



Absence D'AG en 2019 et 2020

Par Marron1986

Bonjour à tous,

je fais partie d'une jeune copropriété (créé en 2018) gérée par un bailleur social (ils ont la majorité sur les propriétaires privés)

1 ère AG constitutive décembre 2018, puis pas d'AG en 2019, ni en 2020.

Nous venons de recevoir un recommandé, l'AG 2021 va se faire par vote par correspondance.

1er problème : Le syndic se cache derrière la Covid et l'article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 qui permet au syndic de tenir les assemblées générales dont les résolutions sont votées uniquement par correspondance.

question : sont-ils malgré tout dans les clous ?

2ème problème : la régulation des charges 2019/2020 fortement débitrices en raison de l'absence de provision d'eau froide (eau collective) depuis 2018.

En L'absence d 'AG pour réajuster ce budget prévisionnel, la régularisation de charge est donc très importante pour chaque copropriétaire.

question : Pouvons nous faire quelque chose à ce niveau ?

En effet, dans mon cas par exemple, je suis propriétaire depuis fin 2019. Je dois donc payer l'eau de 2019 des anciens locataires ?

Certains sont arrivés fin 2020, donc ils doivent payer l'eau pour tout 2019 et 2020 alors qu'ils n'étaient encore propriétaires ?

Merci par avance à tous ceux qui répondrons.

Par AGeorges

Bonjour Châtaigne (pour que vous ne soyez pas marron),

Vous êtes dans une situation mal réglée par la loi.

L'ARC a consacré un article sur ce sujet :

[url=https://arc-copro.fr/documentation/coproprietes-mixtes-quels-dysfonctionnements-et-queelles-reponses-de-larc]https://arc-copro.fr/documentation/coproprietes-mixtes-quels-dysfonctionnements-et-queelles-reponses-de-larc[/url]

Il est donc recommandé de suivre les évolutions prochaines des lois.

Pour l'immédiat, comme le dit très bien l'ARC, les bailleurs sociaux devenus Syndic connaissent mal les techniques de gestion usuelles en copropriété.

pour l'eau froide, la technique est simple :

- Les compteurs individuels sont obligatoires depuis plusieurs années,
- mais "compteurs individuels" ne veut pas dire factures individuelles. Il faut donc collecter de l'argent via les charges pour pouvoir payer les factures.
- La technique est de se baser sur une consommation médiane annuelle (un budget donc), et de le répartir en fonction

des tantièmes. L'argent est appelé chaque trimestre. Avec un relevé des compteurs, annuel ou associé à une AG, on régularise la consommation 'base tantièmes' sur la consommation réelle. Le décompte est fait par le Syndic.

A titre indicatif, en RP, le m3 d'eau est facturé 4.50?.

De ce fait, la plupart des régularisations sont sans douleur.

Si, au début, la provision budgétaire retenue s'avère insuffisante, il suffit d'augmenter le budget pour le futur. Ceci se décide en AG.

Pour votre question sur les AG par correspondance :

- L'AG par correspondance reste un pis-aller et pose de nombreux problèmes pas vraiment résolus aujourd'hui (bien qu'il existe des solutions, mais pas imposées par les lois),

- Un Syndic doit justifier ce choix en expliquant pourquoi une AG par visioconférence n'est pas possible. Si votre jeune copro comprend, en tant que copropriétaires, le bailleur social et une dizaine d'accédants, organiser une visioconférence n'est pas le bout du monde. Mais il faut y travailler et le bailleur social lambda n'a pas de compétence en la matière ...

Si vous proposez/demandez au Syndic de faire autrement, il suffit qu'il ne vous écoute pas, et vous n'aurez pas de recours.

Surveillez bien les ordonnances, et notamment leur durée de validité. Normalement, toutes les AG retardées devaient être tenues ou, au minimum, convoquées AVANT le 31 janvier 2021. Mais il y a des cas où le délai a été prorogé au 1er avril 2021 ... Par exemple, il fait différence si votre AG 2019 n'a jamais été convoquée ou a été convoquée puis annulée pour fait de pandémie.

Pour le changement de copropriétaires, la seule obligation du Syndic est d'adresser l'appel de charges à la date prévue (par exemple début janvier, avril, juillet, octobre) au copropriétaire connu. C'est à ce dernier de payer.

