



Non respect du règlement de copropriété par la gestionnaire du syndic

Par **60LESMANOIRS**, le **29/08/2020** à **15:08**

Bonjour Madame Monsieur,

Présidente depuis Mai 2019 du conseil syndical d'une copropriété de 140 apt en résidence secondaire en Normandie, j'ai découvert un univers très compliqué pour lequel je ne suis absolument pas armée. Je peine à faire respecter nos droits par le syndic qui suit très mal notre résidence. Nous ne sommes que 20 propriétaires à vivre sur place. Je me suis opposée au syndic sur les faits suivants et depuis tout est extrêmement difficile. Mais comment se défendre face à ce genre de personnage bien connu. Je ne peux pas payer moi même les charges de procédure de défense de la copropriété et les membres parisiens du conseil ne sont jamais présents. Ils me soutiennent mais.....

Ce qui a posé pour nous un problème de confiance:

La gestionnaire de copropriété du syndic a acquis un appartement en 2019. Rénové il a été très vite revendu début 2020.

Lors de la visite de site en 09/ 2019 je me suis rendu compte que la gestionnaire avait remplacé les volets bois par du plastique. Ce qui est interdit au règlement de copropriété. Elle a reconnu avoir "déconné" et n'avoir rien dit à son patron.

A l'occasion du conseil syndical suivant la question a fait débat et 2/5 membres du conseil présents ont laissé entendre qu'ils seraient difficile de faire refaire et ne le demanderaient pas.

Le syndic nous a dit que ce n'était pas son éthique personnelle

Etant contre et encore novice dans les règlements J'ai mentionné à ce moment que seule une AG pouvait prendre cette décision et que je ne validais pas. Aucun compte rendu de conseil n'a repris ces débats.

Alerté par des copropriétaires qui me demandaient de faire valoir le règlement un membre du conseil m'a demandé d'envoyer un recommandé avant la vente pour éviter que le problème se reporte sur le nouveau propriétaire ; les 4/5 membres du conseil ont validé la décision d'envoyer un recommandé avant la vente demandant que la demande de changement des boiseries soient notifiées au notaire avant la vente.

Notre argument que lors d'une ag 2012 la majorité des copropriétaires représentés avait

rejeté la demande d'un copropriétaire qui voulait faire de même au nom du règlement intérieur

La dissimulation reconnue rendait difficile la confiance

Les autres éléments ajoutés à la demande d'un membre du conseil était maladroit c'est vrai

Le syndic m'a envoyé un recommandé en nom propre et non à la présidente reprenant les erreurs faites dans le courrier et accusée de manipulation avec un autre membre arguant du fait que trois d'entre eux avait voté pour à l'époque .Comme si j'avais fait une faute grave !!En tant que présidente exigeante et contrôlante et posant des questions sur le suivi des travaux d'entretien j'ai été directement ciblée ainsi que mon colistier.

Il est très difficile d'expliquer ce que je vis depuis cette date mais mon sens des responsabilités me met dans une situation impossible dans laquelle je suis rendue à faire le travail du syndic RDV de chantier Suivi de chantier et des artisanscar c'est le seul moyen que les choses avancent.

Pourrez vous me conseiller ?

Par **youris**, le **29/08/2020** à **15:30**

bonjour,

la présidence d'un conseil syndical requiert une connaissance minimale de la réglementation relative à la copropriété que sont le règlement de copropriété, la loi 65-557 et le décret 67-223 afin de pouvoir représenter efficacement les copropriétaires et surtout de contrôler l'activité du syndic.

si vous n'avez aucune connaissance en ce domaine, vous n'aurez aucun poids vis à vis de votre syndic.

si la majorité des copropriétaires et les autres membres du conseil syndical ne vous soutiennent pas, vous ne pourrez rien faire.

le syndic est choisi par votre A.G. et il est possible d'en changer.

vous devez vous adresser au syndic titulaire du contrat et non à un simple gestionnaire.

si les travaux faits par un salarié de votre syndic ne respecte pas votre règlement de copropriété, il fallait faire un courrier recommandé avec A.R. à ce copropriétaire avec copie à votre syndic. ce problème aurait pu être signalé sur l'état daté établi par le syndic pour le notaire.

le respect du R.C. n'est pas un problème d'éthique personnelle mais d'application de la loi.

mon conseil, c'est de commencer par étudier la réglementation s'appliquant aux copropriétés.

il existe des associations d'aides aux responsables de copropriété dont vous trouverez les

coordonnées sur internet.

salutations