



Provision de charge syndic

Par Angegardien21

Bonjour,

Je suis membre du syndic et j'ai reçu cette information du syndic, je souhaiterai connaitre le recoure a engager, car les montants de ses erreurs sont énormes, et de nombreux habitants qui ont levé l'option d'achat, nous sommes en PSLA, ont calculés leur emprunt sur le budget prévisionnel qui est faux du coup, cela va leur augmenter du double leurs charges.

Message du syndic

Bonjour,

Je vous informe que suite à une erreur d'établissement des budgets pour votre copropriété nous allons devoir tenir une Assemblée Générale Extraordinaire afin de les réévaluer.

Cette modification porte surtout sur l'augmentation de la partie combustible du chauffage et eau chaude sanitaire que nous avons sous-évalué.

La partie entretien de la copropriété doit être revue également, car le budget ne correspond pas aux montants des factures pour cette prestation.

La trésorerie de la copropriété n'ayant plus les fonds nécessaires pour honorer les factures des prestataires, nous sommes dans l'obligation de réaliser cette AGE afin de pouvoir ajuster vos prochains appels de fonds.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le nouveau plan comptable avec les chiffres revus.

Je vous confirme qu'aucune facture ne sera portée à la charge de la copropriété pour la tenue de cette réunion.

Et un autre mail pour nous dire cela :

Le montant du nettoyage est celui que vous avez acté à l'AG en juillet, soit un montant de 744 ? ttc/mois *, multiplié sur 1 an ça vous donne le montant proposé dans le nouveau budget. Je ne sais pas pourquoi ce montant ne s'est pas reporté sur le budget au moment de l'AG.

Nous avons également revu le budget du chauffage, car nous n'avions pas provisionné la partie « R2 » et la consommation a mal été jaugée.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je crois comprendre que la copropriété est toute récente. Une première assemblée a tout de même approuvé un budget ce qui atténue fortement la responsabilité du syndic.

Il est possible que celui-ci, désigné par le promoteur, ait volontairement minimisé le budget prévisionnel qu'il a préparé pour rassurer les clients potentiels. Mais il serait difficile d'exercer un recours : le soupçonner est une chose, le prouver en est une autre. Ce ne serait pas au syndicat des copropriétaires de le faire mais aux personnes estimant avoir été abusées lorsqu'elles ont acheté.

Par AGeorges

Bonsoir Angegardien,

Il serait utile d'en connaître un peu plus sur l'origine de votre copropriété.

Pour mémoire, vous ne pouvez pas "être membre du Syndic". Vous pouvez l'être du Syndicat (des copropriétaires) ou du Conseil Syndical (quelques copropriétaires élus).

Dans le système du PSLA, il y a un "promoteur" qui demande un crédit qui lui permet de construire puis de vendre des logements sociaux. Le crédit peut être cédé aux acheteurs ou pas. Plus l'opération se termine rapidement, mieux c'est pour le promoteur. Il peut donc s'agir d'une arnaque : minimiser fortement les charges permet d'augmenter artificiellement les capacités de prêts, donc plus d'acheteurs et une fin d'opération plus rapide.

S'il s'agit d'une construction nouvelle, le promoteur va nommer le premier Syndic "de mèche", normalement pour UN an, et au bout d'un an, la première AG nomme un Syndic plus définitif qui peut rester trois ans.

Pouvez-vous expliquer ce qui s'est passé chez vous ?

Le PSLA peut (?) aussi être activé pour faire des travaux dans une partie d'un groupe HLM qui basculerait alors dans un système de primo-accédants. Mais, dans ce cas, les HLM existant préalablement, le premier Syndic dispose d'éléments pour établir des charges approximatives pas trop éloignées de la réalité.

Comme l'a dit Nihilscio (enfin avec d'autres mots), le problème en copropriété, c'est que le Syndic peut toujours présenter un budget débile, dès qu'il est approuvé, cela passe sous la responsabilité du Syndicat. Ce qu'il ne faut pas oublier, c'est que :

1. Le budget est supposé être établi avec le Conseil Syndical,
2. Tout copropriétaire peut vérifier les comptes et les calculs qui ont permis de déterminer le budget et intervenir en cas d'erreur importante.

Ces interventions peuvent se produire AVANT l'AG mais aussi après, sous certaines conditions.

Apparemment, dans votre copropriété, personne n'a rien vérifié et vous découvrez les problèmes après-coup.

Ce qui risque de vous arriver si vous faites jouer un RECOURS comme vous avez écrit, c'est qu'il vous sera rétorqué que vous auriez pu réagir AVANT, vérifier les comptes du Syndic et ne pas tout accepter sans réagir, comme si tout ce que font les Syndics était la bonne parole.

