Clé de Répartition non corrigée

Par Anchaba

Bonjour,

Dans les comptes d'une copropriété, il y a une erreur de clé de répartition des charges, trouvée grâce à l'intervention de plus membres de ce forum qu'une nouvelle fois je remercie.

Néanmoins bien qu'elle ait été admise par le syndic et communiquée au CS il n'y a pas eu de correction ni pour le passé (dossier en cours après échec devant le conciliateur) ni pour les dernières perceptions au cours des 8 derniers mois !!!

Un propriétaire qui fait payer des charges indues (erreur de clé de répartition) à son locataire peut-il être contraint de rembourser les sommes perçues, de payer des dommages et intérêts, et risque-t-il d'encourir des sanctions civiles ?
Le syndic, de son côté, risque-t-il des poursuites pour manquement à ses obligations et la résiliation de son mandat ?
Merci de vos précisions

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devriez changer de syndic s'il ne rectifie pas l'erreur. Ensuite vous serez capable avec le nouveau syndic de régulariser. Attention, la prescription est de 5 ans.

Le copropriétaire bailleur qui fait une erreur peut la rectifier pendant 3 ans, encore faut-il qu'il soit informé.
Le locataire peut en effet réclamer une indemnisation, mais a-t-il un préjudice si grave ?
Quel est le montant en jeu ?

Par coproleclos

Bonjour,

Tout d'abord ce qu'un proprio paie est une avance sur les charges dues de l'exercice en cours.
Une fois cet exercice terminé les comptes sont soumis à l'AG pour approbation.

Si l'AG approuve les comptes, le plus ou moins perçu, devenu définitif, est porté au crédit ou au débit du compte de chacun en fonction de ses tantièmes généraux et spéciaux selon ce qui est précisé dans l'EDD.

Le syndic peut avoir le temps de rectifier bien que ce devrait être fait dès qu'il a connaissance de l'erreur.

Il n'y a aucune chance de mettre en cause le syndic car aucune sanction n'est prévu contre lui au cas où il ne fait pas son job. C'est ce qu'a déploré la Cour des comptes en 2022 je crois me souvenir.

Si rien n'est modifié vous aurez à l'AG la possibilité de voter CONTRE les comptes, surtout ne pas s'abstenir, et saisir le TJ selon l'article 42 de la loi de 1965, article qui doit être strictement respecté tant dans le fonds que dans la forme. Un avocat est nécessaire, et peut-être un tiercé gagnant car le coût avoisine les 3 à 5000 euros de votre poche.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680[/url]

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Juste pour rappel :

Ne pas approuver les comptes de la copropriété n'a aucun impact sur la répartition. C'est assez inutile donc.

Article 45-1
Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 38
Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Par Anchaba

Merci à tous les deux.

Dans une précédente conversation yapasdequoi m'avait communiqué des informations concernant le délai de prescription 5 ans pour l'erreur de répartition. Il ne s'agit pas de contester les frais perçus validés par l'AG. J'avais fait des recherches et trouvé une jurisprudence récente

A mon sens
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048768882?init=true&page=1&query=22-10770&searchField=ALL&tab_selection=all]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048768882?init=true&page=1&query=22-10770&searchField=ALL&tab_selection=all[/url]

du 14 Décembre 2023 confirme cette position je cite :
"6. Constatant que la contestation, par la copropriétaire, d'un appel de fonds décidé en assemblée générale ne portait pas sur la remise en cause de la répartition de ses propres charges, mais sur la régularité de la décision prise par l'assemblée générale, la cour d'appel a pu en déduire que l'action engagée par la société Duca n'était pas une action personnelle prescrite par cinq ans, mais une action en contestation de résolutions d'assemblée générale soumise au délai de forclusion de deux mois."

Cette jurisprudence rappelée devant le "conciliateur de justice" embarrassait le syndic, mais ne voulait pas remonter aux 5 ans demandés mais seulement aux 15 derniers mois. Il y a eu un "constat d'échec.

