Refus de présenter des factures

Par clairdelune

Bonjour,

Dans un sujet posté précédemment, j'expliquais que notre syndic a facturé de nombreuses mises en demeure de payer à des copropriétaires et les frais de ces mises en demeure ont été prélevés sur le compte de la copropriété. On m'avait répondu clairement (et je vous en remercie) que ces mises en demeure sont des charges de copropriété et, qu'à ce titre, les factures qui leur correspondent doivent pouvoir être consultées entre le moment de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Le syndic a refusé pourtant de me présenter ces pièces au motif qu'il ne s'agit pas de dépenses communes mais de dépenses spécifiques à certains copropriétaires.

1/ Quels sont les recours légaux possibles permettant à un copropriétaire de pouvoir avoir accès à ces factures alors que l'AG est déjà passée ?

2/ Que risque le syndic en refusant de transmettre ces documents ?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour
1/ ce ne sont pas des charges de copropriété au sens strict puisque mises à la charge du seul copropriétaire.
Mais vous pouvez voir les écritures dans le Grand Livre si vous êtes membre du CS.

2/ rien

Par yapasdequoi

Quel est votre objectif ?
On a vu sur l'autre discussion que vous êtes assez seul face à une majorité qui s'en fiche.
Si vous adhérez à une association de copropriétaires, il y a des formations et aussi des juristes spécialisés qui vous assistent pour une cotisation assez modique.

Par Nihilscio

'il ne s'agit pas de dépenses communes mais de dépenses spécifiques à certains copropriétaires.
C'est faux. Il faut lire l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 :
Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :
a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure,
?
Une mise en demeure est une prestation accomplie par le syndic pour le syndicat.
Que se passe-t-il lorsque le copropriétaires débiteur refuse de payer les frais de mise en demeure ?
Le syndic se paie en monnaie sonnante et trébuchante sur la trésorerie du syndicat et inscrit un débit sur le compte personnel du copropriétaire débiteur.

Toutes les dettes ne sont pas recouvrées. Les créances devenues irrécouvrables se traduisent toujours par des charges de copropriété payées par tous les copropriétaires.

1/ Quels sont les recours légaux possibles permettant à un copropriétaire de pouvoir avoir accès à ces factures alors

que l'AG est déjà passée ?
Faire condamner sous astreinte le syndic à vous produire les notes correspondant aux honoraires qu'il s'est versés. Il faudra vous adresser à un avocat et cela vous coûtera un millier d'euros.

2/ Que risque le syndic en refusant de transmettre ces documents ?
En pratique, si vous êtes seule à vous agiter, le syndic ne risque rien.

Par clairdelune

Bonsoir à tous et merci pour vos réponses.

@yapasdequoi
Merci pour le conseil sur l'adhésion à une association de copropriétaire, je pense que c'est ce que je vais faire. Je dirais que mon objectif, si tant est que ce soit un, est de pouvoir arrêter de payer toujours plus pour un service rendu qui est de qualité médiocre. Mes charges ont vraiment beaucoup augmenté à cause d'erreurs, de négligences et peut-être d'une certaine incompétence.

@Nihilscio
Merci beaucoup pour ces précisions et très claires. Le syndic est donc dans l'obligation de présenter ces pièces. Je pense que je vais donc contacter un avocat pour pouvoir y accéder.

J'ai une dernière question (et je vous remercie grandement de votre patience et de votre aide) : le refus de présentation de ces pièces justificatives peut-il être un motif d'annulation de l'AG ?

Par yapasdequoi

C'est éventuellement un motif pour voter contre l'approbation des comptes.
Mais annuler l'AG ? Je n'y crois pas.
Vous pouvez essayer si vous avez assez d'économies à perdre.

Par Nihilscio

Le syndic est donc dans l'obligation de présenter ces pièces.
Selon la lettre de la loi, c'est indiscutable. Mais ensuite il faut établir un ordre des priorités. La loi pour la loi, c'est sans intérêt. A moins qu'on ait une raison sérieuse de se déplacer pour vérifier les pièces justificatives, cela n'apporte rien.

Je pense que je vais donc contacter un avocat pour pouvoir y accéder.
Il y a peut-être mieux à faire. Se faire élire au conseil syndical par exemple.

le refus de présentation de ces pièces justificatives peut-il être un motif d'annulation de l'AG ?
Annuler l'AG, non. Annuler l'approbation des comptes, peut-être, je n'en suis pas certain du tout et qu'y gagnerez-vous ?
Si vous continuez dans cet état d'esprit vous allez vous mettre à dos la majorité des copropriétaires.

Par clairdelune

Pour être tout à fait honnête, j'ai déjà la quasi-totalité des copropriétaires à dos donc cela ne changerait rien à ce niveau-là.

Je m'étais déjà déplacée pour vérifier les pièces justificatives et il manquait justement les factures dont je parlais dans ce fil de discussion et qui m'ont été refusées lorsque je les ai réclamées par la suite.

Je vais cependant suivre vos conseils et en rester là tout en me disant que c'est tout de même consternant de voir qu'un syndic peut enfreindre les lois et cacher des pièces comptables à des copropriétaires sans qu'il n'y ait aucune conséquence.

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi proposer un autre syndic. Mais sans garantie qu'il obtiendra une majorité.

Evitez de perdre du temps et de l'énergie sur des sujets sans espoir.

Par clairdelune

Vous avez raison.

En tout cas, c'est toujours très intéressant d'en savoir plus sur le droit des copropriétés et tout cela me permet d'en apprendre plus donc merci à tous.