Je tends également à penser que du fait de l'absence de réaction du complexe 'syndicat/CS', seules des actions individuelles seront possibles. Par chance, les prescriptions sont bien plus longues. Rien ne vous empêchera de constituer un groupe de copropriétaires qui se trouveraient lésés.

Dans les "moyens", l'augmentation considérable des charges pouvant entraîner des endettements insolubles est à prendre en compte et à quantifier précisément.

Si vous vous orientez vers l'arnaque, ce sera compliqué.

Mais, en parallèle, je ne vois pas de possibilité d'échapper aux nouveaux appels de fonds. Sans doute ne serait-il pas inutile d'étudier en détail TOUS les contrats de prestation pour faire un maximum d'économies. Et n'oubliez pas que le prétexte bateau d'un Syndic pour augmenter les charges est de ne pas pouvoir payer les factures. Il faut vérifier la véracité de ce genre d'assertion.

Faire analyser tous les comptes par des personnes qualifiées me paraît indispensable dans une situation difficile comme la vôtre. Investir pour recouvrer les créances du Syndicat est loin d'être inutile. Tous les syndics ne le font pas avec diligence (pour être poli).

Bon courage.

Par Angegardien21

Bonsoir à vous deux,

Merci pour vos réponses.

Et oui, je suis élue représentée au syndic et ne travaille pas pour le syndic. Nous sommes deux et n' avons jamais fait cela auparavant, d'ou notre difficulté à gérer le plus gros des soucis, cet à dire l' oublie du syndic lors de la première AG, de la ligne R2 sur le budget prévisionnel, nous ne savions même pas que cela existait donc on ne pouvait pas savoir qu' ils avaient oublié cela. Montant de l' erreur, 11500 euros.

Pour le reste, nous allons aller vérifier toutes les factures et demander qu' ils nous justifie pourquoi certaines prestations passent du simple au double sur le nouveaux budget.

Bonne soirée à vous deux. Cordialement.

Par AGeorges

Bonjour Angegardien,
je suis élue représentée au syndic

Vous voulez dire que vous avez été élue au Conseil Syndical lors de la dernière AG. En tant que telle, vous représentez le Syndicat pour des opérations limitées.

Le groupe de personnes qui constitue le Conseil Syndical élit un Président qui est l'interlocuteur privilégié du Syndic, mais en aucun cas le chef des conseillers. Le boulot du CS est principalement de contrôler le Syndic et de suivre l'exécution du budget. Si le Syndic, en cours d'année constate qu'il n'a pas assez de sous pour payer les factures, le Conseil Syndical en est partiellement responsable. Malheureusement, le plus souvent, le Syndic se limite, pendant un exercice, à appeler les fonds prévus au budget et à payer les factures. Quand il n'y a plus d'argent, il est déjà un peu tard.

Pour éviter les confusions postérieures, la première chose à faire est de bien noter les divers termes spécifiques au monde la copropriété.

Vous n'avez répondu à aucune question.

Certes, il est utile de vérifier les montants proposés par le Syndic, mais si vous avez effectivement été victimes d'une arnaque, cela ne vous avancera à rien. Vous allez y passer du temps, vous arriverez aux mêmes conclusions que le Syndic actuel, comme quoi le budget prévu initialement était très largement insuffisant. Or, sur ce budget-là, s'agissant de la première année, l'AG qui ne s'était pas encore tenue, n'avait pas de moyen d'action ou de correction.

C'est pourquoi il est, pour moi, important de faire la différence entre une nouvelle construction, pour laquelle monter un budget n'est pas élémentaire, ou détacher un ou deux immeubles existants d'un ensemble HLM pour en permettre l'achat par des primo-accédants (ce n'est qu'un exemple), cas où le fonctionnement dudit immeuble pendant des années est bien connu.

Bien sûr, l'arnaque est incertaine. Vous pouvez aussi avoir eu affaire à un premier Syndic NUL ! Et dans ce cas, la première démarche de l'AG est d'en changer. Je n'ai pas vu d'information éclairante sur ce point dans vos interventions. Dans une nouvelle copropriété, le "promoteur" nomme le premier Syndic pour UN AN. Ensuite, l'AG peut décider d'en changer, mais cela se prépare.

Je suis bien conscient du fait qu'être élue au Conseil Syndical est plus compliqué qu'on ne le pense au départ. Considérez ce que je vous dis comme des recommandations et non comme des reproches. Bon courage.

Par Angegardien21

Bonsoir AGeorges, et a vous qui me lisez,

Oui je suis au conseil syndical, nous étions trois mais une personne a quitté le bâtiment, donc plus que deux maintenant.

