

2015 Aout

Le syndic n'agit plus ? Réagissez !

UN SYNDIC QUI N'ACCOMPLIT PLUS LES TÂCHES COURANTES ET NE CONVOQUE PAS L'ASSEMBLÉE PEUT METTRE LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ. NE LAISSEZ PAS LA SITUATION DÉGÉNÉRER.

Lorsque le syndic ne fait plus le travail pour lequel il est rémunéré, on parle alors de « carence de syndic » Le plus fréquemment, il s'agit de travaux, pourtant urgents et votés par l'assemblée générale, qui ne sont pas réalisés, ou bien de l'assemblée générale annuelle qui n'est pas convoquée.

LE SYNDIC NE CONVOQUE PAS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il y a plusieurs raisons pour lesquelles un syndic ne convoque pas, comme il en a le devoir une fois par an, une assemblée générale : il peut être en difficulté, être démissionnaire, ou bien ne pas remplir ses obligations. Dans tous les cas, cela a des conséquences importantes : les comptes de la copropriété ne peuvent pas être approuvés, les charges ne peuvent pas être appelées et les fournisseurs ne peuvent pas être payés.

La marche à suivre. Le président du conseil syndical doit mettre en demeure le syndic de convoquer l'assemblée générale. S'il ne répond pas dans les huit jours après la réception de la lettre en recommandé ou s'il refuse de convoquer l'assemblée générale, le président du conseil syndical a le droit de convoquer celle-ci. Si vous êtes à l'origine de la démarche, insistez auprès du président du conseil syndical pour qu'il convoque l'assemblée. Proposez-lui de l'aider si nécessaire. Si vous n'obtenez pas satisfaction, alors lancez une pétition pour réunir les signatures de 25 % des millièmes de l'immeuble afin de mettre en demeure le syndic et le président du conseil syndical de convoquer l'assemblée. Sans réponse, il faudra saisir le président du tribunal de grande instance, qui désignera un mandataire de justice ou un copropriétaire chargé d'effectuer la convocation. La convocation doit aussi être notifiée au syndic en place, même s'il ne répond plus.

LE SYNDIC NE PROCÈDE PAS AUX TRAVAUX VOTÉS

Il peut arriver que les travaux aient été votés par l'assemblée, que le syndic ait appelé les fonds depuis longtemps mais que les copropriétaires ne voient rien venir. Le doute s'installe alors sur l'usage des fonds fait par le syndic. La situation est encore plus grave quand les travaux sont rendus indispensables par l'état dégradé de l'immeuble.

Vous n'êtes pas membre du conseil syndical : commencez par vous renseigner auprès de celui-ci car les travaux peuvent avoir été différés pour de bonnes raisons (devis à préciser auprès de l'entreprise, entreprise choisie non disponible...).

Vous êtes au conseil syndical : vous êtes en principe mieux informé et vous pensez

qu'il y a un problème. Ne tardez pas ! Envoyez un courrier en recommandé au syndic en demandant des explications et posez la question de savoir s'il y a une carence de syndic. En cas d'absence de réponse, mettez le syndic en demeure de convoquer l'assemblée générale. S'il ne fait rien, préparez-vous à convoquer l'assemblée vous-même de façon à changer de syndic.