



## Changement Syndic copropriété

-----  
Par Extraball

Bonjour.

Mon épouse possède depuis 12 ans avec sa s<sup>ur</sup>, sous la forme d'une SCI, un appartement qui est en location. Le syndic a visiblement changé en juin, pour la xième fois.

Depuis, les prélèvements automatiques pour régler les charges ont été arrêtés, et le comptable qui gère les comptes de la SCI ne s'en est pas aperçu.

Donc, forcément, il y a des arriérés de paiement à régler, jusque là, tout va bien.

Mais le syndic met en SCI en demeure et applique des frais.

Les frais sont très modiques, 55? il me semble, mais le principe me surprend, d'autant qu'il est impossible de rencontrer ou même d'avoir au téléphone le personnel de ce syndic, seuls les réponders sont accessibles.

Un message téléphonique indique juste que de toute manière, ils n'ont pas les coordonnées de la SCI, alors qu'ils ont envoyé un recommandé de mise en demeure à la bonne adresse (mais avec un nom erroné), réclament un Kbis, un acte de propriété, d'un ton assez agaçant.

Que les prélèvements aient été stoppés, j'arrive à la concevoir, mais il me semblerait logique que lors d'un changement de syndic, il y ait une passation de la clientèle, des documents, des coordonnées, etc etc, et que le prenant informe les colocataires en prélèvements qu'ils ont des démarches à faire pour renouveler l'autorisation de prélèvement. D'autant que lors des précédents changement de syndic, tout a été transparent pour la SCI.

Bref, encore une fois, la somme est très minime, mais le principe et les manières de ce syndic m'agacent un peu.

Sont ils dans les clous ?

Merci pour d'éventuelles réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le changement de syndic n'implique (normalement) pas le changement de RIB de la copropriété, ni la date d'exigibilité des appels trimestriels.

Le comptable (et le gérant de la SCI ?) doivent vérifier que les dettes sont payées en temps et en heure.

Le syndic est dans son droit de facturer des frais de relance, c'est même prévu dans son contrat au chapitre 9.2. article 14-1 de la loi n°65-557

"La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale."

Il est donc temps de revérifier toutes les informations à échanger (adresses/RIB/etc) et de veiller à éviter les impayés ou retards de paiement.

Votre "visiblement" semble indiquer que vous ne participez pas aux AGs ni ne lisez les PVs quand vous les recevez ? Il serait peut être utile de vous intéresser un peu à la gestion de cette copropriété.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

A première vue votre syndic n'est pas dans les clous. Les copropriétaires n'ont pas individuellement d'obligation envers

le syndic mais envers le syndicat des copropriétaires.

Si vous vous étiez entendus avec les syndics précédents sur un mode de paiement des charges de copropriété, c'était un arrangement passé entre un copropriétaire et le syndicat qui s'impose au nouveau syndic.

Normalement les données concernant un copropriétaire permettant le recouvrement des charges sont contenues dans l'avis de mutation mentionné à l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967. Lorsque le syndic change, ce document est transmis au nouveau syndic comme tous les autres documents de gestion du syndicat.

Pour être sûr que tout soit clair à l'avenir, vous pourriez lui adresser un nouvel avis contenant la désignation du lot de copropriété et indiquent la dénomination de la SCI propriétaire, sa domiciliation et les nom et domicile de son représentant. Il n'a besoin de rien d'autre. S'il tient à avoir Kbis et titre de propriété, il peut les demander au registre du commerce et des société et au service de la publicité foncière. Dans quel intérêt ?

Les frais de 55 ? me paraissent très contestables.

-----  
Par yapasdequoi

En effet : si le syndic a "oublié" le prélèvement, il est en tort et n'a rien à facturer.

Il faudrait retrouver l'autorisation de prélèvement consentie précédemment et remettre à jour toutes les informations.

-----  
Par Extraball

Bonsoir.

Merci pour vos réponses ...

Une petite précision que j'ai oublié ...

Ni mon épouse ni sa soeur n'ont reçu de courrier d'appel de fonds depuis le changement de syndic ...

Sinon, bien évidemment, les charges auraient été réglées et le prélèvement remis en route.

-----  
Par yapasdequoi

Le courrier d'appel de fonds n'est en rien obligatoire. C'est la date d'exigibilité qui compte chaque trimestre selon l'article 14-1 de la loi n°65-557 :

"Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale."

L'absence de courrier n'est pas une excuse recevable.

De plus, même si courrier simple il y a eu, il a pu être perdu ou adressé à la SCI (le nom de cette SCI est-il sur la boîte à lettres ?)

Qui est gérant de cette SCI ?

-----  
Par yapasdequoi

A creuser : qui est responsable de cet impayé ?

- Quelle preuve avez-vous de ce mandat de prélèvement pour les appels de fonds par le syndic ?