Nous sommes dans une résidence neuve et l'assemblée générale était la première, avec le choix du syndic par le bailleur social. Le premier budget a été estimé par le syndic et le bailleur social qui nous ont dit être des professionnels pour cela, malgré la demande de certaines personnes de les augmenter car elles les trouvaient basses, donc nous leur avons fait confiance pour celui-ci, et nous, les trois conseillés, novices en la matière, avons suivi ce choix.

A notre décharge, de ne pas avoir surveillé le budget, nous avons passés énormément de notre temps libre sur le terrain pour les nombreuses finitions non terminées, absence de compteurs individuels dans les logements, fuites d'eau dans les parties communes, chaufferie en panne, porte avec mauvaises serrures, ménage non fait, malfaçons du béton du garage qui part en poussière...on n'arrête pas et sincèrement, pour un premier mandat, c'est très dure, aucune association qui aide les conseillers en cas de soucis ou pour nous guider.

Pour le soucis des charges, par exemple, la chaufferie avait une fuite d'eau qui a duré 1 mois, et nous avons demandé au syndic à l'époque de faire la demande de prise en charge du bailleur d'une partie de l'eau suite à cette fuite qui était conséquente, et la , tout nous est facturé. Ensuite, il double les montants sur le futur budget, donc nous allons aller vérifier et demander les causes de cela le 19 avril, je pourrai vous en dire plus après.

Nous ne sommes pas des professionnels, aussi bien le conseil syndical que les habitants, et l'oubli de la ligne R2 vient du comptable, un professionnel, c'est là où nous tiquons, c'est une faute professionnelle non?

Je vous remercie pour votre aide et désolée de mes lacunes dans ce domaine, je ne voulais pas être au conseil syndical car ma santé est fragile à cause d'un cancer, mais personne ne voulait se mettre dans ma cage d'escalier alors j'ai pris cette fonction.

Bonne soirée à vous.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir AG (!)

Oui, il existe des associations d'aide qui proposent des dossiers gratuits comme par exemple :

[url=https://checkmy-house.fr/wp-content/uploads/2020/10/Copropriete_-neuve_Comment_prendre_livraison_des_parties_communes-_11.06.13.pdf]https://checkmy-house.fr/wp-content/uploads/2020/10/Copropriete_-neuve_Comment_prendre_livraison_des_parties_communes-_11.06.13.pdf[url]

Ce dossier provient de l'ARC, qui est réputée sur ce sujet spécifique.

Dans ce domaine, ce qu'il faut sans doute prendre en considération, même si, dit comme cela, ça paraît plutôt désagréable : Ce n'est pas au Conseil Syndical de s'occuper d'une fin de chantier et de ses problèmes, et certainement pas en faisant le boulot du Syndic à sa place.

Vu l'ampleur du boulot, il ne faut pas hésiter à mobiliser le maximum de copropriétaires, et à houspiller le Syndic au lieu de faire son boulot (vous pensez s'il est content !).

Dans cette situation, la bonne volonté est plutôt nuisible, ce que vous ne pouvez que constater maintenant qu'il est déjà bien tard. Pendant que vous faisiez des BA hors des attributions d'un Conseil Syndical, le vrai boulot de ce dernier, qui est de contrôler le Syndic et sa gestion de l'argent n'était pas fait.

Le Syndic qui répond "c'est moi le professionnel" quand vous lui posez des questions est très classique. Mais voyez bien que la loi s'oblige à vous renseigner et gratuitement pour toute question posée par le CS. Depuis peu, il est même puni quand il ne répond pas assez vite. Et vous DEVEZ bien savoir que si l'on en est arrivé là, c'est que le législateur a constaté que c'était nécessaire.

Malheureusement, tout cela est difficile à savoir quand on débute dans le métier ...

La même association, l'ARC a émis un guide du Conseil Syndical. Je vous recommande fortement d'en obtenir une copie, même si cela vous coûte quelques euros. Ce sont des frais que le CS est autorisé à faire et dont il faut présenter la facture au Syndic pour être remboursée.

Si ce n'est pas trop tard, vous pouvez aussi vous inscrire à l'ARC pour une cotisation raisonnable afin de bénéficier d'une aide personnalisée.

Par Angegardien21

Re bonsoir,

Vos renseignements nous seront très précieux, je vous remercie beaucoup et demain, je les communiquerai à ma voisine qui est au conseil avec moi.

Je me permettrai de revenir vers vous lorsque nous aurons plus d'informations.

Je vous souhaite une bonne soirée.

Bien cordialement à vous.