



Escroquerie syndic benevol

Par **Loulou2b**, le **21/03/2024** à **18:23**

Bonjour ,

Je suis propriétaire dans une grande copropriété de 160 logements , une personne détient 60 appartements, ce qui fait que 2-3 copropriétaires ont la majorité pour nous imposer une personne en syndic benevole (rémunéré + remboursement de ses frais) cette personne n'est même pas propriétaire mais il est le conjoint d'une copropriétaire , j'ai lu que le syndic benevol devait obligatoirement être l'un des propriétaires , que faire pour se sortir de cette situation ?

Par **youris**, le **21/03/2024** à **18:52**

Bonjour,

effectivement l'article 17-2 de la loi 65-557 indique que seul un copropriétaire peut-être syndic professionnel.

dans votre cas, le mandat de votre syndic est caduc si vous avez la preuve que cette personne n'est pas copropriétaire, ce peut-être un bien commun avec sa conjointe (= épouse).

salutations

Par **coproleclos**, le **21/03/2024** à **19:09**

Bonjour

Un syndic bénévole peut être rémunéré contrairement à un syndic coopératif qui ne le peut pas. Les 2 sont ce que la législation appelle des syndics non professionnels.

Comme le syndic coopératif EST de fait le président du conseil syndical, c'est pour cette raison qu'il ne peut pas toucher de rémunération, mais seulement remboursé de ses frais. La loi dispose que la fonction de conseiller syndical ne peut être rémunérée.

Quant au syndic bénévole il devra déclarer ses revenus au fisc durant la validité de son mandat.

Votre syndic, s'il n'est pas en indivision avec son épouse, ou ne dispose pas lui-même d'un lot

au sein de la copro, il ne peut pas être syndic ; s'il est en indivision il faut regarder l'article 23 de la loi de 1965 s'il est le représentant de l'indivision, et là aussi, s'il ne l'est pas, il ne peut pas être syndic non plus, même si son épouse lui donne procuration qui ne sera valable que pour l'AG où son épouse, elle, devra être juridiquement "taisante".

Bien à vous.

Par **Loulou2b**, le **21/03/2024** à **19:22**

Bonjour et merci de votre réponse , donc le fait d'être marié avec une propriétaire ne lui donne pas automatiquement le droit d'être syndic de notre résidence ?

J'ai vérifié en mairie et au cadastre et seule madame est propriétaire

Est-ce qu'une lettre recommandée suffit pour lui préciser qu'il est dans l'illégalité?

Et en ce qui concerne les décisions qu'il a prises pendant son mandat illégal?

Il a embauché une de ses amies pour nettoyer le jardin en tant qu'agent polyvalent , nous la logeons et elle s'est mise en arrêt maladie depuis plusieurs mois maintenant , comment faire ?

il laisse également un de ses amis copropriétaires privatiser une partie commune sans rien dire , que faire ?

Bien cordialement

Par **yapasdequoi**, le **21/03/2024** à **20:41**

Bonjour,

Si vous pensez que le syndic n'est pas habilité, le mieux serait de saisir le tribunal pour faire nommer un administrateur judiciaire qui remettrait tout ceci sur les rails. (Attention, il coûte assez cher... Vous allez vous faire des amis)

Ne vous mettez pas en tort en ne payant pas les appels de fonds qui sont quand même issus du budget voté par l'AG.

Consultez rapidement un avocat, pour éviter de perdre du temps et de l'argent.

Par **Loulou2b**, le **21/03/2024** à **21:17**

Merci de votre réponse, est ce que cette escroquerie ne relèverai pas du droit pénal?
Ce petit groupe prend l argent de plus de 80 personnes tout de même ?
Bien cordialement

Par **Parisien420**, le **21/03/2024** à **23:03**

Bonjour,

C'est un peu plus subtil que ça.

Madame peut être la seule copropriétaire auprès du cadastre, il faut néanmoins vérifier sous quel régime matrimonial le couple est marié : si en séparation de biens, Monsieur n'est pas copropriétaire, tandis que s'ils sont mariés sous le régime de la communauté, Monsieur est copropriétaire au même titre que Madame SAUF si Madame est propriétaire de l'appartement par héritage direct.

Donc le seul cas où Monsieur est propriétaire est qu'ils sont mariés sous le régime de la communauté et que Madame a acheté l'appartement, même si elle l'a acheté toute seule antérieurement ou non au mariage.

Quand ce syndic bénévole a-t-il été désigné?