- Le compte de la SCI à prélever a-t-il changé depuis ?

- Le prélèvement a-t-il été rejeté par la banque ?

-----  
Par Extraball

"Le courrier d'appel de fonds n'est en rien obligatoire."

Mais alors comment deviner ce qu'il faut payer ? j'ai épluché les sommes réclamées, elles changent chaque mois, sans compter les travaux imprévus ... Nostradamus ?

J'ai géré l'appartement de ma mère après le décès de mon père, elle recevait toujours un appel de fond.

Et le syndic était accessible (et courtois et aimable) par téléphone ou à son agence .

-----  
Par yapasdequoi

comment deviner ce qu'il faut payer ?  
en lisant le PV de l'AG qui a voté le budget et les travaux...

-----  
Par Extraball

"en lisant le PV de l'AG qui a voté le budget et les travaux"

Si nous avons opté pour les prélèvements automatiques, c'est justement pour être déchargé de ce genre de chose ... et je doute fort que l'ag d'il y a deux mois ait prévue les pannes des ascenseurs ...  
Finalement, entre les locataires et les syndicats, de quoi vous dégouter d'être propriétaire ...

-----  
Par Extraball

et je doute fort que les montants à régler soit listées par copropriétaires dans les CR d'AG ... un a un appart de 120m<sup>2</sup> au 6ième l'autre 80m<sup>2</sup> au premier, mais avec deux garages, etc etc .. les charges ne sont pas les mêmes ... j'ai vaguement parcouru un CR d'AG, je n'ai pas vu un listing avec les sommes à régler par copropriétaire ...  
Vous plaisantez ?

-----  
Par yapasdequoi

Pouvez-vous répondre aux questions pour déterminer si le syndic a correctement fait son travail ou pas ?

-----  
Par yapasdequoi

Non je ne plaisante pas !

La loi dit (article 14-1 déjà cité)

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

Au prorata de vos tantièmes (que vous trouvez dans le règlement de copropriété, dans votre acte de vente, et aussi dans les précédents appels de charges), vous divisez par 4 le montant du budget voté en AG.

Pour les travaux c'est pareil.

Il y a une petite complexité s'il y a en plus des charges spéciales ou des consommations d'eau individuelles.

Et vos appels de fonds doivent être consultables sur l'extranet du syndic.

Je me demande aussi comment vous faites pour récupérer les charges locatives. C'est le comptable qui fait tout ? Il peut donc aussi vérifier les charges de copropriété....

-----  
Par Extraball

et pour finir ...

"A creuser : qui est responsable de cet impayé ?" -> celui qui n'a pas informé de la dette ?

A la limite, au premier non paiement, ce syndic aura envoyé un courrier pour indiquer un problème pour alerter, pourquoi pas ...

"- Quelle preuve avez-vous de ce mandat de prélèvement pour les appels de fonds par le syndic ?" 12 ans de prélèvements réussis, avec au moins 3 changements de syndic ?

"- Le compte de la SCI à prélever a-t-il changé depuis ?" -> Non, jamais, compte largement approvisionné ...

"- Le prélèvement a-t-il été rejeté par la banque ?" -> Non, puisque non présenté par le nouveau syndic.

Je re précise ... les charges sont dues et seront payées (si le syndic arrive à nous sortir un récap avec le bon nom de la SCI) ...

Il semble selon vous que les syndicats aient tous les droits, admettons ...

Je me fiche un peu des frais, qui sont minimes, mais sur le principe, et après recherche sur la réputation et pratiques

plus que douteuses de ce syndic, je vais le titiller un peu.

-----  
Par yapasdequoi

S'il est en tort (= a oublié ou raté son prélèvement) il doit vous rembourser les frais indus.

Par contre s'il s'avère que vous n'avez pas respecté vos engagements (exemple mandat de prélèvement expiré ?) il a appliqué la loi et c'est tout.

Vérifiez aussi si votre comptable n'aurait pas raté un truc lui aussi ....

-----  
Par Nihilscio

Il est exact qu'il appartient à chaque copropriétaire de savoir combien il doit payer. Ce n'est pas très compliqué de faire le calcul sur le total du budget et des dépenses extraordinaires. Le syndic a néanmoins l'obligation d'adresser un appel de fonds en courrier simple à chaque échéance comme dit à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet. L'absence d'un tel courrier n'exonère pas les copropriétaires de leur obligation de payer aux échéances, mais tout de même, cette lettre simple a son utilité et si elle est mentionnée dans le décret, c'est pour une bonne raison.

Le fait qu'il n'y a eu aucun incident avec les syndicats précédents et que maintenant il y en a un avec le nouveau laisse sérieusement douter du sérieux de ce dernier. Il y a de quoi demander une annulation des frais de mise en demeure.