



Référé : copropriétaires non informés

Par **verso**, le **15/12/2023** à **22:14**

Bonsoir

Une copropriété a été assignée en référé.

Les copropriétaires n'en ont pas été informés ni par le syndic ni par le président du conseil syndical de la copropriété.

Le président du conseil syndical a de plus donné son accord au syndic pour missionner un avocat pour défendre les intérêts de la copropriété sans en informer les copropriétaires

Quelles mesures prendre ?

Par **Pierrepauljean**, le **15/12/2023** à **22:29**

bonjour

le syndic a reçu cette assignation en qualité de mandataire du SDC

s'agissant d'un référé il doit en urgence désigner un avocat pour la défense du SDC

mais le syndic doit en informer en urgence tous les copropriétaires

Par **verso**, le **15/12/2023** à **22:53**

Bonsoir

Officiellement les copropriétaires n'ont pas été informés du référé. Ni par courriel ni par courrier postal.

Le sdc était libre du choix de l'avocat pour défendre ses intérêts devant le juge des référés. Certains copropriétaires ont eu connaissance par voies non officielles de l'existence de ce référé et la désignation d'un avocat par le président du conseil syndical de la copropriété sans

avoir consulté les copropriétaires
Quelle mesures à prendre ?

Par **Visiteur**, le **16/12/2023** à **08:55**

Bonjour,

Quand il s'agit d'une urgence, le syndic a des pouvoirs étendus. Il a pris l'avis du CS et on ne peut pas lui reprocher.

Ensuite :

Le syndic doit convoquer une AG pour communiquer et valider le choix de l'avocat et surtout voter le budget pour les frais de justice.

A défaut, l'AG peut demander un autre choix d'avocat, mais quel intérêt ?

Et cacher une procédure aux copropriétaires est stupide, ce n'est sûrement pas l'intention du syndic.

Interessez vous plutôt à la raison de cette assignation ? De quoi s'agit-il ?

Par **youris**, le **16/12/2023** à **11:31**

bonjour,

s'il s'agit, par exemple d'un référé d'heure à heure, le syndic n'a pas le temps d'informer tous les copropriétaires.

mais dans votre cas, le syndic et/ou le conseil syndical informé pouvait faire circuler cette information par mail ou par voies d'affichage.

salutations

Par **verso**, le **16/12/2023** à **13:36**

Bonjour

Il ne s'agit pas d'un référé à l'heure.

Le problème est que les copropriétaires n'ont pas été informés du référé et que le président du conseil syndical a donné son accord au syndic pour le choix de l'avocat suggéré sans consulter les copropriétaires, comme s'il était propriétaire unique de la copropriété...

Délais trop courts pour convoquer une AG extraordinaire compte tenu de la trêve des confiseurs.

Que faire pour contester cette démarche abusive !

Par **youris**, le **16/12/2023 à 13:40**

le problème, c'est que c'est votre syndicat des copropriétaires qui a été assigné, ce n'est pas une demande de votre copropriété, votre syndic ne maîtrise pas les délais imposés par le référé demandé par la partie adverse.

Par **verso**, le **16/12/2023 à 13:58**

@ modérateur :

Je ne fais que me repérer :

Les copropriétaires ne savent même pas encore aujourd'hui que la copropriété a été assignée en référé.

Le président du conseil syndical a pris sur lui-même de donner son accord au syndic pour désigner l'avocat qu'il lui recommandait.

Tout ça s'est déroulé en comité restreint...

Ces infos ont été communiquées par des "fuites" d'échange de mails.

Par **Visiteur**, le **16/12/2023 à 17:56**

Il faudrait savoir de quoi il s'agit exactement. Quel est l'objet du référé ?

Pourquoi pensez vous que le syndic a commis une faute ?

Quand il y a une urgence il doit réagir pour défendre le syndicat plutôt que de passer son temps à envoyer des courriers aux copropriétaires.

Par **santaklaus**, le **16/12/2023 à 20:16**

Bonjour,

Pour répondre à votre première question :

1- "Les copropriétaires n'en ont pas été informés du référé ni par le syndic ni par le président du conseil syndical de la copropriété." et "Les copropriétaires ne savent même pas encore aujourd'hui que la copropriété a été assignée en référé."

Effectivement certains syndics omettent de prévenir le conseil syndical de la délivrance d'une assignation contre le syndicat. La responsabilité du syndic est engagée en tant que

gestionnaire du contentieux de la copropriété et représentant du syndicat.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que le syndic est chargé de représenter le syndicat dans toutes les affaires civiles et judiciaires, que ce soit en tant que demandeur ou défendeur, que ce soit vis-à-vis de tiers ou même de certains copropriétaires de l'immeuble. À ce titre, il est notamment tenu d'informer chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de la procédure, conformément aux dispositions de l'article 59 du décret du 17 mars 1967.

Sur l'article 18

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256>

Article 59 du décret :

"A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance."

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423>

Dans ce cas, il est soumis à une obligation d'information envers le syndicat, et pourra s'il ne la respecte pas, engager sa responsabilité.

SK

Par **miyako**, le **16/12/2023** à **21:28**

Bonsoir,

quelle est la cause de ce référé et que contient l'assignation ? c'est la première chose à savoir !!

Cordialement

Par **santaklaus**, le **17/12/2023** à **16:20**

Bonjour,

Si il est crucial de comprendre la raison sous-jacente de la procédure en référé et le contenu de l'assignation cette information ne constitue pas une étape essentielle pour répondre à la question posée par Vesso. La problématique soulevée réside dans le fait que le président du conseil syndical a donné son accord au syndic pour le choix de l'avocat suggéré sans consulter les copropriétaires, comme s'il était propriétaire unique de la copropriété..."

1- Quelles sont les dispositions légales?

Le CS, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, a pour mission d'assister et de contrôler le syndic, ainsi que de donner des avis sur des questions concernant le syndicat. Ces fonctions sont exercées bénévolement, comme le précise l'article 27 du décret du 17 mars 1967. Toutefois, cela soulève la question de la responsabilité individuelle des membres du CS et de la possibilité de les attaquer en cas d'abus.

Cependant, la responsabilité civile individuelle des membres du CS est limitée en raison du caractère bénévole de leurs fonctions et de la liberté de vote des copropriétaires en AG. Le conseil syndical, en tant qu'entité, ne possède pas de personnalité morale, de sorte que le mandat de conseiller syndical est exercé individuellement par chacun de ses membres.

2- A la question d'un Sénateur, sur la responsabilité des conseillers syndicaux, le ministère de la Justice a rappelé qu'en tant que bénévoles les conseillers syndicaux bénéficient d'une quasi-immunité pour les actes accomplis dans l'exercice de leurs fonctions d'assistance, de contrôle ou de conseil.

<https://www.senat.fr/questions/base/2020/qSEQ200415448.html>

3- Les membres du conseil syndical jouissent d'une quasi-immunité pour les actions entreprises dans le cadre de leurs fonctions. Cependant, il est crucial de ne pas dépasser les missions qui leur sont confiées par la loi. Voir la réponse approfondie au contenu détaillé sur le site Legavox.

<https://www.legavox.fr/blog/mariani-lehnisch/responsabilite-conseil-syndical-29871.htm>

4- Il découle de l'examen de ces points que contester cette conduite abusive pourrait être justifié en cas de dépassement des fonctions légales par le conseiller syndical qui perdrait le bénéfice de la protection inhérente à son mandat. Pour qu'une telle situation soit établie, il serait requis qu'il ait agi délibérément et de manière malveillante, dans le but de nuire au syndicat ou à un ou plusieurs copropriétaires. La responsabilité de prouver ce comportement délibérément préjudiciable ou malveillant incomberait à ces derniers, notamment en cas de violation de domicile ou d'expression de propos diffamatoires, selon les exemples donnés.

Démontrer de tels comportements n'est pas une tâche aisée. La complexité réside dans la difficulté de fournir des preuves concrètes et irréfutables des intentions malveillantes ou des dépassements des fonctions du conseiller syndical.

5- En cas d'urgence nécessitant la nomination immédiate d'un avocat, il serait préférable, au minimum, d'informer les copropriétaires de ce choix par le biais de courriers électroniques. Bien que l'omission de cette information ne soit pas sanctionnable, il pourrait être opportun de rappeler cette absence d'information lors d'une prochaine assemblée générale.

SK

Par **verso**, le **17/12/2023** à **23:06**

@ santaklaus

Je me propose d'envoyer un message au syndic :

Art 59 décret 67-557 du 17 mars 1967'

En effet, les copropriétaires n'ont pas été informés de l'existence du référé contre la copropriété.

Le président du conseil syndical a déjà constitué avocat et en a informé le syndic sans que les copropriétaires en soient informés.

Difficile de demander de la convocation d'une AG extraordinaire : les délais d'un mois seulement jusqu'à la comparution au Tribunal judiciaire sont trop courts : période de fêtes, de vacances scolaires...