Charges du syndic

Par jjees

Bonjour,

Je reçois des charges étranges du syndic basé au Prado, une fois deux courriers le même jour dans la boîte aux lettres à des dates déjà dépassées demandant 400 euros environ et 800 euros. Et là pour ce trimestre 478 euros pour la Résidence Les Marronniers 13014.

J'ai demandé plusieurs fois le détail mais on ne me l'a toujours pas communiqué.

Il y a des poubelles parfois comme l'Huveaune après une tempête.
De toutes les fenêtres il y a des poubelles en dehors des containers, elles sont dans les branches des arbres, la pelouse, mon palier, placard du couloir (la fermeture a été demandé mais ça n'a jamais été fait)...

J'ai demandé au syndic de revoir le calcul des charges parce que c'est impossible et le remboursement du trop versé. A ce sujet ils font les morts.

La solution?

Cordialement.

NB : je constate que je me fais voler sur les charges de ménage et je souhaiterai réparation.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous êtes locataire ou copropriétaire ?
Si vous êtes copropriétaire, ce ne sont pas des charges que vous recevez, ce sont des appels de fonds.
Ils découlent directement des votes des copropriétaires lors de la dernière AG.
Le syndic ne fait qu'appliquer les décisions de votre AG.

Quel est l'intitulé exact de ces 3 appels de fonds ? On peut essayer de vous expliquer.

Si vous n'êtes pas satisfait du ménage, il faut faire voter à la prochaine AG la mise en concurrence du prestataire chargé de nettoyer vos parties communes.
Et d'ici là vous pouvez demander (courrier RAR) au syndic de faire un rappel à ce prestataire des termes de son contrat et qu'il le respecte.

... Toutefois s'il y a beaucoup de copropriétaires qui ne payent pas leurs appels de fonds, le prestataire n'a peut être pas été payé, ce qui explique qu'il a arrêté de travailler pour vous.

Par jjees

Bonsoir,

Je suis copropriétaire. Pour les votes, je suis moyennement au courant. En fait, le tribunal nous désigne régulièrement de nouveaux syndics, peut être le 3ème ou le 4ème en même pas 5 ans donc pour les procédures, elles sautent un peu malgré nous.
Les courriers reçus disent appel de fond tel trimestre, sont extrêmement généraux, aucun détail (dans le dernier j'ai cherché un intitulé concernant le ménage, je n'ai rien trouvé, il y a écrit travaux mais je ne comprends pas lesquels puisque c'est en ruine).
Il n'y a pas le mot défaillant de mentionné dessus.
Les agents d'entretien sont présents sur la copropriété mais je les vois plus souvent bavarder dans un coin.

Une fois je trouve une nouvelle agente, elle avait une assiette remplie sur les boîtes aux lettres pour son encas.
Je ne les vois pas beaucoup à l'oeuvre sauf un qui à l'air de travailler à la place de certains (ça fait de la peine).

Cordialement.

NB :il y a des rumeurs de non paiements par des copropriétaires.

Par yapasdequoi

Vous êtes probablement dans une coprropriété en difficulté financière, si c'est le tribunal qui nomme les syndics.

Quelle est la date de votre dernière AG ?

Et (bis) recopiez ici l'intitulé exact des appels de fonds qui vous posent problème.

Par jjees

Je n'ai aucune idée de la dernière AG car les syndics se sont succédés et que je n'ai jamais entendu parlé d'AG peut être depuis 2022 et encore c'est possible que ça remonte avant.
En fait on reçoit des appels du sydic du moment puis un jour un courrier qui annonce qu'un nouveau syndic est nommé et on recommence.
Tous les appels de fonds posent problèmes puisqu'il n' y a pas de suivi à cause du turn over, on a jamais de détail et tout se dégrade.
Ils encaissent les virement, on parle à des murs puis ils disparaissent.
On dirait qu'ils profitent de la situation ou bien se font discrets et fuient.
Ils sont tous complètement dépassés.
Parfois on a des appels de fonds avec plusieurs mois de retard et j'en passe.
Il y a peut être des dizaines voir des centaines de lots, il y a des hectares de superficie aussi.

