



Intenter une procédure pour faute contre un syndic

Par **mandarin45**, le **16/05/2017** à **12:18**

Bonjour, je suis le représentant du conseil syndical d'une petite copropriété.

Voici les grandes lignes de notre affaire :

Concerne un différent avec notre syndic de copropriété. Suite à une injonction de la ville de Marseille pour ravalier notre immeuble, le syndic a déroulé toute la procédure jusqu'à l'appel d'offre. Après quelques péripéties l'entreprise retenue a été celle présentée par les copropriétaires, au grand dam du Syndic. Décision actée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2016. Et c'est là que les soucis commencent. La Soleam (organisme de la mairie de Marseille en charge de l'opération de réhabilitation du centre ville) nous confirme que nous aurons droit à une subvention de 20% du montant des travaux (environ 45000€) pourvu que le Syndic lui adresse dans les délais demandés, la 'feuille de présence à jour, le procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui acte du vote des travaux de ravalement, du devis, puisque nous avons choisi l'entreprise, et éventuellement du dépôt de la Demande Préalable de travaux. Dans notre cas, c'est l'architecte de l'entreprise, par nous choisie, qui aurait déposé le dossier (engagement faisant parti des concessions commerciales du devis signé avec l'entrepreneur). En dépit de plusieurs relances que nous lui avons faites par mail et lors de réunions au cours de l'année 2016, le Syndic nous a toujours fait comprendre que nous n'avions pas à nous inquiéter. Il nous a même envoyé un courrier dans lequel il nous assure maîtriser la situation. Au final, le Syndic n'a consenti à contacter la Soleam et l'entreprise qu'en début d'année 2017. Ce faisant, le 30 janvier 2017 un mail de la Soleam informait le Syndic que nous ne pouvions plus prétendre à la subvention, le délai étant dépassé. A notre demande, le Syndic a introduit un recours qui a été refusé.

Notre grief : si le Syndic avait envoyé le dossier à la Soleam et contacté l'entrepreneur dans

les 2-3 mois qui ont suivi l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2016, ce qu'il n'a consenti à faire que le 19 janvier 2017, la subvention nous aurait été accordée.

Nous souhaitons :

-une évaluation de réussite d'une action en justice pour demander le remboursement du préjudice de la subvention (9000€) et le paiement du préjudice moral subit

- coût de la procédure.

Avec mes salutations respectueuses

Par **morobar**, le **16/05/2017** à **15:53**

Bonjour,

Le représentant du conseil syndical est une fonction inexistante.

Soit vous êtes le président, soit un membre sans aucun pouvoir.

Le conseil syndical n'ayant aucune personnalité juridique, il ne peut délivrer de mandat de représentation.

Le seul représentant du syndicat des copropriétaires est le syndic.

Vous ne pouvez donc qu'agir au nom de certains copropriétaires et poursuivre le syndic devant le TGI du lieu d'implantation de l'immeuble, car le montant total de vos demandes va dépasser 10000 euro.

Vous commencez par demander au syndic d'ouvrir un dossier sinistre auprès de son assureur en vue de transiger à l'amiable sur le montant de l'indemnisation.

Le préjudice moral d'une copropriété cela ne marche pas, même à Marseille.

En l'absence de réponse, ou en présence d'une réponse négative, vous devrez vous constituer avocat et attirer le syndic devant le TGI.

Par **mandarin45**, le **17/05/2017** à **12:18**

Monsieur,

Merci pour l'attention que vous portez à cette affaire Marseillaise.

Effectivement, je suis le Président du conseil syndical.

Après en avoir débattu entre copropriétaires nous pensons que le syndic s'est montré négligent en dépit de nos mise en garde.

Il me semble tout à fait approprié de "demander au syndic d'ouvrir un dossier sinistre" puisqu'il devrait avoir souscrit une assurance professionnelle pour justement faire face à ce genre d'impair.

Très cordialement et êtes vous Marseillais ?

Par **morobar**, le **17/05/2017** à **15:35**

Non

je ne suis pas marseillais.

Mais vous devriez être sûr qu'il a bien souscrit une assurance en responsabilité professionnelle, c'est le rôle du conseil syndical de s'en inquiéter.

Et d'avoir archivé un certificat vous permettant d'actionner directement la compagnie.

