



## Syndic bénévole defaillant

Par **Gingin**, le **23/06/2022 à 14:05**

Depuis 8mois le syndic bénévole ne répond plus à aucun des 5 autres copropriétaires: des travaux de facades devaient être entrepris,les devis faute de relance ds les temps de l'entreprise,ne sont plus valables et la situation de dégradation de façade d'empire et devient dangereuse.

Nous pensons organiser une AG(a l'initiative de 4copropriétaires sur 6) ,imposer le changement de syndic et se faire aider par un syndic coopératif....

Est ce la bonne solution?

Par **Visiteur**, le **23/06/2022 à 17:44**

Bonjour ????? et merci.... ?????

Votre syndic bénévole a les mêmes droits et devoirs qu'un syndic pro selon l'article 18 de la loi de 1965. [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000045082788](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000045082788)

[quote]

"-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;"

[/quote]

Ce syndic bénévole est normalement l'un des copropriétaires. Vous devriez arriver à avoir de ses nouvelles ? Il est décédé ?

La manière de procéder est prévue au §3 du contrat type du syndic :

[quote]

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

[/quote]

Il faut aussi prévoir à cette même AG de présenter 1 ou 2 candidats syndics (en annexant leur proposition de contrat)

Et vous pouvez même l'assigner en justice selon l'article 15

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313547](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313547)

et obtenir des dommages et intérêts.

Qu'appellez-vous un "syndic coopératif" ? Vous voulez confier la gestion à votre conseil syndical ? Dans ce cas il s'agit d'un *syndicAT coopératif* :

<https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-syndicat-cooperatif>

Ne confondez vous pas avec un "syndic en ligne" ? Qui ne coute pas cher mais ne fait pas grand chose non plus ... Mais c'est vous qui voyez.

Par **Gingin**, le **23/06/2022 à 18:50**

Nous ne voulons pas de litiges avec le syndic bénévole actuel.

Mais les travaux votés à l'unanimité moins un absent en septembre 2021, n'ayant pas débuté, le coût en sera supérieur d'au moins 10% et surtout, le risque de chutes de pierres est un réel danger.

Le syndic bénévole n'est pas mort, mais il ne répond à aucun message, quelque soit sa forme et son auteur (attitude complètement incompréhensible).

Des 5 autres copropriétaires, je suis la seule, à bien vouloir reprendre le rôle, mais je n'ai pas de compétence notamment juridique dans le domaine et apprécierais donc le recours à un syndic coopératif pour palier à mes lacunes (exemple déclaration de la copropriétés pour identification et recensement officiel) et ne pas faire de "fautes"...

En vous remerciant de l'apporter votre point de vue

Par **coprolectos**, le **23/06/2022 à 19:12**

Bonjour,

Ne surtout pas se "faire aider" par un syndic coopératif en ligne du genre M...a ou autre qui a été condamné pour pratique illégale du métier de syndic.

Le mieux est d'en trouver un vrai dans une copro de votre quartier. Ou passer par un pro mais le coût en sera autre.

Bien à vous.

Par **Visiteur**, le **23/06/2022** à **19:18**

Vous pouvez adhérer à une association de copropriétaires type ARC qui vous proposera des formations, des conseils, un support juridique et des centrales d'achat pour réduire les frais.

*(Note au modérateur : ce n'est pas une pub)*

Et vous faites erreur en parlant de "syndic coopératif" pour vous aider.

Par **coproeclos**, le **24/06/2022** à **09:41**

Bonjour,

Pour adhérer à l'ARC il vaut mieux être soit un responsable de copro ou un syndic non professionnel ou un conseil syndical, preuves à l'appui. L'adhésion est fonction du nombre de lots principaux et payante car c'est une assoc à but lucratif. (expérience vécue et avis personnel)

Cette assoc représentative est surtout connue pour ses dénonciations des pratiques illégales des syndics pro.

<https://arc-copro.fr/recherche-documentation>

Bien à vous.

Par **Visiteur**, le **24/06/2022** à **10:09**

Plutôt que de compter sur une chimère ou un profiteur ("syndic coopératif") une association est plus utile.

Il y en a plein. On aime ou on n'aime pas. Faut laisser les gens choisir en fonction de leurs critères.

Par **Visiteur**, le **24/06/2022** à **10:11**

Voici une page sur le "syndic**AT** coopératif" : <https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-syndicat-cooperatif>

Le "syndic coopératif" est juste un syndic pro qui vous fait faire tout le boulot et empoche l'argent sans prendre aucune responsabilité.

Par **landro87**, le **26/10/2023** à **09:58**

Bonjour

J'ai quasi le même problème que vous. Comment l'avez vous solutionné: par un médiateur ou une assemblée des autres copropriétaires?

merci de communiquer

Roland