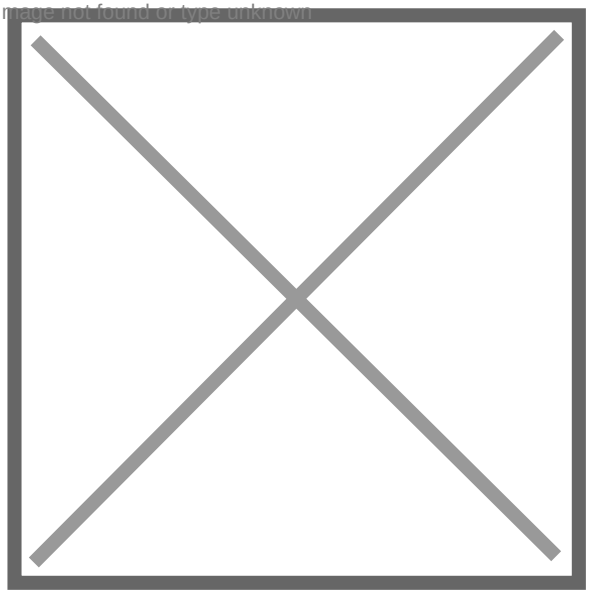
Image not found or type unknown



Litige avec un syndic de copropriété

Par **Gajoce**, le **27/03/2013** à **13:46**

[fluo]bonjour[/fluo]
Comment peut-on contraindre notre syndic de copropriété à nous reverser des fonds indûment réglés à une société qui a fini à la longue par déposer le bilan ?

BREF RAPPEL CHRONOLOGIQUE DES FAITS

14/03/2008 : Devis de la société O...S...(pour AG en date du 21/04/2008)
Fourniture et pose d'un portail motorisé coulissant et d'un portail 2 battants ouvrants selon les normes européennes
en "chapeau de gendarme".
Coût avec maçonnerie et accessoires nécessaires à l'installation : 25 257,76 €.
La majorité de l'article 26 n'étant pas réunie, cette question ne peut pas être débattue.

05/02/2009 : Devis initial n° D0902150 de la société O...S...(pour AG en date du 03/04/2009)
Fourniture et pose d'un portail voitures automatique pivotant et d'un portail piétons 2 battants ouvrants, l'ensemble
en "chapeau de gendarme".
Coût avec maçonnerie et accessoires nécessaires à l'installation : 19 839,28 €.

15/02/2009 : Devis n° D0902153 de la société O...S...(pour AG en date du 03/04/2009)
Fourniture et pose d'une platine téléphonique. Coût : 1 842,03 €.

03/04/2009 : Assemblée Générale
Décision de l'Assemblée Générale :
Rappelons que le budget maximum, voté et accepté est de 12 000 € ce qui est précisé au cours de l'AG.

De plus, il est stipulé que le Syndic transmettra l'analyse des devis à tous les copropriétaires.

Septembre 2009 : la gestionnaire de notre syndic, Madame G..., propose lors de la réunion mensuelle du
Conseil Syndical un modèle de portail "droit", sur catalogue,
qui, selon elle, serait susceptible d'entrer dans le budget de 12 000 € et non en "chapeau de gendarme", ce dernier ayant été
refusé en AG.
En vue de faire avancer la réalisation du projet pour la prochaine Assemblée Générale, les membres du Conseil Syndical
réunis donnent leur accord afin de constituer une base de décision et demandent à Madame G... qu'un courrier
d'information soit adressé à tous les copropriétaires.
A réception de ce courrier, Monsieur et Mademoiselle A... font savoir leur désaccord pour ce modèle de portail.

1ère faute professionnelle :
Le syndic, par l'intermédiaire de sa gestionnaire Madame G..., ne reconsulte que la société O...S...
afin d'obtenir un devis pour rentrer dans le budget accepté.

OCTOBRE 2009 : Envoi d'un devis rectifié dont le n° D0902150 et la date 05/02/2009 n'ont pas été modifiés par rapport au devis initial, pour un montant global et
forfaitaire de 13 493,45 €.
Le Conseil Syndical n'a pas eu connaissance de ce devis qui ne lui a pas été communiqué !

2ème faute professionnelle :
Le syndic, par l'intermédiaire de sa gestionnaire Madame G..., ne transmet pas, comme il avait été précisé lors
de l'AG, l'analyse des devis à tous les copropriétaires (et pour cause, elle n'a reconsulté qu'une seule entreprise).

02/11/2009 : "Bon pour accord" est donné par Madame G..., sur les devis de la société O...S... (de montants
respectifs de 13 493,45 € et 1 842,03 €) avec versement d'un acompte de 6 000 €
Le Conseil Syndical n'a pas eu connaissance de ce "Bon pour accord" !

