Billet d'humeur, parfois pamphlétaire et ou satyrique … *© Pat RIGAL, carte de Presse 69070, reproduction interdite sans autorisation écrite.* ***Mise à jour du 18 décembre 2014***

Syndic(s) sans scrupules
Pour copropriétaires crédules

On peut croire que majoritairement les syndics font correctement leur travail…. Oui il faut le 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… exceptionnels car 1 ou 2 cas ne font pas la majorité.

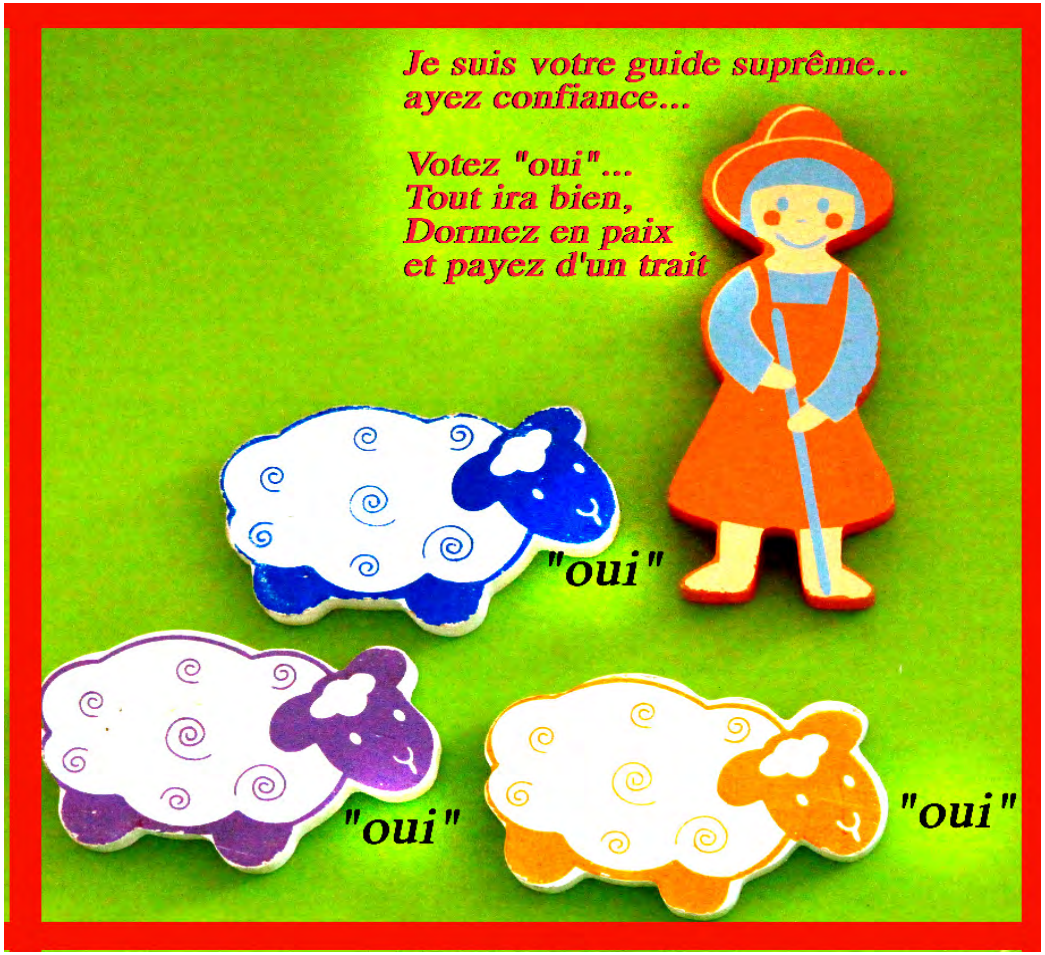
En principe la profession de syndic est réglementée par des textes, souvent appelés « Loi n°65-557 du 10/07/1965 » et autres « additifs »..

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.

Si encore une fois des syndics font bien leur travail, d'autres se spécialisent dans des actions très critiquables, voire frauduleuses. 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.



La première action d'un syndic sans scrupule est de se mettre « dans la poche » le conseil syndical.

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

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

Que pouvait contenir cette « enveloppe-mystère » ?

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

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 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

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 partiale, incomplète.

De véritables manœuvres afin de duper les « gogos-copropriétaires »…et surtout garder leur place de conseiller syndical…

QUE FAIRE (ET NE PAS FAIRE) QUAND ON EST MINORITAIRE ? **57**

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 privatifs. « *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.

Pire : les 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 conseillé syndical (une dame) avait remarqué que la présidence et le syndic voulaient absolument un gardien.

Étonnée du manque de transparence cette conseillère 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)* ***:***

«… j'avais demandé depuis x mois que l'on communique le salaire brut et toutes les charges annexes : j'ai été très contestée, 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) ***.***

« Lors de ces réunions j'ai même été insultée violemment … on me poussait à démissionner… Au sein de ce conseil syndical (de Caen) ***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… »*** dit cette dame, fort compétente d'ailleurs dans le domaine de la gestion …

Une démonstration de ce qui se passe dans certaines copropriétés : syndic et conseil syndical sont en parfaite collusion, sont en parfait accord sur l'augmentation des charges, sur des travaux et autres décisions davantage de « standing », qu'utiles.

Ces faits se sont déroulés entre 2009 et 2012.

Lors de l'AG de 2013, cette personne a été « virée » du conseil syndical « grâce » à une stratégie indigne. 2014, elle confie : *« non je ne veux plus participer, même de loin »…* Elle a peur.

Autre exemple : Toujours dans une copropriété caennaise.

L'employé d'immeuble (« le gardien ») était parti. Pour le remplacer, en attendant la décision de la prochaine AG d'une nouvelle embauche, une entreprise extérieure avait été missionnée.

Le syndic, avec l'appui du CS, voulait le retour d'un employé d'immeuble à tout prix. Ils n'ont eu de cesse que de restreindre les horaires de l'entreprise extérieure et de critiquer le travail (« mal ») fait par le personnel (ce qui était une accusation injuste).

Un conseiller syndical, M. Michel X a même été jusqu'à faire accuser un des employés ***« de ne pas être présent le xx/xx/201x »***, ce C-S dénonçant immédiatement « cette absence » au syndic… Il s'agissait en fait d'une délation mensongère indigne qui aurait pu avoir des conséquences (licenciement) pour le malheureux salarié.

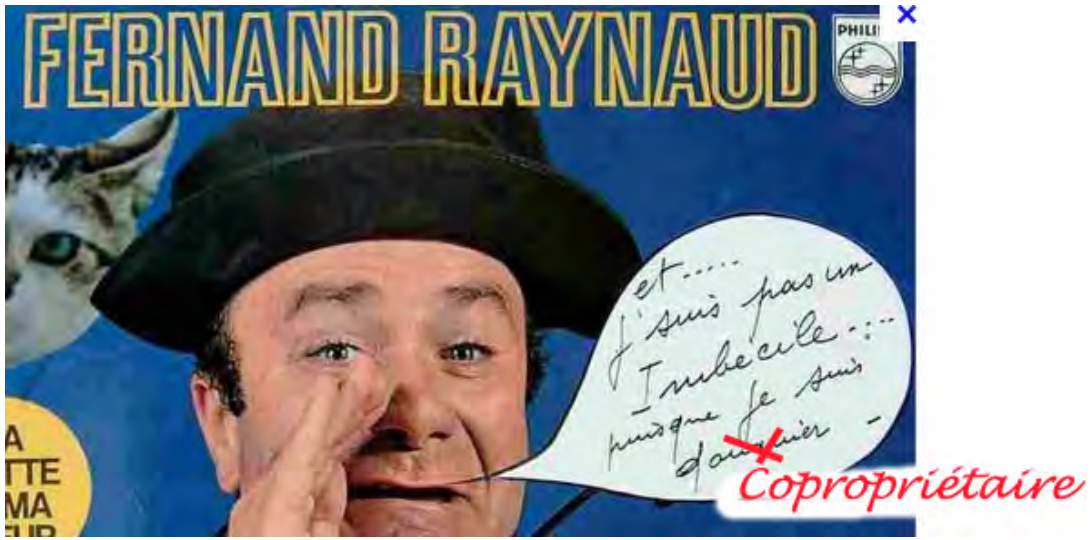
« … ici, il y en a qui ne sont jamais contents. L'autre jour, alors que j'étais bien présent à nettoyer, M. Michel X a été jusqu'à téléphoner au syndic parce que soi-disant je n'étais pas là, ce qui était faux. Ma direction m'a tout de suite appelé… » m'a confié la personne indignée d'une telle intervention sournoise et malveillante…

