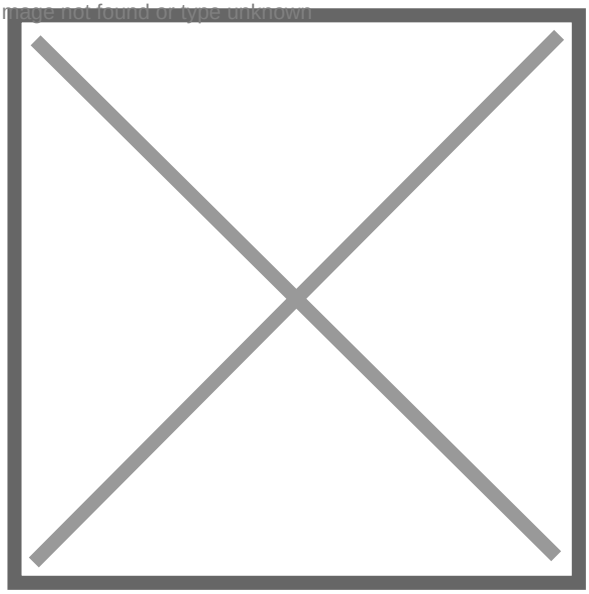
Image not found or type unknown



litige syndic bénévole - copropriétaire

Par **ayumi1403**, le **04/09/2019** à **13:15**

Bonjour,

Je suis la propriétaire depuis 2016 d'un joli appartement dans une copropriété comprenant 8 appartements. Cette copropriété est gérée par un syndicat bénévole, egalement copropriétaire.

Nous disposons d'une chaudière collective a condensation, changée en 2012. Suite à un litige entre le syndic et la société chargée de l'entretien, la dite chaudière n'a pas été entretenue depuis 2015. Les pannes sont frequentes, les locataires et propriétaires occupants trouvent régulièrement leur appartement sans chauffage ni eau chaude en rentrant du travail. malgré des relances régulières, le syndic prefere intervenir lui meme pour remettre la chaudière en route, plutot que d'engager un chauffagiste.

En 2018, la chaudière nous a laché. Changement du corps de chauffe (piece et main d'oeuvre), desembouage de l'ensemble du reseau, la facture s'eleve a plus de 5500 euros. Quand on se dit que 4 années d'entretien nous aurai couté 800 euros au maximum, ca fais mal !

D'autres propriétaires et moi meme avons alors refusé de régler les travaux, estimant que le cout incombe au syndic, qui par sa négligence est responsable de l'état de la chaudière, et qu'il doit donc en assumer la pleine responsabilité. L'une des propriétaire a contacté sa protection juridique (via son assurance) et le juriste, ainsi que l'expert representant le syndic, nous ont donné raison. Malgré tout, monsieur fait la sourde oreille et refuse d'assumer seul le cout des réparations, qu'il a donc bien noté sur le decompte de charges annuel.

Aujourd'hui, ce syndic bénévole est sur le point de demissionner de son poste. Nous avons une réunion dans 2 jours afin d'approuver les comptes de 2018 et 2019, avant de les

transmettre a un nouveau syndic, cette fois ci professionnel. ces comptes seront approuvé a la majorité. Hors j'en connais l'issue, la majorité des autres propriétaires étant non occupants et donc pas vraiment regardants sur la bonne tenue des comptes, ils veulent juste ne pas s'embeter (et encaisser le loyer des locataires). Ces comptes seront donc approuvés, malgré mon désaccord.

Je cherche donc a connaitre mes recours pour régler, à titre privé, ce litige qui m'oppose au syndic, car je refuse de payer pour sa négligence et sa malhonneteté. La chaudière est l'exemple le plus parlant, mais nous sommes en desaccord sur d'autres points (diagnostique d'amiante réalisé à titre privé de le cadre de la revente de ses biens et facturé à tous les copropriétaires, facturation des travaux de toiture réalisés avant mon achat de bien, dégat des eaux non communiqué à l'assurance pour dédommagement, la liste est longue...)

