



Syndic de copropriété

Par **PF29200**, le **29/10/2019** à **12:06**

Bonjour,

Suite à une procès perdu par mon ancien syndic, je ne suis pas redevable de ma quote part des travaux réalisés dans la copropriété aux motifs que je n'ai jamais été convoqué alors que j'étais propriétaire de plus de 50% d'un appartement acheté en indivision avant mon mariage.

Après reprise de la gestion de la copro par un nouveau syndic qui a omis de convoquer une AG avant l'expiration de son mandat, nous nous sommes retrouvés sans syndic et les copropriétaires ont eux même décidé d'assurer la gestion de la copropriété (3 copros - 4 logements). Le syndic n'est plus de fait notre syndic mais il refuse de rendre les archives de la copropriété tant que je n'ai pas réglé les sommes qu'il estime lui être dûes contrairement à ce qu'a statuer le TGI.

Que puis-je faire ?

Merci de m'éclairer.

PF

Par **nihilscio**, le **29/10/2019** à **13:53**

Bonjour,

Il ne faut pas confondre le syndic avec la copropriété. Ce n'est pas le syndic qui a perdu son procès contre vous, c'est la copropriété.

Je suppose cependant que les finances de la copropriété sont gravement déséquilibrées du fait du jugement et que le syndic n'a pas à été rémunéré.

Comme vous n'avez pas à payer de quote-part des travaux, cette quote-part doit être répartie sur les autres copropriétaires. Je suppose que cela n'a pas été fait.

Pour les archives, il faut faire condamner sous astreinte l'ancien syndic à les restituer. Mais comme il ne peut les restituer qu'au syndic ou, le cas échéant, à l'administrateur judiciaire, il faut qu'une assemblée générale soit convoquée pour désigner un syndic ou que soit nommé un administrateur judiciaire. Lorsqu'il n'y a pas de syndic, tout copropriétaire est habilité à convoquer l'assemblée générale en vue de désigner le syndic. Il est aussi possible de saisir le président du TGI par l'intermédiaire d'un avocat.

Par **PF29200**, le **29/10/2019** à **17:52**

Merci beaucoup pour votre réponse rapide mais j'aurais besoin d'une précision. Y a t'il un jugement ou un article de loi sur lequel je peux m'appuyer et qui dit qu'un syndic qui a démissionné de fait (pas d'AG avant la fin de son mandat pour nous informer qu'il ne souhaitait plus continuer la gestion de la copro) ne peut plus réclamer d'arriéré de paiement. Une personne m'a parlé de cela mais je ne sais pas si c'est vrai.

Par avance merci

PF

Par **nihilscio**, le **29/10/2019** à **19:44**

Un tel article de loi n'existe pas, mais des jugements sanctionnant un tel comportement ont certainement été rendus.

Par **wolfram2**, le **30/10/2019** à **15:38**

Bonjour

Sur legifrance.gouv.fr vous pouvez accéder aux arrêts de cour d'appel et surtout de la cour de cassation qui font jurisprudence. Vous choisissez (à droite) une recherche experte.

Puis le créneau de temps entre lequel les arrêts vous intéressent. (du 1er janvier 1980 au 30 mai 2019) les arrêts de la cour de cass, publiés au Bulletin.

Dans les mots clés vous tapez (j'invente) copropriété, syndic, mandat échu, action et lancez la recherche. Affinez au fur et à mesure. Qd vs affichez un arrêt la combinaison de touches contrôle+fin vous fait accéder au sommaire résumé de l'arrêt.

Pratiquez, c'est en forgeant qu'on devient forgeron.

Sinon vous achetez le dernier code de la copro de LITEC, c'est le plus accessible.

Bon courage. Mais vous ne semblez pas avoir les prérequis suffisants sur le statut de la copro et en gestion pour candidater comme syndic non professionnel.

Bon courage. wolfram

Par **PF29200**, le **30/10/2019** à **21:24**

Merci pour votre réponse complémentaire, je vais aller consulter le site de Légifrance et voir ce que je trouverai qui se rapporte à mon problème.

Cordialement
Pascal

Par **nihilscio**, le **30/10/2019** à **21:31**

Il faudrait commencer par formuler clairement le problème. S'il s'agit de la récupération des archives, c'est clair, l'ancien syndic doit les remettre au nouveau. S'il s'y refuse, il faudrait l'assigner en référé devant le TGI en vue d'une condamnation sous astreinte.