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

Pourquoi un conseiller syndical censé « défendre les copropriétaires »… ne se donne comme mission que de porter, tel un héros bienfaiteur, un syndic qui ne pense, en réalité, qu'à ses émoluments ?

Syndic et conseil syndical règnent en maître et ils ne supportent aucun avis contraire…aucune autres propositions…

Ils profitent du manque de regard critique des copropriétaires-gogos…parfois âgés…



Les copropriétaires : ces gentils ignorants, qui n'osent pas 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.

Certains conseillers syndicaux tireraient-ils quelques avantages de cette fonction ? …

On peut se douter de la réponse… qui est affirmative pour certains cas…

Contestés, le C-S et ou le syndic, peuvent exercer quelques « vengeances »…

Ainsi dans une résidence du Calvados un copropriétaire en désaccord avec le conseil syndical a été l'objet d'une attention particulière de la part du conseil syndical.

« Une des armes » secrètes ? : *(exemple)* **: La « vérification du chauffage collectif » …**

Histoire vécue à Caen :

Annoncée ***« pour tous les copropriétaires »…*** une vérification des chauffages individuels ***« qui ne sera pas facturée »…***

(l'entreprise est vraiment « sympa » : envoyer 1 ou des vérificateurs afin de contrôler plusieurs dizaines d'appartements… c'est de l'altruisme).

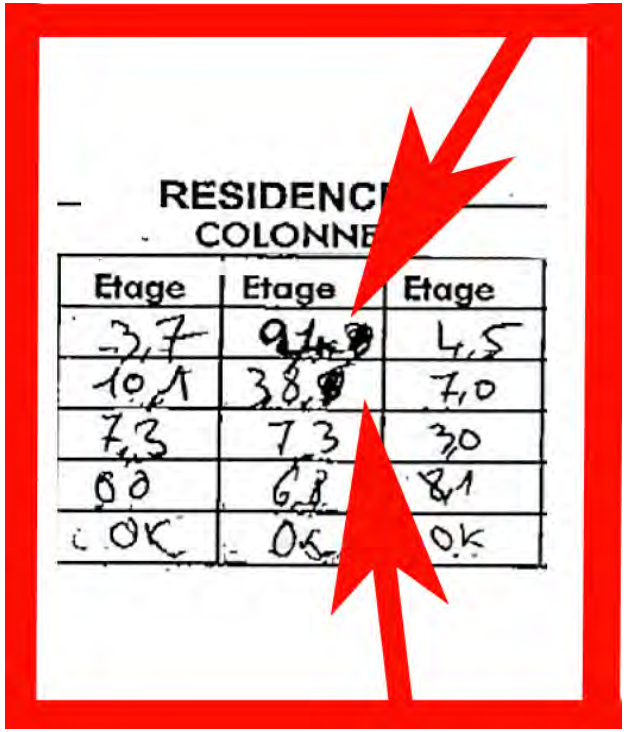
Bref… **mais la « vérification » promise « pour tous » par le syndic n'a en fait été que pour quelques uns.**

Le conseil syndical, qui ne voulait pas être en reste ayant affirmé ***« avoir accompagné »*** lors de la vérification (qui ? quoi exactement ?).

Des éléments du chauffage collectif de ce copropriétaire ont donc été « identifiés »…

et il a été mis en cause : la « preuve » de sa surconsommation avait été « mesurée ».

Je me suis procuré les chiffres de ce « contrôle » :



Ce contrôle est attribué à la Société Cégélec d'après le C-S.

J'ai donc interrogé cette société… qui m'a renvoyé vers le syndic. Mais celui-ci ne donne pas de véritables réponses.

J'ai donc interrogé le service de communication de la société « mère », groupe très important « V. »… qui m'a renvoyé vers la Direction régionale (antenne de la Sté Cégélec.)… pour me renvoyer une nouvelle fois vers le syndic… (ça, c'est de la transparence !).

C'est en s'appuyant sur de tels relevés que l'appartement de ce copropriétaire a été investi par le vérificateur… venu, d'ailleurs, sans aucun appareil de mesure…

J'ai dénoncé cette « affaire » en octobre 2013. Personne à ce jour n'a voulu valider ces « mesures ».

Commentaires sur ces chiffres « implacables » de la « vérification » … ***« ça, c'est de la mesure ! on n'y comprend rien »*** m'a confirmé un expert.

De très curieux «relevés »… avec des lignes, comme on peut le voir, qui ont été très mystérieusement *« blancotées »*… par qui ? Pourquoi ?

RELEVES DES COMPTEURS CHAUFFAGE

	Date	Date	Date	Date	Date
BATIMENT X	13/04/10				
N	179758				
P	213				
J	80218				
BATIMENT Y					
Tél/comptage EDF					
Compteur Electronique					
BATIMENT Z					
Compteur Electronique					
Tél/comptage EDF					
BATIMENT ZZ	[illegible]				
N	722213				
P	73				
J	638659				

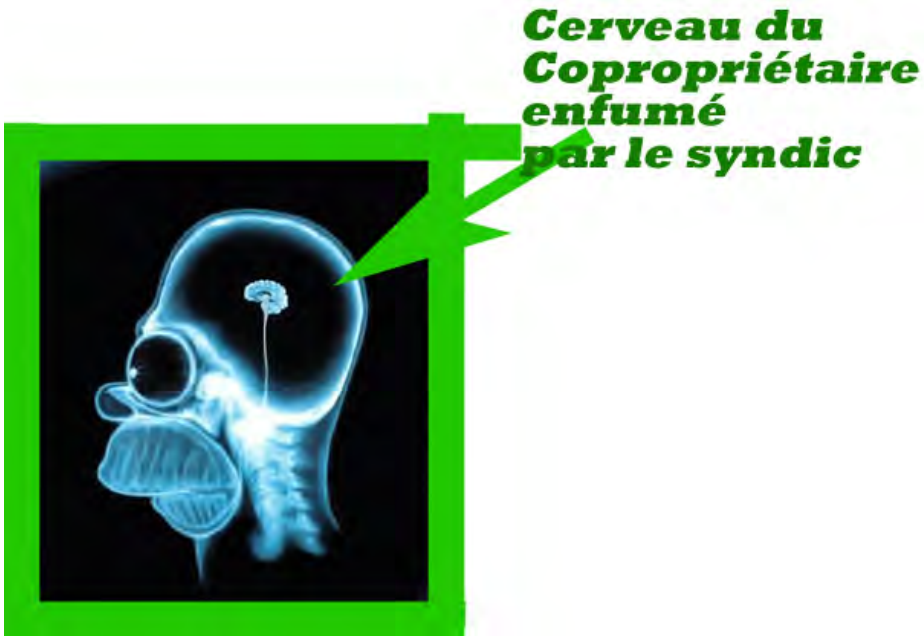
effectué par : effectué par : effectué par :

L'objectif n'était-il pas tout simplement « d'ennuyer » (pour ne pas employer un autre mot) ce copropriétaire qui conteste le syndic et le CS ?

