

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Objet : mise en demeure au syndic de répondre à ses obligations

Le, à,

Madame/Monsieur le syndic,

Je viens par la présente vous mettre en demeure de répondre à vos obligations prévues à **l'article 18 de la loi n°65-557 du 10.7.65.**

En effet, il apparaît que malgré mes relances, vous n'êtes toujours pas intervenu concernant

Or selon cet article, le syndic a pour mission notamment de [choisir le § concernant le litige en question – liste pouvant être précisée par le **décret n°67-223**] :

« - d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndic doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

- d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;

- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé. »

Modèle donné à titre indicatif destiné à vous aider à rédiger votre courrier : il est de votre responsabilité de vérifier que le modèle correspond effectivement à votre situation.

De fait, et sans action de votre part en ce sens dans un délai de jours, j'estimerai que votre inaction nous porte préjudice (financier/juridique/de sécurité...).

Je pourrai alors me rapprocher des autorités de droit mais également de votre assurance professionnelle afin qu'un rappel à vos obligations vous soit formulé.

Ne souhaitant pas en arriver à de telles conséquences, j'espère que vous saurez donner satisfaction à ma demande présente.

Signature