



## Prescription faute professionnelle d'un syndic

Par **Philozoa**, le **26/01/2019** à **12:30**

Notre syndic a payé des frais d'entretien de colonnes de gaz pour des montants très supérieurs au réseau existant ( nombre de cages d'escaliers et nombre de colonnes de gaz).

Quelle est la prescription de ces fautes de gestion. En clair combien d'années de régularisation puis je obtenir à partir du moment où nous ( le conseil syndical) lui avons signalé cette erreur ?

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement

Par **santaklaus**, le **27/01/2019** à **09:29**

La prescription est de 5 ans pour une action du syndicat des copropriétaires contre le syndic à condition de ne pas lui avoir donné quitus et de pouvoir démontrer des fautes.

Le délai de 5 ans court à compter de la connaissance des faits.

SK

Par **Philozoa**, le **27/01/2019** à **11:13**

Merci pour votre réponse.

Dans notre cas, nous avons soulevé l'irrégularité sur les comptes 2015 2016 clos le 30 .septembre 2016

Notre rapport de conseil syndical est de février 2017.

Pour moi il interrompt fait débuter la durée de la prescription à cette date .

Celle ci était alors, avant la loi Elan, de 10 ans pour les fautes d'un syndic.

Nous avons également alerté le syndic des anomalies de facturations sur ce point précis les 2 années précédentes.

Puis je calculer le dédommagement rétroactivemnt sur une durée de 10 ans à partir de ce rapport de février 2017 voire lors de nos premiers constats critiques de 2015 ?

Nous n'avions pas donné le quitus

Bien cordialement

Par **santaklaus**, le **27/01/2019 à 12:07**

"Celle ci était alors, avant la loi Elan, de 10 ans pour les fautes d'un syndic.Puis je calculer le dédommagement rétroactivemnt sur une durée de 10 ans"

NON car les dispositions de la loi ELAN sont d'application immédiate au 1er janvier 2019, il en est de ainsi de la Réduction à 1 mois de la notification aux absents et opposants du Procès verbal de l'Assemblée Générale ( article 42 de la loi de 1965) , du mandataire qui peut recevoir plus de 3 délégation de vote n'excédant pas 10% des voix du syndicat ( Article 22-1) et ainsi de suite.

Donc le délai de 5 ans court à compter de la connaissance des faits.

Si vos premiers constats critiques de 2015 sont matérialisés par un écrit , suite à la connaissance de cette erreur, vous prendrez cette date dans le cas contraire celle de 2017.

SK

Par **Philozoa**, le **28/01/2019 à 12:23**

Bonjour,

Pouvez vous me préciser ma compréhension de votre réponse ?

"Si vos premiers constats critiques de 2015 sont matérialisés par un écrit , suite à la connaissance de cette erreur, vous prendrez cette date dans le cas contraire celle de 2017."

Mes premiers constats sont de 2016 pour les comptes de 2015 et avant leur approbation.Ils sont communiqués par écrit au syndic.

Je ne peux pas à ce moment appliquer la durée de prescription de 5 ans de la la loi Elan, pas encore votée mais l'ancienne durée de 10 ans à dater du constat de l'erreur.

En alertant le syndic de l'irrégularité j'interrompt la durée de la période de prescription.

Merci pour votre attention.

PZ

Par **santaklaus**, le **28/01/2019** à **12:46**

Bonjour,

"Je ne peux pas à ce moment appliquer la durée de prescription de 5 ans de la la loi Elan, pas encore votée mais l'ancienne durée de 10 ans à dater du constat de l'erreur."

La loi ELAN a été votée et publiée au Journal officiel le 24 Novembre 2018 Voir le lien

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>

Ainsi l'Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 sur les délais de prescription sont immédiatement applicables : "[color=#000000;]Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat."[/color]

[color=#000000;]<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>[/color]

Article 2224 du Code civil : »Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

[color=#000000;]Sommes d'accord sur ces points avant de continuer notre dialogue.[/color]

[color=#000000;]SK[/color]

Par **santaklaus**, le **28/01/2019** à **13:00**

Re

Sauf erreur de ma part, si une procédure devant un tribunal était en cours le délai de 10 ans s'appliquerait. Ce n'est pas la cas, et maintenant c'est le délai de 5 ans qui s'applique.

"Mes premiers constats sont de 2016 pour les comptes de 2015 et avant leur approbation.Ils sont communiqués par écrit au syndic."

Si vos constats datent de 2016, le délai pour saisir le tribunal faute d'un accord amiable expire 5 ans après. Autrement dit, en alertant le syndic en 2016 de l'irrégularité vous faites courir le délai de prescription qui expirera dans un délai de 5 ans.