À méditer… la vengeance est sans doute une affaire « d'Ohms » !

Bref… 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.

Copropriétaires trop timides, trop muets, dupés …



Lors des AG, il est peu fréquent que des copropriétaires se lèvent et interviennent vigoureusement… ils restent souvent dans le registre des banalités sans importances.

Trop de copropriétaires ont peur de paraître incompétents, ils sont aussi parfois moqués, ridiculisés par le syndic et ou le CS.

Une pratique vue dans une ville de Normandie :

Lors d'une AG (2013) un projet d'implantation d'antennes électromagnétiques, appelé ***« relais de téléphonie »*** est prévu sur la convocation. Tout semble organisé pour que la centaine de copropriétaires puisse « tout comprendre » lors de cette AG, notamment avec des images, graphiques et autres photos… grâce à l'aide d'une projection éducative sur grand écran.

Le syndic favorable au projet, tout comme la présidence du C-S avaient eu vent de la méfiance de nombreux copropriétaires.

Résultat ? : le vidéoprojecteur ne marchait plus le jour de l'AG.

Le vote a été négatif, les copropriétaires ne voulant pas au dessus de leurs têtes des ondes pas si pures que ça… malgré une promesse financière, carotte agitée par « l'opérateur ».

Le vote fut donc « négatif »… dont acte.
Curieusement le syndic et la présidence du CS ont « recompté »… pour trouver et prouver qu'en fait le vote avait été « POUR »…
Sans commentaire.

Ailleurs qu'en Normandie, Christian L. m'écrit : notre copropriété (170 lots sur 3 bâtiments) ***« a pour Pt du conseil syndical un ancien employé du syndic… les copropriétaires disent Amen »*** (à tous les travaux présentés par le syndic)***… »***

Pour une autre copropriété, pour laquelle Christian L. est également copropriétaire, il déclare ***« nous étions 2 au CS à nous investir vraiment. Cette seconde personne agit en véritable gendarme, concierge, ne connaît rien aux comptes… le syndic ne remplit pas comme il convient tous ses livres comptables… »*** Je ne peux rien faire changer conclut Christian L.

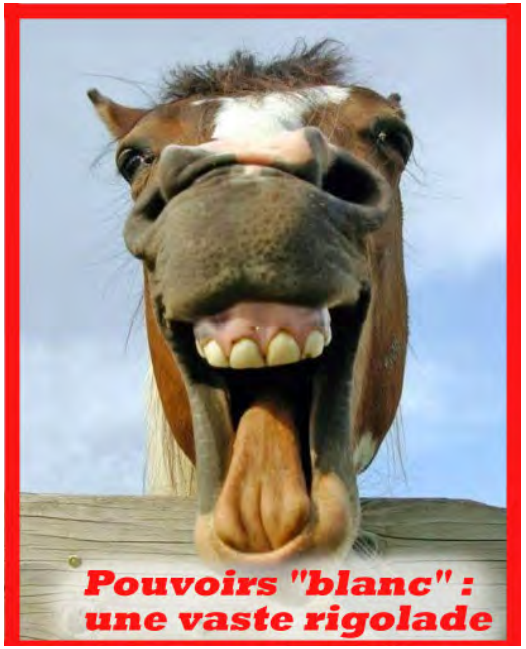
Il n'y a pas que les copropriétaires muets par timidité, il existe aussi une autre catégorie de copropriétaires :

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 la meilleure des solutions.

Le mieux est d'être présent et d'oser s'exprimer.



Les copropriétaires bailleurs

Eux, sont parfois (très) 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…

Les pouvoirs en « blanc » , un véritable scandale :

Il convient de savoir qu'il ne faut pas envoyer son pouvoir « en blanc » tel que, au syndic, mais en indiquant sur le pouvoir la mention ***« à remettre au président de la séance »*** (mais le pouvoir en blanc ne peut pas être adressé directement « au président de l'assemblée »).

En principe la vérification des pouvoirs ne peut intervenir que lorsque le président de l'assemblée a été élu par l'assemblée.

Lors d'AG strictes (elles sont la majorité, mais cet article n'est consacré qu'aux cas qui ne le sont pas) les pouvoirs « en blanc » peuvent être distribués « au hasard » par le président de la séance. Mais force est de constater que le « hasard » est bien rare dans les AG…

Ce système ne fonctionne pas. Il n'y a aucune transparence dans trop de copropriétés…

L'idéal serait que les pouvoirs en banc soient envoyés à un huissier…

On peut voir aussi le cas où les pouvoirs « en blanc » avaient été alloués par lots de 3, par la présidence de la séance à des copropriétaires cooptés d'avance, qui se présentent « spontanément » pour retirer les 3 sésames.

On a vu aussi une autre pratique : les pouvoirs « en blanc » avaient été visiblement remplis à l'avance.

Les « mandants » étaient, comme par hasard, des inconditionnels du syndic…

Ainsi le C-S et leurs amis peuvent se retrouver à avoir à eux seuls la majorité des voix lors d'une AG.

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 (2010) à l'attention d'un copropriétaire qui posait des questions sans doute gênantes.

CONTESTER UNE AG devant le TGI ?

Pour contester une AG ou une question, un copropriétaire présent, doit avoir voté « non » à la question qui est contestée.

Une pratique constatée est la suivante :

Lors de l'AG le copropriétaire, Mr TRUC vote « non ».

Le syndic, qui est souvent « secrétaire de séance » annonce que Monsieur TRUC a voté « non »… mais voilà, plusieurs jours plus tard, Monsieur TRUC reçoit le PV de l'AG et constate qu'il est indiqué qu'il a voté « oui ». M. TRUC adresse alors une lettre recommandée avec AR au syndic et s'insurge… mais le syndic ne répond pas et le temps passe.

Monsieur Truc, très mécontent porte l'affaire en justice, précise qu'il a voté « non »… « ***mais un PV d'AG ne se discute pas dans la pratique…*** » me confie un avocat et Monsieur Truc est débouté… (malgré le fait qu'il avait contesté en temps le PV de l'AG).

En revanche un copropriétaire **absent**, peut contester en justice une question mal formulée ou ambiguë, ou autres résolutions.

Mais dans la pratique, même si les textes sont en sa faveur, le malheureux va perdre. « ***Il faut savoir qu'aux yeux d'un juge, un copropriétaire qui attaque un syndic est considéré comme un « emmerdeur »*** » m'a expliqué un avocat du barreau de Caen.

Sur le plan pratique, le syndic va faire traîner… Il peut même arriver qu'un syndic lance une nouvelle AG alors que la précédente est dans l'attente du jugement.

C'est « l'effet dominos » . ***« il existe sur la région un syndic qui procède ainsi et qui a plus de 5 années d'AG qui s'accumulent »*** m'a confié un ténor du barreau. (confidence en 2012).

Il faut savoir aussi que les frais d'avocat du syndic seront supportés par la copropriété. Le syndic n'a en fait aucun souci financier à se faire à ce titre.

En revanche, la personne qui a « attaqué », va devoir supporter des frais importants d'avocat(s)

(comptez 8000 € environ pour un premier jugement.. qui ira en appel (le syndic s'en moque : il ne paie pas), frais d'appel : environ 15000 €.. la Justice n'a pas prix… mais un coût. Mieux vaut avoir les moyens.

