



L'appel de fonds jamais transmis

Par marika

Bonjour.

Nouvellement arrivé dans la copropriété. Le syndic professionnel, n'envoie pas d'appel de fonds trimestriel mais un extrait de compte. De ce fait je n'ai pas la répartition des millièmes pour les charges générales, spéciales etc. ni ma quote-part de charges en fonction de mes tantièmes, pour ces différentes charges de la copropriété.

L'eau froide fait partie des charges mais il y aurait une répartition individuelle. Or, je n'ai pas de justificatif du syndic détaillant ma consommation personnelle (m3) et le montant à payer pour ma propre consommation d'eau.

Le syndic a-t-il l'obligation de transmettre chaque trimestre l'appel de fonds ?

La consommation d'eau doit-elle apparaître sur chaque appel de fonds trimestriel ?

Merci pour vos réponses.

Par AGeorges

Bonjour Marika,

Il est difficile de répondre à vos questions, vos explications étant déjà sujettes à caution.

Par exemple, en général, on paye ses charges quand on a reçu l'appel de fonds. C'est, le plus souvent trimestriel et décidé en AG. Si vous ne recevez rien, comment pouvez-vous payer ?

Par ailleurs, quand on achète en copropriété, le notaire ET le syndic doivent vous remettre un certain nombre de documents, dans lesquels figure le descriptif de votre lot (vos lots) et le nombre de millièmes (tantièmes) qui y sont attachés. Ce document est l'état descriptif de division (...) et complète le Règlement de Copropriété.

Enfin, la plupart des Syndic d'aujourd'hui mettent à votre disposition un accès à leur site "internet" dans lequel tous les documents qui vous concernent figurent.

En principe, votre Conseil Syndical devrait être à même de vous fournir toutes ces informations. Avez-vous pensé à les contacter ?

Par marika

Bonjour AGeorges

Merci pour votre réponse. Comme c'est la 1ère fois qu'elle je suis en copro m'a demande n'est peut-être pas claire.

Pour préciser ma question : Le syndic envoie trimestriellement un document appelé extrait de compte, pour payer les charges. Il indique en libellés : provision du 01/01/... et Fonds Loi ALUR. Puis deux colonnes : Débit et Crédit.

Le document que le syndic ne transmet pas est celui dénommé « appel de fonds » où sont repris les charges par catégorie (charges communes générales, charges ascenseur, charges piscine, etc...) le montant global à répartir, puis les tantièmes et ma quote-part à régler.

J'ai demandé à copropriétaire qui habite ici depuis longtemps et fait partie du conseil syndical, il n'a jamais eu ce document... ?? Le syndic n'a-t-il pas l'obligation de l'envoyer aux copropriétaires ?

Quant à l'extranet, le syndic ne l'a pas mis en place... donc je ne risque pas d'avoir mes codes d'accès et d'y voir tous les documents se rapportant à mon lot... A-t-il l'obligation de le mettre en place ?

Pour le notaire, j'ai bien eu le règlement de copro, l'état descriptif, les 3PV d'AG, mais rien qui se rapporte aux charges propres de mon lot...

D'avance merci pour vos précisions.

Par AGeorges

"Depuis le 1er janvier 2015, la loi ALUR impose aux syndicats de copropriété de mettre à disposition des copropriétaires et du conseil syndical, un extranet sécurisé afin qu'ils puissent consulter les documents relatifs à la copropriété, les télécharger et les imprimer."

Bonjour Marika,

Vous voyez que l'obligation ne date pas d'hier ...

En plus, dans la loi ALUR, il manquait des précisions qui ont été apportées ensuite par la loi ELAN et l'ordonnance des Copropriétés avec des décrets d'application au fil du temps.

Toutes ces lois ont malheureusement été nécessaires car les Syndics interprétaient trop souvent la moindre faille à leur avantage soit pour en faire le moins possible, soit pour ne pas donner d'informations au Conseil Syndical ...

Pour ce qui concerne les informations que vous cherchez, l'Etat descriptif de division doit vous donner le nombre de tantièmes généraux attachés à chaque lot, tous les lots ont été numérotés et votre numéro doit figurer dans les documents qui vous concernent. Au début de l'EDD, il doit y avoir le nombre total de tantièmes (genre 10.000), la répartition se faisant, en général, en fonction des surfaces en m2.

Pour l'eau, en général, elle est incluse dans le budget général, et s'il existe des compteurs individuels dans votre résidence, les comptes sont régularisés annuellement. S'il n'y en a pas, évidemment, personne ne peut connaître ce que chacun consomme et le système des tantièmes est utilisé.

Par marika

Bonjour AGeorges,
Merci pour vos précisions.

En effet la mise en place de l'extranet date... Y a t il un moyen pour "forcer" le syndic à le mettre en place ? individuellement ou collectivement ? sachant que ma résidence comporte beaucoup de personnes âgées pas forcément intéressées par l'informatique, et les documents de la copropriété dématérialisés....

Pour ma part, je souhaite avoir accès à tous mes documents via l'extranet.

Cordialement

Par AGeorges

Vous pouvez essayer un coup de bluff du genre LR/AR disant :

Monsieur le Syndic,

Sauf erreur de ma part, la mise à disponibilité de documents extranet aux copropriétaires est une obligation depuis la loi ALUR et tous les décrets d'application ont été publiés.

Je vous remercie donc de me faire parvenir mes codes d'accès personnels à ce dispositif.

signature

Indiquez la référence de votre copropriété, vos noms et numéro(s) de lot(s). Et votre mail si vous en avez un.

En principe, votre Syndic est obligé de vous répondre. On pourra en reparler à ce moment-là ...

Par marika

Merci beaucoup pour votre réponse. Je vais faire ce courrier en RAR.

Cordialement