



## Syndique de copropriété

-----  
Par Petparker77

Bonjour, nous détenons 495 tantièmes de la copropriété et deux copropriétaires sont généralement absents lors des assemblées générales, y compris celle qui se déroulera dans quelques jours. Pouvons-nous demander la nomination d'un syndic bénévole, étant donné que le syndic professionnel ne nous satisfait pas en raison des charges trop élevées ? Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Il faut vérifier ce qui est inscrit sur l'ordre du jour de votre AG.  
La désignation du syndic est-elle prévue ?  
Avez-vous proposé un candidat copropriétaire pour être syndic bénévole ?

-----  
Par Petparker77

Aucun ordre du jour n'est fixé, à l'exception des points suivants : 1. Élection du bureau, 2. Approbation, 3. Quitus, budget, etc.

-----  
Par yapasdequoi

Donc vous ne pourrez pas désigner de nouveau syndic.  
Quelle est la date de fin du contrat en cours ?

PS: votre ordre du jour est surprenant pour une copropriété.  
Il n'y a pas de "bureau" c'est un président et un secrétaire  
et surtout ne votez JAMAIS de quitus, vous n'aurez ensuite plus aucun recours contre le syndic.

Une seule personne peut être désigné "syndic bénévole". Il faut que ce soit prévu dans l'ordre du jour.

D'être résident est un bon point, mais avez-vous les compétences juridiques ou comptables pour gérer la copropriété ?

-----  
Par yapasdequoi

Article 17-2 de la loi 65-557  
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 14  
Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

-----  
Par Petparker77

Concernant les compétences, nous disposons uniquement de 16 lots. Auparavant, nous étions sous un syndic bénévole et nous avons à gérer seulement 2400?, dont 1400? pour l'assurance de la copropriété et 1000? pour les charges annuelles liées à l'entretien (espaces verts, peinture, etc.). Le syndic professionnel actuel a été imposé par l'ancien trésorier, uniquement par sa signature, sans respecter les règles de majorité en vigueur, ce qui a conduit à un boycott du syndic bénévole. Nous souhaitons rétablir le syndic bénévole, dont nous possédons 495 tantièmes, ainsi que deux

autres propriétaires ayant chacun 50 tantièmes. Pouvons-nous refuser le syndic professionnel, sachant que nous n'avons signé aucun document avec lui ?

-----  
Par yapasdequoi

Le syndic bénévole ne peut pas se "rétablir" sauf s'il est malade ?

Le syndic bénévole est un copropriétaire qui doit être élu par une AG à la majorité de l'article 25.

En copropriété il n'y a pas de trésorier.

Votre gestion semble assez forklorique... et certainement pas conforme à la loi 65-557 que vous devriez mieux connaître

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

Le syndic professionnel a bien été nommé par une AG ? Sinon il n'a aucune légitimité, l'AG qu'il a convoqué n'a aucune valeur juridique et vous n'avez donc pas de syndic.

Ce qui vous pend au nez c'est un administrateur judiciaire nommé par le juge.. et pas mal de frais.

-----  
Par Rambotte

Est-ce bien une copropriété ?

Vous parlez de bureau et de trésorier de la "copropriété". Avez-vous aussi un président de la "copropriété" ?

Quels sont les documents juridiques en votre possession ?

- règlement de copropriété ?

- cahier des charges ?

- statuts ?

-----  
Par Petparker77

Il s'agit effectivement d'une copropriété qui, jusqu'à présent, a toujours été administrée par un syndic bénévole. Un changement vers un syndic professionnel avait été envisagé, mais les conditions et le contrat n'ont pas été communiqués à l'ensemble des copropriétaires. En conséquence, au lieu d'un coût de 2400?, le montant s'élève à 4800?. Le syndic, que je ne nommerai pas, est Square Habitat, qui a pris le contrôle du compte de notre copropriété auprès du Crédit Agricole ainsi que de notre assurance uniquement avec l'accord de l'ancien trésorier. Ne s'agit-il pas d'une prise illégale d'intérêt ?

-----  
Par yapasdequoi

Non, il s'agit d'un hold up !

Ce syndic non élu par une AG n'a aucun droit de gérer votre compte bancaire.

Vous pourriez même porter plainte pour détournement de fonds.

Et je ne comprend toujours pas comment vous avez un "trésorier" ?

Pour le moment vous n'avez pas de syndic et vous êtes en droit de convoquer une AG pour nommer un syndic officiellement.

cf article 17 de la loi 65-557 :

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

-----  
Par Petparker77

Nous avons reçu une invitation à participer à une assemblée générale dans les jours à venir avec Square Habitat. Quelles sont les démarches et les arguments à présenter lors de cette assemblée pour faire savoir à Square Habitat que nous ne souhaitons pas qu'ils gèrent la copropriété ?

-----  
Par Rambotte

Sur quoi vous basez-vous pour dire que c'est une copropriété ?

Vous n'avez pas répondu à la question sur les documents juridiques dont vous disposez. (obtenus lors de votre acquisition)

Il n'y a pas de trésorier ni de bureau dans une copropriété.

C'est pour cela qu'on doute sur la nature juridique de votre ensemble immobilier.