La lutte est inégale et rapidement les sommes engagées par le copropriétaire contestataire dépassent le seuil du raisonnable…

Le copropriétaire préférant abandonner : le pot de terre étant fracassé par les actions du syndic, le silence du C-S (soumis au syndic comme il se doit) et une certaine lenteur de la justice.

Ainsi une récente affaire sur Caen (2012) où le malheureux copropriétaire a dépensé une somme importante et a dû jeter l'éponge face aux coûts « de justice »…

Attaquer en justice le conseil syndical ?
Inutile… en général c'est perdu d'avance (article de l'avocat de «Meilleur syndic »).

Les personnes âgées, copropriétaires : des proies idéales….

Les « Vieux Copropriétaires » sont des proies idéales pour les syndics, le conseil syndical… **mais aussi, très tristement, de la part de leurs propres enfants.** *(pour certains cas…)*

Lors des AG les « Vieux » ne se manifestent jamais, ou juste pour signaler les chats errants.
Ils ont peur de « dire des bêtises », d'autres n'entendent pas très bien, une partie d'entre eux est convaincue que le « syndic s'y connaît, est scrupuleux, compétent… » et autres louanges… et enfin certains donnent des pouvoirs « en blanc ».

Alors pourquoi les enfants sont-ils prompts à conseiller à leurs vieux parents de voter « oui » à toutes sortes de travaux ?

Certains enfants de copropriétaires âgés poussent donc à la réalisation de travaux, même bien avant la date butoir….
Leur analyse est simple : plus ces travaux seront faits rapidement et donc payés par les parents, et moins j'aurai de frais à assumer lorsque je récupérerai le bien au décès… ***simple, non ?***

Faire voter « oui » aux personnes âgées ou fragile (comme une femme seule) :
Une spécialité de certains conseillers syndicaux :

Certains membres du conseil syndical savent parfaitement tisser des liens de dépendances ***(« M. X, conseiller syndical, est venu me changer mon ampoule un soir… »)***, mais pire : d'autres CS n'hésitent pas à faire des pressions inadmissibles.

Ainsi dans une résidence de Caen une femme seule a subi la pression du conseiller syndical de sa cage d'escalier, avec en plus « l'aide » d'autres voisins du palier de cette dame qui avait, quelques temps auparavant, osé critiquer et s'engager contre le syndic et le CS : ***« Ils*** *(les conseillers syndicaux)* ***ont fait le tour de mes voisins et même des autres étages. Plus personne ne me parlait, on ne répondait plus à mes bonjours… j'ai fini par craquer : je ne suis pas allée à la dernière AG et je dois avouer que j'ai remis mon pouvoir au monsieur du CS, celui-là même que je critiquais l'an dernier… j'ai honte, je le reconnais, mais maintenant on me fiche la paix. À mon âge et de plus je suis seule… j'espère que vous me comprenez… »*** m'a confié cette copropriétaire … édifiant.

Ne faites plus l'autruche ! :

Sur le site : Capital.fr (spécialiste de l'immobilier), découvrez des infos importantes...

http://www.capital.fr/immobilier

Sur l'onglet "Immobilier", puis un clic sur "conseils"

Cherchez ensuite : "prenez le temps de bien négocier vos devis travaux"

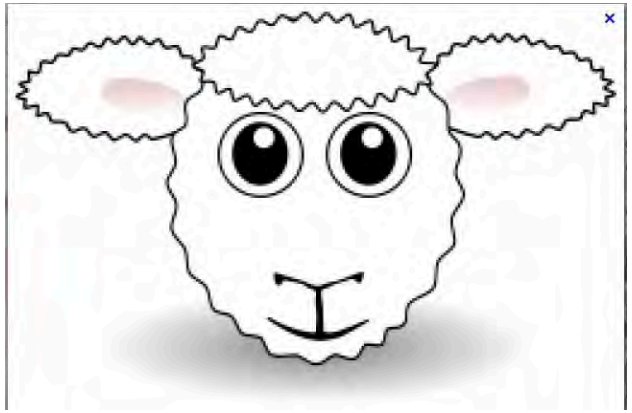
Ou "copropriété les clauses abusives"

et autres... de quoi vous informer !

Par ailleurs sont dénoncées les clauses abusives dans les contrats des syndics... à lire.

Et si vous aimez les détails de toutes ces clauses abusives... un clic sur le site :

http://www.clauses-abusives.fr/recom/11r01.htm



Comprenez bien que syndic et membres du conseil syndical s'entendent souvent comme larrons en foire. Il n'est pas rare qu'un syndic soit invité chez un membre du CS, même parfois à l'issue d'une AG … sans oublier « les chocolats* » de fin d'année…

* et on se doute de la nature du « chocolat »…

Il n'y a pas que les personnes âgées qui peuvent être manipulées, il y a aussi les copropriétaires qui sont tout à leur travail et n'ont pas le temps de se pencher sur les comptes de gestions et autres questions alambiquées posées lors d'AG bidonnées.

Autre catégorie : les copropriétaires bailleurs, éloignés de la résidence et qui s'illusionnent en pensant que le CS peut les « défendre ».

Ces copropriétaires bailleurs qui adressent leurs pouvoirs « en blanc » au syndic : ces pouvoirs étant distribués **par lots de 3 qu'à des copains-coquins**, c'est légal, mais d'un parti pris indigne sur le principe… .

Pire dans certains cas les pouvoirs « en blanc »… sont remplis à l'avance aux noms de copropriétaires favorables au syndic !

Tous les syndics ne sont pas à blâmer et donnent le bon exemple (ainsi BILLET-GIRAUD, Caen, par exemple) où lors des AG la distribution est vraiment « au hasard » dans le but d'une plus grande démocratie…

Force est de constater que les pouvoirs « en blanc » sont trop souvent ou distribués à des proches du CS avant l'élection du président de séance, ou comme signalé plus haut, les pouvoirs en blanc ont été « remplis » et donc attribués à l'avance à des proches du CS.

Ainsi « remplis », ils n'ont plus le statut de « pouvoir en blanc », mais de « mandat ».

Une copropriété du Calvados avait habituellement (chiffres portant sur de nombreuses années) entre 20 et 30 pouvoirs en blanc.

Un copropriétaire hostile à la distribution des pouvoirs « en blanc » aux amis du CS avait manifesté cette anomalie.

L'année suivante la présidence de la séance n'a distribué que DEUX pouvoirs en blanc… presque tous les autres (une vingtaine) avaient été remplis par une autre main que celle qui avait donné pouvoir…

Ces pouvoirs devenaient donc des « mandats »…

Mon sentiment : les pouvoirs en blanc ont été manipulés. Syndic et C-S ont triché.

Trop souvent il est hallucinant de constater la regrettable attitude grégaire des copropriétaires, des copropriétaires, qui de peur d'avoir « l'air bête » n'osent pas poser de question… votent « oui »… pour ensuite avouer « en record off » qu'ils n'ont rien compris… ou ne *« veulent pas faire d'histoires »…*

Pétrifiés, face à des chiffres incompréhensibles, ils n'osent ni poser des questions, ni contester les décisions du syndic et du CS… car certains CS « décident »… ce sont « les cow-boys » de la résidence, comme dans une copro d'Aix en Provence et autres…

Confidence d'une copropriétaire caennaise qui avait, dans un temps, vivement contesté son syndic :

« Je suis venue à l'AG. Je me suis faite discrète et je n'ai pas bougé, de plus lorsque j'ai entendu qu'on parlait de moi… j'ai été gênée ».

Question : mais en ne levant pas la main pour voter « non »… vous avez de fait voté « OUI » ?

