Impôts foncier

Par Dan84

Bonjour,
Je suis copropriétaire dans une résidence de tourisme et j'ai un problème avec le syndic.
Il y a 4 ans les impôts ont envoyés un redressement pour du foncier pour les années 2014 à 2018.
Le syndic à payé sans vérifier.
Hors il s'avère que ces impôts ont déjà été payés par l'ancien propriétaire de ce bâtiment qui était à l'époque un hôtel.
Nous en reparlons à chaque fois à l'AG, mais le syndic n'a commencé à bouger que l'année dernière.
Les impôts nous ont dit que l'on avait simplement un an pour faire une réclamation et ont refusé de revoir notre dossier en nous précisant que si l'on était pas d'accord, il nous restait le conseil d'état.
A mon avis, les impôts sont en faute, mais le syndic aussi.
Pouvez-vous m'aider à nous en sortir.
Merci

Par AGeorges

Bonsoir Dan,

Pas si simple.
Les règles pour les impôts sont connues et accessibles sur le net selon la loi annuelle de finances . Vous avez un délai pour contester. Pour la taxe foncière, c'est un an.
Vous n'avez pas réagi, c'est trop tard. La prescription fonctionne dans les deux sens.

Pour ce qui concerne le Syndic.
Votre Conseil Syndical a obligation de vérifier les comptes tout au long de l'année via les relevés bancaires et via toutes les factures lors de la préparation de l'AG. C'est écrit dans la loi. Relisez les premiers articles de la loi 65-557 (bien modifiée depuis).
Le décompte des dépenses figure dans tous les relevés fournis obligatoirement avec la convocation à toute AG. Les copropriétaires sont sensés vérifier et ils ont accès aux documents avant l'AG, sur demande auprès du Syndic.
[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471725&cidTexte=LEGITEXT000006068256]http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471725&cidTexte=LEGITEXT000006068256[/url]
Les comptes sont votés en AG chaque année, il y a même parfois un vote du quitus.
Il est connu et archiconnu que les Syndics ne se cassent pas forcément la tête avec les factures de l'administration. Ils payent. Ce n'est pas leur argent, mais le vôtre. Il est infiniment plus facile pour un syndic de faire un chèque que d'entamer un litige avec le fisc. Sauf si VOUS l'y obligez.

Pardonnez-moi d'être brutal, si tout le monde, dans votre résidence, ne s'occupe jamais de rien, il ne faut pas vous étonner si cela finit par vous coûter cher.

Par ailleurs, si votre résidence était encore un hôtel de 2014 à 2018, comment pouvez-vous avoir reçu des impôts avant même d'être nés ?
Nous en reparlons à chaque fois à l'AG
Et c'est tout ? Vous pouvez aussi envoyer une LR/AR au Syndic, ou soumettre une résolution en AG ...
[url=http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124061&cidTexte=LEGITEXT000006061423]http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124061&cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]
Il y aura alors une décision que le Syndic sera obligé de respecter. Les parlotes ne mènent à rien.

Donc, si vous voulez, vous aider à vous en sortir relève de la gageure. Il y a plein de lois, j'en ai cité quelques-unes, qui vous donnent des droits de contrôle, de contestation et de recours mais les copropriétaires de votre Résidence ne les utilisent pas en temps et en heure.

Vous ne pouvez même plus attaquer le Syndic puisque les comptes ont été approuvés. Il faudrait parler de dissimulation

pour que ce soit possible. Or vous en avez discuté lors de vos AG. Vous étiez donc au courant.

Par Dan84

Merci pour ces infos.
Je crains de ne pas pouvoir aboutir à une solution avec les impôts.
J'ai repris les PV d'AG, et même si l'on en a discuté en AG, le syndic a indiqué simplement "résolution sans vote"
Par contre, je crois savoir qu'il a une assurance RC.
Est-il possible de s'orienter dans cette voie ?
Merci

Par AGeorges

Bonsoir Dan,
L'assurance RC du Syndic le protège quand il commet une faute professionnelle.
Comme il est chargé de défendre les intérêts (financiers) du Syndicat, ce n'est pas complètement à côté de la plaque de lui demander pourquoi il a payé des "impôts" qui ne pouvaient concerner la copropriété puisqu'à cette époque, elle n'était pas "née". Il y a certes là une erreur de gestion ou de contrôle. Cependant, le Syndic est soumis à divers contrôles et quand l'AG a approuvé les comptes et donné le quitus, le seul moyen de revenir sur le passé serait de prouver la dissimulation. Avec une résolution en AG, même sans vote, tout le Syndicat était sensé être au courant. Il resterait à voir ce qui s'est dit, ou plutôt quel texte a été écrit dans le PV de l'AG sans vote. J'ai peur qu'il y ait tout de même un petit problème avec vos "organes décisionnels".

Ma recommandation serait la suivante :
1. Demandez au Syndic si sa RC pourrait vous indemniser. Réponse probable: NON (ou aux calendes grecques).
2. Contactez un avocat spécialisé en immobilier pour lui demander le coût d'une consultation sur "recours pour fausse dette fiscale payée sans contrôle par le Syndic".
Quand vous saurez combien ça coûte, vous pourrez savoir si ça vaut la peine d'aller plus loin, par rapport à ce que vous pourriez récupérer ... On suppose que si le Syndic est condamné, il devra payer les dépens.
3. N'oubliez pas que, dans le principe, un procès mené par le Syndicat est supposé être géré par le Syndic. Dans ce cas, ce serait délicat !
[pour ma part, j'attends toujours un vrai Code de la Copropriété qui devrait résoudre tous ces épineux problèmes].