Par **nihilscio**, le **04/09/2019** à **13:51**

Bonjour,

Le syndic a eu tort de ne pas faire faire un contrôle annuel par une entreprise habilitée. C'est indéniable. Pour le reste, il n'y a rien d'évident. Le vieillissement du corps de chauffe et l'embouage du circuit se seraient produits de toute façon et il aurait fallu les payer. Pour le reste, il faudrait contester l'approbation des comptes ce qui vous obligerait de prendre un avocat. Il n'est pas sûr que le jeu en vaille la chandelle.

Par **morobar**, le **05/09/2019** à **09:52**

Bonjour,

EN sus il ne faut pas confondre la caisse du syndicat dont le représentantr est le syndic, avec la caisse personelle du syndic (son argent bien à lui).

Même si vous engagez la responsabilité du syndic, les engagements souscrits par celui-ci doivent être respéctés, et vous ne pouvez pas échapper au paiement de la nouvelle chaudière.

Par **amajuris**, le **05/09/2019** à **10:53**

bonjour,

vous avez écrit :

D'autres propriétaires et moi meme avons alors refusé de régler les travaux, estimant que le cout incombe au syndic, qui par sa négligence est responsable de l'état de la chaudière, et qu'il doit donc en assumer la pleine responsabilité. L'une des propriétaire a contacté sa protection juridique (via son assurance) et le juriste, ainsi que l'expert representant le syndic,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

nous ont donné raison.

avis personnel:

- si les travauxont été votés par votre assemblée générale, vous n'aviez pas le droit de refuser de les payer.

- il vous appartenait de mettre en cause la responsabilité civile de votre syndic au moment opportun.

- ce n'est pas une protection juridique, ni même un expert qui décide de la responsabilité d'une personne, seul un tribunal que vous auriez dû saisir a ce pouvoir.

- vous indiquez que la majorité des copropriétaires approuvera les comptes.

- il est toujours possible à un copropriétaire de contester les décisions de son A.G. devant le TGI.

- il est toujours possible à un syndicat de copropriétaires de changer de syndic sans attendre que la situation devienne ingérable.

salutations

Par **wolfram2**, le **05/09/2019** à **16:42**

Bonjour

Sur le site service public vous trouverez des informations fiables sur le contrôle annuel obligatoire des chaudières.

Ainsi que toutes informations sur le statut de la copropriété, vos droits, mais aussi l'action que vous pouvez avoir en appartenant au conseil syndical qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion.

Avant de vous priver d'un syndic bénévole, prévoyez son remplacement. Pour cela vous allez demander à plusieurs professionnels de vous proposer un contrat de syndic. Regardez les honoraires demandés et réfléchissez.....

sur legifrance.gouv.fr vous chargez la loi n° 65-557 et le décret n° 67-223, vous allez dans les annexes de ce dernier, cela vous donnera un aperçu des attributions, et devoirs, du syndic. Et aussi des possibilités du conseil syndical.

Un organisme de protection juridique ou un expert ne désigne pas qui est responsable, mais qui doit assurer telle ou telle responsabilité du fait de ses attributions.

Selon vos possibilités locales, prenez un conseil plus complet auprès de l'Association départementale d'info sur le logement ou d'une association de copropriétaire.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Renseignez vous plus complètement avant de choisir une voie d'action.

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **06/09/2019** à **09:22**

[quote]
si les travauxont été votés par votre assemblée générale, vous n'aviez pas le droit de refuser de les payer.

[/quote]
Même non votés, cette absence de vote ne peut pas être opposée au fournisseur concerné.

Bien sur le syndic engagera sa responsabilité personelle.

Par **wolfram2**, le **07/09/2019** à **11:13**

Bonjour

Si vous voulez devenir un puits de science concernant l'entretien des circuits de chauffage, consultez le site :
https://www.mychauffage.com/blog/le-desembouage

Vous pourrez conseiller utilement votre syndic BNP (Bénévole non professionnel) ou coopératif.
Cordialement. Wolfram

Par **wolfram2**, le **18/02/2020** à **12:05**

Bonjour
Et qu'a fait le Conseil syndical ou les autres copropriétaires pour aider le syndic dans sa gestion bénévole, même s'il est rémunéré, au profit de tous. ???
Vous comprendrez mieux quand vous aurez à payer les honoraires du syndic professionnel et constater la qualité de l'exécution du mandat que l'AG lui aura confié avec confiance.
Cordialement. wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés