Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

40%.. d'augmentation des charges suite à la modification de la divi

---
Par hlath

Bonjour,
En 2010, l'assemblée générale a adopté une résolution pour mandater un géomètre expert pour la réalisation d'un nouvel état descriptif de division. Dans cette résolution il est également indiqué que le syndic procèdera à un vote à la double majorité (article 26) pour valider ce nouvel état descriptif.

En Juin 2011, il est indiqué sur la convocation que la résolution concernant ce point devait être votée à la majorité absolue. On ne parle plus étrangement de l'article 26. Lors de l'assemblée générale, dont je n'ai pu participer ni me faire représenter, la résolution indiquant les nouveaux tantièmes a été adoptée par l'intermédiaire de l'article 24 car la majorité absolue n'a pu être obtenue. Un tableau avec ces nouveaux tantièmes a été joint lors de la convocation sans aucune information sur, les pourcentages d'augmentation et diminution, la méthode adoptée pour le calcul.

En mars 2012, j'ai reçu par e-mail de la présidente du conseil syndical, l'acte du notaire concernant la modification de l'état descriptif de division et règlement de copropriété. J'ai donc pu grâce à ce document tracer les pourcentages de hausse et de baisse. Sur la centaine d'appartements de l'immeuble, deux d'entre eux, dont le mien, font l'objet d'une augmentation de 40%. L'appartement de la présidente du conseil syndical subit lui une baisse de 39% ! Je suis effaré par le manque de transparence du conseil syndical. Pour les autres appartements, la variation est autour des plus ou moins 15%.

Je regrette d'avoir été long dans mon exposé, et je vous remercie très sincèrement de l'avoir lu. Pouvez-vous m'indiquer les recours possibles, il y a t il eu des irrégularités, du point de vue justice, de la part du syndic ?
En vous remerciant par avance pour vos conseils.

Par jury34

Bonjour,

Du nouveau à votre situation?

Cordialement

Par hlath

Hélas non

Par jury34

Quel est le problème concrètement?

Pour être synthétique. J'ai du mal à vous suivre.

Vous avez été lésé d'une certaine manière?

Très cordialement

Par hlath

BOnjour,

En effet je me sens lésé sur cette affaire. Le problèmes c'est que mes charges ont augmenté de l'ordre de 40% suite aux nouveaux tantièmes. Je ne peux par respect répercuter ces charges sur ma locataire qui ne touche qu'une bien maigre retraite.

Ce que je cherche surtout à savoir, est bien légal ce qui c'est passé ? La modification de l'état descriptif de division peut il être décidé sans qu'il y ait eu de modification dans la copropriété ? Il y avait peut être des erreurs dans l'EDD édifié en 1994 (mais a t on le droit de le modifier par la suite ? (Il s'agit d'un immeuble d'une centaine d'appartements avec des terrases privatives et que certaines terrases auraient été comptées dans les m² des appartements)Est ce que l'article 24 est suffisant pour voter une telle décision ? Par ce vote ont également été ré-évalués les coefficients de situation par le nouveau géomètre expert sans qu'il y ait eu une concertation ni d'explication durant les AGs. Le conseil syndical a clairement dit aux personnes présentes à l'aG 2011 que l'impact sur leur charge serait minime. Ce qui est totalement faux !

Mes nouveaux tantièmes ont donc augementé d'environ 40%. Mes charges ont suivi. J'ai vu que j'avais 5 ans pour contester, mais je ne sais pas comment.

Merci

Par jury34

Généralement, les syndics font un peu ce qu'ils veulent, et les copropriétaires n'ont pas grand-chose à faire que de payer. Un contre 10 en AG ou contre 20, ça ne fait pas le poids.

Avez-vous un recourt quant à cette augmentation de plus de 40% ? C'est ce que vous vous calculez, mais il y a fort à parier que le calcul du syndic ne correspondra pas à votre constat.

Je vous invite à consulter ceci au passage : http://www.easydroit.fr/index_share.php?url=http://sos-net.eu.org/copropriete/3/3-1-1.htm

Salutations

Par hlath

Bonsoir,

Mes calculs se sont avérés exacts. J'ai reçu mon décompte de charges pour 2012 il y a quelques semaines et j'ai bien 40 % d'augmentation. Mon augementation de tantième de 40 % a été directement reproduite sur les charges.

L'investigatrice de ce projet, la présidente du conseil syndicale elle même (donc pas le syndic), a obtenu 39 % de réduction de tantième donc par comparaison environ 39% sur ses charges.

Cordialement.

Par jury34

vous avez pris contact avec le syndic?

Par hlath

Bonsoir,

J'en ai parlé au syndic. Bien évidemment ils ont rejetés toutes mes demandes même celles écrites dans une lettre recommandée. Le syndic n'a strictement rien fait pour contrer ceci et ne veut surtout pas aller à l'encontre de la présidente du conseil syndical. Ils s'arrangent très bien, un exemple est le passage de la résolution par l'article 25 en 2011 alors qu'en 2010 le syndic insistait sur l'article 26 pour passer une telle résolution.

Salutations.

Par jury34

Il faudrait les lettre en demeure (courrier rar) de vous fournir des explications et à défaut les assigner en justice.

Vous avez songé à aller voir un avocat pour se faire?

Cordialement

Par hlath

Bonsoir,

J'ai rencontré un avocat il y a environ 2 mois et je lui ai expliqué la situation. Il m'a dit que la procédure pouvait être longue et donc couteuse mais que j'avais des chances de succès. Comme je n'ai hélas pas de protection juridique sur cet appartement je n'ai pas pris le risque d'aller plus loin. Il m'a conseillé de faire les démarches avec plusieurs co propriétaires pour éviter de lourdes dépenses. Je suis donc en train de contacter certains d'entre eux pour essayer de mettre en place une action en jsutice.

Dans le dernier compte rendu d'AG reçu fin avril 2012, le décompte des personnes présentes et représentées prend en compte les anciens tantièmes et non pas les nouveaux qui ont été déposés aux hypthèques en octobre 2011. Je leur ai fait part de mon étonnement par e-mail, aucune réponse de la part du syndic et du conseil syndical. Bref ça continue ! Je leur ai envoyé ce jour même une lettre en recommandé pour demander des explications.

Cordialement

Par jury34

N'hésitez pas si vous avez des questions complémentaires.

Bonne chance dans vos démarches.

Très coridalement