Par yapasdequoi

Avec aussi peu d'infos, on ne va pas pouvoir vous aider.
Consultez un avocat avec les documents dont vous disposez.

Par jjees

Bonjour,

J'ai déjà une avocate, le syndic est assigné pour dégât des eaux depuis des années, je me renseignerai pour le ménage.

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Si vous avez assigné le syndic... vous n'avez pas fini.
Avez-vous assigné aussi le syndicAT ? C'est indispensable... Mais votre avocat doit savoir.

Par jjees

En fait il y a le syndic, des propriétaires car plusieurs pour plusieurs appartements (des héritiers probablement) mais je n'ai pas entendu parler de syndicAT dans l'assignation.
Il y a parfois deux ou trois propriétaires sur un appartement.

Par yapasdequoi

Faites confiance à votre avocat. On ne pourra pas vous aider plus sur un forum.

Par jjees

Espérons que ça aille.
Merci pour vos conseils.
Mon avocate m'a répondu aujourd'hui que sur l'assignation c'est "syndicat des copropriétaires représenté par son syndic".

Par AGeorges

Bonjour jjees,

Tout d'abord, il serait utile que vous consacriez un peu de temps à des lectures concernant la copropriété. Par exemple, l'ARC (ceci n'est pas une pub) a publié divers documents assez bien faits sur les copropriétés.

La chronologie usuelle des opérations, dans votre cas, est probablement qu'un syndic est parti, à démissionné ou a fait un constat d'échec de gestion, par exemple, si trop de copropriétaires ne payent pas, il ne 'rentre' pas assez d'argent pour payer les factures.
Un tribunal est donc informé et va nommé un Syndic judiciaire DONT la tâche principale est de mettre en place une AG pour faire nommer un Syndic normal. En principe, convoquer une AG ne coûte pas des mille et des cents, cela aurait donc dû se faire ...
Il faut tout de même récupérer un fichier des copropriétaires avec des adresses et selon l'état de déshérence de votre copro, ce peut être plus ou moins difficile. Méfiez-vous tout de même parce que la justice ou une instance administrative peut finir par se fâcher et taxer fortement les copropriétaires qui ne gèrent pas leurs biens ...

Pour le dégât des eaux, c'est en principe une question d'assurances. Comment en êtes-vous arrivé à assigner le syndicAT des copropriétaires ? La copro n'est pas assurée ? Les déclaration de sinistres ne sont pas faites ?

Pour ce qui concerne les charges, Un syndic peut toujours demander de l'argent. Si cela n'a pas été voté par une AG, ces charges ne sont pas exigibles. Après, c'est aussi une question de bon sens. Dans la vie courante d'une copropriété, il y a forcément des charges à payer sur l'énergie, l'entretien, le gardiennage, etc. Si aucune AG n'a lieu, qu'aucun budget n'est voté et que le Syndic, qui essaye de s'en sortir, demande tout de même un peu d'argent pour payer ce qu'il y a à payer, refuser implique que votre bien va se dégrader peu à peu. Il semble que ce soit une situation assez générale dans cette copropriété ...

C'est le prototype du cercle vicieux. Le Syndic ne fait rien car il n'a pas d'argent et les copropriétaires ne veulent pas payer leurs charges parce que le syndic ne fait rien.
Aucun moyen de s'en sortir sauf si un tribunal oblige les copropriétaires à payer, le seul moyen me semblant d'ailleurs de mettre en vente les biens dont personne ne voudra s'ils sont trop dégradés.