Sinon, faire appel à un administrateur judiciaire peut être la solution si vous craignez que ce syndic ne détourne l'argent versé au syndicat; l'administrateur judiciaire devra reprendre les comptes depuis le jour où le syndic bénévole a pris ses "supposées fonctions", et vérifier la comptabilité. L'inconvénient c'est qu'un administrateur judiciaire coûte cher et ce sera aux frais du syndicat.

L'autre solution, c'est que le conseil syndical demande la tenue d'une AG supplémentaire pour désignation d'un nouveau syndic. La demande doit être faite au syndic en courrier recommandé avec accusé de réception indiquant les questions de l'ordre du jour (libellé exact).

Si le syndic ne répond pas dans un délai de 8 jours à compter de la notification du courrier recommandé, l'AG peut être convoquée par le président du conseil syndical, ou par les copropriétaires eux-mêmes s'ils représentent au moins 25% des voix de tous les copropriétaires.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345709

Ca, c'est quand le syndic est valablement désigné, mais si vous êtes sûr qu'il ne peut pas être syndic bénévole car il n'est pas copropriétaire, le conseil syndical ou les copropriétaires représentant 25% des voix peuvent convoquer directement l'AG en sautant l'étape de demande au supposé syndic.

L'inconvénient est qu'il vous faut trouver rapidement au moins 2 syndics pour présenter 2 contrats à l'AG (mise en concurrence) et que vous connaissiez les adresses postales de tous les copropriétaires. Le syndic professionnel sera moins cher que l'administrateur judiciaire.

A moins de trouver un "vrai" copropriétaire pour être syndic bénévole...

Par **coprolectos**, le **22/03/2024** à **12:24**

Bonjour

Soyez prudent quand vous parlez ici d'escroquerie ou autre. Selon notre législation et la Constitution, tout le monde est d'abord présumé innocent. C'est ainsi dans toute démocratie.

Tant que vous ne pouvez pas prouver une atteinte aux lois, vous ne devez pas parler comme vous le faites.

Essayez plutôt de demander à votre syndic sur quels textes légaux il se réfère pour prendre ses décisions.

Qui l'a nommé "syndic" ? S'il est "bénévole" c'est à l'AG d'en décider ; si c'est un syndicat coopératif, il doit tout d'abord avoir été élu conseiller syndical par l'AG et c'est ce CS qui le nomme "président syndic". Rien dans la loi, pour ce dernier cas, ne dit quelle est la procédure de nomination.

Quant aux salariés c'est aussi à l'AG d'en décider, puis de les déclarer aux URSSAF, de payer les cotis, au fisc, etc.

Quand au couple que vous soupconnez d'irrégularités, l'avis de mutation du notaire au syndic a dû indiquer qui en était le représentant. C'est une piste à contrôler.

Parler de tribunal à ce stade est plus facile à faire avec un mulot dans l'anonymat. Surtout que le code civil je crois, atténue les peines pour ceux qui ne sont pas des professionnels. Reprudence donc.

Bien à vous.

Par **Rambotte**, le **22/03/2024** à **12:33**

Bonjour.

Et ce n'est pas le cadastre qu'il faut interroger pour la propriété, c'est le Service de la Publicité Foncière, via une demande de renseignements, soit sur le bien (et le lot), soit sur l'identité de la personne si vous disposez de son état civil (date de naissance).

Par **yapasdequoi**, le **22/03/2024** à **12:53**

[quote]

Ce petit groupe prend l'argent de plus de 80 personnes tout de même ?

[/quote]

Les appels de fonds doivent être versés sans retard sur le compte de la copropriété. Si ce n'est pas le cas, il faut en avoir la preuve...

cf article 18 de la loi 65-557 :

II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

*-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, **sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.** L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.*

La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

En attendant, vous avez quelques recherches à mener pour vérifier que son mandat est valide.

Par **Loulou2b**, le **22/03/2024** à **13:18**

Bonjour et merci de votre réponse, en fait le problème est bien plus profond c'est pour cela que je me permet de parler d'escroquerie, je vous ai simplement posé 2 questions mais il y a beaucoup d'autres choses,

je fais partie de ce qu'ils appellent "syndic secondaire" il y en a 8, 1 par bâtiment, mais nous n'avons aucun pouvoir ni aucun document sur nos bâtiments.

