



refus de communication des pièces

Par **ayo**, le **12/12/2012** à **18:11**

bonjour,

au sein de notre petite copropriété géré par un syndic bénévole, nous n'avons pas accès au document - de même certain copropriétaire ne peuvent être membre du conseil syndical, car nous n'avons pas assez de millièmes -

en gros syndic et membre du conseil syndical sont de mèche et sont toujours les mêmes, car ont la majorité des millièmes.

En dépit des annulations AG obtenus, rien ne change.

Impossibilité de savoir qui paie quoi,

les prestations sont plus que démesurés.

Ceux qui sont écartés ont le sentiment qu'ils payent pour les autres,

quel juge est compétent pour délivrer une injonction de communiquer les pièces?

Par **HOODIA**, le **12/12/2012** à **19:03**

Vous avez le droit de demander à vérifier les comptes !...
en cas de refus la case tribunal avec un syndic provisoire .

Reste le coût !

Par **ayo**, le **12/12/2012** à **21:55**

je sais que j'ai le droit, mais quelle procédure - injonction devant TI ou juge de proximité ?
2 AG ont été annulées, mais le syndic en reconvoque une rapidement après signification des jugement et recommence

Les frais sont trop importants, il m'est impossible de déposer seul une requête devant le tgi en vue de désigner un administrateur provisoire - et les autres proprio ne souhaitent pas

supporter de tels coûts -

D'où ma question

Par **krisplus**, le **13/12/2012 à 15:14**

Avant tout, pour faire bouger les choses, et afin de l'obliger à réagir, vous pouvez assigner le syndicat des copropriétaires qui par son silence, avalise le comportement des fautifs qui ne sont que les mandatés du syndicat et desquels le syndicat est en conséquence responsable. (voir plus bas)

- ART 18-1 de la loi de 1965 (voir plus bas)

- vous pouvez invoquer la responsabilité délictuelle du syndic auprès du TGI avec avocat en effet, la consultation des pièces est obligatoire sur RV de la part du syndic pendant la période entre la convoc et l'ag

- si vous n'avez pas approuvé les comptes, vous pouvez les contester même s'ils ont été approuvés cet approbation ne signifiant pas que votre compte perso copro est ok

- si la copro est en difficulté, vous pouvez demander INDIVIDUELLEMENT (il vaut mieux avoir 25% des tantièmes) une ordonnance référé auprès du TGI pour la désignation d'un syndic provisoire (et non d'un administrateur la plupart du temps incompétent et cher)

- si les décisions sont iniques, vous pouvez invoquer les abus de majorité et la collusion dolosive entre le syndic et les conseils syndicaux ou plutôt en tant que copro pour éviter que les tribunaux ne condamnent pas les conseillers qui sont bénévoles

Bien à vous

Article 18-1

- Créé par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 2 JORF 1er janvier 1986
- Modifié par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété,

notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

/*****

responsabilité syndic

Le syndic de copropriétaires est responsable de ses actions par le biais des décisions qu'il prend en assemblée générale ou de ses inactions à propos de la copropriété.

Le syndic de copropriétaires peut notamment être poursuivi en justice devant le tribunal de grande instance en cas de dommages causés à des copropriétaires, locataires ou à des tiers. Ainsi, par exemple, le retard pris par un syndic à réparer les parties communes peut justifier sa condamnation à indemniser le propriétaire de locaux commerciaux qui s'est trouvé dans l'impossibilité de réaliser des travaux d'aménagements intérieurs et n'a pu donner ses locaux en location.

Le syndic peut éventuellement ensuite se retourner contre le syndic de copropriété afin de vérifier si celui-ci n'a pas commis de faute dans l'exercice de ses missions et engager sa responsabilité.

////

Article 14 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 - art. 5 JORF 1er janvier 1986

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndic qui a la personnalité civile.

Le syndic peut revêtir la forme d'un syndic coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Par **pieton78**, le **16/12/2012 à 12:07**

"2 A-G. ont été annulées" par le TGI?

"les prestations sont plus que démesurés".

Vous pouvez consulter des prestataires vous même et demander l'inscription à l'ordre du jour l'examen des offres que vous aurez obtenues, si c'est refusé: mettre dans un dossier...

"quel juge est compétent pour délivrer une injonction de communiquer les pièces?"

Effectivement, le TGI est seul compétent, avec avocat, gros frais, durée indéterminée.

Mais si vous constituez un bon dossier (par exemple avec l'aide d'une association de copropriétaires) vous avez toutes les chances de gagner un procès.

En incluant dans l'assignation que les frais seront à la charge du fautif (c'est toujours le cas) donc du syndicat des copropriétaires. Le syndic bénévol peut-être pas couvert par une assurance "responsabilité civile" et les membres du C-S comprendront qu'il faut arrêter de jouer.