Par jjees

Je viens de relire l'AG du syndic qu'il y avait à l'achat de l'appartement en 2020 car après ça a été le turn over et pas de documents précis d'AG (j'ai envoyé un mail au syndic pour demandé les documents au cas où je l'aurai loupé).
Je viens de voir le même nom de famille pour une saisine immobilière et sur l'assignation...forcément.
Je cherchais le nom de l'agence de nettoyage car j'ai toujours vu les mêmes employés or sur le dernier AG c'est écrit vote de résiliation du contrat et je n'ai pas trouvé le nom d'une autre agence.
C'est écrit aussi "création du poste d'agent d'immeuble".
En ce qui me concerne je paye mais les comptes semblent erronés d'où le fait que je voudrai être en partie remboursée.
Les travaux et le ménage...en partie absencts, en revanche je paye des charges pas vraiment justifiées (j'ai demandé à maintes reprises le détail mais rien).
J'ai fait intervenir mon assurance pour le dégât des eaux, deux visites de vérification de fuites (la fuite ne vient pas de chez moi) et un huissier pour constat. Le problème est qu'il n'y a pas de nouvelles des assurances des voisins concernés (sont-ils assurés?).
Pour les ventes : en location ou achat ça déménage tout le temps, c'est hors norme et le rythme semble s'être accéléré.

Par AGeorges

Re,
Une "AG du Syndic", cela n'existe pas.
Chaque copropriété est obligée de tenir une AG au minimum une fois par an (plus est possible, mais pas moins sauf circonstances exceptionnelles). C'est le Syndic qui convoque, mais s'il ne le fait pas, il y a moyens, soir de l'y forcer, soit de faire convoquer l'AG autrement.
Usuellement, le Syndic est secrétaire de l'AG et il doit rédiger le PV, le faire approuver par le Président de Séance,

lequel doit obligatoirement être un copropriétaire élu en début de séance.
Et quand on achète un lot de copropriété, le notaire doit obtenir, du syndic en exercice, divers documents dont les PV des trois dernières AG.

Légalement, je le répète, un Syndic dispose de plein de moyens pour faire payer un copropriétaire, et cela peut aller jusqu'à la saisie de ses lots. Mais je ne vois pas bien ce que ceci viendrait faire sur votre assignation qui semblait concerner une absence d'action suite à un dégât des eaux.

L'utilité d'une AG est de pouvoir vérifier les comptes annuellement, et un simple copropriétaire n'a que ce moyen pour consulter les comptes. Il faut avoir été élu au Conseil Syndical pour pouvoir réclamer des documents en cours d'année, et sans AG, je ne vois pas cela possible.

Pour communiquer avec un Syndic, la LRAR est obligatoire. Vous pouvez juste écrire, par exemple "Mr, vous me demandez telles et telles charges. MERCI de me communiquer le PV de l'AG qui en a décidé."

Lors d'une AG, on traite les comptes de l'année d'avant et on décide du budget de l'année d'après. Il faut pour cela des résolutions votées selon les règles de l'Article 24.

Quand les comptes de l'année d'avant ont été approuvés, le Syndic doit procéder à la régularisation des comptes de chaque copropriétaires, réclamer plus d'argent s'il en manque ou créditer le compte s'il en reste.
Si rien n'est approuvé chez vous depuis des années, il ne peut rien faire, et vous-mêmes n'avez aucune information pour savoir si une demande de 400?, par exemple, est justifiée ou pas.

Par yapasdequoi

Avez-vous un contact avec les membres du conseil syndical ? Ou vous n'en avez pas ?

Pouvez vous (ter - mais c'est la dernière relance) recopiez ici l'intitulé exact des appels de fonds qui vous posent problème.

Et votre avocate peut aussi vous aider à comprendre ce qui ne va pas dans votre copropriété et plus précisément ces appels de fonds.

Vous pouvez aussi souscrire à une assistance juridique pour vous aider.

Par jjees

Les contacts dans la résidence sont difficiles, je n'ai pas pu accéder à ma cave depuis l'achat, je suis poursuivie à pied et en voiture dans la résidence et d'autres quartiers, menacée...Difficile de parler à quelqu'un, l'isolement est fabriqué par certains individus de la résidence et ça les arrange.

J'ai regardé à l'instant l'intitulé de l'appel de fond reçu dernièrement "appel de provisions" en encadré et le syndic précédent écrivait "appel de fonds".

Pour mon avocate...je pense que nous essayons d'obtenir une audience, le 3ème report depuis 2023.

J'ai une assurance juridique pour les frais mais leur communication est avec l'avocate, je n'ai pas de lien avec à part l'assurance que je paye.