



## Mon syndic nous arnaque

-----  
Par sachablue

Bonjour,

Nous sommes une grosse résidence de copropriétés et nous avons un syndic qui est très opaque. Nous cherchons tous les moyens pour comprendre l'argent qu'il nous ponctionne. Mais tout est opaque. Sur mon paiement des charges, chaque mois, le syndic ponctionne des sommes qui sont tantôt dixit leur explication, des provisions pour travaux supplémentaires (aucune explication) tantôt des prélèvements loi allur ?

Ma question, un syndic peut il prélever des frais en plus des appels de cotisations approuvés en conseil ? Si oui pourquoi et si non, comment le contester. On parle d'environ 20 euros supplémentaires sur les charges du mois.

Merci pour votre réponse

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il manque pas mal de précisions pour vous répondre :

Vous êtes locataire ou copropriétaire ?

Comment se fait-il que vous ayez des appels de fonds mensuels ?

"dixit" n'a aucune valeur. Ce qui compte c'est ce qui est écrit sur l'appel de fonds : Veuillez préciser le libellé qui vous pose problème ?

De quel "conseil" parlez vous ?

Vous êtes en France ?

-----  
Par isernon

bonjour,

vous devez avoir un conseil syndical dont une des missions est de contrôler la gestion de votre syndic.

c'est votre A.G. qui vote chaque année son budget.

si votre syndic est opaque, c'est que les copropriétaires se satisfont de cette opacité.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Avant de l'accuser de vous arnaquer, il faut des preuves.

-----  
Par JG CS 06

Bonjour sachablue

Les appels de fonds doivent correspondre aux tantièmes dont vous êtes propriétaire par rapport au budget prévisionnel voté. A cela, il faut ajouter le fonds de travaux obligatoire dont le montant est soit voté en AG soit équivalent à 5 % de ce budget. Mais alors, tout doit apparaître dans l'appel de fonds en détail. Si des sommes vous sont demandées en

supplément, je vous conseille de demander des explications et justifications sur le montant, et de ne vous acquitter que de vos tantièmes + le montant du fonds de travaux. Si le restant n'est pas dû, attendez que votre syndic vous mette en demeure et aille plus loin. Ceci n'est valable que si les comptes ne seront pas ensuite approuvés car à ce moment là vous devrez payer. Mais si vous êtes plusieurs dans votre cas, alors il faut démarcher les autres copropriétaires.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Sachablue,

comprendre l'argent qu'il nous ponctionne

Ce n'est pas le bon vocabulaire. Un Syndic ne ponctionne personne. Il gère les appels de charges décidés par la Copropriété en AG.

Les appels de charges étant émis au début de chaque trimestre, il y a lieu de se poser des questions sur la 'justesse' de votre énoncé. Merci de préciser.

Par exemple, le Syndic ne gère pas les locataires d'une résidence. Tout au plus, la société qui héberge le Syndic peut-elle proposer un service de gérance aux copropriétaires, mais il ne faut pas confondre les deux.

Par ailleurs, les travaux décidés par une AG sont à la charge des copropriétaires, pas des locataires.

Si vous êtes copropriétaire, avec des appels de charges trimestriels, vous ne pouvez avoir à payer QUE des travaux décidés par la dernière AG (ou une d'avant). Personne d'autre (...)

Ce type de décision est assorti d'un calendrier de collecte des fonds nécessaires pour payer les entreprises. Il n'y a donc pas de surprise si vous suivez ce qui se passe.

Le seul montant dit 'Loi ALUR' est au plus probable la constitution d'un Fonds Travaux qui est, au minimum, de 5% de votre Budget ordinaire. Le Syndic a obligation de décrire cette charge dans une ligne à part. Les charges sont aussi réparties selon leur nature dès lors que certains copropriétaires les doivent et d'autres pas.

Par exemple, on ne paye pas de chauffage pour un garage qui n'est pas chauffé.

Et pour tout ce qui est charges globales vous concernant, un budget a été voté et le Syndic en collecte le 1/4 chaque trimestre.

-----  
Par yapasdequoi

Sans réponses aux questions de base :

Vous êtes locataire ou copropriétaire ?

Vous êtes en France ?

Il est impossible de vous aider.

-----  
Par sachablue

Bonsoir,

Je suis propriétaire et je vis en France. Nous sommes chauffés au gaz et nous avons eu la surprise de voir ce budget énergie multiplié par 3. La résidence a reçu des subventions mais nous ne savons pas si cela a été déduit ou pas. Je dois dire que les comptes du syndic sont opaques. Ils s'arrangent pour que rien ne soit clair. Il y a des appels de fond votés et pourtant dans l'année, nous ne cessons d'avoir à nouveau des trucs à payer.

Par exemple, nous avons payé le départ en retraite de notre concierge. Etonnant non ? De sacré note puisque, pour ma part, j'ai donné plus de 210 euros ? Incompréhensible, ce monsieur est parti avec pas loin de 80 000. Nous avons payé les travaux du parking deux fois et pourtant, les travaux ne sont toujours pas fait. Bref, je ne comprends rien aux comptes.

Ma question, il y a t il d'autres copro en difficulté à cause du gaz multiplié par 3 ? Si oui, comment répudier l'entreprise de chauffage ? Est-ce possible de porter plainte contre le syndic ou de demander à un expert comptable de vérifier les comptes ?

Beaucoup de doute sur l'intégrité de ce grand syndic.

Bref, merci pour toutes vos réponses.

-----  
Par isernon

bonjour,

avant de penser à déposer une plainte contre votre syndic, vous devez savoir que le contrôle des comptes d'une copropriété est une des prérogatives du conseil syndical.

voir ce lien :

[url=https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-controle-des-comptes-par-le-conseil-syndical]https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-controle-des-comptes-par-le-conseil-syndical[/url]

salutations

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Sachablue,

Il va vraiment falloir que vous vous formiez sur le fonctionnement d'une copropriété. Exemple :

Par exemple, nous avons payé le départ en retraite de notre concierge. Etonnant non ? De sacré note puisque, pour ma part, j'ai donné plus de 210 euros ? Incompréhensible, ce monsieur est parti avec pas loin de 80 000.

QUI est l'employeur d'un Concierge ? Le Syndicat.

QUI paye la prime de retraite du Concierge après 20 ou 30 ans de bons et loyaux services (...) ? Le Syndicat.

QUI paye les droits sociaux employeur du Concierge ? Toujours le Syndicat.

Il n'y a donc rien d'étonnant à cela.

Disons qu'un Syndic organisé fait des provisions de charges en prévision de ce départ à la retraite, étalées sur plusieurs années pour que la douloureuse ne soit pas trop élevée.

Autre aspect, le chauffage au gaz.

Vivez-vous sur la Planète Mars ? N'êtes-vous pas au courant des tensions sur l'énergie ?

Le Syndic doit être en capacité de payer les factures. Il n'est pas responsable (enfin pas trop) de la hausse des prix. Si vous consommez beaucoup de gaz, vous êtes sur le marché libre (plus droit aux PRV). Normalement, l'AG devrait choisir votre fournisseur, avec mise en concurrence et des contrats non renouvelables sur 2 ou 3 ans. Si personne (le CS par exemple) ne s'occupe de ça, le Syndic fait ce qui l'arrange, par exemple, avoir le même fournisseur pour toutes SES copropriétés (enfin, celles qu'il gère).

En plus, votre chauffagiste n'est en rien responsable du prix du gaz, d'où tenez-vous cela ?

Pour le parking, il est possible que le financement ait été prévu en DEUX appels de charges. Vous ne l'avez donc payé qu'une fois.

Désolé SachaBlue, mon intention n'est pas d'être raide ou dur avec vous, mais vos "impressions" paraissent fortement erronées.

Vous avez bien secoué le 'sac'. Il est temps désormais de reprendre les éléments un par un et de les analyser au mieux, calmement.

-----  
Par yapasdequoi

Il faut vous rapprocher du conseil syndical qui doit vous aider à comprendre les appels de fonds.

Ils résultent obligatoirement de décisions votées en AG.

1/ pour les dépenses courantes, le syndic appelle chaque trimestre le 1/4 du budget prévisionnel voté. Le budget est chaque année comparé aux dépenses réelles et le surplus en plus ou en moins fait l'objet d'une régularisation sur le premier appel de l'exercice suivant.

La facture de gaz, la prime de retraite du gardien entrent dans cette catégorie.

2/ pour les travaux, il y a une "cagnotte" à laquelle chaque copropriétaire contribue pour 5% du budget (sauf si l'AG a voté plus)

3/ pour les travaux votés, il peut y avoir 1 ou plusieurs paiements, selon ce qui a été voté en AG.

En résumé, vous devriez relire soigneusement les PV des AG et aussi le relevé des dépenses qui est joint à chaque convocation.

Vous pouvez consulter les pièces comptables dans les semaines qui précèdent l'AG. Et là vous verrez où passe votre argent.

pourquoi y a-t-il des appels "en plus" de ces 3 catégories ? Seul le syndic ou le conseil syndical peuvent vous répondre.

Comment changer de fournisseur de gaz ? par un vote en AG ! A vous de proposer une résolution pour la prochaine AG.

Et je n'ai toujours pas compris pourquoi vous avez des appels mensuels et non pas trimestriels ?