Yapasdequoi :
Le copropriétaire bailleur qui fait une erreur peut la rectifier pendant 3 ans, encore faut-il qu'il soit informé.
Le locataire peut en effet réclamer une indemnisation, mais a-t-il un préjudice si grave
Il y a actuellement deux copropriétaires informés, car ils sont membres du Conseil Syndical et sont propriétaires non occupants.
Quel est le montant en jeu ? Pour les 5 dernières années le montant sur cette seule erreur pour ma part est de 300 Euros. A priori 20 copropriétaires sont concernés, mais avec des montants moins importants en raison du délai de prescription qui exclut les montants les plus anciens qui étaient aussi les plus importants.

Coproleclos
Si rien n'est modifié vous aurez à l'AG la possibilité de voter CONTRE les comptes, surtout ne pas s'abstenir,
Merci de ce rappel, lors de la dernière AG, par "courtoisie" pour les membres du CS je m'étais abstenu pour leur réélection et on m'avait souligné que c'était une erreur. J'éviterai de la répéter.

Merci encore

Par yapasdequoi

Après un échec de conciliation, la saisie du tribunal est envisageable.
Vous devriez rédiger une résolution pour la prochaine AG afin que tous soient informés de cette "erreur", si c'est bien une erreur, ce que vous ne démontrez pas.

Par Nihilscio

Un propriétaire qui fait payer des charges indues (erreur de clé de répartition) à son locataire peut-il être contraint de rembourser les sommes perçues, de payer des dommages et intérêts, et risque-t-il d'encourir des sanctions civiles ?
Oui. Le locataire a une action contre le bailleur. Ce dernier peut, selon les termes du bail, récupérer les charges locatives auprès de son locataire. En copropriété, la répartition des charges communes est déterminée par le règlement de copropriété. Le bailleur ne peut sans manquer à ses obligations envers le locataire lui imputer une part de dépenses communes qui ne soit pas conforme au règlement de copropriété.

Le syndic, de son côté, risque-t-il des poursuites pour manquement à ses obligations et la résiliation de son mandat ?

Le syndic étant chargé de tenir la comptabilité du syndicat, s'il ne le fait pas correctement, il s'expose à ce qu'un manquement ses obligations soient sanctionnées par son mandant, par une révocation éventuellement. Mais si les comptes sont approuvés sans réserve par l'assemblée générale, celle-ci entérine les éventuelles erreurs de comptabilité commises par le syndic.

Comme rappelé par Yapasdequoi, l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Un copropriétaire peut faire rectifier son compte personnel à la suite d'une erreur de répartition sans avoir à contester l'approbation des comptes. Il peut réclamer une telle rectification pendant cinq ans à compter de la date d'approbation des comptes qui est la date d'exigibilité de la contribution de chaque copropriétaire aux dépenses communes.

Par Anchaba

Pour la démonstration j'ai envoyé au syndic avec copie au Conseil Syndical la liste des prélèvements avec copie des d'appels de fonds trimestriels du syndic et copie du paragraphe du Règlement de Copro qui liste les numéros de lots concernés par une facturation.
Le syndic a confirmé au Conseil Syndical qu'il y avait bien une erreur.

Yapasdequoi
rédiger une résolution pour la prochaine AG
J'y pense et à ce sujet je me permets de vous poser une question complémentaire.
Dans la LRAR que je vais adresser au minimum 1 mois avant la date de l'assemblée (prévision février - mars 2015 pour un exercice qui se termine le 30 Septembre) je voulais savoir s'il est possible de poser plusieurs questions et/ou votes.

Outre le problème de l'information des copropriétaires et des locataires et se pose aussi la question du transfert des comptes de la copropriété dans la banque qui a accordé au syndic les financements pour acheter les parts sociales de sa société.

Par Anchaba

Nihilscio[
citation]Oui.Le locataire a une action contre le bailleur.
Si jamais le problème n'est pas règlé très bientôt et avant la future assemblée (2025) cette précision complète la suggestion de Yapasdequoi sur la formulation d'une résolution.
Merci pour la synthèse de deux points

Par yapasdequoi

Les appels de fonds ne sont que des provisions. Il est encore temps de rectifier lors de la clôture de l'exercice. Le CS a son rôle à jouer !

