



litige syndic bénévole - copropriétaire

Par **ayumi1403**, le **04/09/2019 à 13:15**

Bonjour,

Je suis la propriétaire depuis 2016 d'un joli appartement dans une copropriété comprenant 8 appartements. Cette copropriété est gérée par un syndicat bénévole, également copropriétaire.

Nous disposons d'une chaudière collective à condensation, changée en 2012. Suite à un litige entre le syndic et la société chargée de l'entretien, la dite chaudière n'a pas été entretenue depuis 2015. Les pannes sont fréquentes, les locataires et propriétaires occupants trouvent régulièrement leur appartement sans chauffage ni eau chaude en rentrant du travail. Malgré des relances régulières, le syndic préfère intervenir lui-même pour remettre la chaudière en route, plutôt que d'engager un chauffagiste.

En 2018, la chaudière nous a lâché. Changement du corps de chauffe (pièce et main d'œuvre), désembouage de l'ensemble du réseau, la facture s'élève à plus de 5500 euros. Quand on se dit que 4 années d'entretien nous auraient coûté 800 euros au maximum, ça fait mal !

D'autres propriétaires et moi-même avons alors refusé de régler les travaux, estimant que le coût incombe au syndic, qui par sa négligence est responsable de l'état de la chaudière, et qu'il doit donc en assumer la pleine responsabilité. L'un des propriétaires a contacté sa protection juridique (via son assurance) et le juriste, ainsi que l'expert représentant le syndic, nous ont donné raison. Malgré tout, monsieur fait la sourde oreille et refuse d'assumer seul le coût des réparations, qu'il a donc bien noté sur le décompte de charges annuel.

Aujourd'hui, ce syndic bénévole est sur le point de démissionner de son poste. Nous avons une réunion dans 2 jours afin d'approuver les comptes de 2018 et 2019, avant de les transmettre à un nouveau syndic, cette fois-ci professionnel. Ces comptes seront approuvés à la majorité. Hors j'en connais l'issue, la majorité des autres propriétaires étant non occupants et donc pas vraiment regardants sur la bonne tenue des comptes, ils veulent juste ne pas s'embêter (et encaisser le loyer des locataires). Ces comptes seront donc approuvés, malgré mon désaccord.

Je cherche donc à connaître mes recours pour régler, à titre privé, ce litige qui m'oppose au syndic, car je refuse de payer pour sa négligence et sa malhonnêteté. La chaudière est l'exemple le plus parlant, mais nous sommes en désaccord sur d'autres points (diagnostic d'amiante réalisé à

titre privé de le cadre de la revente de ses biens et facturé à tous les copropriétaires, facturation des travaux de toiture réalisés avant mon achat de bien, dégât des eaux non communiqué à l'assurance pour dédommagement, la liste est longue...)

Par **nihilscio**, le **04/09/2019** à **13:51**

Bonjour,rnrnLe syndic a eu tort de ne pas faire faire un contrôle annuel par une entreprise habilitée. C'est indéniable. Pour le reste, il n'y a rien d'évident. Le vieillissement du corps de chauffe et l'embouage du circuit se seraient produits de toute façon et il aurait fallu les payer. Pour le reste, il faudrait contester l'approbation des comptes ce qui vous obligerait de prendre un avocat. Il n'est pas sûr que le jeu en vaille la chandelle.

Par **morobar**, le **05/09/2019** à **09:52**

Bonjour,rnrnEN sus il ne faut pas confondre la caisse du syndicat dont le représentant est le syndic, avec la caisse personnelle du syndic (son argent bien à lui).rnrnMême si vous engagez la responsabilité du syndic, les engagements souscrits par celui-ci doivent être respectés, et vous ne pouvez pas échapper au paiement de la nouvelle chaudière.

Par **amajuris**, le **05/09/2019** à **10:53**

bonjour,rnrnvous avez écrit :rnrn*D'autres propriétaires et moi meme avons alors refusé de régler les travaux, estimant que le cout incombe au syndic, qui par sa négligence est responsable de l'état de la chaudière, et qu'il doit donc en assumer la pleine responsabilité. L'une des propriétaire a contacté sa protection juridique (via son assurance) et le juriste, ainsi que l'expert représentant le syndic, nous ont donné raison.* rnrnavis personnel:rnrn- si les travaux ont été votés par votre assemblée générale, vous n'aviez pas le droit de refuser de les payer.rnrn- il vous appartenait de mettre en cause la responsabilité civile de votre syndic au moment opportun.rnrn- ce n'est pas une protection juridique, ni même un expert qui décide de la responsabilité d'une personne, seul un tribunal que vous auriez dû saisir a ce pouvoir.rnrn- vous indiquez que la majorité des copropriétaires approuvera les comptes.rnrn- il est toujours possible à un copropriétaire de contester les décisions de son A.G. devant le TGI.rnrn- il est toujours possible à un syndicat de copropriétaires de changer de syndic sans attendre que la situation devienne ingérable.rnrnsalutations

Par **wolfram2**, le **05/09/2019** à **16:42**

BonjourrnrnSur le site service public vous trouverez des informations fiables sur le contrôle annuel obligatoire des chaudières.rnrnAinsi que toutes informations sur le statut de la copropriété, vos droits, mais aussi l'action que vous pouvez avoir en appartenant au conseil syndical qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion.rnrnAvant de vous priver d'un syndic bénévole, prévoyez son remplacement. Pour cela vous allez demander à plusieurs

professionnels de vous proposer un contrat de syndic. Regardez les honoraires demandés et réfléchissez.....rnrnsur legifrance.gouv.fr vous chargez la loi n° 65-557 et le décret n° 67-223, vous allez dans les annexes de ce dernier, cela vous donnera un aperçu des attributions, et devoirs, du syndic. Et aussi des possibilités du conseil syndical.rnrnUn organisme de protection juridique ou un expert ne désigne pas qui est responsable, mais qui doit assurer telle ou telle responsabilité du fait de ses attributions.rnrnSelon vos possibilités locales, prenez un conseil plus complet auprès de l'Association départementale d'info sur le logement ou d'une association de copropriétaire.rnrnRenseignez vous plus complètement avant de choisir une voie d'action.rnrnCordialement. wolfram

Par **morobar**, le **06/09/2019** à **09:22**

[quote]rnsi les travauxont été votés par votre assemblée générale, vous n'aviez pas le droit de refuser de les payer.rnrnrn[/quote]rnrnMême non votés, cette absence de vote ne peut pas être opposée au fournisseur concerné.rnrnBien sur le syndic engagera sa responsabilité personnelle.

Par **wolfram2**, le **07/09/2019** à **11:13**

BonjourrnrnSi vous voulez devenir un puits de science concernant l'entretien des circuits de chauffage, consultez le site :rnrn<https://www.mychauffage.com/blog/le-desembouage>rnrnVous pourrez conseiller utilement votre syndic BNP (Bénévole non professionnel) ou coopératif.rnrnCordialement. Wolfram

Par **wolfram2**, le **18/02/2020** à **12:05**

BonjourrnrnEt qu'a fait le Conseil syndical ou les autres copropriétaires pour aider le syndic dans sa gestion bénévole, même s'il est rémunéré, au profit de tous. ???rnrnVous comprendrez mieux quand vous aurez à payer les honoraires du syndic professionnel et constater la qualité de l'exécution du mandat que l'AG lui aura confié avec confiance.rnrnCordialement. wolfram