



Recours contre syndic frauduleux qui redemande de payer charges

Par **Taratata22**, le **24/02/2017** à **17:06**

Bonjour,

Je voudrais avoir un conseil concernant la gestion frauduleuse de mon ancien syndic de copropriété. La majorite des propriétaires a toujours payé les charges demandées par le syndic. Or, il y a 3 ans, ce syndic n a plus eu le droit d exercer car il n avait pas payé les factures de la copropriété, alors que nous avons pourtant payé nos charges. Nous avons pris un nouveau syndic, qui a lancé une procédure contre l ancien syndic. L ancien syndic n a plus de carte professionnelle. Le nouveau syndic a eu récemment accès à la comptabilité antérieure. Et il nous réclame maintenant 1000 euros par copropriétaire, en plus de nos charges, afin de payer les factures non payées de l ancien syndic.

Je voudrais savoir si cela est légal? Est ce normal de devoir repayer des sommes que nous pensions avoir déjà payées des nos charges?

Dans le cas où cela ne serait pas légal, pourriez vous m indiquer la démarche à suivre pour ne pas payer cette somme, qui découle de la très mauvaise gestion de l ancien syndic?

Merci par avance pour vos conseils!

Par **amajuris**, le **24/02/2017** à **18:20**

bonjour,

si le syndicat de la copropriété a des factures impayées, il va bien falloir les payer et ce n'est pas votre nouveau syndic qui va les payer.

il serait anormal de vous faire payer des factures déjà payées mais votre nouveau syndic est

fondé à vous demander de payer des factures que vous n'avez jamais payées.
sauf en cas de prescription (de 5 ans entre professionnels), vous devez payer vos factures.
si vous commencez par refuser de payer vos factures, votre nouveau syndic ne va pas rester longtemps et vous risquez de vous retrouver avec un syndic judiciaire qui va vous coûter une fortune.
qu'en pense votre conseil syndical ?
votre A.G. a-t-elle mandaté votre nouveau syndic pour une procédure judiciaire contre votre ancien syndic ?
salutations

Par **Taratata22**, le **24/02/2017 à 18:44**

Bonsoir et merci pour la rapidité de votre réponse :)
En fait les factures que nous réclamons le nouveau syndic sont des factures d'entretien de l'immeuble, d'eau, de réparation et entretien de l'ascenseur, bref : des factures de charges courantes que nous pensions avoir payées toutes ces années dans le cadre de nos charges trimestrielles. Apparemment c'est l'ancien syndic qui n'a pas utilisé l'argent de nos charges pour payer les factures courantes. Le conseil syndical pense qu'il faut payer cette somme supplémentaire pour répartir sur une comptabilité plus saine. Le nouveau syndic avait enclenché une procédure à l'encontre de l'ancien syndic, puisque nous avons des frais d'avocat à payer. Mais je pensais que chaque syndic avait des assurances ou une caisse de garantie, qui pouvait solder les 'dettes' du syndic. Aujourd'hui notre ancien syndic n'a plus sa carte pro, et aurait agi de la sorte sur d'autres résidences. Et je trouvais anormal de devoir repayer des factures que nous, propriétaires, pensions avoir payées régulièrement dans nos charges...

Par **morobar**, le **24/02/2017 à 20:12**

Si votre épouse fiche le camp avec vos sous, vous ne demanderez pas à l'EDF ou à votre propriétaire de se débrouiller avec elle.
La copropriété (syndicat des copropriétaires) est débitrice, le conseil syndical peu compétent. Il va falloir payer les factures et poursuivre l'ancien syndic s'il a détourné des fonds.
Si cet ancien syndic a obtenu l'approbation des comptes mais aussi le quitus (les copropriétaires le votent sans savoir ce que c'est) il va être impossible de récupérer un seul euro.

Par **amajuris**, le **24/02/2017 à 20:22**

taratata22,
apparemment vous ne lisez pas les réponses qui vous sont faites.
contrairement à ce que vous écrivez, vous n'avez pas à repayer des factures que vous auriez payées puisque celles-ci n'ont jamais été payées.
le syndicat des copropriétaires peut appeler en garantie l'assurance professionnelle de votre ancien syndic pour autant qu'il en avait une.

la solution c'est de payer les factures impayées et de poursuivre l'ancien syndic devant le tribunal compétent.
votre conseil syndical peut consulter un avocat pour cette procédure.
en principe chaque A.G. désigne des vérificateurs aux comptes pour vérifier les comptes de la copropriété.

salutations

Par **Taratata22**, le **24/02/2017 à 20:59**

Merci à tous les 2 pour vos réponses claires!

Par **wolfram2**, le **26/02/2017 à 14:37**

Bonjour ou plutôt, la schkoumoune
Morobar est prié de s'abstenir de porter des jugements hasardeux sur la compétence des Conseils syndicaux. Ce jour les médias commentent plutôt l'enquête de 60 Mn de consommateurs sur les syndics dont seulement 17 % des contrats proposés sont conformes au statut des copros.

Les conseillers syndicaux doivent se persuader de la nécessité de prendre les compétences nécessaires pour contrôler et souvent orienter la gestion du syndic conformément aux intérêts des copropriétaires.

Dans le cas objet de la question, l'ancien syndic véreux a utilisé les charges payées à d'autres fins que le règlement des factures. Sous réserve de sa solvabilité, il faut voter en AG une procédure judiciaire au pénal contre l'ancien syndic afin de le sanctionner. Mais le nouveau syndic est relancé par les prestataires pour les factures impayées. Il doit pour cela demander aux copropriétaires un appel de charges exceptionnel, éventuellement remboursable si dans 5 à 10 ans on arrive à faire rendre l'argent détournés par le syndic véreux.

De la nécessité pour le Conseil syndical de vérifier la solvabilité du syndic avant élection et en cours de mandat.

Bon courage. Wolfram

Par **morobar**, le **26/02/2017 à 16:21**

Je ne vois pas l'intérêt de cette contribution qui n'apporte rien de neuf à ce sujet, sinon la révélation que le sieur W est un président de conseil syndical qui se la joue comme à chacune de ses interventions.

La majorité des CS sont composés de braves gens qui n'y connaissant pas grand choses et d'un meneur qui joue, comme le sieur en question au chef d'équipe et veut tout régenter, se

mêler de tout même s'il cela ne le concerne pas.

On est ici en présence d'un détournement de fonds semble-t-il important et le conseil syndical n'y a rien vu.

Alors bravo à ceux qui veulent en féliciter ses membres.

Et encore on n'a pas abordé la question du quitus.

Par **wolfram2**, le **26/02/2017 à 20:15**

Bonsoir

Il y a très longtemps que la lecture des Infos rapides de la Copro, Internet n'existait pas encore, m'a enseigné, et c'était une pratique universelle à l'ARC, que comme on ne peut jamais tout connaître des agissements occultes du syndic, nous n'avons jamais donné quitus au syndic de sa gestion.

Cordialement Wolfram