

Syndic - Non communication de certains documents

Par **foggy**, le 15/07/2006 à 12:05

Bonjour,

Nous, copropriétaires, avons un souci de non communication de documents (concernant une facture de diagnostic de travaux non commandés, informations sur d'autres travaux payés et non encore effectués...), par le syndic qui non seulement ne répond pas à nos recommandés mais continue de nous relancer, comme si de rien était, pour payer ce pour quoi nous souhaitons des éclaircissements.

Nos recherches sur le net nous apportent les informations suivantes :

Base légale : art. 21 Loi 10 juillet 1965, art. 33 Décret 17 mars 1967

Rappelons que les copropriétaires organisés en Conseil syndical ont la possibilité d'obtenir, à tout moment, communication et copies de TOUS les documents ou pièces qui concernent la gestion de la copropriété. En vertu du principe de transparence, aucune limitation ni objection de confidentialité ne peut être opposée à ce droit...

Mais aussi :

Les injonctions des copropriétaires

En tant que copropriétaire vous n'avez aucune injonction à donner au syndic. Ceci est encore plus vrai si vous êtes locataire. Il n'est même pas tenu d'accepter de vous prendre au téléphone. Cependant, dans un souci d'efficacité, un syndic consciencieux devrait vous entendre si vous lui signalez un dysfonctionnement au sein de l'immeuble, ou si vous avez un renseignement à demander que lui seul peut vous fournir (en vue d'un achat/vente, ou un plan de vos lots pour vérification, pour mettre en oeuvre l'assurance de l'immeuble, etc.). Pour tout autre problème, vous devez vous adresser au conseil syndical.

Notre question est la suivante :

Comment peut-on obtenir les documents souhaités si, à seulement 4 copropriétaires, nous ne nous sommes pas constitués en CONSEIL SYNDICAL ?

Merci de votre réponse.

Par **Camille**, le 16/07/2006 à 14:40

Bonjour,

Il me semble que la réponse se trouve déjà dans votre question.

Au fait, 4 copropriétaires sur combien ?

A court terme, à ma connaissance, vous n'avez pas d'autre solution que de vous adresser à votre conseil syndical, étant donné que, par principe, c'est votre représentant auprès du syndic et, sauf pour des motifs particuliers, le syndic n'est obligé de répondre qu'à ce seul syndicat. Je rappelle que, normalement, c'est vous qui avez élu ce conseil en assemblée générale.

A plus long terme, vous avez la possibilité de mettre vos questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, au cours de laquelle vous pouvez, en plus, ne pas voter le quitus du syndic, voter pour qu'on change de syndic, voter pour changer le conseil syndical ou vous y porter candidat pour faire changer les choses.

Pour info : je ne crois pas que le syndic soit dépositaire des plans de l'immeuble. En tout cas, il n'y est pas tenu. Il n'est pas impossible qu'il les ait mais plus pour pouvoir gérer correctement la résidence que par obligation légale. De ce fait, il n'est pas, à ma connaissance, tenu de vous en remettre tout ou partie. S'il y a quelqu'un qui doit être tenu de le faire, ce serait plutôt le conseil syndical. Mais, je ne suis pas certain qu'il y ait une obligation légale là-dessus. Usuellement, un exemplaire est remis aux premiers copropriétaires, eux-mêmes censés les transmettre à leurs successeurs en les joignant à l'acte de vente (sauf, bien sûr, s'ils les ont perdu entre-temps...)

Par **foggy**, le **16/07/2006** à **17:34**

Merci Camille pour la réponse qui ne nous fait guère avancer dans la mesure où, comme cela est précisé dans la question, il n'y a pas eu de Conseil Syndical d'élu car il s'agit d'une bâtisse où nous ne sommes QUE 4 PROPRIETAIRES.

Les textes en vigueur amèneraient à penser que s'il n'y a pas constitution de Conseil Syndical, aucun copropriétaire ne serait en mesure d'exiger d'un syndic qu'ils paient, pour un... service dont les obligations sont clairement explicitées, les renseignements dont ils ont besoins pour régler des factures qui pourraient être considérées comme illégitimes.

Mais nous ne le croyons pas. le Syndic est un prestataire de service que nous payons et qui doit nous rendre des comptes quand bien même il n'existe pas de CONSEIL SYNDICAL.

Il doit être possible d'exiger des détails sur les factures réclamés...

A suivre, lol

Par **Camille**, le **17/07/2006** à **09:41**

Bonjour,

Ben, ça change tout, fallait tout de suite. Vous n'êtes pas que 4 copropriétaires parmi N à vous plaindre. Mais alors, comment est constituée votre copropriété et qui, exactement, a mandaté le syndic ?

Normalement, dans une copropriété "classique", il y a, d'une part, les travaux spéciaux, qui doivent avoir été votés en assemblée, montant des travaux inclus, sur la base d'un devis de prestataire. Travaux pour lesquels le syndic procède à des appels de charge pour travaux à

des dates et pour des montants également définis en assemblée (généralement en avance parce que le syndic doit être en possession des fonds avant d'engager les travaux - pour simplifier -). Dans ce cas, le problème est réglé d'avance. Ensuite, il dispose d'un budget voté en assemblée pour les tâches courantes. Tant qu'il reste dans ce budget, il n'est pas tenu, en principe, de vous dire ce qu'il en fait jusqu'à la prochaine assemblée.

Reste les travaux d'urgence imprévus (vide-ordures bouché, fuite sur canalisations d'évacuation) , pour lesquels l'assemblée a voté une enveloppe limitée, au-delà de laquelle le syndic aura à obtenir l'accord des copropriétaires.

Tout ceci étant mis en place, le syndic exerce son mandat librement sans être tenu d'en référer aux copropriétaires jusqu'à l'assemblée suivante.

C'est à cette occasion que sa gestion est discutée (quitus ou pas quitus).

Parallèlement à tout ça, en cours de mandat, ce n'est pas aux copropriétaires de payer directement les factures. C'est le syndic qui les paye aux prestataires à partir des appels de charges trimestriels.

Si rien de tout ça n'a été mis en place, ça va être un peu plus dur.

J'en reviens à ma question : qui a mandaté le syndic si le conseil syndical n'est pas constitué ? Et, pour autant que je sache, le fait que vous ne soyez que 4 copropriétaires n'empêche pas la constitution d'un conseil syndical.

Que dit le règlement de copropriété sur ce sujet ?