



Syndic pro qui nous demande une indemnisation pour préjudice

Par **ApollineW**, le **07/06/2021** à **14:20**

Bonjour,

Nous sommes une petite copropriété et nous avons un syndic professionnel qui ne nous satisfait pas et avec qui nous sommes engagé jusqu'au fin septembre. Ils ne réalisent pas les visites annuelles citées dans notre contrat, ne nous répondent pas, ont mis plus d'un an pour contester une facture, n'ont pas respecté le délai de 6 mois pour l'AG après la clôture des comptes l'année dernière, il y a 3 mois nous avons commandé des plaques de portes et nous ne les avons toujours pas etc. Nous avons alors voulu passer par un syndicat coopératif. Ce dernier nous dit que nous pouvons arrêter avec le syndic pro et les mettre en demeure en notre nom afin de convoquer une assemblée générale sous 8 jours en citant l'article 8 du décret du 17 mars 1967 (en évoquant juste la situation actuelle de la copropriété). Ils n'ont pas tenu cette assemblée générale et nous en ont proposé une autre un mois après. Entre temps, comme nous n'avons pas eu de suite à notre mise en demeure, nous avons fait une AG avec notre syndic coopératif. Ce dernier a alors envoyé un nouveau recommandé en notre nom pour leur demander de leur communiquer les éléments financiers, comptables et archives. Seulement le syndic pro n'a pas été informé avant de cette AG. Nous ne savions pas et faisons évidemment confiance au syndic coopératif pour gérer tout ça surtout qu'il disait avoir l'habitude.

Nous avons alors reçu un recommandé de notre syndic pro en nous signifiant qu'il était hors de question qu'ils répondent à ces demandes car nous n'aurions pas justifié aucun motif permettant de considérer que le syndic aurait été négligent. Et ils nous disent qu'il est de jurisprudence constante que le syndic évincé a droit à une indemnité si son mandat prend fin par anticipation alors qu'aucune faute ne peut lui être reprochée (Cours de cassation 3ème chambre civile 8 mars 2018 n°17-12.506 et nous demander une indemnisation du préjudice subi à hauteur de 3000€ car nous aurions porté atteinte à leur réputation du fait qu'ils n'ont rien à se reprocher.

Je poste donc ce message ici pour savoir si nous aurions un recours car évidemment nous ne sommes pas d'accord pour payer une indemnité si élevée

(sachant qu'on les paie 1500€/an) et que nous n'avons nullement envi de rester chez eux.
De plus nous n'avons pas fait les courriers recommandés, c'est le syndic coopératif qui les a fait, en notre nom certes, mais nous ne savions pas les contenus des lettres et donc c'est eux qui n'ont pas signifier les erreurs du syndic pro justifiant notre demande anticipée de rupture de contrat.
Nous avons notre AG le 9 juin. Pourriez vous nous aider svp ?
En vous remerciant par avance.

Par **amajuris**, le **07/06/2021 à 15:25**

bonjour,
il appartient à votre syndic coopératif de régler ce problème avec son prédécesseur.
il appartenait au conseil syndical dans sa mission d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic, d'intervenir auprès de votre syndic professionnel.
êtes-vous d'être avec un syndic coopératif car *le syndict coopératif est un mode de gestion de type collégial. Concrètement, la copropriété est gérée par le [conseil syndical](#), sans professionnel externe. Lorsqu'un immeuble est géré par un syndic coopératif, l'un des copropriétaires est élu en qualité de [président du conseil syndical](#). C'est lui qui agit en qualité de syndic de copropriété.*
source: [syndicat-cooperatif](#)
salutations

Par **nihilscio**, le **07/06/2021 à 15:29**

Bonjour,
Je ne sais pas ce que peut être le syndic coopératif que vous mentionnez.
Le syndic évincé sans motif sérieux a effectivement droit à une indemnité. Mais les 3000 € demandés sont très excessifs. Au plus l'indemnité correspond au manque à gagner.

Par **ApollineW**, le **08/06/2021 à 12:34**

Le syndicat coopératif nous a enfin répondu en nous disant qu'il y aiat aucune inquiétude à avoir, que c'était juste de l'intimidation. Ils disent que la procédure entrepris n'a aucune valeur et surtout qu'aucune procédure de recouvrement visant à recouvrir un montant de 3000 euros ne serait être fructueuse car trop onéreuse.
J'espère qu'ils ont raison..... après il ne nous parle pas quand même d'un dédommagement d'un montant moins onéreux pour recouvrir leur manque à gagner.....

Par **nihilscio**, le **08/06/2021 à 13:27**

Le syndicat coopératif ...
Un syndicat de forme coopérative est un syndicat géré par le conseil syndical dont le président exerce la fonction de syndic. A vous lire, je ne suis pas sûr que votre copropriété ait réellement adopté la forme coopérative. J'ai plutôt le sentiment que vous vous êtes adressés à une personne exerçant une activité de gestion ou de conseil sans y être habilitée.
Dans quelle aventure vous êtes-vous embarqués ? Qu'est-il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ?
Il est très probable que le syndic que vous entendez révoquer prélèvera avant de quitter ses fonctions une somme correspondant au montant de

ses honoraires jusqu'à la fin contractuelle de son mandat en septembre, soit environ 375 €. Il vous appartiendra de l'attaquer en justice si vous vous voulez les récupérer et il n'est pas certain que vous obteniez gain de cause.

Par **clall**, le **09/06/2021** à **13:19**

Bonjour, quand vous aviez demandé une AG sous 8 jours, votre demande correspondait-elle aux 25/100 des tantièmes de copropriété ? Sans réponse du syndic pro à la date prévue, vous aviez un délai pour réagir, c'est à ce moment que vous pouviez mettre en évidence une irrégularité supplémentaire du syndic pro !