Si le syndic a admis une erreur demander lui pourquoi il ne la corrige pas ! C'est un peu fort.

Si vous n'êtes pas membre du CS votre demande est limitée à votre propre décompte.

Vous pouvez faire ajouter autant de résolutions à l'ODJ que vous voulez, mais faites le TRES en avance afin de pouvoir y associer le CS. Un regroupement avec les autres copropriétaires lésés est fortement conseillé.

la question du transfert des comptes de la copropriété dans la banque qui a accordé au syndic les financements pour acheter les parts sociales de sa société.

Même si le syndic a des intérêts occultes, il faut prouver une malversation de sa part et ce n'est pas évident.
Préférez proposer à l'AG de voter le choix de la banque conformément à l'article 18 de la loi 65-557.
"L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. "

Mais compte tenu de l'historique, changer de syndic serait encore plus radical....
+++

Par Anchaba

yapasdequoi

Même si le syndic a des intérêts occultes, il faut prouver une malversation de sa part .
Je ne parle pas pour l'instant de malversation, car rien ne me permet de l'envisager et/ou de l'exprimer.
Ce qui me gêne ce sont ces phrases reprises dans l'acte de cession, je cite :
"L'associée unique décide d'autoriser le nantissement de xxxx parts sociales qu'elle détient dans la Société wxyz wxyz (société du syndic) , numérotées de xx à xxxx.

L'associée unique précise que cette autorisation de nantissement est une condition nécessaire à l'obtention du prêt octroyé par la Banque??? ayant financé, le rachat des parts sociales de wxyz wxyz (société du syndic)"

Je trouve que c'est un mélange des genres, avec d'une part la banque qui semble de demander (disons exiger) une garantie et d'autre part c'est à la date de transaction que les comptes de la copropriété (Courant + Livret) ont été transférés dans cet établissement bancaire. Il est difficile de ne pas de relations entre les 2 évènements.
Est ce la meilleure position pour négocier des taux de placement ? Quid de la disponibilité rapide des fonds en cas de difficultés du syndic ?

Merci je retiens votre suggestion / nécessité de regrouper d'autres copropriétaires avant l'AG.

Par yapasdequoi

Je ne comprends pas comment vous avez cette information sur le nantissement.
Qui a souscrit le prêt ? Le syndic ou le syndicat ? Et pour acheter quoi exactement ?

Par Anchaba

Bonjour,
J'ai obtenu les informations d'une façon tout à fait légale et officielle, sur un site qui collecte les informations auprès de l'INPI - l'INSEE et du BODACC.

Le forum interdit (à juste titre) la publicité aussi je ne communiquerai pas le nom de ce site.

J'ai pu consulter l'acte de cession (22 pages paraphées et signées) de la société entre l'ancien propriétaire/syndic et le nouveau. Ce dernier est maintenant le syndic actuel de la copropriété, qui a une phobie administrative et de la comptabilité ! Cet acte a été enregistré au Service Départemental de l'enregistrement de "..... nom de la ville". suivi de la référence du dossier et du montant des des droits d'enregistrement en l'espèce + 40.000 Euros.

Dans cet acte sont communiqués :
1- le montant total de l'acquisition.
2- les montants des deux crédits vendeurs (un crédit in fine et un crédit moyen terme = 5 ans)
3- L'indication de la banque qui a participé au financement (sans indication du montant du crédit) mais avec la précision sur la nécessité (obligation ????) du nantissement des parts d'une société. Comme indiqué ci-dessus les comptes de la copropriété ont été transférés dans la banque qui a pris le nantissement. Il n'est pas mentionné dans l'acte que le transfert des comptes est une condition sine qua non....

Par yapasdequoi

Euh... ce serait illégal.
Votre syndic et le syndicat sont 2 clients de la banque totalement indépendants ...
cf article 18 de la loi 65-557

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

Si vous avez des doutes, ils seront levés en faisant voter à l'AG la désignation d'une autre banque pour le compte de la copropriété

L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.