Oui, je sais… mais pas vagues, pas d'histoires… c'est

Comment « acheter » tout ou partie d'un conseil syndical…

comme ça. Ils sont peu à s'opposer au syndic… c'est foutu d'avance, ils n'y arriveront pas » (à faire changer le ou de syndic).

Lâcheté, crainte, manque de courage…le syndic est ravi…

Lors de certaines AG le CS n'hésite pas à injurier les opposants, à se moquer de façon indigne de certains copropriétaires ; rappelant que de toutes les façons le CS n'apportera aucune réponse aux questions dérangeantes. Le syndic et le CS ayant la maîtrise du micro… circulez il n'y a rien à dire !

Lors des AG, syndic et CS monopolisent le micro ce qui fait que le copropriétaire « opposant » ne peut se faire entendre…

Il a été vu aussi des membres du CS ivres lors d'AG (AG à Montpellier juin 2012).

Trop de syndics et de CS restent « taisant » face aux questions « déplaisantes »… alors que d'autres syndics n'hésitent pas à mettre en ligne toutes les factures, toutes les correspondances, cela de façon accessible et libre pour tous les copropriétaires de la résidence en cause… (avec un code d'accès).

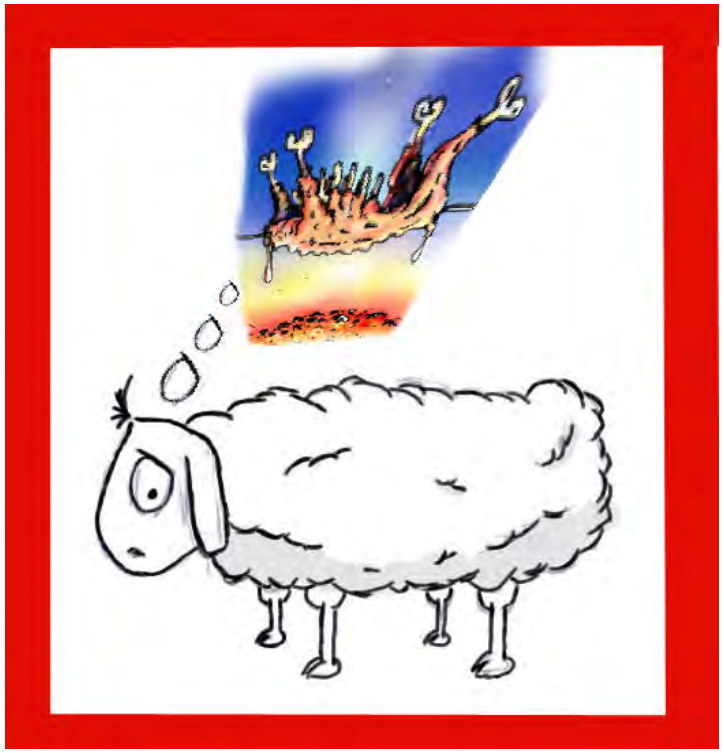
Cela contraste fort avec ces **syndics et CS qui s'évertuent à présenter questions d'AG et autres décisions de façon confuse, voire sournoise** afin d'obtenir l'adhésion d'une majorité de copropriétaires crédules comme de bons moutons qu'ils sont…

Dans son numéro d'avril 2012 N°1072, Le Particulier décortique les honoraires des syndics… de nombreuses tâches annuelles sont « hors forfait »… alors qu'elles devraient être incluses dans le forfait annuel. **Ainsi des syndics facturent 2 fois la même prestation**…

Les représailles d'un syndic : ça existe …

Représailles d'un syndic contre un copropriétaire :

Témoignages : (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 RABBIT », a appris que Madame L-É. FUTÉE, copropriétaire d'un appartement pour lequel le « Cabinet RABBIT » était le syndic, avait vendu son bien très rapidement et au prix voulu grâce au site « Le Boncoin ».

Furieux le Cabinet RABBIT 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 RABBIT, a rencontré beaucoup de réticences et une mauvaise coopération de la part du Cabinet RABBIT*** » 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…

Autre exemple de mesures vexatoires, voire de représailles, de rétorsion avec le Cabinet ROGER à Caen… Ce syndic semble faire trainer une procédure (depuis 2012) d'une copropriété qu'il gère .

Cette copropriété est le lieu théorique d'activité d'un médecin à Caen. (voir O-F du 6-7-12-2014) .

Pour « faire avancer les choses » des patients de ce médecin ont forcé la porte du Cabinet ROGER, syndic, lors d'une manifestation de protestation et donc de soutien au médecin.

Faire « trainer »… les réponses aux questions posées… comme les procédures afin d'asphyxier le copropriétaire : une autre spécialité de certains syndics…

En cherchant sur internet on trouve des « avis »…

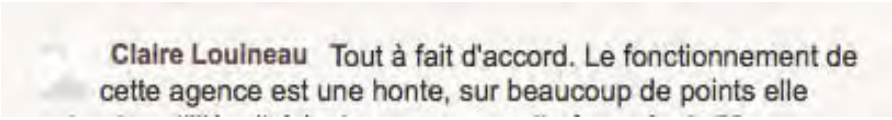
Tels ceux, remarqués par hasard :

Appartement mal refait et autres désordres, majoration du loyer pour quelques jours de retard et autre… le syndic n'a pas bougé…

… pour Mathilde De Hennot.

D'ailleurs, une élève « avocate » : Claire Louineau, va dans le sens de Mathilde…

(pour cela **tapez : « Mathilde De Hennot relation agence » sur « Google »**) , un cas ne fait pas les autres…



Mathilde De Hennot , *Caen le 20 juillet 2012*

Pourquoi

» Ma soeur vivait dans un appartement mal refait, mal isolé et bouffé par les moisissures... Malgré le signalement, le

Dans son numéro 1075 de juillet-août 2012, Le Particulier signale que « L'ARC » (association des responsables de copropriétés) rappelle une nouvelle fois que l'arrêté « Novelli » du 19/03/2010 qui imposait aux syndics certaines contraintes relatives à leurs contrats… n'étaient pas appliquées.

Selon l 'ARC ***« 43% des syndics facturent des honoraires spécifiques pour la déclaration de certains sinistres (…) et 75% des syndics continuent d'inclure dans leurs contrats des honoraires fixes pour le suivi des travaux, alors que la loi les oblige à négocier les honoraires… »***

Des abus confirmés par les enquêtes menées par Le Particulier sur de très nombreuses copropriétés.

Je ne saurais trop conseiller aux copropriétaires de tous bords la lecture du « Particulier » et de « Capital » (www.capital.fr), Le Propriétaire Immobilier.

Poser une ou des questions pour votre prochaine AG (modeste moyen pour « contrer » un syndic) :

Ces questions sont à adresser en « lettres recommandées avec AR » (suivant la formule habituelle) .

Les questions que vous poserez (en temps et en heure*) doivent figurer obligatoirement et être inscrites en vertu de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 en application de la loi du 10/07/1965.

Le syndic ne peut ni ne doit se faire juge de l'opportunité de ces questions. **Le mieux est d'adresser vos questions 3 mois avant la date de la prochaine AG.*

Mais certains syndics se moquent bien de cette loi (ou l'ignorent).

Ainsi le Cabinet ROGER (Caen) a fait « sauter » une question posée en bonne et due forme lors d'une AG en 09/2013, au motif que cette question ne présentait pas de « résolution ». Si le mot de « résolution » n'apparaît pas, la formulation finale de la question posée ouvrait parfaitement la voie à une résolution.

De plus les textes qui obligent à une « résolution » sont précis et ne concernent pas ce cas.

