Locataires atroces, propriétaire indifférent

Par Pupashanti

Bonjour à tous, et merci par avance à ceux et celles qui pourront/voudront bien me renseigner. Voilà mon problème : j'ai acheté il y a deux ans un appartement, je l'ai retapé et je vis à présent dedans. Il s'avère que l'un de mes copropriétaires a décidé de ne mettre que des cas sociaux (il a trois appartements, trois cas graves : alcoolisme, violence sur les animaux, les leurs ET LES MIENS, sur les enfants, cris crachats pipis de chien mégots cafards dans la cage d'escaliers, déchets jetés dans mon jardin, fenêtre des WC condamnée à force d'urine et de déchets jetés qui s'entassent)? Ma question est la suivante : quels sont les devoirs d'un propriétaire vis-à-vis du bien qu'il possède et de ses copropriétaires ? Contre qui doit-on (nous sommes quand même quelques uns à être normaux dans cet immeuble) porter plainte ? Ah, et deuxième question. Ce monsieur, le propriétaire des trois appartements accueillant le gratin de la ville de Marseille, est trésorier? de notre syndic de copropriété. Est ce que ce n'est pas illégal ? Conflit d'intérêt ? Nous payons des sommes monstrueuses pour un syndic complètement inexistant. Il me semble qu'il fait passer des travaux concernant ses appartements sur les dépenses communes? je ne paye plus mes charges depuis 8 mois. Puis je les verser à un huissier pour prouver ma bonne foi ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous devez informer ce bailleur des nuisances provenant de ses locataires par courrier RAR.
Le locataire est le premier responsable de ses nuisances, il faut également lui adresser un courrier RAR, et si possible porter plainte.

En effet il faut aussi pouvoir prouver ces nuisances (constat d'huissier ? plaintes à la police ? témoignages de voisins ? etc)

Une page à lire absolument :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522#]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522#[/url]

"trésorier du syndic" ça n'existe pas en copropriété. Il n'y a qu'un syndic. Ce syndic doit aussi être notifié des nuisances des locataires, lesquels ne respectent donc pas le règlement de copropriété.

Vous ne pouvez pas consigner vos charges, et ceci ne prouverait certainement pas votre "bonne foi".

Utilisez plutôt l'huissier pour constater les nuisances.

Par AGeorges

Bonsoir Pupashanti,

Par ailleurs, vous devez avoir une AG une fois par an. Avant l'AG, vous y êtes convoqué et la convocation inclut des comptes qui doivent vous montrer à quoi ce que vous payez comme charges est utilisé.
En principe, vous avez aussi élu un Conseil Syndical et ce dernier est supposé vérifier les comptes avant l'AG.
Toujours avant l'AG, vous pouvez demander un RV pour vérifier les comptes, lire les factures, voir quels travaux ont été faits.
Si personne ne contrôle rien, le Syndic peut faire n'importe quoi, mais on ne peut pas se plaindre après.
Et pour les travaux hors entretien courant, c'est l'AG qui décide, pas le Syndic.

Les lois sur la Copropriété vous donnent un certain nombre de pouvoirs, il faut les utiliser.

Par janus2

Ce monsieur, le propriétaire des trois appartements accueillant le gratin de la ville de Marseille, est trésorier? de notre syndic de copropriété.

Bonjour,
Qu'entendez-vous par "trésorier? de notre syndic de copropriété" ? Ce poste n'existe pas...

Par vivi250

Citation :
Ce monsieur, le propriétaire des trois appartements accueillant le gratin de la ville de Marseille, est trésorier? de notre syndic de copropriété.

Bonjour,

de Janus2 Qu'entendez-vous par "trésorier? de notre syndic de copropriété" ? Ce poste n'existe pas...

bonjour,

le propriétaire des trois appartements gère le syndic de copropriété

Missions du syndic de copropriété

Le syndic de copropriété joue un rôle très important au sein d'un immeuble. Il doit justifier de connaissances spécifiques en gestion administrative mais également de compétences en comptabilité pour mener à bien la gestion financière d'une copropriété.

- Les comptes de la copropriété
Les comptes présentés à l'assemblée générale comprennent :
- le budget prévisionnel et ses annexes,
- la situation de trésorerie,
- l'état des dépenses et des recettes,
- le comparatif avec l'exercice précédent,
- l'état des dettes et des créances.
(...)

[url=https://www.m-habitat.fr/copropriete/role-et-responsabilites/la-gestion-financiere-d-une-copropriete-1984_A]https://www.m-habitat.fr/copropriete/role-et-responsabilites/la-gestion-financiere-d-une-copropriete-1984_A[/url]

Par yapasdequoi

@vivi.

personne ne "gère le syndic"
personne n'est "trésorier du syndic"

Réponses juridiques uniquement SVP.

Par vivi250

yapasdequoi

qui gère la comptabilité du syndic de copropriété ?

Par AGeorges

@Vivi,

Si le Syndic est un professionnel, il a un COMPTABLE.

Si le Syndic est bénévole, il doit avoir des notions suffisantes de comptabilité ou se faire aider.

Ne mélangez pas la comptabilité du Syndic et celle de la copropriété. Cela n'a rien à voir (sauf pour les honoraires).

Par Pupashanti

Merci pour vos réponses. Je suis absolument étrangère à ce milieu, je n'y connais rien. C'est mon voisin (sympathique) qui m'a dit que ce propriétaire était « trésorier du syndic » j'ai pris cette information telle quelle je n'ai rien vérifié? Je vais me pencher ce soir sur ma problématique avec vos informations et liens, merci beaucoup. Nous avons eu notre dernière réunion de copropriétaires en distanciel en janvier 2021, je n'y étais pas car elle s'est tenue à 15h en semaine et je travaillais. On a eu un compte-rendu de cette réunion par AR en décembre 2021. Depuis, plus rien?

Par yapasdequoi

C'est bizarre d'avoir en décembre le PV d'une AG de janvier.
Vous devriez lire ce PV et vous intéresser aux différents sujets votés lors de cette réunion.

Vous avez la possibilité de voter par correspondance si vous ne pouvez pas être présent.

Par AGeorges

Bonjour pupashanti,

réunion de copropriétaires en distanciel en janvier 2021, je n'y étais pas

Je ne connaissais pas cet adjectif appliqué à une AG.
En tous cas, s'il ne s'agit pas d'une AG en présentiel, vous ne pouviez pas "y être".

On peut faire une AG par correspondance, rien ne vous interdit de voter, ou par un système genre visioconférence. Dans ce dernier cas, vous pouvez participer, même en étant au travail, sur le plan technique (ordinateur, connexion ...) et dans la mesure où votre employeur vous y autorise. En principe, le mot distanciel concerne ce dernier mode dont il existe des variantes.

Et comme l'a souligné Yapasdequoi, le PV d'une AG doit être distribué au plus tard UN MOIS après cette AG.