



Abus de syndic benevole dans la copropriété

Par **lulu58**, le **29/12/2013** à **17:07**

Bonjour,

Il y a un syndic benevole dans la copropriété, celui-ci ne respecte pas les obligations, voici ma question:

Il y a eu un retard de paiement de mes obligations d'environ quinze jours de ma part du a une erreure de comunication. (j'habite a l'etranger au Costa Rica)

Mon appartement est loué a travers une agence de location professionnel. Celle -ci me communique que le syndic benevole appelle plusieurs fois part jour menaçant de couper le gaz a mes locataires les privant ainsi de chauffage, si le paiement n'est pas fait immediatement.

En cas de retard de paiement n'y a-t-il pas un protocole legale de la part du syndic pour obliger le proprieteire a honorer ses paiements.

- 1) Est-il legal de la part du syndic de menaçonner a travers mon agence de couper le gaz a mes locataire,
- 2) l'agence peut-elle se plaindre du syndic pour harcelemnt.

Merci pour vos reponses

Par **domat**, le **29/12/2013** à **19:57**

bjr,

il faudrait séparer ce qui est du ressort des locataires, de l'agence à qui vous avez confié un mandat de gestion ou, vous comme copropriétaire.

si les charges de copropriété sont à payer par l'agence, il est normal que le syndic exige le paiement de la part de l'agence.

un syndic n'est pas une banque, il n' a pas à faire l'avance des charges dues.

dans votre message je ne vois pas de non respect des obligations du syndic mais le non respect par vous de vos obligations de paiement de vos charges.

en principe quand vous recevez vos charges à payer, il est prévu dans l'appel de charges un délai de paiement que vous devez respecter.

cdt

Par **lulu58**, le **30/12/2013 à 05:26**

Merci pour votre reponse,

En effet mes obligations sont payé directement au syndic,et non l'agence au syndic.
Je repose donc ma question,

1)Le syndic a-t-il droit de menacer de couper le gaz a mes locataires.

2)Le syndic a-t-il droit de menacer mon agence qu'il va couper le gaz a mes locataires.

Je comprend que le syndic n'est pas une banque.Quel est le delai de payement apres reception des obligations.

Merci pour vos reponses

Par **domat**, le **30/12/2013 à 10:02**

bjr,

en principe cela figure sur l'appel de charges.

en l'absence de mention, vous devez payer dès réception.

le contrat de fourniture de gaz doit être au nom de vos locataires donc il ne peut pas intervenir sur leur fourniture de gaz.

cdt

Par **janus2fr**, le **30/12/2013 à 13:42**

Bonjour,

Effectivement, il y a une chose que j'ai du mal à comprendre dans cette histoire. Comment le syndic peut-il menacer le locataire de lui couper le gaz ?

Si le logement est raccordé au gaz, il doit avoir son propre compteur et c'est le locataire qui en paie l'abonnement et les consommations.

Par **lulu58**, le **30/12/2013 à 19:39**

Merci pour vos reponses,

Je vous l'accorde c'est une histoire compliqué,le gaz alimente la chaudiere qui alimente l'eau chaude et le chauffage dans chaque appartement sans compteur puisque le chauffage est en commun,mais apparament le syndic a acces a une vane qui peu couper le chauffage et l'eau chaude dans mon appartement.(c'est une histoire a dormir debout,mieux vaut en rire).

DONC: a-t-il droit de me menacer de le faire puisque j'ai eu un retard de quinze jours dans mon paiement

A-t-il droit de menacer mon agence de le faire.

Merci pour votre patience.

Par **janus2fr**, le **31/12/2013 à 10:16**

D'accord, c'est totalement différent, le syndic ne menace pas de couper le gaz, mais le chauffage et l'ECS.

Pourquoi tout simplement ne réglez-vous pas vos charges ? D'autant qu'en tant que bailleur, c'est au final votre locataire qui paie...

Par **lulu58**, le **31/12/2013 à 18:52**

Ok Merci,

Les charges ont été payés je l'ai déjà expliqué, cette année j'ai eu 15 jours de retard pour manque de communication et de courrier qui se sont croisés, je n'habite pas en France .Peut importe les raisons,y-a t-il quelqu'un qui peut répondre à une simple question.

Le syndic a -t-il le droit de couper eau chaude et chauffage à un locataire.

