



## Syndic bénévole en difficulté

-----  
Par Asse

Bonjour,

Je suis syndic bénévole depuis 16 ans d' un immeuble de 4 copropriétaires ( je suis l' un des copropriétaires).  
Nous avons eu un degat des eaux ( 2 poutres cassees). Notre assurance copropriété a jugé que ce problème était consécutif à plusieurs dégâts des eaux sur des décennies. Le problème était au niveau du plancher du premier étage- fuite baignoire - et les poutres qui ont cédé étaient au niveau plafond WC d' un commerce au rez de chaussée.  
J' ai fait le nécessaire pour faire réparer par une entreprise et nous avons payé au millième chacun des copropriétaires.

Le problème :

Il y en a eu pour 3 jours de travaux. J' ai fait le nécessaire pour que les commerçants soient impactés le moins possible. Mais ceux ci veulent être rémunérés pour les jours perdus. Des le départ ils n' ont pas coopéré, ont tout fait pour critiquer les travaux qui n' ont duré que quelques jours alors qu'ils avaient prévu 2 semaines de fermeture ...

Leur assurance m' a dit qu' elle ne les couvrait pas dans ce cas de figure. Elle me fait donc porter toute la responsabilité et me réclame 3000 euros.

Les autres copropriétaires semblent un peu moins concernés...je me retrouve seul.

Comment puis je me défendre au mieux ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'assureur RC de la copropriété doit vous soutenir.

Ce n'est pas vous personnellement qui êtes en cause, c'est le syndicAT ! Et donc si des dommages et intérêts sont dus à ces commerçants, c'est le syndicAT qui devra les payer.

MAis sans décision de justice, vous n'avez rien à payer.

Si les travaux ont duré plus que prévu, il faut exercer un recours contre l'entreprise.

Consultez un avocat.

-----  
Par Asse

D' accord merci, j' y vois plus clair.

Je précise :

L'entreprise à été très correcte et rapide. Ce sont les commerçants qui ne jouent pas le jeu ( ils veulent surtout récupérer les meilleures indemnités possibles ).

L' assurance des commerçants m' explique que ce n' est pas elle qui doit les indemniser pour les jours perdus, mais moi !

Pour l' instant ils m' envoient des mails pour me demander la somme de 3000 euros. Je pense qu' ils cherchent à m' intimider pour que je paye directement sans qu' ils aient trop de frais à engager.

On est encore loin de la décision de justice.

Je comprends trois choses, d' après votre message :

- Notre assureur copropriété doit me soutenir du point de vue de la responsabilité civile.
- Je suis moi meme copropriétaire- je fais partie du syndic et je suis syndic bénévole. S' il y a des frais à payer c' est l'ensemble du syndicat des copropriétaires qui paiera et non moi tout seul. Je ne paierai que ma part en tant que copropriétaire.
- Je n' ai pas à payer directement l' assurance des commerçants sans la décision de justice.

C' est bien ça ?

-----  
Par yapasdequoi

Exactement. Ne vous laissez pas intimider.

Ne pas confondre syndic et syndicat.

Avez-vous une protection juridique au titre du syndicat ?

Vous pouvez aussi adhérer à une association sans rien demander à personne. Comme par exemple ARC UNARC ou CLCV ou autre. Elles donnent de bons conseils ciblés aux syndicats bénévoles.

-----  
Par Asse

Merci !

Je commence à y voir un peu plus clair.

Non, je n' ai pas de protection juridique en tant que syndic.

Juste notre assureur de la copropriété.

Je vais suivre vos conseils.

-----  
Par Asse

Juste un renseignement encore ...

Je suis syndic bénévole et copropriétaire mais est ce que cela suffit pour constituer un " syndicat des copropriétaires " ?

Rien n' a été fait fait officiellement.

Depuis 20 ans nous faisons ca " entre nous ", je calcule les charges, fait faire les travaux d' entretien, convoque les entreprises.

Nous avons des contacts téléphoniques, pas d' assemblées générales.

Tout se passe bien ... jusqu'a maintenant où le problème est plus important.

Cela va t' il me mettre en difficulté ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le syndic : la personne désignée par l'assemblée générale pour représenter la copropriété

Le syndicat : l'ensemble des copropriétaires

Cela va t' il me mettre en difficulté ?

Euh oui, et pas seulement vous, au sens où votre copropriété n'a pas syndic.

Juridiquement, vous êtes un copropriétaire lambda, qui n'a ni droit ni devoir particulier (et aucune légitimité pour agir au nom de la copropriété).

Il faut impérativement convoquer une assemblée générale pour désigner un syndic. Lisez la loi suivante qui explique comment doit fonctionner une copropriété :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2025-03-12/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2025-03-12/[/url]

Tout copropriétaire d'une copropriété sans syndic peut convoquer une AG qui aura pour but de désigner un syndic.

La situation actuelle ne va pas du tout, le syndicat (la copropriété) n'a personne qui est habilitée à agir en son nom.

-----  
Par yapasdequoi

aïe.

vous confondez encore syndic et syndicat... c'est courant mais va vous poser des soucis pour communiquer.

Le syndicat existe le jour de la création de la copropriété.

c'est le groupe des copropriétaires des lots et des parties communes.

Le syndic est le gestionnaire. Il doit être élu par un vote lors d'une AG.  
Donc pour être "dans les clous" vous devez convoquer une AG au moins annuelle !  
Et commencer par vous faire nommer officiellement.

Lisez la loi de 65-557 et son décret :

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

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

et aussi lisez des guides ou une formation rapide. Il y a un minimum légal à respecter.

- un syndic élu
- un compte bancaire séparé
- une comptabilité
- une assurance RC pour l'immeuble
- etc

Ce forum n'est pas le lieu pour vous expliquer le B A BA.

-----  
Par Asse

D' accord.  
Je pense avoir bien compris maintenant.

Merci à vous et bonne journée.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Cela va t' il me mettre en difficulté ?

Oui et non. Votre position est inconfortable mais celle des copropriétaires qui vous réclament des indemnités l'est tout autant.

Dans la situation conflictuelle que vous exposez, il m'apparaît impossible de poursuivre la gestion de la copropriété sans formalité comme auparavant. Ce n'est possible que dans la sérénité et la confiance réciproque. Pour calmer le jeu, vous avez un moyen de pression : refuser de continuer et menacer de faire placer la copropriété sous administration judiciaire.

-----  
Par Asse

D' accord.  
Je vais revoir tout ça et ensuite convoquer une assemblée générale.  
Je suis artiste peintre, et donc le droit juridique ...je ne capte pas grand chose.  
Jusqu' à présent ça fonctionnait.

Merci aussi pour le moyen de pression dont vous me parlez.

Je ne l' utiliserai qu' en dernier recours.

Je vais d'abord essayer, comme je le fais toujours de régler ce problème au mieux, dans la meilleure entente possible.

Bonne journée à vous et merci encore.

-----  
Par yapasdequoi

L'association dont je vous ai parlé plus haut peut grandement vous faciliter la tâche pour une cotisation modique et à la charge de la copropriété (= dépenses courantes)

Mais il est aussi possible qu'un autre copropriétaire se présente comme syndic ?

-----  
Par Asse

Avant moi d' autres copropriétaires l' ont fait.  
Mais aujourd' hui personne n' envie ma place.  
Aucun copropriétaire n' est disposé à prendre ma place ...

Merci pour l' adresse de cette association, ça pourra m' être utile.

Bonne soirée.