

## **Syndic(s) sans scrupules** ***Pour copropriétaires crédules***

On peut croire que majoritairement les syndicats font correctement leur travail.... **Oui il faut y croire !**

Mais il peut exister des cas inverses.

La presse spécialisée en parle, tout comme certaines associations de « défense de propriétaires ».

Caen et sa périphérie n'échappent pas à quelques dérapages.

En principe la profession de syndic est réglementée par des textes, comme la « Loi n°65-557 du 10/07/1965 » et de nombreuses autres, sans oublier « les recommandations », Loi ALLURE et autres... et aussi, très important, **le règlement de la copropriété : document piétiné par certains syndicats avec l'aval des conseillers syndicaux lèche-bottes.**

En fait un maquis de textes, qui parfois se contredisent, à cela s'ajoutent les décisions de « Cassation ».

Bref de quoi décourager un copropriétaire, voire des copropriétaires... cela à la grande satisfaction des syndicats et de certains membres des conseils syndicaux, trop souvent aux ordres des syndicats.

Toujours en principe un syndic qui ne respecterait pas les décrets ou les articles devrait pouvoir en répondre... devant des copropriétaires exigeants, ou même devant la justice.

En effet et encore une fois « en principe », un copropriétaire peut contester une décision et aller jusqu'en justice le cas échéant.

Mais voilà... entre les principes et la réalité des faits il y a un fossé immense.

## Trop de syndicats « dérapent » et ne respectent en rien les textes.

Des comptes opaques, des sommes très importantes qui passent de comptes en comptes, des AG confuses et autres : « **le syndic « Y » bascule des sommes énormes de comptes en comptes, malgré des actions en justice il continue depuis plusieurs années** » m'a expliqué un avocat de Caen.

PV ou AG alambiqués « **le syndic « X » est coutumier du fait** » ajoute un observateur caennais reconnu dans ce domaine, parlant d'un syndic habitué à agir à sa guise lors des AG... alors entérinées par les votes de copropriétaires aussi candides que naïfs... voire stupides.

## Aller en justice ? S'opposer à un syndic ? Quelle blague !

### Rien qu'à Caen un syndic a eu une idée que je trouve géniale. Explications :

Pour aller en justice contre un syndic, il faut en fait assigner le syndicat des copropriétaires au Tribunal de Grande Instance.

**Le copropriétaire mécontent doit obligatoirement prendre un avocat.**

Sur Caen, par exemple, ils sont une douzaine d'avocats « spécialistes en droit immobilier ».

*Il faut savoir, en parallèle, qu'un avocat ne peut être sous le coup « d'un conflit d'intérêts ».*

C'est à dire que l'avocat « Maître BLABLA », qui a déjà un dossier avec le syndic « JVOUENTUB » ne peut pas prendre comme client le copropriétaire qui veut attaquer le syndic « JVOUENTUB » .



« L'idée géniale » du syndic « JVOUENTUB » est de confier un dossier chez presque tous les avocats « spécialisés en droit immobilier »...

De ce fait, le copropriétaire se retrouve pénalisé financièrement, car contraint de prendre un avocat extérieur, avec, sans doute, la surcharge financière d'un avocat « postulant » .... Malin le syndic « JVOUENTUB » !

Si en plus ce syndic se vante (en secret, à tort ou à raison) d'être Franc-Maçon, de connaître bon nombre de magistrats, de faire ce qu'il veut à la mairie car aide au financement des campagnes électorales... le pauvre copropriétaire mécontent n'a plus qu'à se taire. *(noms d'emprunts, comme dit certains journaux !).*

### **Mais, très rare, parfois, un syndic peut-être condamné.**

Ainsi à Caen l'un d'eux l'a été en 2019.

Ce syndic, grand habitué du non respect des textes, a refusé à un copropriétaire, de lui fournir des documents que la loi lui permet d'obtenir (des annexes au PV d'une AG).

Ce copropriétaire bien conseillé, notamment par la CLVC (Paris) a fait appel, dans ce cas, au Tribunal d'Instance de Caen.

**Ce syndic a été condamné.** (voir plus loin les précisions).

Pour la petite histoire, ce copropriétaire a voulu faire partager cette information à une instance locale de consommateurs (défense, conseils et autres).

Cette association locale n'a pas jugé opportun de diffuser cette information :

**la condamnation d'un syndic**, dans son bulletin de liaison. *(un syndic condamné, ce n'est pas tous les jours).*

On peut juste s'interroger sur ce refus :

Serait-ce une forme de censure... ? dans la mesure où cette association locale a, au sein de son conseil d'administration, .... un syndic... ?

*C'est juste une question, naturellement. La liberté de la Presse ne s'use que si l'on s'en sert.*

Pour ceux qui veulent vérifier :

Ci-joint

l'ordonnance du Juge...

... qui a condamné le syndic

de Caen à

fournir les

pièces demandées

par le copropriétaire...

*NB : sur simple demande je peux vous adresser une meilleure copie.*



## La principale préoccupation d'un syndic cupide est de se mettre dans la poche le conseil syndical.

Combien de conseillers syndicaux sont aux « ordres » de leur syndic...

Pour certaines personnes, **être « conseiller syndical »**, c'est une sorte de promotion... Une « valorisation » pour incompetent avide d'honneur, de reconnaissance...

Être conseiller syndical, c'est aussi, il faut le souligner, avoir des avantages spécifiques.

(il arrive même que des syndicats achètent les membres du conseil syndical, la presse en parle).

**Comment déceler si votre conseil syndical est compétent ou non ?**



**La réponse est simple : LE QUITUS !**

**Si votre conseil syndical vote le « quitus » interrogez vous sur sa compétence.**

**Le « quitus » est une invention des syndics. Cette option n'existe pas dans le code civil.**

Toutes les revues d'information, classées plutôt « à gauche » ou « à droite », l'écrivent :

**NE JAMAIS VOTER LE QUITUS**

Le « quitus » exonère le syndic de ses erreurs, **mais aussi exonère les membres du conseil syndical** qui auraient commis des erreurs, des fautes ; comme par exemple harceler les gardiens, une femme qui a un chien, un copropriétaire critique... et autres...

Ou aussi un membre du conseil syndical qui aurait entraîné des dépenses importantes (non urgentes) , sans vote en AG.

**En faisant voter le « quitus », le conseil syndical « s'autoamnistie » également... c'est scandaleux**

Votre conseil syndical vote le quitus... soyez des plus méfiants : ces personnes, au mieux sont incompetentes... au pire, sont à la solde du syndic.

Syndic et conseil syndical : la grande séduction !

Certains syndics offrent quelques repas de travail, même des « enveloppes » :

**« un jour, j'assistais à une réunion de conseillers syndicaux chez le syndic « X »(à Caen) j'ai vu le syndic passer une enveloppe à Monsieur « Z » »** ... m'a dit un témoin digne de foi, qui n'a plus voulu être C-S. (M. F V.).

Que pouvait contenir cette « enveloppe-mystère » ?

Un « cadeau » ou rien d'important, mais sur le simple principe cela est inacceptable.

**Des copropriétaires « achetés » par des syndics ?**

D'autres syndics utilisent une méthode différente : lorsqu'un conseiller syndical réalise des travaux personnels, (dans la résidence, mais mieux : dans les maisons « de campagnes »... c'est moins visible), les entreprises qui travaillent habituellement avec le syndic font alors un « geste commercial » de grande importance. Rien d'illégal...

Tout comme le conseiller syndical, ancien salarié de l'entreprise « C. Machin », qui justement « s'y connaît » et ainsi promeut cette entreprise lors des AG...

L'entreprise « C. Machin », n'oubliant pas après l'obtention du marché, le cadeau d'usage au conseiller syndical ou à ses enfants... rien d'illégal non plus : « de simples attentions commerciales... »

Je ne suis pas le seul à relater des dérives de membres de conseils syndicaux...

**Le mot de « achetés » est même lancé...**

Cet extrait est tiré du livre :  
« Copropriété : le manuel du conseil syndical »

Édition Vuibert

c/ Les copropriétaires « achetés »

Le mot est lancé ! « Achetés ». Nous ne pouvons éviter ce débat, car tous les jours nous sommes confrontés à des copropriétaires qui n'ont d'autre explication pour comprendre la complaisance de certains conseillers que celle-ci : « Ils sont achetés ».

À cette affirmation, nous répondons ceci :

- Oui, c'est vrai, certains copropriétaires se font « acheter », mais pas toujours comme on le croit ; certains se font acheter malgré eux. Un grand classique est celui-ci : un conseiller syndical demande au syndic s'il ne connaît pas un plombier ou un peintre pour des travaux privés. « Mais bien sûr, cher ami, je vous envoie Tartampion ». Ni Tartampion ni le syndic n'envoient jamais la facture ; si le copropriétaire est honnête il rappellera le syndic à son bon souvenir une ou deux fois, puis oubliera... Ensuite, évidemment, il lui sera difficile d'aller jouer les redresseurs de tort.

- Mais il y a d'autres techniques :

- . le syndic pourra donner à tel conseiller syndical « artisan » quelques chantiers,

- . le syndic pourra faire faire quelques bonnes affaires immobilières à certains copropriétaires à la recherche d'un placement immobilier.

- Ce n'est que très exceptionnellement, pensons-nous, que des conseillers sont « achetés ». Mais il paraît (est-ce que ce sont des histoires de syndic ?) que certains conseillers n'hésitent pas à aller monnayer leur bienveillance. Cela ne pourra étonner que les naïfs.

En fait, ce que nous pensons à l'ARC, c'est que le problème des conseillers syndicaux « trop bienveillants » à l'égard des syndics a surtout des racines psychologiques (respectabilité, peur d'être mal vu, peur de l'affrontement, peur d'être considéré comme un goujat, etc.) et a rarement des racines financières.

Comprendre cela est important pour mieux savoir comment AGIR dans ces situations.

Un ouvrage que chaque conseiller syndical devrait apprendre par cœur...

Les conseillers syndicaux qui sont à la botte du syndic, savent parfaitement entraîner la masse des copropriétaires, allant parfois jusqu'à faire du porte à porte avant les AG , afin de présenter les projets de façon partielle, incomplète.

**De véritables manœuvres afin de duper les « gogos-copropriétaires »...**

**Sans oublier les copropriétaires âgés à qui on soutire le pouvoir... (l'abus de pouvoir n'est alors pas loin)**

**Pire : des menaces. Un conseiller syndical (à Caen) témoigne au sujet du salaire de l'employé d'immeuble(s).**

C'est lors d'une réunion entre conseillers syndicaux.

Ce C-S avait remarqué que la présidence et le syndic voulaient absolument un gardien.

Étonné du manque de transparence ce C-S avait demandé des chiffres précis relatifs aux coûts engendrés par un « gardien » (*gardien et ou employé d'immeuble, souvent les deux termes sont utilisés, bien que les missions ne soient pas tout à fait identiques*) :

**Mme M : «... j'avais demandé depuis x mois que l'on communique le salaire brut et toutes les charges annexes : j'ai été très contesté, quelques temps plus tard j'ai remis cette question sur la table : sans résultat.**

**Il fallait « être d'accord » avec la présidence du C-S (et donc avec le syndic) .**





## Syndic, Conseil syndical... de curieuses pratiques... 2019 : les charges progressent toujours et encore ...

*Billet d'humeur, parfois pamphlétaire et ou satyrique) ... © Pat RIGAL, carte de Presse 69070, reproduction interdite sans autorisation écrite.*

***Lors de ces réunions j'ai même été insulté violemment ... on me poussait à démissionner... au sein de ce conseil syndical il y a X conseillers syndicaux, seuls 2 (et moi) sont actifs... le travail n'est pas partagé... les problèmes sont nombreux dans cette copropriété... » (témoignage pour une copropriété à Caen de plus de 100 lots).***

Une démonstration de ce qui se passe dans certaines copropriétés : syndic et conseil syndical sont en parfaite collusion sur tous les sujets.

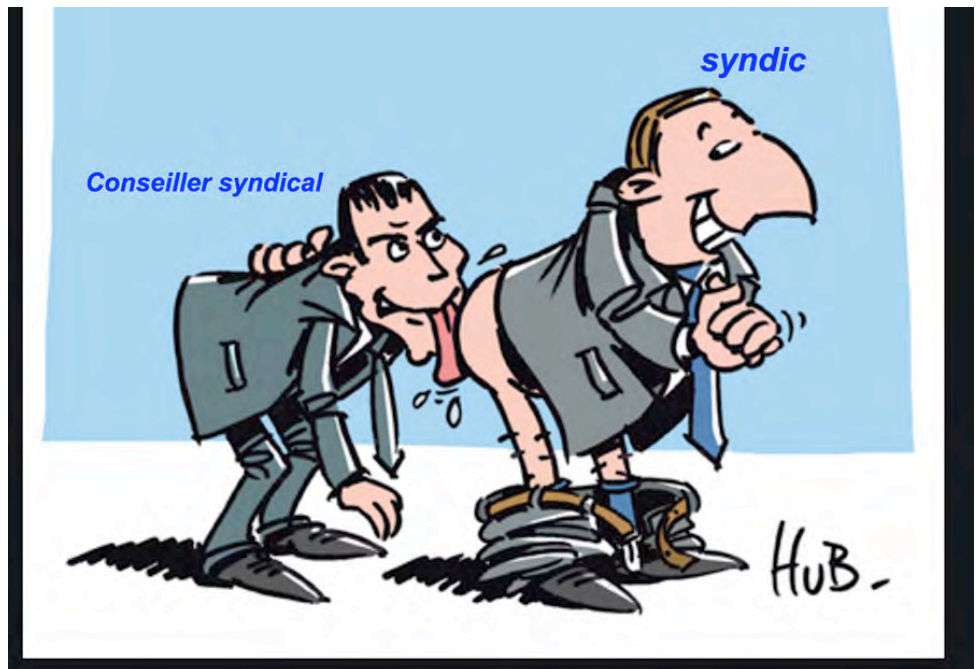
**La question à se poser est : pourquoi de telles connivences entre syndic et conseillers syndicaux ?**

Pourquoi un C-S, censé « défendre les copropriétaires »... se donne comme mission de porter, tel un héros bienfaiteur, un syndic qui ne pense, en réalité, qu'à ses émoluments ?

**La réponse est simple : parce qu'ils y trouvent intérêt(s).**

**Syndic et conseil syndical règnent en maître et ils ne supportent aucun avis contraire... aucune autre proposition...**

Ils profitent du manque de regard critique des copropriétaires-gogos... et s'entendent à merveille. Les copropriétaires-gogos paieront, sans même regarder les comptes.



Les copropriétaires : ces gentils ignorants, qui n'osent poser de questions en AG de peur de passer pour « **des imbéciles qui n'auraient rien compris** ».

Il est étonnant de voir à quel point certains conseillers syndicaux s'accrochent à leurs places, d'une façon très curieuse, puisqu'à les entendre « **nous ne sommes que des bénévoles, nous passons des soirées entières à travailler pour la copropriété, nous nous déplaçons, consacrons beaucoup de temps...** » et autres jérémiades.

Des conseillers syndicaux tirent des avantages de cette fonction :

**Ils se font valoir...** (être C S, lorsqu'on a été soumis toute sa vie à un chef de service... ça en impose) ;

**Ils se font craindre...** (« **je suis C S...** ») ;

**Ils ont l'avantage** de voir les factures de la copro (factures au fur et à mesure, ce qui est totalement différent de la soi-disant « journée de vérification des comptes » ... pendant laquelle on ne peut tout analyser) ;

**Ils se font rembourser** des dépenses non votées en AG ;

**Ils prennent des libertés** qu'ils refusent aux autres copros ;

(liste très incomplète).

**Des « cadeaux » ?** cela peut exister. Cette pratique serait plus difficile si les copropriétaires pouvaient éplucher toutes les factures et comparer les chiffres de la main du syndic avec la balance bancaire du compte de la résidence...



**Dénoncer les faits ?** ... tout est bon pour faire taire les quelques copropriétaires qui oseraient contredire, que dis-je, même pas contredire, mais tout simplement oser poser des questions... jugées dérangeantes par le syndic avec l'appui du C-S.

Lors des AG, il est peu fréquent que des copropriétaires se lèvent et interviennent, si ce n'est pour des banalités sans importances. Sans oublier les éternelles poussières laissées par le gardien « qui fait mal son travail » ....

À tous ces copropriétaires, spécialistes de la poussière et du chronométrage des tâches du gardien... je dis : mettez autant d'attention pour éplucher les comptes du syndic... ce ne sont plus des grains de poussière que vous découvrirez, mais des kilos d'euro ; ceux que vous payez les yeux fermés.

**Lors d'AG il arrive qu'un copro dénonce les fourberies** du syndic et du C S... cette même personne entendra à la sortie de l'AG : « **Ah vous eu raison d'intervenir, oui, vous avez raison...** » ... mais ces mêmes personnes, au moment du vote, ont voté comme le C S et comme le voulait le syndic !

**La France des lâches, des collabos, n'est, hélas, pas morte.**

Lors des AG, il n'y a pas que les copropriétaires muets par timidité, il existe aussi une autre catégorie de copropriétaires : ceux qui sont très pris par leur travail. Ils n'ont pas le temps d'éplucher les dizaines de documents, souvent très complexes à déchiffrer. Ils font alors « confiance » aux ... conseillers syndicaux... mais ce n'est pas du tout la meilleure des solutions. Le mieux est d'écouter les « grincheux-vigilants », d'être présent et d'oser s'exprimer.

*copropriétaire trop timide lors d'AG*

Quant aux copropriétaires bailleurs, parfois éloignés du bien qui est loué. Ils ne se déplacent pas aux AG, envoient leurs pouvoirs en « blanc » au syndic... qui sait parfaitement les utiliser... un pouvoir « blanc » devient vite un mandat !



## Syndic, Conseil syndical... de curieuses pratiques... 2019 : les charges progressent toujours et encore ...

*Billet d'humeur, parfois pamphlétaire et ou satyrique ) ... © Pat RIGAL, carte de Presse 69070, reproduction interdite sans autorisation écrite.*

### Les pouvoirs en « blanc », un scandale :

Lors d'AG on voit trop souvent les pouvoirs « blanc » distribués par la ou le président de séance.

Avec une attention toute particulière, ces pouvoirs sont distribués en priorité aux « copains » (ceux qui votent comme le C S et en faveur du syndic) , notamment les pouvoirs qui représentent un chiffre élevé de tantièmes...

C'est pratique... ; pas de hasard !

Il arrive, même, qu'à eux seuls ces copropriétaires-gogos acquis au C S et au syndic, aient la majorité des voix.

**Ainsi le C-S et leurs amis peuvent se retrouver à avoir à eux seuls la majorité des voix... Alors ?**

**Une A G pourquoi faire ?.**

Dans de telles conditions, à quoi bon organiser des AG, d'autant que dans ce type de configuration, le malheureux copropriétaire « dissident » se fait alors siffler, voire injurier par un des membres du CS. « ... *et moi je vous dis merde...* » paroles lancées en pleine AG par un C-S à l'attention d'un copropriétaire qui posait des questions sans doute gênantes.

14000 CAEN

256 984

14000 CAEN

Ré

**POUVOIR**

Je soussigné MR possédant 1200 tantièmes de la copropriété : RESIDENCE

Donne tout pouvoir à :

Nom, Prénom :  
Adresse  
ou à défaut à :

à l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale de ladite copropriété qui aura lieu le :

Bon pour Délégation de Pouvoir (mention manuscrite)      Bon pour Acceptation de Pouvoir (mention manuscrite)

Le Mandant :      Le Mandataire :

Date :      Date :

Signature      Signature

*Pouvoir « blanc » avec les tantièmes d'indiqués.*

**Les copropriétaires n'ont que le syndic qu'ils méritent...**

## Ne faites plus l'autruche ! :

### Prenez le temps de vous informer

Prenez conscience que la copropriété **est VOTRE bien** ;

Que ne pas suivre les comptes, les décisions, c'est comme si vous entrepreniez des travaux chez vous en signant des chèques en blanc à l'entrepreneur ;

Le syndic est à votre service et non l'inverse ;

Ne croyez jamais totalement syndic et conseillers syndicaux ;

**Un syndic, avant tout, voit SES intérêts financiers, gagner de l'argent, faire fructifier sa boutique...**

Pour vous aider :

La Confédération Nationale du Cadre de Vie

Le Particulier

Les ADIL départementales

*... sans oublier LE copropriétaire « contestataire » ... « fouille merde » ... mais qui dénonce les irrégularités (il y en a bien un dans votre copro !).*



**Mais attention... les représailles sont possibles...**

## Témoignage :

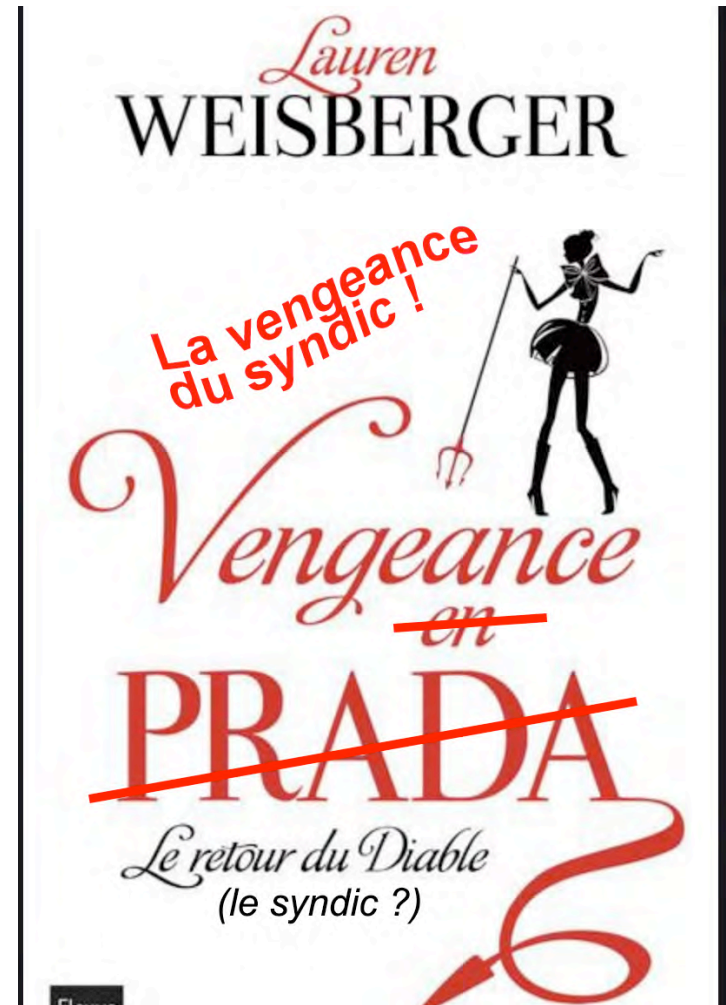
*(les noms utilisés sont des noms d'emprunts, faits déroulés à Caen).*

Un syndic qui fait aussi office de négociateur en immobilier, disons le « Cabinet JVOUENTUB », a appris que Madame L-É. FUTÉE, copropriétaire d'un appartement pour lequel le « Cabinet JVOUENTUB » était le syndic, avait vendu son bien très rapidement et au prix voulu grâce au site « Le Boncoin ».

Furieux le Cabinet JVOUENTUB n'a pas hésité à se plaindre téléphoniquement à plusieurs reprises de ne pas avoir été retenu pour la vente du bien. *NB : Il faut rappeler que pour une agence immobilière, paradoxalement le plus difficile n'est pas de « vendre » un bien, mais de le « faire rentrer » à ce sujet les agences se battent sévèrement pour « faire rentrer un bien ». Tout est bon pour cela : connivences avec des déménageurs, des gardiens de copros, et autres... la liste est longue.*

Bref, Madame L-É. FUTÉE précise : **« ce cabinet a demandé et insisté pour savoir pourquoi il n'avait pas été sollicité pour la vente... Il m'a été facturé des services 350 € alors qu'en général la somme varie entre 50 et 100 €... j'ai eu beaucoup de difficultés pour obtenir (certains papiers obligatoires à remettre de la part du syndic) ... je n'ai jamais eu accès en totalité au carnet de d'entretien de l'immeuble... la personne chargée de la vente chez mon notaire a reçu les plaintes téléphoniques du Cabinet JVOUENTUB, a rencontré beaucoup de réticences et une mauvaise coopération de la part du Cabinet JVOUENTUB »** précise Mme L-É. FUTÉE.

**Un syndic « vengeur » et vexé de n'avoir pas eu en portefeuille la vente d'un des appartements de « sa » copropriété.... petite vengeance pour un petit syndic...**



**Syndic, Conseil syndical... de curieuses pratiques... 2019 : les charges progressent toujours et encore ...**

*Billet d'humeur, parfois pamphlétaire et ou satyrique) ... © Pat RIGAL, carte de Presse 69070, reproduction interdite sans autorisation écrite.*

**Attendez-vous à ce genre de problème (éventuellement) ...**

à suivre...

[Pat.rigal@wanadoo.fr](mailto:Pat.rigal@wanadoo.fr) Vous pouvez m'adresser vos témoignages.