Par **mandarin45**, le **17/05/2017** à **21:25**

Bonjour,

En consultant le site internet du syndic, on trouve les références de son assureur professionnel. Donc, vous pensez qu'après avoir demandé au syndic d'ouvrir un "dossier sinistre" et attendu une réponse pendant un délai décent, disons 10 jours, il serait possible de contacter directement l'assureur et en attendre un retour ?

Cordialement

Par **morobar**, le **18/05/2017** à **07:43**

Oui je le pense.

Mais vous ne devriez pas avoir besoin de consulter le site internet de votre syndic.

Vous devriez être en possession d'un dossier complet avec un certificat d'assurance professionnelle renouvelé chaque année.

Par **mandarin45**, le **18/05/2017** à **12:16**

Bonjour,

Je découvre beaucoup de choses en vous lisant. A l'évidence, la présidence d'un conseil syndical exige beaucoup d'implication et l'on se sent bien seul et désemparé lorsqu'il y a un conflit à gérer, qui plus est avec son syndic.

Merci.

Par **morobar**, le **18/05/2017** à **15:22**

Cela je veux bien le croire, d'autant que le seul qui puisse un peu faire bouger les lignes, c'est le président du CS avec ses faibles pouvoirs mais surtout une forte implication.

Mais il existe des associations pour vous aider.

Par **wolfram2**, le **18/05/2017** à **22:10**

Bonsoir

Eh oui, la mission du Conseil syndical étant d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, un nombre certain de connaissances est nécessaire et toujours insuffisant.

Vous avez de la chance, à Marseille, si rien n'a changé, vous avez une implantation locale de l'Association des Responsables de Copropriété. Ils ont un ensemble de bouquins sur les divers aspects de la copro qui vous aident dans votre mission. Les fondamentaux, La copro en 300 questions et le manuel du Conseil syndical; d'autres sur la comptabilité, la récupération des impayés, les travaux, etc.

C'est ARC Provence qui couvre le 13 et le 84.

arcprovence@orange.fr 56 Bd Michelet 13008

Renseignements sur RdV du L au V de 09H à 17H

Tél 04 91 76 25 73

Ils vous donneront les conseils utiles et si nécessaire en référeront à Paris. Voir le site unarc.asso.fr.

Eux au moins, dans leurs conseils visent à fournir de l'info intéressante pour le copropriétaire.

Pour info, cliquez sur mon nb de messages qui vous donnera accès à la liste des posts auxquels Morobar et votre serviteurs avons apporté des réponses dont vous pourrez apprécier la différence de considération de chacun envers les Conseils syndicaux.

Bon courage. J'espère que dans vos PV d'AG vous ne donnez pas quitus de sa gestion au syndic. Wolfram

Par **mandarin45**, le **19/05/2017** à **14:24**

Merci pour l'info. Je m'empresse de les contacter.

Cordialement

Par **wolfram2**, le **19/05/2017** à **15:04**

Bonjour. Petit rappel, le statut de la copropriété ne dispense pas des dispositions du code civil dont :

Art. 1382. - Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Art. 1383. - Chacun est responsable du dommage qu'il a causé, non seulement par son fait, mais encore par sa **négligence** ou son imprudence.

Prenez l'accord du Conseil syndical et Faites tout de suite inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG la procédure de demande d'indemnisation par le syndic du préjudice qu'il cause par sa négligence au SdC en précisant à titre prévisionnel "y compris par voie judiciaire si nécessaire".

Sur la loi et le décret portant statut de la copro vérifiez la forme à respecter afin que le syndic ne diffère pas votre demande pour non conformité.

Dites bien que c'est la totalité du préjudice qui lui est imputée et non seulement ce que sa RCP lui remboursera.

Lancez tout de suite votre appel d'offre afin de pourvoir à son remplacement car, si vous devez en arriver à la procédure judiciaire le syndic n'ira pas s'assigner lui-même en justice. Mais ceci étant dit, les fourches caudines étant brandies, rappelez vous et rappelez aux copropriétaires qu'un mauvais arrangement est préférable à un bon procès.
Copropriéairement votre.....wolfram

Par **wolfram2**, le **19/05/2017** à **15:42**

C'est la suite

Toutefois faites attention car le syndic ne manquera pas de dire que c'est la faute de l'entrepreneur qui n'a pas exécuté son obligation contractuelle d'effectuer les formalités permettant à la copro de toucher la subvention. D'autant plus si les clauses du contrat confiant la mission au maître d'œuvre ont été approuvées par l'AG.

Bon courage.....wolfram