Par Anchaba

yapasdequoi
Si vous avez des doutes, ils seront levés en faisant voter à l'AG la désignation d'une autre banque pour le compte de la copropriété

Avec toutes les suggestions que vous faîtes, l'assemblée risque de prolonger en raison des votes qui seront proposés

Dans l'article 18 paragraphe II il est indiqué :"Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;" Je vais donc dès aujourd'hui encourager un membre du CS à réclamer ces documents.
Je pense que ces extraits permettront de vérifier que les perceptions de frais de fonctionnement du compte sont conformes au minimum avec les conditions générales.

Par yapasdequoi

Le CS doit contrôler les écritures sur le compte, pas seulement les frais.
Et la seule lecture des relevés ne permettra pas de vérifier qu'il n'y a aucun lien avec les autres comptes du syndic.
Il faut demander à la banque une attestation dans ce sens. Et encore...

Par Nihilscio

Vos recherches sur la situation financière de la société ne vous mènera à rien. A supposer qu'il y ait malversation vous n'arriverez pas à le prouver. Eventuellement, si vous avez un doute, vous pouvez vérifier si votre syndic est assuré en responsabilité professionnelle, qu'il a une garantie financière et une carte professionnelle.

Si vous voulez choisir la banque de votre choix, l'assemblée générale peut le décider.

Ce qui pourrait expliquer l'inaction du syndic à rectifier votre compte personnel pour corriger une erreur de répartition serait les conséquences de cette rectification sur les autres copropriétaires. Car si vous avez trop payé, c'est que d'autres copropriétaires n'ont pas assez payé. Une correction sur votre compte aura pour conséquence une correction en sens inverse sur les comptes d'autres copropriétaires. Cela risque de ne pas passer facilement. Si vous demandez une correction sur plusieurs années, que des lots ont été vendus entre-temps, le syndic devra adresser des rappels aux copropriétaires vendeurs. Problèmes certains en perspective.

Par Anchaba

Nihilscio

Merci de votre réponse.

Vos recherches sur la situation financière de la société ne vous mènera à rien. Non je ne recherche pas spécialement des points sur la situation financière de la société mais des arguments pour encourager le Conseil Syndical à être plus vigilant.
J'ai déjà précisé que ni la réunion du CS ni l'assemblée générale n'étaient des clubs de rencontres. Mais manifestement les membres du CS sont enchantés du Syndic. Ils considèrent ses erreurs comme sans importance, ce qui compte ce sont les montants en cause....!

Tout à fait d'accord avec vous sur les "vases communicants". Ce que je ne comprends, c'est qu'un des membres du CS est dans la même situation que moi (trop payé) et qu'il ne demande ni le remboursement des trop perçus ni la correction pour l'avenir, puisque 3 appels de fonds ont été faits, depuis le signalement, avec une mauvaise clé de répartition.

Je n'avais envisagé cet aspect :

Si vous demandez une correction sur plusieurs années, que des lots ont été vendus entre-temps, le syndic devra adresser des rappels aux copropriétaires vendeurs. Problèmes certains en perspective.
C'est peut-être une explication de la non communication par le syndic de la dernière feuille de présence / émargement à l'AG qui a été demandé par LRAR.

PS j'avais oublié de répondre à la question sur les "autres copropriétaires concernés : ils sont 19 à avoir un garage et/ou un parking couvert ou pas et avoir payé des "Charges de Stationnement" non justifiées par le règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

Vous serez bien plus efficace en étant membre du CS, ou encore en vous regroupant avec d'autres copropriétaires.
Sauf si vous aimez vous battre contre des moulins à vent ?

Par Anchaba

yapasdequoi,

je suis d'accord avec vous.
Je n'ai pas pu me présenter aux dernières élections.
En ce qui concerne les propriétaires (entre 30 et 40 pour 59 lots) seulement deux résident dans l'immeuble.
La prochaine assemblée aura lieu en fin du 1er trimestre 2025.
Espérons que le problème soit règlé avant cette date.

