



Syndic coopératif inactif

Par I_M, le 15/09/2024 à 17:42

Bonjour,

Nous sommes un syndic coopératif d'une petite copropriété.

1/ Le président du conseil syndical actuel était propriétaire d'un lot qu'il a vendu il y a près d'un an.

Est-ce une situation normale ?

2/ En outre, depuis près de 2 ans, aucune AG n'a été organisée.

Le syndic évoque des problèmes de succession (décès d'un copropriétaire provoquant appels de fonds impayés et inaccessibilité au compteur d'eau) l'empêchant d'organiser l'AG.

N'y a-t-il aucun recours possible ?

3/ Le carnet d'entretien de la copro n'est plus à jour depuis près de 2 ans.

Seules les extrêmes urgences (mettant à risque la vie des habitants) font l'objet de travaux urgents.

4/ L'appartement dont je suis propriétaire souffre de problèmes d'humidité permanents le rendant insalubre.

J'ai fait intervenir un architecte à mes frais pour diagnostic. Il a identifié plusieurs problèmes : remontées capillaires ; infiltrations d'eau ; revêtements muraux extérieurs inadéquats ; etc. En clair, l'état délabré des parties communes est en cause.

J'ai fait part de ces constats au syndic par email et via notre plate-forme en ligne, mais rien ne bouge.

Que me conseillez-vous quant aux points ci-dessus ? Dois-je mettre en demeure le conseil syndical ?

Je vous remercie.

Cordialement.

Par **coproleclos**, le **15/09/2024** à **17:58**

Bonjour,

Si le syndic, par ailleurs président du conseil syndical a vendu tous ses lots, alors vous n'avez plus de syndic et le conseil syndical doit choisir parmi ses membres le nouveau syndic qui, à son tour deviendra le nouveau président du CS.

Ce CS peut organiser une AG afin de nommer un éventuel syndic pro. Ca évitera d'aviser le TJ de la situation et d'éviter quelques milliers d'euros de dépenses à supporter.

Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **15/09/2024** à **20:44**

Bonjour,

Les différents problèmes à régler.

1. Conseil syndical en carence,
2. Dégradation du gros œuvre,
3. Impayés notamment en raison d'une succession en attente de règlement.

Pour que le syndicat des copropriétaires puisse agir, notamment pour recouvrer les impayés et régler le problème lié à la succession d'un copropriétaire décédé, il est indispensable que l'assemblée soit représentée par un syndic porteur d'un mandat valide.

1. Désignation d'un syndic

Le syndic n'étant plus copropriétaire depuis plus de trois mois, son mandat a expiré.

Aucune assemblée n'ayant été convoquée depuis près de deux ans, il faudrait vérifier si les mandats des conseillers syndicaux n'ont pas eux aussi expiré.

Si le conseil syndical est encore régulièrement constitué, il faudrait que l'un de ses membres se dévoue pour exercer la fonction de syndic ne serait-ce que provisoirement, le temps de convoquer l'assemblée avec un ordre du jour contenant le minimum indispensable.

S'il ne l'est plus, tout copropriétaire est habilité à convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic. Il faudrait probablement poser la question de l'abandon de la forme coopérative du syndicat.

Si aucun copropriétaire ne s'y met, la seule solution est de saisir le président du tribunal judiciaire par l'intermédiaire d'un avocat en vue de faire désigner un syndic provisoire dont la mission pourrait se limiter à convoquer l'assemblée appelée à désigner le syndic.

2. Dégradation du gros œuvre.

Il faudra soumettre à l'assemblée un projet de résolution de confier à un expert du bâtiment une analyse du bâti et un diagnostic de performance énergétique en vue d'établir un plan de travaux.

3. Impayés et succession.

Une condamnation à payer des copropriétaires débiteurs implique au préalable que l'assemblée ait adopté un budget de l'exercice et approuvé les comptes des exercices passés.

Si vous connaissez le notaire chargé du règlement de la succession ou au moins un héritier, il faudrait commencer par les mettre en demeure de faire connaître à brève échéance au syndicat qui est habilité à représenter la succession et surtout à payer les charges de copropriété. En l'absence de réponse, la solution est la désignation à la demande du syndicat d'un mandataire successoral par le président du tribunal judiciaire.

Si la succession est vacante, il faut demander au président du tribunal judiciaire de placer la succession sous la curatelle de l'administration chargée du domaine de l'État.

Par **coproeclos**, le **16/09/2024** à **11:59**

Bonjour,

[quote]

Si aucun copropriétaire ne s'y met, la seule solution est de saisir le président du tribunal judiciaire par l'intermédiaire d'un avocat en vue de faire désigner un syndic provisoire dont la mission pourrait se limiter à convoquer l'assemblée appelée à désigner le syndic.

[/quote]

Etes-vous certain qu'un avocat soit nécessaire pour cette action ? Le maire de la commune peut aussi être informé par exemple. Juridiquement l'article 46 du décret de 1967 n'impose pas un avocat dans la requête.

De même qu'il n'appartient pas au syndicat de s'occuper de la succession d'un quelconque proprio, même défaillant en matières de charges.. Ce n'est pas dans son objet.

Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **16/09/2024** à **12:43**

La procédure de la présentation d'une requête au président du tribunal judiciaire est définie à l'**article 846 du code de procédure civile** :

La requête est présentée par un avocat ou par un officier public ou ministériel dans les cas

où ce dernier y est habilité par les dispositions en vigueur.

Dans les cas où les parties sont dispensées de représentation par avocat, la requête est remise ou adressée au greffe par le requérant ou par tout mandataire. Si elle est présentée à l'occasion d'une instance, elle doit indiquer la juridiction saisie.

Le décret du 17 mars 1967 ne dispense pas celui qui requiert la désignation d'un syndic provisoire de l'obligation de se faire représenter par un avocat .

Le maire est habilité à déposer une requête afin de nomination d'un syndic provisoire d'une copropriété et il devra comme tout autre requérant passer par un avocat. Un copropriétaire ne dispose d'aucun moyen pour contraindre le maire à déposer une requête au président du tribunal en vue de faire désigner le syndic provisoire de sa copropriété.

Il est dans l'objet du syndicat des copropriétaires de recouvrer ses créances de toutes sortes, les charges de copropriété en premier lieu. **En sa qualité de créancier**, le syndicat est admis à demander la désignation d'un mandataire successoral comme prévu à l'article 813-1 du code civil :

Le juge peut désigner toute personne qualifiée, physique ou morale, en qualité de mandataire successoral, à l'effet d'administrer provisoirement la succession en raison de l'inertie, de la carence ou de la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans cette administration, de leur mésentente, d'une opposition d'intérêts entre eux ou de la complexité de la situation successorale.

*La demande est formée par un héritier, **un créancier**, toute personne qui assurait, pour le compte de la personne décédée, l'administration de tout ou partie de son patrimoine de son vivant, toute autre personne intéressée ou par le ministère public.*

Si la succession est vacante, s'appliquent les dispositions de l'article 809-1 :

*Le juge, saisi sur requête de **tout créancier**, de toute personne qui assurait, pour le compte de la personne décédée, l'administration de tout ou partie de son patrimoine, d'un notaire, de toute autre personne intéressée ou du ministère public, confie la curatelle de la succession vacante, dont le régime est défini à la présente section, à l'autorité administrative chargée du domaine.*

Par **beatles**, le **17/09/2024** à **14:03**

Un syndicat dit coopératif n'a aucun mandat, en tant que syndic, de l'assemblée générale, si ce n'est son mandat de membre du conseil syndical.

Si l'on met en avant un mandat tous les membres du conseil syndical auraient reçu un mandat tacite de syndic dit coopératif.

Dans un syndicat ayant la forme coopérative il n'existe pas de président du conseil syndical ; le syndic dit coopératif exerce de plein droit les fonctions **de** président du conseil syndical (article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Article 41 du décret du 17 mars 1965 :

[quote]

Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, **le syndic** et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **17/09/2024** à **14:27**

Que le syndicat ait pris la forme coopérative ou non, le syndic est mandataire et le mandant est le syndicat, ce n'est jamais ni l'assemblée générale ni le conseil syndical.

Lorsque le syndicat a pris la forme coopérative, le mandat de syndic est donné au nom du syndicat par le conseil syndical.

Dans le cas contraire le mandat est donné par l'assemblée générale qui est l'instance décisionnaire du syndicat.

Les membres du conseil syndical ne détiennent pas de mandat tacite. Dans un syndicat coopératif, les conseillers syndicaux ont reçu explicitement de l'assemblée générale le pouvoir de nommer le syndic parmi eux.

Dans un syndicat coopératif, le syndic est également obligatoirement président du conseil syndical comme le prescrit l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **beatles**, le **17/09/2024** à **15:50**

Vous jouez, pour le moins, sur les mots si ce n'est plus.

Dans un syndicat en la forme coopérative, lorsque l'on désigne une personne pour être membre du conseil syndical, « tacitement » l'on désigne un éventuel syndic « coopératif » puisque le syndic ne peut être qu'une personne qui a un mandat de conseiller syndical.

Une certaine coutume voulait que le président de l'AG fasse une interruption de séance pour que les élus au conseil syndical désignent le syndic.