Paradoxe supplémentaire, ce syndic, pour d'autres AG, avait intégré d'autres questions (moins dérangeantes sans doute) qui n'avaient pas de « résolution »…

En 2014, ce même syndic a censuré une partie d'une question écrite posée pour l'AG 2014.

Le conseil syndical de cette résidence aurait dû être le premier à protester contre ce genre d'action… mais non…pas un mot…

La censure d'une question posée en AG au motif *« que la question ne comporte pas de résolution »* est très souvent pratiquée… lorsque la question est dérangeante…. Ainsi :

Le Cabinet PIZY à Caen a fait sauter une question écrite posée en AG (2014).

Argumentant ***« la loi de 1965 et qu'il n'y avait pas de résolution à la question posée ».***

Ce syndic se moque de ce copropriétaire et des lois. De plus il fait preuve d'une grande incompétence.

Ce n'est pas la loi de « 1965 » qui régit le volet des « résolutions », mais la loi du 1er juin 2010 qui fixe avec précision les cas ou les questions posées à l'ordre du jour doivent comporter « une résolution ».

Ce syndic a censuré la question qui était posée… tout simplement.

67 Cas dans lequel la demande d'inscription à l'ordre du jour doit être accompagnée d'un projet de résolution Depuis le 1er juin 2010, la demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour par des copropriétaires ou par le conseil syndical devra être accompagnée d'un projet de résolution dans le cas où elle aurait pour objet l'un des points suivants :

— le vote du budget prévisionnel (v. n° 94) et/ou celui du versement des provisions y afférent (v. n° 95) ;

— le vote des modalités d'exigibilité des sommes dues au titre des travaux hors budget prévisionnel (v. n° 95) ;

— les pouvoirs du syndic (v. n° 103) ;

— certains travaux (v. n° 99). Lorsqu'il s'agira de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou de travaux, aux frais d'un ou plusieurs copropriétaires affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, il faudra accompagner le projet de résolution d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux ;

— la surélévation ou de construction afin de créer de nouveaux locaux privatifs. L'aliénation de ces droits nécessite également la notification d'un projet de résolution ;

— la réserve de l'exercice d'un droit accessoire à une partie commune (v. l'étude PARTIES COMMUNES, PARTIES PRIVATIVES) ;

— la reconstruction ou non à l'identique de l'immeuble après sinistre (v. l'étude RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ).

◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 10, al. 2, créé par D. n° 2010-391, 20 avr. 2010, art. 6 : JO, 21 avr.*

Cette obligation pour le copropriétaire ou pour le conseil syndical de joindre à sa demande un projet de résolution doit être rappelée par le syndic sur chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires (◆ *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 10, al. 3, créé par D. n° 2010-391, 20 avr. 2010, art. 6 : JO, 21 avr.).*

Par ailleurs n'hésitez pas à demander à votre syndic qu'il joigne, lors des AG :

Les relevés bancaires qui pourront ainsi être utiles pour établir les balances comptables… (seule façon de vraiment vérifier les comptes) … Quid des fameux « comptes séparés »… obligatoires par la loi, mais qui font trop souvent l'objet d'une « dérogation ».

Les détails de toutes les factures, compte par compte, ligne par ligne (comme le fait par exemple le Cabinet LEDAIN (Ouistreham).

Mieux : la mise en ligne (sécurisée sur internet) des certains documents, comme les factures, les demandes et relances des devis, les comptes-rendus des visites avec le syndic et le conseil syndical (comme pense le mettre en place le Cabinet THOMAS à Caen).

Vous pouvez faire jouer la concurrence commerciale entre votre actuel syndic et un autre.. ***il suffit « de faire le tour des syndics »…***

Quoique … **eh oui … « quoique »… ainsi dans l'interrogation suivante (histoire confirmée) :**

Des copropriétaires du Calvados voulaient mettre en concurrence leur syndic.

Ils font le tour… mais parfois on peut essuyer un refus, enfin une « non réponse », à l'exemple du Cabinet BILLET-GIRAUD (sollicité il n'a pas souhaité s'investir).

La question à se poser est pourquoi un tel silence ?

Certains syndics seraient ils solidaires ? Chacun son territoire ?

Naturellement, il ne s'agit que de questions… le hasard, le manque de temps, trop travail… sont aussi possible pour ne pas répondre...

Mettre en concurrence ? *(une plaisanterie… hélas…)*

J'ai eu le témoignage d'une personne tout à fait digne de confiance, cette personne travaille dans un cabinet (syndic) qui gère de nombreux lots sur la zone de Caen, je cite : ***« oui, je dois le reconnaître, sur cette zone il y a une certaine entente entre les syndics… lorsqu'il y a une mise en concurrence l'usage fait que les syndics s'appellent entre eux, pas tous, mais certains »*** ; moi : ***« mais cette pratique est illégale »*** ; réponse : ***« oui, je sais, mais c'est comme ça dans la zone de Caen… ».***

Alors si vous présentez « un autre syndic » lors de votre prochaine AG… ne soyez pas étonné si le représentant de ce syndic est absent… ***« pas eu le temps, un sinistre dans une des résidence, trop de circulation…. »*** et autres prétextes…

Syndics : chasse gardée : les loups de Basse-Normandie ne se dévorent pas entre eux !

Les syndics ont de beaux jours devant eux.

Ne votez plus, lors des AG, les yeux fermés, ne soyez plus des moutons !

Osez dire « NON », défendez vos intérêts et vos droits face aux charges qui ne cessent d'augmenter…

Billet d'humeur, parfois pamphlétaire et ou satyrique … *© Pat RIGAL, carte de Presse 69070, reproduction interdite sans autorisation écrite.* ***Mise à jour du 16 décembre 2014***

Syndic(s) sans scrupules

2015 et plus : certaines charges sont annoncées sous la bannière « Grenelle de l'environnement ». De nouvelles dépenses sont à prévoir. Il y aura aussi les audits sur l'énergie…

Sachez-le, comme :

La pose de compteurs individuels pour l'eau

Des travaux d'isolement thermique

La pose de décompteurs individuels pour une facturation personnalisée de la consommation d'énergie sur le collectif (chauffage électrique ou autres).

Dans son numéro de janvier 2013, Le Particulier écrit sous le titre bien évocateur LA FLAMBÉE des CHARGES :
« Nos chiffres sur les charges de copropriété viennent d'être corroborés par l'ARC (Association des responsables de copropriété)**,** ***selon l'ARC les charges ont grimpé de 5% entre 2010 et 2011… »***
Vous pouvez adresser vos remarques et commentaires…

De nouvelles charges à prévoir pour les copropriétaires :

La directive européenne n°2005/32/CE prévoit l'interdiction future des toutes les lampes à filament et un peu plus tard des lampes « halogènes ».

Pour les parties communes, les copropriétés, vont donc être contraintes de mettre en place des lampes de nouvelle génération.

Il existe deux sortes de lampes « nouvelle génération » :
Les lampes « basse consommation » fluo-compacte, sorte de mini tube néon (pour faire simple), qui sont des lampes de volume important. Et les lampes type « LED ».

LED ou basse consommation, ces 2 types de lampes présentent de nombreuses contraintes :

Leur volume, leur sensibilité au froid, le laps de temps avant le plein éclairage, **le coût**, le choix difficile entre les modèles et enfin **le vol de ces éclairages.**

Il faudra donc installer de nouveaux hublots sécurisés pour accueillir ces lampes : plus grands (pour les ampoules basse consommation), changer sans doute les douilles (pour les LED) et surtout prévoir un système de sécurité efficace pour éviter le vol de ces lampes très prisées et faciles à dérober dans les parties communes…

Le prix (05/2013) d'un hublot sécurisé peut atteindre 150 €
Une lampe basse consommation : 10 à 18 €
Une lampe LED de forte puissance : jusqu'à 90 €

Sans oublier le coût des installations…

Votre résidence comporte sans doute de nombreux points d'éclairages des parties communes.

