



Pratique anormale de notre syndic

Par nuaget

Un copropriétaire Airbnb a effectué des travaux illégaux dans les parties communes. Le conseil syndical lui a demandé de cesser, mais ce copropriétaire continue de manière insistante, et le conseil syndical subit du harcèlement dans l'exercice de ses missions. Ces actes ont été signalés au syndic, qui n'a pris aucune mesure.

Le syndicat des copropriétaires a dû faire voter des résolutions pour protéger le conseil syndical, engager des actions en justice et exiger que le syndic envoie des mises en demeure à ce copropriétaire pour l'informer de la situation.

Finalement, le syndic a envoyé des mises en demeure, mais a mentionné "à la demande du conseil syndical" au lieu de les envoyer en tant que représentant du syndicat des copropriétaires. Pourriez-vous me conseiller sur la manière de résoudre ce problème ?

Bonjour et merci marques de politesse
CG du forum

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne vois pas où est le problème. Le conseil syndical a demandé au syndic l'envoi de mises en demeure, le syndic a envoyé des mises en demeure.

Si le syndic n'est pas assez diligent, il est toujours possible d'en changer.

Par nuaget

Merci, oui en effet. Cependant, pour des raisons spécifiques évoquées précédemment, le syndic ne devait pas envoyer les mises en demeure au nom du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires avait voté et demandé que les mises en demeure soient envoyées au nom du syndicat des copropriétaires, et non du conseil syndical. Malgré cela, le syndic a envoyé les mises en demeure en mentionnant "à la demande du conseil syndical" au lieu de les envoyer en tant que représentant du syndicat des copropriétaires. Pourriez-vous me conseiller sur la manière de résoudre ce problème

Par CToad

Bonjour

Je ne comprends pas votre problème, si l'AG a voté des mesures contre ce proprio il est bien au courant qu'il a le syndicat, ou au moins la majorité des copro, contre lui. Il y a bien un compte rendu d'AG, n'est ce pas ?

Mais soit, admettons.

Avez vous posé la question du pourquoi au syndic ? si cela se trouve, la position du conseil syndical ou ses méthodes contre ce copropriétaire sont à la limite de la loi et le syndic ne tient pas trop à se solidariser. Mais il n'y a que lui qui pourra donner la réponse, et en fonction de cela, vous saurez quoi faire. Donc mon conseil : lui poser ma question.

Bonne journée
CToad

Par nuaget

En effet, c'est une situation où le syndic ne semble pas agir de manière solidaire. Un copropriétaire a installé une climatisation sans autorisation et a changé la couleur de sa porte, en déviant de l'apparence uniforme de l'immeuble. Pour des raisons confidentielles que je ne peux pas détailler, le syndic maintient une étroite collaboration avec ce copropriétaire, qui possède des appartements Airbnb. Le syndicat des copropriétaires (SDC) a voté une résolution claire et précise stipulant que le syndic, en tant que représentant du SDC (et non du conseil syndical), doit envoyer les mises

en demeure pour informer le contrevenant de la situation.

Sauf erreur de ma part, un syndic informe traditionnellement le contrevenant en omettant, si possible, la personne qui a signalé l'infraction. Le syndic ne répond pas aux demandes du conseil syndical, et il est difficile de les forcer à le faire sans convoquer une assemblée générale ordinaire (AGO). Dans notre situation, le syndic a explicitement mentionné "à la demande du conseil syndical" dans les mises en demeure, au lieu de les envoyer en tant que représentant du SDC.

Nous souhaiterions savoir comment résoudre ce problème de manière efficace et engager la responsabilité du syndic pour mettre en ?uvre ce que le SDC a explicitement demandé. Bien qu'ils aient fait le travail, ils l'ont fait à leur manière, ce qui ne nous convient pas.

Par Urbicande75

Bonjour,

Le fait que le syndic mentionne "à la demande du CS" ne me semble pas présenter de problème.

Au contraire, cela pourrait vous permettre d'appuyer la mise en cause de sa responsabilité en montrant qu'il n'a pas de lui-même exercé les missions qui lui incombent (faire respecter le RCP en cas d'atteintes aux parties communes) et qu'il n'exécute pas les décisions d'AG.

Contre son inaction, la seule chose que vous pouvez faire c'est se substituer à son action sur la base de l'article 15 loi de 68 : "Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic." et en engageant sa responsabilité.

Mettez vous à plusieurs (le CS, en leur qualité de copro, puisque le CS en lui-même n'a pas de pouvoir particulier) pour prendre les mesures adéquates (constats d'huissier, etc).

Manifestement, le syndic ne veut pas bouger, donc vous n'avez pas trop le choix que de bouger vous même pour lui mettre la pression sur sa responsabilité.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez vous préciser ce que l'AG a exactement demandé de faire au syndic ?

Si c'est d'envoyer des mises en demeure (de faire quoi d'ailleurs ?), et que le syndic a bien envoyé les courriers, il a exécuté la décision, et vous ne pouvez rien lui reprocher.

La suite c'est de voter (eh oui = nouvelle AG) une action en justice du syndicat contre ce copropriétaire.

Avec un budget pour avancer les frais d'avocat et d'expertise.

Et le CS assiste et contrôle le syndic selon l'article 21.

Par nuaget

Merci. Le syndic a effectué sa tâche de manière peu satisfaisante pour le SDC. En effet, bien que la tâche ait été accomplie, elle a été mal exécutée et rédigée. Normalement, il n'est pas nécessaire pour l'assemblée générale des copropriétaires de voter une résolution dans ce type de situation, car il est évident que le syndic doit informer le défaillant de la situation par le biais d'une mise en demeure. Cela est particulièrement vrai lorsque le défaillant a installé une climatisation sans autorisation. Étant donné que le syndic n'a pas réagi pour résoudre ce problème, l'assemblée générale des copropriétaires a été contrainte de voter une résolution qui va de soi. L'assemblée générale a voté de manière collective et a explicitement demandé au syndic d'envoyer les mises en demeure au nom du syndic représentant l'assemblée générale. Le problème réside dans le fait que le syndic a envoyé une mise en demeure "à la demande du conseil syndical". Cette nuance est importante pour nous, et nous aimerions savoir sur quelle base légale, nous pouvons nous appuyer pour contraindre le syndic à corriger ce problème.

Par yapasdequoi

Quel est votre préjudice ?

Si aucun, vous n'avez rien à reprocher au syndic.

Peut être qu'il a tardé à réagir, mais il a envoyé une mise en demeure.

Concentrez vous plutôt à faire régulariser ou supprimer cette clim illicite au lieu de vous polariser sur le syndic.

Et c'est une mise en demeure de faire quoi exactement ?

Par Urbicande75

Comme dit "yapasdequoi", ça ne sert à rien de juste vous focaliser sur cette mention "à la demande du CS". C'est assez peu important par rapport à votre problème.

votre focus doit être que ça avance et que les suites à cette mise en demeure soient prises.

A la prochaine AG, faites mettre (peut-être par recommandé au Syndic pour qu'il n'ait pas le choix) une résolution pour l'autoriser à engager des poursuites. Votre résolution de "mise en demeure", il l'a exécuté.

Et sinon, vous vous y substituer en qualité de Copro ...

Sinon, on vous rappelle également que le CS a le droit de faire réaliser des consultations juridiques prises en charge par le syndicat ... Peut-être une bonne idée de lui mettre une consultation d'avocat entre les mains.

Par nuaget

Je vous remercie pour ces informations. Je vous souhaite une agréable journée. Cordialement.