



Faute caractérisée du syndic

Par **eric64700**, le **01/05/2020** à **16:50**

Bjr, le Président du bureau syndical a demandé en octobre 2019 un devis de travaux portant sur la remise en état de notre terrain de volley souillé par des morceaux de verres. Le bureau syndical a voté début novembre 2019 la première phase de ce devis qui consistait à enlever le sable souillé (donc travaux urgent pour la sécurité), pour la deuxième phase, la remise en état de ce terrain, le Président a proposé de remettre cette décision à plus tard, considérant qu'il n'y avait pas urgence. Le syndic a pris note de cette consultation et a engagé les travaux de la première phase. Cela étant, il n'a pas respecté à mon avis, l'article 37 (il a exécuté les travaux urgents comme il en a l'obligation) mais n'a à ce jour toujours pas informé les copropriétaires, ni convoqué une AG. Il est d'autant plus fautif que l'AG annuelle s'est tenue en décembre 2019 et qu'il avait le temps de porter ce sujet à l'ordre du jour. Il n'a également pas respecté la décision d'une AG de 2017 fixant à 3.000 € le seuil au-delà duquel une mise en concurrence est obligatoire. Je compte faire un courrier au syndic pour lui signaler son manquement à ses obligations et lui demander de régulariser cette situation en informant les copropriétaires.

Puis-je lui demander de joindre une copie de mon courrier à celui qu'il devrait envoyer à l'ensemble des copropriétaires, ou dois-je attendre la prochaine AG pour informer les copropriétaires de cette erreur du Syndic ?

De plus, si le Syndic ne procède pas à cette information que me conseillez-vous de faire ?

Par **youris**, le **01/05/2020** à **18:00**

bonjour,

ce n'est pas au conseil syndical de décider si les travaux sont urgents ou non, c'est de la seule responsabilité du syndic comme l'indique l'article 18 de la loi 65-557 qui indique:

*le syndic est chargé.....d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa **propre initiative** à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;*

par contre l'urgence des travaux me paraît incompatible avec l'obligation de mise en concurrence.

la convocation à l'a.g. d'une copropriété doit se faire 21 jours avant la date de la réunion.

êtes-vous certain que le conseil syndical ayant pris une décision début novembre, cette question pouvait être mis à l'ordre du jour d'un A.G. tenue courant décembre 2019.

par contre, le syndic a du donner cette information à l'occasion de l'assemblée générale tenue en décembre 2019 et cela doit être mentionné dans le compte-rendu.

l'article 37 du décret 67-223 indique

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

vous pouvez donc reprocher effectivement à votre syndic, de ne pas avoir convoqué une nouvelle assemblée générale mais qui n'est pas gratuite.

le syndic n'a aucune obligation de joindre votre courrier au courrier d'information des copropriétaires relatif aux travaux urgents qu'il a fait exécuter.

si cette information a été portée à la connaissance des copropriétaires soit lors de l'A.G. , soit dans son compte-rendu, il n' a pas lieu de faire un nouveau courrier.

salutations

Par **eric64700**, le **01/05/2020** à **21:17**

Le compte rendu de l'AG tenue en décembre ne mentionne rien sur ce sujet. Le Syndic avait pourtant le temps de mettre cette question à l'ordre du jour (pour un autre sujet, un devis daté bien après celui dont on parle, a été mis en pièce jointe des convocations à cette AG).

Concernant la mise en concurrence, pour la première phase, entièrement d'accord, mais pour la seconde, puisque le syndic a suivi le point de vu du bureau qui a indiqué qu'il n'y avait pas urgence, il aurait informé le bureau de cette obligation puisque la deuxième phase dépasse largement la clause de mise en concurrence.

Maintenant comment je dois faire pour informer l'ensemble des copropriétaires de ces erreurs ?

Dois-je attendre la prochaine AG, ou puis-je demander au Syndic par courrier de reconnaître ses erreurs et d'informer le bureau que lui non plus n'a pas jouer son rôle de contrôle ?

Par **youris**, le **02/05/2020** à **10:32**

bonjour,

vous pouvez demander au syndic de reconnaître ses erreurs mais je doute qu'il y consente.

si vous voulez mettre en cause la responsabilité professionnelle de votre syndic, je vous conseille au préalable de consulter un avocat.

vous pouvez comme tout copropriétaire, demander à votre syndic, l'inscription de toute question à l'ordre du jour de votre prochaine A.G.

les copropriétaires peuvent changer de syndic ou même le révoquer et choisir d'autres membres du conseil syndical.

le syndic peut également démissionner.

Salutations

Par **oyster**, le **02/05/2020** à **16:36**

Bonjour,

La première phase était dans l'urgence, la seconde ne l'étant pas elle doit faire l'objet d'une résolution à l'AG suivante.

Il convient de la mettre à l'ordre du jour de l'AG et ceci par le pdt du bureau syndical ou par vos soins !.