le syndic bénévole est italien, il ne parle pas français, nos échanges se font donc à l'écrit, il refuse de nous donner les pièces de gestion, il ne répond pas à nos demandes tout simplement, le contrat de travail de l'employé, le contrat d'assurance des bâtiments, nous n'avons accès à rien, avant l'assemblée nous avons le droit à quelques heures pour étudier les documents, bien sûr insuffisant pour vérifier quoi que ce soit, les appels de charges ne sont pas détaillés, juste une somme appelée par rapport au budget prévisionnel pas de remboursement du trop perçu de l'année précédente alors qu'il a été annoncé en AG, L'AG se tient en grande partie en italien, et donc difficile à suivre, le syndic est élu et réélu chaque année par 2-3 personnes italiennes aussi, qui possèdent la majorité, il n'y a pas de contrat de syndic de proposé à l'AG

Comment puis-je avoir la mutation du notaire au syndic, il ne me l'a montrera évidemment pas, Sa date de naissance ? Je ne l'ai pas, J'ai demandé au SPF par le numéro de son appartement, mais ils m'ont renvoyés les infos sur la parcelle, pas sur l'appartement en lui-même,

Cela fait des années que je me bats avec cet homme pour avoir les documents, nous en

sommes donc pas au début du problème

Bien cordialement

Par **Rambotte**, le **22/03/2024** à **13:48**

Ce n'est pas par le n° de l'appartement, mais le par n° de lot de copropriété tel que défini au règlement de copropriété. Mais avec le document concernant la parcelle cadastrale sur laquelle est bâtie la copropriété, on devrait trouver des informations relatives aux lots, me semble-t-il. Mais il faut peut-être décoder.

Par **beatles**, le **22/03/2024** à **14:09**

[quote]

si c'est un syndicat coopératif, il doit tout d'abord avoir été élu conseiller syndical par l'AG et c'est ce CS qui le nomme "président syndic".

[/quote]

Bonjour,

Aussi bien la loi du 10 juillet 1965 que le décret du 17 mars 1967 ne font état d'un président-syndic, qui au vu de ces textes s'auto-contrôlerait, s'auto-informerait, s'auto-assignerait, etc...

Article 17-1 de la loi :

[quote]

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]

Article 17-1 de la loi :

[quote]

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

[/quote]

Article 18 de la loi :

[quote]

II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

-d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical...

- ... Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; ...

V.-En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice...

[/quote]

Article 21 de la loi :

[quote]

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété... A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

[/quote]

Article 26 du décret :

[quote]

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

[/quote]

Article 40 du décret :

[quote]

Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-1 de cette loi, est régi par les dispositions de la présente section et celles non contraires du présent décret.

[/quote]

Article 41 du décret :

[quote]

Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, **le syndic et le vice-président**, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

[/quote]

Pour être « syndic coopératif » il faut d'abord avoir été désigné membre du conseil syndical et il faut faire la distinction entre mandat de membre du conseil syndical et désignation d'un « syndic coopératif ».

Comme le « syndic coopératif » ne peut pas s'auto-contrôler, s'auto-informer, s'auto-assigner, etc.. il ne peut pas être président (membre) du conseil syndical.

Au vu de ce qui précède il faut comprendre l'article 17-1 dans le sens qu'un « syndic coopératif » ferait fonction de président du conseil syndical sans en avoir le titre, il ne ferait que le présider sans intervenir dans ses décisions : Le Président de la République préside le conseil des ministres alors qu'il n'est pas membre du gouvernement ; le Président de la République préside le Conseil Supérieur de la Magistrature alors qu'il n'est pas « membre » de la magistrature.

Tant qu'il est « syndic coopératif », ce dernier ne serait plus temporairement membre du conseil syndical ; en revanche le vice-président resterait membre du conseil syndical tant qu'il n'a pas à suppléer le « syndic coopératif ».

Cdt.

Par **yapasdequoi**, le **22/03/2024 à 15:54**

[quote]

le syndic benevol est italien , il ne parle pas francais ,

[/quote]

Mais comment avez-vous pu choisir un syndic non francophone ????

La copropriété est située en Italie ? Il vous diffuse des PV d'AG en italien ? Il connaît la loi française ?

Il va falloir changer de syndic dès que possible ...

Par **Loulou2b**, le **22/03/2024 à 16:05**

Non en corse , mais construite et géré par des italiens

Les premiers français qui ont pu y accéder ont exigé un pv en français, ils ont finalement accepté il y a 4-5 ans seulement

Ils connaissent les lois française mais n'en ont pas grand chose à faire , c'est pourquoi j'essaie de trouver quelqu'un qui pourrait nous aider

Par **coprolectos**, le **22/03/2024 à 16:27**

Bonjour Beatles

Je suis étonné que vous ne connaissiez pas l'article 17-1 du décret du 10/07/1967 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471715

Dans un syndicat coopératif, le conseil syndical élu, nomme le syndic parmi ses membres et il devient de fait le président du CS : c'est ce que j'ai appelé le "président syndic". Vous remarquerez que j'ai séparé les deux mots contrairement à vous qui avez inséré un tiret.