Il faut s'attendre dans un avenir assez proche à de nouvelles charges…

À prévoir : à la charge des copropriétaires bailleurs : la fourniture et la pose (en principe) des DAAF (détecteurs de fumée) pour leurs locataires (dès mars 2015). Le syndic « ALTICE », (région parisienne) facture 75 € cette prestation…

N'oublions pas les taxes… comme par exemple : *(chiffres de 04/2014)*

4 TAXES sur vos factures EDF :
La Contribution Tarifaire d'Acheminement (CTA), taux : 27,04%
La Contribution aux charges de Service Public de l'Électricité (CSPE) : 16,5 €/MWh consommé
Les Taxes sur la Consommation Finale d'Électricité (TCFE) : « montants fixés par les communes »…
La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) : 5,5% pour l'abonnement, 20% sur la consommation, sur la CSPE et la TCFE.

5 TAXES sur vos factures de GAZ : (tarif du gaz qui va augmenter sérieusement en 2015).

La Contribution Tarifaire d'Acheminement (CTA), taux : « un pourcentage de la part fixe du tarif » (ça c'est précis !).
La Contribution au Tarif Spécial de Solidarité Gaz (CTSSG) : 0,2€/MWh « calculée en fonction de la consommation »…
La Contribution biométhane (appelée également Contribution au service public du gaz (CSPG) : 0,0072€/MWh « est calculée en fonction de la consommation »…
La Taxe Intérieure sur Consommation de Gaz Naturel (TICGN) : 0,127 centimes d'€ par kilowattheure.
La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) : 5,5% pour l'abonnement, 20% sur la consommation, sur la CTSSG et la TICGN.

31% de la facture d'électricité

17% de la facture de gaz naturel

Novembre 2014 : Hausse EDF : + 2,5% (qui s'ajoute à +0,9% en octobre 2014)

Novembre 2014 : Gaz : + 2,3 % (qui s'ajoute à +3,9% en octobre 2014)

Avec « le compte séparé », les syndics vont augmenter leurs honoraires…

Billet d'humeur, parfois pamphlétaire et ou satyrique … © Pat RIGAL, carte de Presse 69070, reproduction interdite sans autorisation écrite. *Mise à jour du 16 décembre 2014*

À travers la presse…

mardi 27 mars 2012 à 10h45 Interview

"L'Etat doit mettre un terme aux dérives tarifaires des syndics"

1 Commentaire(s) | Tweet 10 J'aime 11 Envoyer

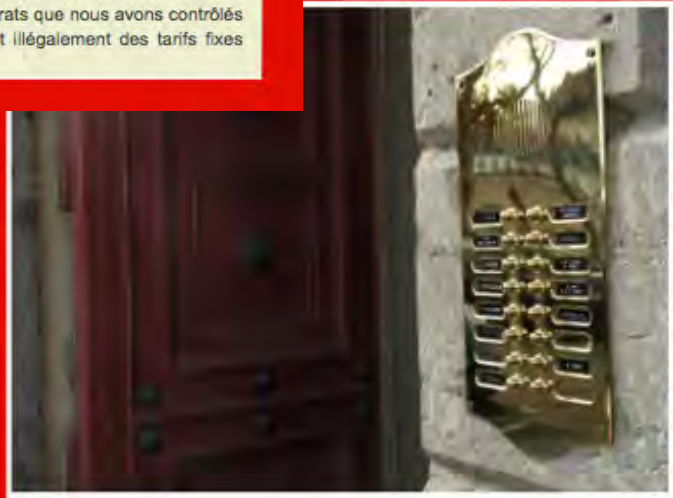
+1 0

Claude Pouey, de l'Association des responsables de copropriété (©dr)

Le point avec Claude Pouey, de l'Association des responsables de copropriété (ARC), sur les résultats de l'enquête récemment menée sur les contrats de syndics. Deux ans après la mise en place de l'arrêté Novelli, l'association constate qu'ils sont encore « très nombreux » à « refuser de le respecter intégralement mais aussi à respecter certaines dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 », qui fixent le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'ARC a écrit à Frédéric Lefebvre, le secrétaire d'État, chargé du Commerce, de l'Artisanat, des PME, du Tourisme, des Services, des Professions libérales et de la Consommation, pour lui faire part de cette « situation est très dégradée », et lui demander de transformer l'arrêté Novelli, « inefficace et inappliqué » en un décret.

(LaVieImmo.com) - **Êtes-vous étonné du résultat de votre dernière enquête ?**

Claude Pouey : Je ne vous étonnerai pas en vous disant que non… Cependant, il était important que nous disposions de chiffres récents et fiables, pour faire prendre conscience de l'ampleur de la situation et appuyer notre demande. Cela dit, nous ne nous attendions pas à ce que la situation soit aussi dégradée : 92 % des contrats que nous avons contrôlés retirent ou ajoutent des clauses spécifiques au texte de l'arrêté Novelli, 75 % facturent affichent illégalement des tarifs fixes d'honoraire de travaux…



60 millions de consommateurs

Les « dérives » des syndics de copropriété épinglées

« *Surfacturations, prestations fantaisistes, fr prohibitifs* », le réquisitoire dressé par le magazine *millions de consommateurs* à l'égard des syndics copropriété est sévère. Le mensuel consacre da son numéro de février un grand dossier à la gest d'immeubles. Il intervient un an et demi après l'ent en vigueur de l'arrêté Novelli, censé mettre de l'or dans une profession habituée aux abus. Or, le bi est accablant. « *Leurs pratiques ne s'améliorent p elles empirent* », s'écrie Marie-Jeanne Huss directrice du magazine. Et Lyon ne fait pas excepti à la règle.

Le magazine a passé 282 contrats de régie d'immeu au peigne fin, tous conclus après le 1er juillet 2010, soi date de mise en application de l'arrêté Novelli. Seuls quatre ont passé le test, soit 1,4%. Tous les autres ont été jugés r conformes à la loi.

Ci-contre : extrait de l'article paru dans le magazine « 25 millions de propriétaires », mars 2014

Des syndics dépassent leurs droits….

Le groupe FONCIA (syndic, agent immobilier…) :

Fichiers

Sanction de la Cnil à l'encontre du groupe Foncia confirmée par le Conseil d'État

Publié le 25.04.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le Conseil d'État a confirmé le 12 mars 2014 une décision de la Cnil prononçant un avertissement public à l'encontre du groupe Foncia pour commentaires excessifs sur les clients et prospects.

A l'occasion d'un contrôle opéré auprès du groupe Foncia en 2010, la Cnil a constaté dans les fichiers la présence de milliers de commentaires excessifs portant sur des clients ou futurs clients d'agences immobilières, filiales du groupe. Les vérifications conduites par la Cnil avaient mis en évidence des commentaires insultants ou relatifs à des condamnations : « enquête du SRPJ en cours, problèmes d'alcool et expulsion d'un logement », « il sentait l'alcool lors de la visite » ; des informations sur l'état de santé des personnes : « Monsieur a la maladie de parkinson et des problèmes pour parler », « recherche un T3 (...) pour se rapprocher de leur fille (atteinte d'un cancer) » ; des informations sur les opinions religieuses : « Famille de juifs très pratiquante ».

Par ailleurs l'UFC-Que Choisir a lancé « une action de groupe » contre « Foncia » afin d'obtenir l'indemnisation de plus de 300 000 locataires, qui auraient payés à tort des frais de gestion…

Dossier relatif à la loi « Alur ».

