

Conflits d'intérêts syndic

Par **EdithBel**, le 18/10/2020 à 09:57

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble détenu à 80% par 3 personnes d'une même famille. Les 20% restant sont repartis en 7 appartements dont le mien.

Le syndic au moment de mon arrivée, a failli à ses obligations. La dite famille a décidé de le changer. Ils nous ont plus ou moins forcé la main et plus ou moins imposé un syndic qu'ils faisaient intervenir sur d'autres biens donc qu'ils connaissaient. Même s'ils n'ont pas proposé d'autres options et n'ont pas fait jouer la concurrence, le fait qu'ils le connaissaient était rassurant.

Juste après sa nomination, ils lui ont également proposé la gestion locative d'une quarantaine d'appartements de notre immeuble. Aussi, la famille fait la pluie et le beau temps. Le conseil syndical est un conseil fantoche et les autres copropriétaires sont léthargiques.

Ce syndic s'avère finalement pas très professionnel, ne répond pas aux mails, ne nous aide pas à réduire les charges en faisant jouer la concurrence sur les différents contrats ou en bénéficiant de crédits d'impôt quand cela est possible.

Je m'interroge sur la présence d'un conflit d'intérêt.

Merci d'avance pour votre réponse

Cordialement,

Par **youris**, le 18/10/2020 à 14:29

bonjour,

un syndic qui gère plusieurs milliers de copropriétaires ne peut pas répondre individuellement à chaque mail reçu.

vous écrivez:

" Ils nous ont plus ou moins forcé la main et plus ou moins imposé un syndic qu'ils faisaient intervenir sur d'autres biens donc qu'ils connaissaient. Même s'ils n'ont pas proposé d'autres options et n'ont pas fait jouer la concurrence, le fait qu'ils le connaissaient était rassurant. "

puis:

" Le conseil syndical est un conseil fantoche et les autres copropriétaires sont léthargiques "

le syndic et les membres du conseil syndical sont élus par l'assemblée générale des copropriétaires.

il n'est pas interdit que les membres du même famille ait la majorité dans une copropriété sauf s'il s'agit de prête-noms mais c'est difficile à prouver si ces membres habitent effectivement la copropriété. *

je ne vois aucun conflit d'intérêt si la majorité des copropriétaires est satisfaite de la gestion du syndic.

c'est le principe de fonctionnement d'une copropriété ou les décisions sont prises selon les majorités prévues par la loi.

salutations

Par **EdithBel**, le **18/10/2020** à **14:38**

A vous lire, ça paraît simple en effet mais dans les faits, c'est plus complexe.

Les copropriétaires minoritaires se plaignent constamment du syndic mais ne s'expriment pas ouvertement.

Le CS a été désigné mais n'osent pas s'imposer.

Je suis seule à me manifester mais ça n'a aucune efficacité.

Donc merci pour vos observations mais parfois la rationalité n'est pas très aidante.

Par **beatles**, le **18/10/2020** à **15:26**

Bonjour,

Vous avez raison, dans certains cas comme le votre, une réponse doit être suivie d'une solution.

Votre cas concerne une coalition familiale pour détenir la majorité dans une copropriété pour pouvoir décider du temps qu'il doit y faire.

C'est une manière pour éviter de créer une SCI qui limite le nombre de ses voix au total des voix des autres copropriétaires.

Cela ne concerne pas les copropriétés à deux qui donnent des prérogatives au propriétaire majoritaire.

Comme un « modérateur » détient certains pouvoirs, ces derniers ne priment pas sur son « devoir » de conseil de « sage » .

Mon rôle n'étant pas de supplanter celui qui a demandé (volontaire) des responsabilités, je lui laisse le soin de les assumer, car il serait très improbable qu'il n'existe pas de jurisprudence (<https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/5163-n-655-l-abus-de-majorite>) pour condamner une situation telle que la vôtre ; je laisse donc à ce dernier le soin de vous citer, avec leurs références, celles qui vont dans ce sens !

À savoir ?... Quelle est la commune intention de cette famille ?

Cdt.

Par **EdithBel**, le **18/10/2020 à 15:43**

Merci pour votre réponse très éclairante.

J'ai consulté mon règlement de copropriété. Il se trouve qu'y figure cette limite selon laquelle leur pourcentage cumulé est plafonné à hauteur de la somme des participations minoritaires. Le problème est l'indifférence des autres copropriétaires qui n'ont même pas répondu à mes mails de demande d'information. Il n'y a aucune chance de collusion pour secouer la fourmilière :)

Cette famille n'est pas mal intentionnée quant à la gestion de la copropriété. Je souhaite juste ne pas être considérée comme quantité négligeable parce que je n'ai pas de participation significative et que ni le CS ni les autres copropriétaires ne sont pas impliqués.

Ce qui me fait réagir aujourd'hui est l'absence de réponse du syndic à une information concernant le dernier appel de fonds. C'est ce qui me fait m'interroger sur la structure du pouvoir dans cette copro.

Cordialement,

Par **beatles**, le **18/10/2020 à 16:07**

Je pense que vous avez pris soins de consulter le lien que je vous ai fourni.

Sans aller à l'encontre des prérogatives d'autrui, je me permet d'attirer votre attention sur certains passages du lien :

[quote]

De fait, l'abus de majorité pourrait se définir de façon plus générale comme une décision méconnaissant l'intérêt collectif des copropriétaires avec ou sans intention de nuire et pouvant, le cas échéant, être prise au profit exclusif d'un nombre restreint de personnes ou qui n'est motivée par aucun élément objectif.

...

De même, doit être annulée la résolution qui refuse d'accorder à un copropriétaire le bénéfice de la boîte aux lettres et de l'interphone (CA Paris, 21 décembre 1989).