On ne sait pas discriminer entre :

- une copropriété qui a un trésorier et un bureau en dépit de la loi ;
- une association de propriétaire qui peut effectivement avoir un trésorier et un bureau.

-----  
Par yapasdequoi

Si ce syndic n'a pas été élu, cette invitation est sans objet et les décisions qui en sortiront seront sans effet.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pouvons-nous demander la nomination d'un syndic bénévole, étant donné que le syndic professionnel ne nous satisfait pas en raison des charges trop élevées ?

Oui à condition qu'un des copropriétaires se porte candidat à cette fonction et que cette candidature soit inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Quelles sont les démarches et les arguments à présenter lors de cette assemblée pour faire savoir à Square Habitat que nous ne souhaitons pas qu'ils gèrent la copropriété ?

Les arguments ne sont pas à présenter au professionnel qui se propose pour un mandat de syndic mais aux copropriétaires qui seront présents à l'assemblée générale. Si l'assemblée générale ne retient pas la candidature du syndic professionnel qui lui est soumise, elle n'a aucune obligation de lui donner un quelconque motif.

Dans la situation telle que vous la présentez, je ne vois aucun argument sensé contre la candidature d'un syndic professionnel. Apparemment, aucun copropriétaire ne veut s'y coller à titre bénévole. Il n'y a donc pas d'autre solution. Mais rien ne vous interdit de voter contre la candidature présentée. Ensuite vous aviserez. Vous pourrez demander par les soins d'un avocat la nomination d'un syndic provisoire par le président du tribunal judiciaire. Il nommera probablement Square Habitat.

-----  
Par yapasdequoi

D'après vos dires, ce syndic qui convoque n'a jamais été nommé. Cette AG n'a donc pas de valeur juridique. MAis vous pouvez aussi laisser courir et le laisser tenir le compte et continuer à vous facturer ses honoraires.

-----  
Par Petparker77

Citation :

Vous n'avez pas répondu à la question sur les documents juridiques dont vous disposez. (obtenus lors de votre acquisition)

En 2019, lors de la reprise de la gestion du syndic, nous n'avions pas de registre de copropriété. Nous avons donc entrepris des démarches pour établir un registre afin de constituer un historique pour la copropriété à l'avenir. Il semble qu'à l'origine, il s'agissait d'un syndic coopératif, mais nous avons rencontré des obstacles, notamment de la part du trésorier. Nous avons décidé de mettre cette situation en suspens en attendant de trouver une solution qui nous permettrait d'atteindre un accord sur la gestion de la copropriété.

Pour les documents juridiques, de quoi il s'agit exactement ?

-----  
Par Rambotte

Quels sont les documents qu'on vous a remis lors de votre acquisition ?

- des statuts ?
- un cahier des charges ?
- un règlement de copropriété ?

C'est quoi, le bien immobilier ? Un bâtiment avec des appartements ? Des maisons individuelles ?

Comme, en plus d'un trésorier, vous parlez maintenant d'un syndicat coopératif à l'origine, on peut se permettre de se

poser la question du statut juridique réel auquel vous êtes soumis.

-----  
Par Petparker77

- Règlement de copropriété oui
- Cahier des charges ???
- Statuts ???

Le bien immobilier est une copropriété comprenant 9 appartements et 6 commerces. Concernant le statut juridique, lors de l'assemblée générale de 2019, nous avons reconduit un président et un trésorier, comme cela avait été fait les années antérieures d'après l'historique. Nous sommes propriétaires depuis 2018 et il nous a été suggéré d'opter pour un syndic (coopératif ou bénévole). S'il existe une distinction, elle ne semble pas significative, car cette situation perdure depuis plusieurs années.

-----  
Par Nihilscio

Il s'agit d'une copropriété. Elle est donc régie par la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Dans une copropriété, même si la forme coopérative a été adoptée, il n'y ni président ni trésorier, il y a un syndic.

Il faudrait reprendre la gestion de la copropriété dans les règles et sur des bases saines. Un syndic professionnel offre une bonne garantie à cet égard.

Le recueil des procès verbaux des assemblées générales auraient dus être conservés.

-----  
Par Rambotte

Comme c'est un immeuble avec des appartements et des commerces, il n'y a quasiment aucun doute sur le fait que ce soit un bâtiment soumis au régime de la copropriété.

Mais alors il n'y a pas lieu d'avoir un trésorier (ce qui aurait été tout à fait possible dans une association syndicale de propriétaires gérant un lotissement hors copropriété). La gestion de la copropriété, y compris financière, relève du rôle du syndic, qu'il soit bénévole ou professionnel.

En copropriété, il y a :

- le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des propriétaire), qui est une personne morale, pouvant agir en justice ;
- le conseil syndical (qui ne s'appelle pas "bureau"), qui n'a pas de personnalité juridique, composé de membres élus en assemblée générale, donc un président du conseils syndical (mais pas de "trésorier"), qui peut faire l'interface entre des copropriétaires et le syndic ;
- un syndic, désigné en assemblée générale, responsable de la gestion de la copropriété, dont la gestion financière (d'où l'absence de "trésorier" au conseil syndical), et représentant le syndicat à l'égard des tiers.