LE DOSSIER DE L'UNPI — *Françoise Martin*

Le volet copropriété

La loi Alur réforme sur de nombreux points la loi du 10 juillet 1965 régissant la copropriété. Avec pour toile de fond la volonté de réformer la profession de syndic et d'améliorer la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté.

Des syndics davantage encadrés

Afin de restaurer la confiance du public à l'égard des professionnels de l'immobilier, la formation et le contrôle de la profession sont renforcés

La loi Alur instaure ainsi une obligation de formation continue pour tous les professionnels. L'objectif est « *de permettre d'assurer un niveau de compétences minimal et de contrôler la mise à niveau régulière des connaissances des professionnels, afin qu'ils apportent à leurs*

sement à l'interdiction définitive d'exercer). Cette commission est de nature administrative afin que soient garanties l'indépendance et l'impartialité de ses décisions.

La rémunération des syndics est clarifiée

Désormais, seules les prestations particulières limitativement énumérées par décret peuvent donner lieu à rémunération complémentaire. Toutes les autres prestations sont réputées de « *gestion courante* » et ne peuvent donc pas être facturées en plus du forfait annuel (article 55, modifiant l'article 18-1 A de la loi de 1965). Cette mesure vise à endiguer l'accroissement des frais liés aux prestations particulières. En effet, jusqu'à présent, c'est la liste des prestations minimales figurant obligatoirement dans le forfait qui était définie (arrêté Novelli). Des syndics affichaient des forfaits bas, facturant ensuite cher au titre de prestations particulières certains frais ressortissant pourtant à la gestion courante (impression des comptes rendus d'assemblée générale, diagnostics techniques obligatoires). En inversant l'obligation en matière de tarification, le législateur espère

s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

Amélioration de la prévention et du traitement des copropriétés en difficulté

Prévenir la dégradation des copropriétés

- **Création d'un registre d'immatriculation des copropriétés**

Afin de mieux connaître les copropriétés et identifier en amont celles rencontrant des difficultés, la loi Alur instaure un registre d'immatriculation des copropriétés comportant notamment des données financières sur les syndicats (article 52 insérant un livre VII dans le Code de la construction et de l'habitation). Ce registre devrait être prêt avant fin 2016 et sera suivi par une immatriculation étalée dans le temps : avant fin 2016 pour les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots, avant fin 2017 pour ceux comportant plus de 50 lots et avant fin 2018 pour les autres.

La Loi « ALUR » : les décrets ont été publiés au JO (« publiés le 26/03/2014 »).

Cette loi concerne (en partie) les syndics et les copropriétaires.

Il est à noter qu'il sera fait obligation aux syndics de la **création OBLIGATOIRE d'un compte séparé** (enfin) ; pour les copropriétés de plus de 15 lots.

Les syndics devront aussi mettre en place un système par internet "extranet copropriété".

Il est à espérer, qu'enfin, les copropriétaires pourront avoir accès aux documents* liés à la gestion de leurs biens.

Par exemple un syndic ne pourra plus prétexter "***qu'il n'a pas reçu de devis comparatifs à temps***", afin de ne fournir en AG qu'un seul devis (cas trop souvent vu). Ces demandes de devis écrites pourront être mises en ligne...

Tous les documents liés à la gestion de la copropriété : contrats, assurances, décisions, "travail" du conseil syndical, informations liées au gardien et/ou à l'employé d'immeuble, pose d'antennes pour la téléphonie, devis détaillés lors de travaux importants... la liste serait longue, ou sera longue en fonction de la volonté de chaque syndic d'être transparent...

Autre obligation de la loi ALUR : Une formation continue sera obligatoire pour les syndics...
(certains en ont bien besoin, à se demander s'ils ont même été formés un jour).

*** : beaucoup trop de syndics** s'organisent afin de compliquer à loisir la possibilité théorique qui est qu'un copropriétaire ***« peut aller consulter les comptes et autres documents de la gestion chez le syndic ».***

Cette « possibilité » est dans les textes, mais dans les faits est tellement compliquée (voire compliquée exprès ?) :
Horaires, jours, rendez-vous, liste des documents à consulter… et autres…
Dans la pratique un copropriétaire qui travaille ne peut remplir les conditions imposées par le syndic… et donc renonce à « vérifier les comptes ».

Avec cette incitation à l'utilisation ***« d'extranet copropriété »,*** il est à espérer, qu'enfin, les copropriétaires qui souhaitent suivre la gestion de leur bien, sera véritablement effective…

Mais une petite souris me dit que cette mise en œuvre sera très difficile à faire accepter par les syndics opaques…

Aux copropriétaires de se manifester et d'obliger leur syndic…

Ne soyez plus des moutons…

Témoignages :

À Dax, JP F (07/2014) m'écrit et dénonce son syndic :

« Appel d'offres truqués, entreprises concurrentes citées jamais consultées travail confié aux mêmes sociétés qui pratiquent des tarifs exorbitants, etc... faux métrages ».
D'après JP F le syndic a doublé la facture de travaux de peinture… ***« un ravalement inutile, qui sera à refaire »…***
« le syndic ne répond même pas à mon avocat… »
Et de poursuivre :
« Syndic corrupteur, pratiquement en situation de monopole, coordinateur des travaux mandaté , incompétent , escroc ;
Président du conseil syndical corrompu… » *(encore un…)*

« L' assureur du syndic mandaté pour suivre les travaux m'indique dans son mail que l' assurance était déjà périmée à la date de l' AS du vote des travaux ».

Autre témoignage…

Il y a parfois des copropriétaires très contents de leur syndic…

Ainsi le témoignage de cette personne, ***« ancien cadre de secrétariat »*** et inconditionnelle de son syndic bien aimé…

À lire…

Il est certain que cette personne ne peut voir **aucune faute** de la part du syndic !

« allait » voir … un autre syndic ? … surement pas !

Je fais entièrement confiance au Cabinet *XX* qui nous informe systématiquement lorsqu'il y de nouvelles informations sur notre résidence.

Allait voir dans d'autres résidences ce que les résidents payent comme charges vous verrez que nous n'avons pas à nous plaindre. Sachant que le surplus sera régularisé.

Mais d'autres s'organisent pour « lutter » contre leur syndic et leur conseil syndical « à la botte »...
Ainsi, cet ami râle…

Antibes, dans une copropriété de 150 lots un copropriétaire vigilant a créé un système pour communiquer avec internet et entre copropriétaires.
Il y a de nombreuses informations et le travail (que j'ai vu), de ce copropriétaire, est remarquable.
Le syndic en place devait être viré.
« J'ai réussi a convaincre une dizaine de copropriétaires… on devait intervenir lors de l'AG… on attendait des changements ». Confie ce copropriétaire.
Cela afin de mettre de l'ordre dans la copropriété : le syndic et le président du conseil syndical, étant soupçonné(s) de nombreuses torsions aux lois.

Mais
Le syndic et son conseil syndical, bien aux ordres, ont eu la stratégie suivante :
Les questions embarrassantes pour le syndic et le Pt du CS ont été savamment placées en fin d'ordre du jour.
Après les **trois premières** heures de l'AG passées… les couples avec enfants, qui faisaient essentiellement partie des copropriétaires « contestataires » ont commencé à quitter cette AG interminable.
Les questions dérangeantes ont été abordées en fin d'AG, une AG qui a duré SIX heures…
Vers la fin il ne restait plus que les retraités et ou les fidèles au syndic et au CS…qui ont voté comme voulait le syndic…
Résultat :
Point de renversements, ni d'explications, ni de changements…

« Elle est pas belle la vie » pour les syndics ?

À suivre… Vous pouvez adresser vos témoignages... avis... et autres...

©Pat.rigal@wanadoo.fr