Par coproleclos

Bonjour,

Il a été dit : "Si vous demandez une correction sur plusieurs années, que des lots ont été vendus entre-temps, le syndic devra adresser des rappels aux copropriétaires vendeurs".

C'est faux. Le proprio vendeur n'a plus rien à voir avec le syndicat qu'il a quitté.

C'est le copropriétaire actuelle qui devra supporter toutes les régularisations quelles que soient les périodes concernées.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Il a été dit : "Si vous demandez une correction sur plusieurs années, que des lots ont été vendus entre-temps, le syndic devra adresser des rappels aux copropriétaires vendeurs".

C'est faux. Le proprio vendeur n'a plus rien à voir avec le syndicat qu'il a quitté.

C'est le copropriétaire actuelle qui devra supporter toutes les régularisations quelles que soient les périodes concernées.
Eh non, ce n'est pas faux. Vous n'avez pas compris le problème et « Le proprio vendeur n'a plus rien à voir avec le syndicat qu'il a quitté. » n'est pas une règle absolue, ce n'est qu'un raccourci qui se révèle inexact en certaines circonstances.

Ce qui est exact est que ce qui est exigible avant la mutation est à la charge du vendeur et que ce qui est exigible à compter de la date de la mutation est à la charge de l'acheteur.
Mais en l'espèce il ne s'agit pas d'une régularisation mais de la correction d'une erreur. Or l'erreur ne crée pas de droit.

La régularisation est l'opération consistant à répartir entre les copropriétaires la différence constatée entre le résultat et les prévisions. Si le résultat de l'exercice est positif par rapport au budget prévisionnel, il profite à l'acheteur. S'il est négatif, l'acheteur est redevable de l'insuffisance des provisions trimestrielles. Le proprio vendeur n'est effectivement pas concerné par la régularisation.

Il n'est est pas de même en cas d'erreur. Il peut arriver que le syndic s'abstienne par erreur de faire opposition comme prévu à l'article 20 alors que le compte du vendeur est débiteur à la date de la vente. En un tel cas, le vendeur n'est pas exonéré contrairement à ce que certains croient. Le syndicat est parfaitement en droit de recouvrer une créance qui aurait dû être soldée mais qui ne l'a pas été par erreur.

En l'espèce, il s'agit de corriger une répartition erronée.

Cas pratique. Les comptes de l'exercice 2022 sont approuvés en 2023. Un lot de copropriété est vendu en 2024. Après cette vente, une erreur de répartition des dépenses sur l'exercice 2022 est constatée. Elle est en défaveur du vendeur qui a payé pour 2022 une quote-part de charges moindre que ce qu'il aurait dû payer si la répartition fixée par le règlement de copropriété avait été respectée. Cette quote-part est devenue exigible à la date de la régularisation, soit en 2023, donc à la charge du vendeur. N'ayant pas payé tout ce qui était exigible, il reste débiteur de la somme manquante. Il ne peut arguer qu'on ne lui avait pas demandé l'intégralité de la somme dont il était redevable et qu'il n'est plus propriétaire : l'erreur ne crée pas de droit.

L'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, qui déroge à l'article 1269 du code de procédure civile (Aucune demande en révision de compte n'est recevable, sauf si elle est présentée en vue d'un redressement en cas d'erreur, d'omission ou de présentation inexacte) en ce que l'approbation des comptes ne porte pas sur les répartitions a des effets pernicieux. Bien avant l'introduction de l'article 45-1, une jurisprudence des années 1970, maintenant caduque, n'admettait la recevabilité d'une contestation de son compte personnel que de la part d'un copropriétaire qui s'était opposé à l'approbation des comptes.

Par coproleclos

Bonjour,

Dès le jour que le syndic reçois "l'acte de mutation" du notaire le vendeur n'a plus rien à voir avec le syndicat.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Dès le jour que le syndic reçois "l'acte de mutation" du notaire le vendeur n'a plus rien à voir avec le syndicat.
Ce n'est pas en répétant une chose fausse que vous en ferez une vérité.

D'abord, Le syndic ne reçoit pas "l'acte de mutation" mais l'avis mentionné à l'article 6 du décret et, s'il y a lieu, celui mentionné à l'article 20 de la loi, les deux ne devant pas être confondus.