3ème faute professionnelle :
Madame G... ne transmet pas, pour accord, ce devis au Conseil Syndical.
Elle était dans l'obligation de le faire car le montant (13 493,45 €) différait de celui qui avait été voté lors de l'AG (12 000 €).

15/02/2010 (date approximative) : Livraison des portails "en catimini", contrairement à ce qui avait été convenu avec la société O...S..., Madame B..., membre du Conseil Syndical, résidant sur place, n'a pas été prévenue.
Donc, pas de bon de livraison/réception signé, ni par le Syndic, ni par le Conseil Syndical !

A la suite de cette livraison "à la sauvette", Madame B... tente désespérément de joindre par téléphone
la secrétaire et la gestionnaire de notre syndic, qui a changé entre-temps, Mademoiselle C..., pour signaler que les portails ne sont absolument pas acceptables, ni peints suivant le coloris

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

décidé en AG, ni posés. En vain, elles sont injoignables !

18/02/2010 : quelques jours plus tard, règlement du 2ème acompte par notre syndic à la société O...S..., soit 6 174,19 €.

A la date du 18/02/2010, la société O...S... a donc reçu la somme totale de 12 174,19 €.

4ème faute professionnelle :
Le Conseil Syndical n'a pas été informé du versement de ce 2ème acompte.

1ère semaine de Mars 2010 : Entretien exigé par les membres du conseil syndical avec le directeur département syndic, d'une part, dans le but d'obtenir précisions et documents sur le déroulement de cette affaire, en particulier, le devis qui aurait donné lieu à la commande des portails et dont aucun membre du Conseil Syndical n'a eu connaissance etles différentes gestionnaies Mesdames G... et C..., qui ne signalent pas que tout ou presque tout est déjà payé à la société O...S....

3ème semaine Mars 2010 : Une entreprise de gros oeuvre exécute les travaux de maçonnerie au droit de l'emplacement du digicode existant avec reprise du muret en pierres.
Le digicode est supprimé.
A partir de cette date là, la Copropriété n'est plus sécurisée.

27/10/2010 : Une réunion est organisée sur place en présence des représentants de notre syndic Mesdames G...
et C..., et de certains membres du Conseil Syndical et de la société O...S..., pour élaborer un "aménagement" à partir des portails livrés.
Cette tentative de conciliation ne sera pas suivie par les autres membres du Conseil Syndical qui estiment que l'aspect final des portails ainsi obtenu ne répondait pas au projet du Syndicat.
Notre syndic, par l'intermédiaire de Mademoiselle C..., ne signale toujours pas que tout ou presque tout est
déjà payé à la société O...S...
22/11/2010 : Un membre du conseil syndical reçoit enfin, de la part de la société O...S..., le devis de 13 493,45 €
portant les mentions manuscrites rédigées par Madame G... (notre syndic) "Bon pour accord" avec le tampon de notre syndic et le versement du premier acompte de 6 000 €.
Ce n'est donc que le 22/11/2010 que les membres du Conseil Syndical découvrent le devis et, simultanément, que
les portails livrés depuis Février 2010 ne sont pas conformes à ce devis : non-conformité dans les dimensions et positionnements de ces barreaux sur le cadre du portail, etc….
Au cours des mois qui suivent, de nombreux échanges téléphoniques auront lieu entre un membre du conseil syndical et la société O...S..., dans le but de mettre au point un modèle de portails acceptable à proposer en AG le 30 Mai 2011.
Le Conseil Syndical ne sait toujours pas que la presque totalité du montant du devis initial (pour un montant
global et forfaitaire de 13 493,45 €) représentant la somme de 12 174,45 € a déjà été réglée à la société O...S...
26/12/2010 : Devis n° D1010436 de la société O...S...(pour AG en date du 30/05/2011)
Modification des portails selon souhait du Syndicat. Coût : 2 289,00 €.

30/05/2011 : Assemblée Générale en présence de la société O...S...
Le modèle définitif des portails est approuvé en AG.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le supplément de prix concernant les différentes reprises et modifications qui doivent être effectuées est accepté et voté.
La société O...S... s'engage devant l'Assemblée à fournir et installer les portails au plus tard le 30 Septembre 2011.

20/06/2011 : Envoi d'un devis rectifié par la société O...S... dont le n° D1010436 et la date 26/12/2010 n'ont pas été modifiés reprenant les précisions souhaitées par l'AG, pour un montant de 3 217,75 € et conforme aux schémas définitifs des portails.
Notre syndic retournera l'accord, stipulant la fin des travaux pour le 30 Septembre 2011.
Juillet 2011 : Confirmation téléphonique de la société O...S... à un membre du conseil syndical concernant la livraison et la pose des portails pour le 30 Septembre 2011.
15/09/2011 : Suite à la réunion mensuelle du Conseil Syndical du 14 courant et à la demande de ce dernier,
envoi d'un mail par Mademoiselle J... (nouvelle gestionnaire de notre copropriété) précisant les différents règlements effectués par le syndic à la société O...S...:
* 6 000,00 € à la commande, soit le 02/11/2009,
* 6 174,19 € en guise de 2ème acompte le 18/02/2011.
Soit 12 174,19 € au total
11/11/2011 : Envoi d'un mail d'un des membres du conseil syndical, à l'attention de Mademoiselle J..., demandant
l'obtention de pièces administratives obligatoires de la part de la société O...S... et notamment l'assurance
Responsabilite Civile Décennale suivant :
- l'article L 8222-1 du Code du travail au visa de l'article R 8222-1,
- les articles L241-1 et L241-2 du Code des Assurances.
5ème faute professionnelle :
Les services de notre syndic avaient obligation d'obtenir ces attestations lors de la passation de commande en
Novembre 2009, puis celles en cours pour les années 2010 et 2011.
Or, les différentes gestionnaires de notre syndic, Mesdames G..., C... et J..., n'ont jamais réclamé
ces documents à la société O...S...
10/05/2012 : Assemblée Générale en présence du Directeur du syndic.
L'AG ne donne pas quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2011 au 31/12/2011.
Le directeur a reconnu et confirmé devant l'Assemblée des Copropriétaires l'entière responsabilité du syndic dans cette affaire et l'engagement déjà pris. Cet engagement consiste en la mobilisation de leur assurance en responsabilité civile professionnelle.
En tout état de cause, les acomptes indûment réglés à la société O...S... seront reversés en intégralité au
Syndicat des Copropriétaires.
En Conclusion :
Il est donc évident que la Copropriété se trouve lésée à plusieurs titres :
- plus de quatre années pour que le syndic réalise "correctement" les travaux tels que votés en Assemblée Générale,
- Copropriété non sécurisée depuis plus de deux ans,
- temps perdu et énergie dépensée par le Conseil Syndical à cause de l'incurie de la société O...S... aggravée
par des erreurs de gestion commises par le syndic dans cette affaire,
- préjudice financier de 12 174,19 €, somme réglée depuis le 10/02/2010, et intégralement perdue par les copropriétaires en l'état actuel, puisque la société O...S... a même repris le portail non conforme qu'elle avait livré.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Comme exposé dans le déroulement chronologique des faits, les préjudices moral et financier de la Copropriété qui a payé la presque intégralité d'une platine et d'un portail qui ne seront jamais installés, ne font aucun doute ; de même qu'il est indéniable que la responsabilité du syndic dans cette affaire est totalement engagée.
C'est pourquoi, ainsi que nous l'avons précisé au directeur au cours des différents entretiens avec le syndic, la seule préoccupation du Syndicat des copropriétaires est d'obtenir le remboursement pur et simple et dans les meilleurs délais de la somme
indûment réglée par les service du syndic à la société O...S..., à savoir 12 174,19 € afin d'être en mesure de passer commande à un autre fournisseur, le Conseil Syndical ne souhaitant pas poursuivre avec la société O...S... qui est, de surcroît, défaillant.
A ce jour, malgré diverses réclamations, aucune réponse n'a été apportée par notre syndic.
[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **chaber**, le **27/03/2013** à **15:24**

bonjour,

bonjour et merci sont des marques de politesse envers nos bénévoles qui prennent le temps de vous répondre (charte du forum)

Par **wolfram**, le **28/03/2013** à **16:29**

[fluo]BONJOUR[/fluo]

Votre syndic a bien réagi en vous proposant la saisine de son assurance de responsabilité civile professionnelle. Mais que le conseil syndical ne se laissent pas berner. Les assurances RCP, notamment celle de la FNAIM ne proposent qu'une prise en charge ridicule par rapport au montant du sinistre. Votre syndic a reconnu sa responsabilité. Est-ce écrit quelque part ?

Il faut lui demander à lui d'assumer sa responsabilité en vous remboursant et s'il est couvert par son assurance tant mieux pour lui.

Si l'entreprise est en liquidation judiciaire, considérez que votre argent est perdu. Votre syndic a dû, je suppose manifester votre créance auprès du représentant des créanciers. Mais vous êtes chirographaires. c.a.d. que vous êtes dans la masse des créanciers. Après les créanciers privilégiés. Salariés, Prêteurs de deniers, copropriété s'il est propriétaire des murs dans une copro pour son fonds de commerce. Ce qui reste après les créanciers privilégiés est réparti entre la masse des autres créanciers proportionnellement au montant de leur créance.

Je vous souhaite qu'il n'en soit pas ainsi.

Depuis toujours nous adhérents de l'association des responsables de copropriété ne doonnons jamais quitus au syndic au motif que nous ne pouvons jamais avoir connaissance pleine et entière de sa gestion et que les sinistres apparaissent tardivement. Comme le non remboursement des comptes créditeurs de copropriétaires qui ont vendu.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bon courage.

Michel

Par **moisse**, le **28/03/2013** à **16:53**

bonjour
Il est possible d'envisager une procédure directement auprès du TGI ou en mandatant un nouveau syndic en AG pour poursuivre en responsabilité professionelle l'ancien syndic.
Mais notre contributeur devra délimiter les responsabilités (et les prétendues fautes professionelles) du syndic dans ses rapports avec le conseil syndical dont les attributions ne sont pas aussi étendues qu'une lecture de l'exposé le laisse croire.
Pour ce faire : l'arrête 67-223 du 17/03/1967 art 18 pour le syndic, et 21 pour le CS.
Enfin pour ce qui concerne le quitus j'ai toujours adopté le principe mais souvent prêché dans le désert car peu de copropriétaires font la distinction entre approbation des comptes et quitus.

Par **wolfram**, le **28/03/2013** à **18:48**

[fluo]Quelle salade[/fluo]

Bonsoir MOISSE En toute amitié

Se reporter à mon sujet "Informations sur la Copropriété".

Le statut de la copro est défini par
- la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée ô combien)
- le décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 (modifié lui aussi)

Par contre les n°s d'articles sont judicieusement cités mais ce sont des articles de la loi.

Amicalement.

Michel

Par **Gajoce**, le **28/03/2013** à **18:55**

Merci pour vos réponses je vais consulter les différents articles que vous venez de citer ci-dessus.
Pour nous aider dans une éventuelle procédure, ne pouvons nous pas contacter une association comme l'ARC ?
Cordialement,
Gajoce

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **28/03/2013** à **19:37**

Je ne sais si c'est lié à l'age, mais c'est une mésaventure qui ne m'arrivait jamais avant.
J'ai trop fait appel à ma mémoire d'ancien copropriétaire, membre de CS...
Pour répondre au contributeur, il est certain que l'appui d'une association ayant pignon sur rue sera un plus.
Mais je n'en connais aucune à titre personnel sauf les ADIL de réputation.

Par **Gajoce**, le **29/03/2013** à **21:27**

Merci pour cette précision, nous prendrons rendez-vous avec l'ADIL.
Pour information, l'ARC est une association "1901" (Association des Responsables de Copropriété) et peut assister les conseils syndicaux pour tout problème, entre autre, concernant la responsabilité du syndic, moyennant un abonnement annuel.
Cordialement,
Gajoce

Par **moisse**, le **30/03/2013** à **08:36**

Je le note car je suis toujours copropriétaire, mais d'une seule petite résidence secondaire et cela peut toujours servir.

Par **wolfram**, le **04/04/2013** à **17:27**

Mon cher MOISSE

Je vous demande de bien vouloir excuser le ton un peu vif de mes précisions sur le statut de la copropriété.

Moi aussi j'ai beaucoup perdu sur l'actualité de la copro depuis le temps où j'étais vice-président de l'ARC et président de mon conseil syndical d'un IGH de 390 lots.

Pour Gajoce
Effectivement l'ARC serait plus efficace pour vous aider dans cette affaire. La réponse que je vous ai faite résulte des expériences acquises auprès de l'ARC. Mais je vous reconmmande d'essayer de trouver une transaction car je suis personnellement au TGI pour un Pb de droit de passage et les choses durent depuis fin 2007.

Il ne vous faut pas que des précisions, il vous faut des preuves des fautes de gestion du syndic.

Bon courage. Michel

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **moisse**, le **04/04/2013** à **18:42**

Pour Wolfram
Vous êtes bien plus aimable que mon épouse qui n'arrête pas de prétendre que j'ai dù être victime d'une petite nécrose cervicale lors d'un de mes 2 arrêts cardio-vasculaire.
Elle prétend que j'étais bien plus vif d'esprit avant.
:-)
Ceci le conseil est sage, il vaut toujours mieux un mauvais arrangement sans couts qu'un bon procès qui coute cher et dure longtemps.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés