



comment agir contre un syndic qui réalise des travaux

Par **corteccia**, le **30/03/2020** à **16:12**

Bonjour,

Comment agir envers un syndic qui réalise et paye des travaux refusés par de précédentes assemblées, générales, pour être agréable au président du conseil syndica et notazmment un chantier qui aliène une parties communes.

Merci de me répondre

Cordialement

Par **Visiteur**, le **30/03/2020** à **16:40**

Bonjour,

Un syndic ne peut faire procéder de sa propre initiative qu'à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si ce n'est pas le cas, vous pourriez lancer une pétition pour réunir les signatures de 25 % des millièmes de l'immeuble afin de mettre en demeure le syndic et le président du conseil syndical de convoquer une l'assemblée...Avant d'envisager un recours judiciaire.

Par **corteccia**, le **31/03/2020** à **09:35**

Bonjour à tous et grand merci pour vos réponses,

Je vais approfondir un cas, il y en a plusieurs malheureusement.

Notre copropriété comporte 3 bâtiments et 130 appartements, un jardin et une pinède.

Entre l'est d'un bâtiment et le talus de la pinède, sur une surface de 50 m2 environ se retrouvent des jeunes gens..

Au cours de l'AG 2018, une proposition de clore cette surface a été refusée. La demande n'a pas été reproduite en 2019. Aujourd'hui la clôture et son portillon sans poignée fermé à clé est

en place. Le syndic par plusieurs mails, aux membres du Conseil, a indiqué que

- 1) Le Conseil syndical valide un seul devis
- 2) Le syndic commande les travaux
- 3) Le syndic indique que ces travaux seront ratifiés au cours d'une prochaine assemblée
- 4) Le syndic a droit à 2500€ ht pour des travaux urgents, ces travaux dépassent largement
- 5) Le financement est assuré par le fond de travaux.

La grande majorité des copropriétaires ignorent tout.

Remarque: il s'agit de l'aliénation d'une partie commune.

Dans un an ces travaux seront proposés à la ratification, une part des copropriétaires aura oublié, une autre dira "c'est fait, c'est fait".

L'inquiétude de plusieurs copropriétaires c'est que le syndic applique les mêmes principes pour vendre notre pinède à un promoteur. C'est la grande idée du président du conseil syndical.

Une réponse me permettrait d'avancer, merci d'avance.

Cordialement

Par **youris**, le **31/03/2020** à **09:56**

dans le cadre de travaux urgents décidés par le syndic pour la conservation de l'immeuble, le syndic doit convoquer dans les meilleurs délais une assemblée générale sans attendre la date habituelle de l'A.G. annuelle.

mais dans votre cas, il ne me semble pas que ce soit des travaux urgents liés à la conservation de la copropriété.

Par **corteccia**, le **31/03/2020** à **18:01**

Merci à tous,

Tout à fait d'accord avec YUKIKO, tout le problème est là. Si les copropriétaires ne prennent pas conscience des choses nous n'avancerons pas.

Question si l'assemblée ne ratifie pas les travaux, qui doit financer la remise en état?

Les donneurs d'ordre ou le syndicat?

J'imaginai qu'il pourrait y avoir poursuite pour faute professionnelle.

Les choses seraient plus subtiles.

Etape 1 je ferme l'accès à la pinède, pas ou peu de réactions,

Etape 2 je fais constater que le non accès à cette pinède ne gêne personne ou pas grand monde,

Etape 3 Je fais voter en AG une résolution d'aliénation à l'article 24. Pas légal mais pas grave,

Deux mois après publication du PV d'assemblée les choses sont actés, car personne n'aura attaqué le procès verbal.

Etape 4 la vente devient possible.

Il ne me reste que la poursuite du Syndic devant les tribunaux en essayant de regrouper le plus grand nombre de copropriétaires. Cela coûte et en ces périodes difficiles les gens hésiteront.

J'attends de vous lire.

PS Comme me l'a dit un juriste "votre copropriété a les gestionnaires qu'elle mérite".

Par **corteccia**, le **01/04/2020** à **08:58**

Bonjour à tous et merci,

En conclusion il me semble qu'il est grand temps qu'une organisation entre le copropriétaire et la justice soit mise en place, du type ordre des médecins, ou des avocats.

Certains syndics en prennent à leur aise en pensant que les copropriétaires ne les poursuivront pas car il faut prendre un avocat et que cela coûte cher.

Je vais essayer de convaincre le plus grand nombre et puis comme toujours en démocratie c'est la majorité qui a raison.

Merci à tous.

Cordialement