Ensuite, je le répète, il n'est écrit nulle part que « le vendeur n'a plus rien à voir avec le syndicat ». Ce n'est jamais qu'une formule approximative que vous assénez sans la moindre analyse et dont il faudrait se garder si l'on veut être juridiquement rigoureux. Il résulte de l'article 6 du décret que, dès le jour où la mutation a été notifiée au syndic, l'ancien copropriétaire n'a plus à l'égard du syndicat la qualité de copropriétaire. C'est tout ce qu'on peut dire. Cela étant, même après que cet avis a été notifié au syndic, l'ancien copropriétaire peut, en certains cas, encore « à voir avec le syndicat ». J'en ai donné deux exemples. J'en donne encore un troisième. Il est relativement fréquent que le solde du compte d'un copropriétaire vendeur soit créditeur. A moins que le syndic ne rembourse spontanément le copropriétaire vendeur, le solde créditeur restera inscrit dans la comptabilité du syndicat et l'ancien copropriétaire aura un délai de cinq ans pour réclamer sa créance, au-delà duquel elle sera prescrite.

Par coproleclos

Bonjour,

Le 1er paragraphe de l'article 20 explique ce que je précise et confirme :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039280647]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039280647[/url]

Bonne journée.

Par Nihilscio

C'est désespérant.

NON, L'ARTICLE 20 NE PRECISE PAS ET NE CONFIRME PAS VOS AFFIRMATIONS ERRONEES.

J'avais pourtant pris bien soin de préciser dans mon message du 21 à 15 h 47 : Il peut arriver que le syndic s'abstienne par erreur de faire opposition comme prévu à l'article 20 alors que le compte du vendeur est débiteur à la date de la vente. En un tel cas, le vendeur n'est pas exonéré contrairement à ce que certains croient. Lorsqu'un intervenant vient contredire des idées reçues, ce qu'il dit n'est pas forcément complètement inepte. Il faut lire dans les textes ce qui est écrit et rien d'autre.

Explication de texte :

Un copropriétaire vend son lot de copropriété.
Il a une dette envers le syndicat.
Le notaire envoie un avis au syndic pour l'informer de la mutation.
Le syndic dispose d'un délai de quinze jours pour faire opposition afin de retenir le montant de la dette du vendeur sur le

prix de vente.
Si le syndic laisse passer ces quinze jours sans faire opposition, le notaire remet le prix de vente au vendeur sans retenir ce qu'il doit au syndicat.

Cela ne signifie nullement que le vendeur est libéré de sa dette à l'égard du syndicat. Cela signifie que, de créancier hypothécaire, le syndicat devient créancier chirographaire et qu'il aura beaucoup plus de mal à recouvrer sa créance.

Ce sont des choses qui arrivent parfois, surtout lorsque le syndic n'est pas un professionnel. Il suffit que le syndic parte en vacances sans prendre de précautions et que, par malchance, un lot de copropriété soit vendu juste à ce moment. En revenant de vacances, plus de quinze jours après, le syndic trouvera dans sa boîte aux lettres, trop tard, l'avis de réception du courrier du notaire et ne pourra plus faire opposition. Mais lui restent tout de même les moyens ordinaires de recouvrement dont dispose tout créancier.

Nota : la loi du 10 juillet 1965 n'a pas été mise à jour à la suite de l'entrée en vigueur de la réforme de septembre 2019 sur le droit des sûretés. A l'article 19-1 il faut désormais lire : « Sont garantis par l'hypothèque spéciale prévue à l'article 2402 du code civil ... » au lieu de : «Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil ... ».

Par coproleclos

Bonjour,

Je me base pour justifier mes propos sur l'article 20 de la loi de 1965 qui dit en 1 "Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.".

Je redis donc que le vendeur n'a plus rien à voir avec le syndicat dont il est libre de toute obligation si le notaire a adressé au syndic l'avis de mutation et le transfert de propriété. Après, c'est le problème de la justice, donc un autre sujet.

