

**Philippe RABERGEAU**  
**12 rue Andre Bouloche**  
**25200 Montbéliard**  
[rabergeau.philippe@gmail.com](mailto:rabergeau.philippe@gmail.com)  
06.72.30.85.95

Documents archivés sur le site:  
<https://rbergeau.github.io/citya>  
Mot de passe: justice

**À l'attention du Syndicat des Copropriétaires  
de l'immeuble 12 rue Andre Bouloche**  
Représenté par son syndic :  
**Citya Vigneron Immobilier**  
**Mr Philippe DE Cock**  
**23 Avenue des Alliés,**  
**25200 Montbéliard**  
03 81 99 37 70

Fait à Montbéliard, le 11 Janvier 2026

**C.C.:**

- **Mr Mehdi MONNIER**, Directeur, <[mmonnier@citya.com](mailto:mmonnier@citya.com)>,
- **Mme Priscilla CARRAY**, Responsable, <[pcarray@citya.com](mailto:pcarray@citya.com)>,
- **Mr Jean-Paul SAFFACHE**, Comptable, <[jsaffache@citya.com](mailto:jsaffache@citya.com)>,
- **Mme Rebecca GOUSSET**, Négociateur, <[rgousset@citya.com](mailto:rgousset@citya.com)>,
- **Mme Christel COULAUX**, Chargée de missions, <[ccoulaux@citya.com](mailto:ccoulaux@citya.com)>,
- **Mme Anna PALOMBIERI**, Service Citya Qualité, <[apalombieri@citya.com](mailto:apalombieri@citya.com)>,

**LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

**Objet: Mise en demeure – Défaillances graves dans la gestion, absence de transparence comptable et manquements aux obligations légales du syndic**

Monsieur,

Je vous écris en ma qualité de copropriétaire au sein du **Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 12 rue Andre Bouloche**, dont vous assurez actuellement le mandat de syndic.

Par la présente, je suis contraint de constater des **défaillances graves, répétées et persistantes** dans l'exécution de votre mandat, caractérisant une **carence manifeste** au sens de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

## **1. Absence de présentation des comptes**

À ce jour, les **comptes du syndicat des copropriétaires n'ont pas été présentés de manière conforme**, complète et exploitable aux copropriétaires, ni soumis dans des conditions permettant un contrôle effectif, en violation de vos obligations légales de transparence et de reddition des comptes.

## **2. Extranet dépourvu de contenu**

L'**extranet copropriétaire**, obligatoire, est **vide de tout document essentiel** (contrat de syndic, comptes, annexes comptables, procès-verbaux, carnet d'entretien, etc.), privant les copropriétaires de leur droit légal à l'information.

## **3. Manque total de communication**

Les copropriétaires font face à :

- une **absence de réponse systématique** aux courriels,
- une **injoignabilité téléphonique récurrente**,
- des délais incompatibles avec une gestion normale et diligente.

Ce défaut de communication constitue, à lui seul, un manquement grave à votre mission de représentation du syndicat.

## **4. Gestion interne manifestement défaillante**

Il apparaît que les dossiers sont traités par des **employés insuffisamment formés, manifestement débordés**, et ne disposant ni des compétences ni de la disponibilité nécessaires à une gestion conforme des intérêts du syndicat, ce qui engendre erreurs, retards et absence de suivi.

Cette situation relève de votre **responsabilité exclusive en tant que syndic professionnel**, tenu à une obligation de moyens renforcée.

## **5. Prestations externes sans transparence ni justification légale**

Enfin, il a été constaté que certaines prestations seraient confiées à des **intervenants présentés comme auto entrepreneurs sans identification légale (numéro SIRET par exemple)**. Mr Mehdi MONNIER, Directeur, considère que cette information est privée.

Cette situation soulève de **sérieuses interrogations quant à la régularité administrative et financière** de ces interventions et engage potentiellement la responsabilité du syndicat des copropriétaires, que vous êtes tenu de protéger.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous mets formellement en demeure, par la présente, de :

1. Présenter et communiquer l'intégralité des comptes dans un format conforme et vérifiable
2. Mettre immédiatement à jour l'extranet avec l'ensemble des documents obligatoires
3. Rétablir une communication effective et traçable avec les copropriétaires
4. Fournir la liste des prestataires intervenus pour le compte du syndicat, avec leur identification légale et les justificatifs correspondants

et ce **dans un délai de quinze (15) jours** à compter de la réception du présent courrier.

À défaut de régularisation dans ce délai, je me verrai contraint d'engager toute action utile, notamment :

- la demande de **révocation du syndic** en assemblée générale,
- la **convocation judiciaire d'une assemblée générale**,
- la **saisine du tribunal judiciaire** aux fins de désignation d'un administrateur provisoire,
- ainsi que toute action visant à préserver les intérêts financiers et juridiques du syndicat des copropriétaires.

La présente vaut **mise en demeure** au sens de l'article 1344 du Code civil.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Philippe RABERGEAU  
Copropriétaire – Lot n° 186