L'ajustement à la période de consommation doit être effectué entre le vendeur et l'acheteur. Les compteurs, obligatoires,

doivent donc être relevés ensemble, et il n'y a plus, ensuite qu'à procéder par règle de trois. Dans un immeuble, les compteurs sont situés normalement à chaque palier, dans les colonnes montantes.

Evidemment, quand le bailleur social, pour quelque raison que ce soit, s'est mis à VENDRE une partie de son parc, il était obligé de se soumettre aux règles de la copropriété. Dire que cela a toujours été fait est sans doute optimiste.

Par AGeorges

Petit complément sur l'eau.

Vous pouvez, sur internet, consulter des chiffres (INSEE) de consommation moyen selon le nombre de personnes des ménages.

Cela permet de disposer de chiffres au départ, même si aucun relevé ne permet d'avoir une valeur réelle.

Par Marron1986

Merci pour votre réponse.

L'installation des compteurs individuels est à l'ordre du jour de L'AG justement car pour le moment tout est collectif.

En attendant,

Est il normal de subir ce dysfonctionnement du syndic et de devoir payer l'eau d'ancien locataire ?

Et si les compteurs individuels sont obligatoires depuis quelques années, pouvons nous faire bloque pour essayer de trouver un arrangement avec le syndic par exemple ?

Par AGeorges

Bonjour,

Pour les compteurs, il serait temps ...

Par nature, un bailleur "social" est différent d'un copropriétaire normal et même d'un Syndic. Il devrait être possible de discuter avec.

Une des difficultés majeures auxquelles est confronté un bailleur social, ce sont les loyers impayés. Comme il n'y a pas assez d'argent, comment entretenir les immeubles ?

Une des solutions est de vendre un certain nombre d'appartements, ce qui apporte du cash, réduit la masse des loyers, et fait contribuer obligatoirement aux charges les copropriétaires.

Je vous recommanderai 3 étapes :

1. Vérifiez bien tout ce qui doit être fait quand un propriétaire unique (le bailleur social) change le statut de son bien pour

le transformer en copropriété. Par exemple, pose obligatoire de compteurs d'eau et d'électricité individuels, définition des parties communes, mise en place du budget de la copropriété. (**)

Tout cela va vous donner des arguments, genre "nous avons accepté tout cela et vous avons donné notre argent (en achetant), qu'en avez-vous fait ?"

2. Demandez une réunion pour mettre à plat ce qui ne va pas, et essayez d'obtenir un étalement des charges pour celles qui sont trop importantes

3. Essayez de débattre du sujet SYNDIC. L'ARC recommande de nommer un Syndic qui ne soit pas le bailleur social, puisque, en général, ils ne savent pas faire.

Sinon, sachez que les règles, en copropriété, sont claires, les copropriétaires DOIVENT payer les charges. Comme je vous l'ai indiqué, en cas de revente, l'arrangement doit être fait entre le vendeur et l'acheteur, le Syndic n'a pas d'obligation sauf à recouvrer les charges. Petite curiosité : Le Syndic doit recouvrer les charges dues par TOUS les copropriétaires, y compris lui-même, si le bailleur social se confond avec le Syndic. Vous voyez bien qu'il y a un HIC ! S'ils n'ont pas d'argent pour payer, vont-ils se faire un procès à eux-mêmes ???

(**) Pour les compteurs individuels, méfiez-vous. C'était avant la création de la copropriété qu'ils auraient dû être installés. Si le bailleur social fait décider l'AG, il y aura travaux décidés, budget voté et distribution des coûts entre les copropriétaires. Tous les 'nouveaux' auraient donc à payer parce que le Bailleur Social n'a pas respecté ses obligations ... C'est un peu gros, me semble-t-il ! Ne vous laissez pas faire.

Par Marron1986

Merci pour votre réponse.

L'installation des compteurs individuels est à l'ordre du jour de L'AG justement car pour le moment tout est collectif.

En attendant,

Est il normal de subir ce dysfonctionnement du syndic et de devoir payer l'eau d'ancien locataire ?

Et si les compteurs individuels sont obligatoires depuis quelques années, pouvons nous faire bloquer pour essayer de trouver un arrangement avec le syndic par exemple ?