Par **HOODIA**, le **01/01/2014 à 12:01**

Bonjour et bonne année.

Vous n'ignorez pas que le syndic ne connaît que le propriétaire pour les charges...

Je ne crois pas que ce dernier possède le droit de fermer le compteur ,mais vous avez l'obligation de payer vos charges ,et le fait de partir en voyage ne donne pas le droit de différer ...

Par **lulu58**, le **04/01/2014 à 01:48**

Bonjour,

Voilà plus de trois ans que le syndic bénévole, ne me laisse toujours pas avoir accès au compte en commun, ni me donne des justificatifs des factures faites par un comptable professionnel mais souvent par des factures faites à la main par lui-même. Est-ce légal, bien que je paie mes factures ai-je le droit de refuser.

Merci

Par **HOODIA**, le **04/01/2014** à **09:56**

Le fait d'être bénévole ,ne permet pas n'importe quoi ,et il ne peut refuser de "rendre " des comptes!

Par **domat**, le **04/01/2014** à **10:07**

bjr,

le syndic bénévole est astreint aux mêmes obligations règlementaires qu'un syndic professionnel.

vous devriez trouver sur internet toutes les obligations d'un syndic de copropriété.

commencez par lui faire une mise en demeure par LRAR de bien vouloir appliquer les dispositions contenues dans la loi de 1965 sur la copropriété et son décret d'application du 17 mars 1967.

en particulier l'article 18 de la loi de 1965.

vous pourriez faire cette démarche avec les autres copropriétaires.

cdt

cdt

Par **janus2fr**, le **04/01/2014** à **10:41**

[citation]Voilà plus de trois ans que le syndic benevole,ne me laisse toujours pas avoir acces aux compte en commun[/citation]

Les comptes sont bien approuvés chaque année lors de l'assemblée générale ? Donc il n'y a pas de problème...

Par **lulu58**, le **04/01/2014** à **17:23**

Il n'y a jamais eu d'assemblée generale en trois ans,merci monsieur anus mais j'aimerais mieux avoir l'avis d'un professionnel.

Par **domat**, le **04/01/2014** à **17:55**

sur ce site ce sont des bénévoles qui répondent professionnels ou non.

donc il est impossible d'exiger la réponse d'un professionnel sur ce site.

si vous voulez l'avis d'un professionnel qui lui ne sera pas bénévole, je vous conseille de poser la question à un avocat spécialiste de la copropriété.

Par **lulu58**, le **04/01/2014** à **19:38**

Je l'avais finalement compris, merci pour votre réponse.

Par **HOODIA**, le **05/01/2014** à **09:25**

On peut répondre qu'une AG est obligatoire une fois par an ,et ceci aussi pour approuver les comptes dans ses résolutions ?

Par **pieton78**, le **05/01/2014** à **17:19**

Bonjour lulu,

Votre question est surprenante!

N'avez-vous pas un différent antérieur avec la personne qui gère "bénévolement la copropriété"? ce serait une vengeance? ce "bénévole" se verse-t-il une indemnité?

Même un syndic professionnel ne menace pas de couper le chauffage d'un locataire pour des charges impayées par le propriétaire.

Le syndic doit vous envoyer une relance (gratuite) en cas de retard de paiement, puis une LR-AR env. 30€ puis un commandement de payer par huissier env. 90€ etc.

Lors de la dernière assemblée générale le syndic a-t-il été élu pour 3 ans? si non vous êtes sans syndic... de toutes façon une A-G annuelle est obligatoire.

Quelle est l'importance de votre copro. en nombre de lots?

Par **janus2fr**, le **06/01/2014** à **10:00**

[citation]Il n'y a jamais eu d'assemblée générale en trois ans, merci monsieur anus mais j'aimerais mieux avoir l'avis d'un professionnel.[/citation]

Bonjour,

Mon pseudo est avec un J, merci de ne pas faire ce genre d'humour, surtout à l'encontre des personnes qui tentent de vous aider !

L'assemblée annuelle des copropriétaires est une obligation, tout comme il y est obligé d'approuver ou de rejeter les comptes.

On pouvait donc supposer que cela était fait, sans quoi, nous pensions que les copropriétaires auraient réagi plus tôt pour exiger cette assemblée générale.