SK

Par **Philozoa**, le **29/01/2019** à **12:41**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Si je comprends bien, mes constats qui ont été signifiés par écrit au syndic en 2016 me donnent 5 ans soit jusqu' en 2021 pour demander le remboursement.

Pouvez vous me confirmer cette conclusion?

Cordialement

PZ

Par **santaklaus**, le **29/01/2019** à **18:35**

Bonjour,

OUI, vous avez constaté des irrégularités sur les comptes 2015/2016 et vous les avez "signifiées" par écrit, je suppose par lettre RAR le 30 Septembre 2016. Donc avant le 30 septembre 2021 faute d'accord amiable avec le syndic vous devez saisir le tribunal de Grande Instance.

SK

Par **Philozoa**, le **29/01/2019** à **20:21**

Merci pour votre réponse très claire.

Je n'ai pas à ce stade signifié ces erreurs par lettre RAR mais par un paragraphe dans notre rapport du conseil syndical à l'AG de 2017 dont le syndic était bien sûr destinataire.

Je peux encore le faire maintenant en RAR et/ou mise en demeure.

Nous l'avons pratiqué il y a quelques années pour un autre sujet de réclamations: le remboursement du versement transport URSSAF des salariés logés qui avait été omis.

J'ai bien noté qu'il faudra saisir le tribunal si le syndic ne répond pas favorablement à notre demande. Je pense qu'il ne sera pas nécessaire d'aller si loin car nous sommes un client assez significatif . ( notre copropriété représente presque 1000 logements)

PZ

Par **santaklaus**, le **30/01/2019** à **09:33**

Bonjour,

Si je comprends bien vous avez soulevé oralement l'irrégularité sur les comptes 2015 2016 clos le 30 septembre 2016 et mis par écrit vos remarques dans le rapport du conseil syndical en février 2017. Si tel est le cas la prescription part à compter de février 2017 dans la mesure où auparavant ce n'étaient que des remarques verbales. Le délai de la prescription se termine donc en février 2022.

Comme précisé précédemment : Lorsqu'une instance en justice a été introduite avant l'entrée en vigueur de la loi, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne : donc avant la loi ELAN, c'était la prescription de 10 ans. A défaut, c'est le délai de 5 ans qui s'applique.

Article 2224 du Code civil : »Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

Le point de départ de la prescription est fixé au moment où vous avez eu connaissance des faits, c'est à dire au moment où le syndicat des copropriétaires a eu connaissance des erreurs du syndic, vous permettant d'exercer votre action en justice dans un délai de 5 ans.

Le point de départ peut correspondre à la date de signature d'un écrit, à la date de notification du contrat. Dans votre cas, c'est la date du rapport du conseil syndical de février 2017 transmis au syndic.

C'est bien, mais je vous invite à réitérer vos griefs par lettre RAR en:

- précisant les fautes de gestion dont l'assemblée générale au eu connaissance à savoir le paiement des frais d'entretien de colonnes de gaz pour des montants très supérieurs au réseau existant ;
- indiquant la date à laquelle vous avez porté à la connaissance du syndic, ces erreurs de gestion, soit en février 2017 à travers le rapport du CS et l'absence de réponse à ce jour,
- et en chiffrant le montant réclamé au syndic.

Voilà globalement mes remarques sur ce sujet.

SK

Par **Philozoa**, le **02/02/2019** à **10:20**

Bonjour,

J'ai bien compris le délai que nous avons pour exprimer notre réclamation.

Pour ce qui concerne le dédommagement auquel nous avons droit, se pose la question de la durée de la période pendant laquelle les paiements étaient indus et dont nous pouvons demander la restitution.

Il se sont produits de 2005 à 2017. et nous lui avons signifié ces erreurs lors du contrôle des comptes 2015-2016 clos le 30 septembre 2016. Nous avons l'année précédente également mis en évidence le désordre de la comptabilité car certaines factures omises d'exercices antérieurs étaient "réapparues"

Ils se sont produits du fait que notre résidence comporte plusieurs subdivisions et plusieurs immeubles.

Leurs adresses sont parfois sur la même rue ou place intérieure. Le fournisseur GRDF a facturé à notre subdivision des colonnes d'une autre subdivision qui est sur la même place faisant quasiment doubler notre charge.

Pourtant le syndic détenait un document juridique qui spécifiait bien combien de colonnes de gaz notre subdivision comportait: Il s'agit du mandat par lequel nous confions l'entretien des colonnes à GRDF. Ce document décrit le nombre de colonnes montantes de notre syndicat secondaire.

Ayant signifié cette erreur lors du contrôle des comptes 2015/2016, sur combien d'exercices antérieurs pouvons réclamer la restitution de l'"indû" ?

Merci pour votre attention

Bien cordialement

PZ