[/quote]

L'abus peut concerner aussi bien plusieurs copropriétaires ou un seul sans intention de

nuire... mais le résultat est là !

Par **EdithBel**, le 18/10/2020 à 18:59

Merci infiniment pour ces éléments très précieux. Vous me donnez envie de faire du droit.
Cordialement,

Par **Yukiko**, le 18/10/2020 à 19:47

Bonjour,

[quote]

J'ai consulté mon règlement de copropriété. Il se trouve qu'y figure cette limite selon laquelle leur pourcentage cumulé est plafonné à hauteur de la somme des participations minoritaires.

[/quote]

Cette limite est celle inscrite à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Elle porte sur tout copropriétaire qui possède à lui seul plus de la moitié des voix mais elle ne porte pas un groupe de copropriétaires qui, ensemble, sont majoritaires comme le sont des copropriétaires qui appartiennent à une même famille.

Par **EdithBel**, le 18/10/2020 à 20:00

Aïe !

Cependant, l'appartenance à une même famille rend l'action de concert plus probable que s'ils n'avaient aucun lien entre eux, non ?

Mais soit. Merci pour cet éclaircissement. Du coup, ils ont vraiment tout pouvoir. Ce qui explique que pendant les réunions de la AG, ils ne se privent pas d'employer la 1ere personne du pluriel pour exprimer le fait qu'ils donneront leur quitus au syndic jusqu'en 2024...
Cordialement,

Par **beatles**, le 19/10/2020 à 10:15

Depuis le 1er juin 2020 ils ont la main mise sur tout ce qui se vote.

Vous dites qu'ils détiennent 80% et les autres, dont vous, 20%.

Des lots ou des tantièmes ?

Pour pouvoir prendre une décision à l'article 26 il faut obligatoirement que lors d'une AG soient présents ou représentés la moitié des copropriétaires plus un, et non pas des lots, detenant, au moins, les 2/3 des voix (tantièmes) du syndicat.

Que l'on ait un ou plusieurs lots l'on n'est toujours qu'un propriétaire.

Le tout est de savoir de combien de membres copropriétaires est composée la famille.

Mais dans votre cas cela a peu d'importance.

Nous passerons sur l'article 24, qui nécessite au minimum la présence d'un seul copropriétaire.

L'article 25 dispose, pour que puissent être adoptées les décisions, qu'il faut qu'au minimum que l'AG réunissent la majorité absolue des voix de la totalité des membres du syndicat ; ce qui sera toujours le cas en cas d'absence des 20% restants ; donc l'utilisation de l'article 25-1 ne se pose pas car l'AG aura pu décider, et non pas adopter, à la majorité absolue des voix du syndicat puisque la majorité absolue des voix du syndicat était présente ou représentée.

Pour l'article 26, dans le cas où les 20% restants sont absents et que la famille ne représente que sept copropriétaires, l'AG ne pourra pas prendre de décision, puisque les critères de l'article 26 ne seront pas respectés :

[quote]

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

[/quote]

Mais comme l'AG n'aurait pas pu décider l'article 26-1 permet de contourner légalement cette situation :

[quote]

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

[/quote]

La seule solution pour bloquer la famille, à condition qu'ils soient moins de sept, c'est d'être tous présents et représentés (entre vous) pour qu'aucune décision initialement prévue à l'article 26 ne puisse pas être votée (prise de décision).

Ce blocage devra se faire à bon escient et jamais pour nuire à la copropriété ou bien pour nuire inutilement à la famille majoritaire.

Pour ce qui est de l'absentéisme d'une partie ou de la totalité des 20% il l'est par fatalisme, sachant que même présents ou représentés, à part actuellement l'article 26 si majoritaires, cela ne changera rien à la main mise de la famille ; votre copropriété n'est hélas pas un cas isolé.

Donc la seule solution c'est de faire intervenir un avocat spécialiste de la copropriété et plus particulièrement de l'abus de majorité.

Le quitus n'est pas prévu dans la loi ni dans le Code civil, puisque un syndic professionnel est

obligé de contracter une assurance professionnelle pour permettre de couvrir ses fautes pendant trente ans au bénéfice du syndicat ; ce qui signifie que même si l'erreur est involontaire le syndicat, en votant le quitus, s'interdit tout recours.

Donc, même en cas d'absentéisme partiel des 20%, si ces derniers ne votent pas le quitus, en exigeant d'inscrire sur le PV d'AG pourquoi il s'opposent, cela permettra à l'avocat de démontrer la collusion entre le syndic et la famille majoritaire.

Le syndic sait parfaitement qu'il n'a pas à demander le quitus puisqu'il est assuré ; sauf que ce n'est un secret pour personne, que les assureurs pressent les syndicats pour faire voter le quitus et qu'ainsi les tarifs de l'assurance seront revus à la baisse... ou ne seront pas augmentés

Par **EdithBel**, le **19/10/2020** à **10:38**

Merci beaucoup pour cette réponse très riche.

Oui je ne dois pas raisonner en termes de quote part mais de nombre de copropriétaires.

En fait, tout le problème est le manque de cohésion des autres copropriétaires.

Je leur ai adressé un mail au sujet du point de clarification d'un poste de l'appel de fonds avant de poser la question au syndic. Les destinataires incluaient les membres du CS.

Personne n'a répondu même par courtoisie.

Ces personnes n'osent pas se positionner ni face à la famille ni face au syndic. Ils ne réagissent tout simplement pas alors qu'en aparté, ils se plaignent du syndic. Pour cette raison, je ne vois pas d'issue parce que je suis seule à me manifester.

Je pense qu'on devrait avoir des moyens d'action même dans mon cas quand on souhaite des éclaircissements sur un appel de fonds est que tout le monde est aux abonnés absents.