Ce CS peut nommer son président syndic, ou syndic président au choix puisque la loi est muette sur la dénomination exacte, en dehors de l'AG, et de la façon qu'il veut, où il le veut. Il a juste à prévenir les copropriétaires et le syndic de cette décision, et là encore, de la façon qu'il entend.

Ce président syndic ne se contrôle pas lui-même, mais le lien indiqué vous permettra de lire l'article en entier.

Je confirme donc mon écrit, quoi que vous en pensiez.

Loi article 17-2 – https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313554

Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Je modifie en même temps cette déclaration d'un intervenant précédent :

[quote]

effectivement l'article 17-2 de la loi 65-557 indique que seul un copropriétaire peut-être syndic professionnel.

[/quote]

"Loi article 17-2 – https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313554

*... Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic **non** professionnel.*

Et là, contrairement à vous, je pense que le mulot a écrit plus vite que la pensée de celui qui le tenait.

Bien à vous.

Par **yapasdequoi**, le **22/03/2024 à 16:44**

[quote]

Ils connaissent les lois française mais n en on pas grand chose à faire , c est pourquoi j essaye de trouver quelqu un qui pourrait nous aider[/quote]

Il faudrait commencer par changer de syndic... Mais pour ça il vous faut une majorité de

copropriétaires prêt à voter avec vous et un candidat syndic prêt à affronter cette mafia.

Quelqu'un s'est permis d'effacer mon conseil. Alors je le remet : Vendez !

Par **Parisien420**, le **22/03/2024 à 17:25**

Peu importe que la personne qui a été désignée syndic non professionnel soit de nationalité étrangère ou pas, ce qui compte c'est le droit d'accéder à cette fonction c'est-à-dire être copropriétaire d'au moins 1 lot dans la copropriété.

Comme dit précédemment, on peut être copropriétaire lorsqu'on est le conjoint d'un copropriétaire "certain" mais ce n'est pas systématique.

S'il ne remplit pas cette condition (et il faut en être sûr), le syndic n'est pas valablement désigné, et la copropriété serait sans syndic depuis cette désignation non valide, ce qui n'est pas légal au regard de la loi.

Et si c'est bien le cas, c'est le syndicat des copropriétaires qui en porte la responsabilité puisque cette désignation ne relève que d'une décision d'AG.

Par **beatles**, le **22/03/2024 à 17:36**

Mais bien sûr l'excuse, plutôt lourdingue et de mauvaise foi, du trait d'union changerait tout.

Président syndic signifierait, d'après vous, président et syndic, soit assumer deux fonctions... comme un [député-maire](#) (tient il y a un trait d'union) ou un [entraîneur-joueur](#) (tient un autre trait d'union) et je ne vois pas en quoi l'article 17-2 validerait l'existence d'un président-syndic (président et syndic), alors que ...

... l'article 47 de la loi dispose :

[quote]Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente loi.[/quote]

... l'article 40 du décret, d'ordre public dispose :

[quote]Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-1 de cette loi, est régi par les dispositions de la présente section **et celles non contraires du présent décret**.[/quote]

... l'article 41 du décret, d'ordre public, dispose :

[quote]Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, **le syndic et le vice-président**, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.[/quote]

... qui précise l'article 17 de la loi :

[quote]Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. **En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.**[/quote]

Vous constaterez que, dans ma précédente intervention, je ne fait que reprendre cette précision :

[quote]Tant qu'il est « syndic coopératif », ce dernier ne serait plus temporairement membre du conseil syndical ; en revanche le vice-président resterait membre du conseil syndical tant qu'il n'a pas à suppléer le « syndic coopératif ».[/quote]

Que ce soit dans la loi ou dans le décret il n'existe pas de président-syndic qui dans une chronologie de l'article 17 de la loi devrait être un soi-disant syndic-président, vu qu'un syndic est obligatoire contrairement à un président d'un conseil syndical...

... article 26 du décret :

[quote]Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, **ou, à défaut, à chacun de ses membres.** Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.[/quote]

Je vous laisse donc à votre mulot pour poser la question au GRECCO à savoir quels seraient les textes qui « valideraient » l'existence légale d'un syndic-président qui pourrait s'auto-contrôler, s'auto-informer, s'auto-assigner, etc..