Vous avez tout-à-fait le droit de ne pas être d'accord avec moi. C'est le droit de tous mais vous assénez avoir raison, ce que je respecte même si je le déplore.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Vous démontrez que vous ne comprenez pas ce que vous lisez. Il n'y a rien à faire. Cas désespéré.

Par Anchaba

Bonjour,

Je tenais à vous informer que le syndic a modifié à compter de l'appel de fonds de ce trimestre 4 Tr 2024, la clé de répartition des charges de stationnement, sans procéder à la régularisation pour l'exercice 01/10/2023 au 30/09/2024. Il n'a fait aucune communication à destination des copropriétaires pénalisés ni aux autres non plus.

Comme cela m'a été suggéré je prépare les questions soumise aux votes, pour la prochaine AG et je reviendrai solliciter des bons conseils.

En lisant son contrat de mission jusqu'au 18 Avril je relève

"3.Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical
Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art 25 de la loi du 10 Juillet 1965)
Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.
Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécution qui lui sont reprochées.
La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci"

Cette condition est-elle acceptable ? Si l'interprétation est bonne : la résiliation pour convenance personnelle n'est pas acceptable ?
Merci de vos précisions.

Par yapasdequoi

Il doit rectifier jusqu'à 5 ans en arrière.

Convenance personnelle de qui ?
Non ce n'est pas une justification acceptable, il faut un manquement grave à ses obligations.
L'erreur de répartition est assez grave pour justifier une révocation.
Toutefois préparez vous bien, et identifiez dès à présent un ou des contrats de syndics à mettre au vote de l'AG en remplacement du sortant.

cf article 18 de la loi 65-557
VIII.-Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.
()
Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.
Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.
L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Par Anchaba

Yapasdequoi Merci de votre réponse

Il doit rectifier jusqu'à 5 ans en arrière.
Oui dans cette conversation ou une autre, vous m'aviez indiqué que le délai de prescription est de 5 ans parce qu'il ne s'agit de contester les décisions de l'assemblée générale qui se prescrivent dans un délai de deux mois à compter de la publication du PV de l'AG.
La thèse de deux mois est celle qu'a soutenue le syndic devant le Conciliateur alors que moi j'affirmais 5 ans. Cette réunion s'est soldé par un "Constat d'Echec".
Mon dossier a été déposé devant le Tribunal Judiciaire et à ce jour, je n'ai pas de réponse.
Le montant des enjeux pour les 5 ans est d'environ 350,00 Euros.
Il ne veut pas négocier et maintient sa position. Je dois dire que le CS (4 membres INactifs et béni-oui-oui) ne m'aide pas beaucoup. Un membre du CS concerné par l'erreur a été informé et ne fait rien, se contentant de répéter les propos du syndic "ce sont des "petites erreurs" !

Convenance personnelle de qui ? le mot était mal choisi. Je voulais dire si le prix proposé n'est plus acceptable, serait-il possible de ne pas renouveler le contrat ? Le syndic actuellement en place a racheté sa société en 2022 à un prix de 1.4 Million Eur. A la fin du 1er exercice il affiche une perte de 140 KE. Il est possible d'imaginer qu'il va augmenter ses honoraires. Il est surnommé "le syndic des gros travaux" !!

Toutefois préparez vous bien, et identifiez dès à présent un ou des contrats de syndics Merci du conseil.
Pour l'instant mes démarches auprès de quelques syndics n'ont pas été couronnées de succès.
Je ne prendrai pas le risque de demander sa révocation avant d'en trouver un autre. Les quelques propriétaires avec qui je suis en contact, n'ont pas un bonne opinion et ajoutent : "cela ne sera pas mieux ailleurs....!"

Par yapasdequoi

Sans alliés vous n'arriverez à rien.
Puisque peu vous suivent sur ces (petites ?) erreurs, vous devrez vous débrouiller seul et ne ourrez pas changer de syndic pour cette raison.
Il faudra attendre la fin du mandat.

Les copropriétaires adeptes du "laissez faire" garderont celui qui est en place, même s'il augmente ses tarifs.