



Besoins d'eclaircissement

Par **minouche44**, le **05/12/2016** à **19:43**

Bonjour et merci à ceux qui prendront la peine de répondre

Mes parents sont retraité vivent en régions parisienne dans une copropriété de 4 lotissement pas d'entretiens pour les parti commune ni de concierge pour les travaux chacun se débrouille la seul chose qu'ils partagent c'est l'eauIls ont due changer de syndic en 2015 sans clôturé les détailles des année écoulé les facture d'eaux etc.....en mai 2016 ils ont trouvé un nouveau syndic qui je l'avoue ne me semble pas honnête ils ne font que des appelle de fond des sommes énorme pour un petit lotissement la somme s'élève à 1200 pour mes parents la somme qu'ils ont payer en 6 mois seulement les copropriétaire ont reçus du syndic une facture d'eaux qui s'élève à 3400 euro sans plus d'explication ils ont jusqu'au 15 décembre pour payer de plus le syndic a envoyer à mes parents une facture de 300 euros encore comme ils appellent "un appel de fond" je ne comprend pas à quoi sont due ces somme après avoir pris contact avec se syndic ils disent que c'est les retard pour les appelle de fond je suis dans le flou totale ainsi que mes parents car pour être honnête les lois de la copropriété nous dépasse si quel qu'un peut m'aider je le remercie infiniment

Par **Visiteur**, le **05/12/2016** à **23:58**

Bonsoir,

Il faut réunir un nombre de personnes dans le même cas et demander au syndic un état détaillé du compte et des charges de la copro.

Par **minouche44**, le **06/12/2016** à **09:04**

Bonjour merci de répondre pragma

Une réunion est prévue à partir de la semaine prochain ou j'ai l'intention de participer pour représenter mes parents afin de mieux comprendre et savoir à quoi servent ces sommes et les détails de la consommation d'eaux microbiolantes

Par **wolfram2**, le **06/12/2016** à **11:11**

Bonjour

Vous êtes sur Paris. Faites-vous aider en allant consulter l'Association N ou D pour l'information sur le Logement ANIL ou ADIL ou de préférence l'Association des Responsables de Copropriété ou l'Association Nationale de la Copropriété Coopérative. Allez y avec copie des appels de charge et du PV des AG de copropriétaires. Je crains qu'il n'y ait des retards de paiement de la part des autres copropriétaires. Sur les pièces adressées avec les convocations en AG étudiez soigneusement s'il y a des copropriétaires fortement débiteurs. Allez à l'ARC et achetez le bouquin 300 Questions sur la copropriété, c'est le minimum à connaître.

S'il n'y a que 4 lots dans la copro, ils se constituent en syndicat coopératif et se font aider par une Assoc. Les petites copros n'intéressent pas les syndicats qui font le minimum. S'il n'existe pas faites élire le Conseil syndical, des copropriétaires qui peuvent contrôler la gestion du syndic.

Une connaissance minimum de l'orthographe est requise.

Ce n'est qu'un début la lutte sera longue. Wolfram.

Bon courage Wolfram

Par **minouche44**, le **06/12/2016** à **12:11**

Bonjour

Merci wolfram2 pour ces informations effectivement, c'est une petite copropriété avec peu de charges qui devraient intéresser peu de syndic sérieux Désolé pour les fautes d'orthographe, je me suis empressé d'écrire sans me soucier du reste

Par **wolfram2**, le **06/12/2016** à **15:57**

Bonjour

Mes anciens me disaient "chercher à comprendre, c'est commencer à désobéir"

Faites l'effort d'étudier les états comptables qui accompagnent les deux ou trois convocations

en AG pour voir l'état de la situation financière et s'il n'y a pas quelque copropriétaire qui ait une forte dette dans le paiement de ses charges. Il est fortement souhaitable que les copropriétaires se regroupent et défendent leurs intérêts dans le Conseil syndical. Tous mes encouragements vous accompagnent. Wolfram

Par **minouche44**, le **06/12/2016 à 20:23**

Bonsoir wolfram2

J'ai des nouvelles sur cette situation malheureuse quand les copropriétaires ont repris un nouveau syndic au premier janvier 2015 la trésorerie étais à zéro voilà pourquoi les appels de fond sont plus importants sans parler des paiements trimestriels mes parents ont dû mal à suivre ou à respecter les dates limites malheureusement quant à la facture d'eau assez salée, je ne comprends pas pourquoi le syndic ne fait pas marcher l'assurance pour ce genre d'incident non ?

Par **wolfram2**, le **07/12/2016 à 10:44**

Bonjour

A ma connaissance, je ne vois pas en quoi une assurance pourrait être sollicitée. La moins mauvaise solution serait que pour les besoins du (futur) conseil syndical vous achetiez à l'Association des Responsables de Copropriété les bouquins "300 questions sur la copropriété" et celui sur les syndics bénévoles. Sur legifrance.gouv.fr vous chargez en leur dernière version :
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967.
Vous lisez un peu, puis vous concertez avec les 3 autres copropriétaires et avec les conseils d'une association ARC, ADIL, ANIL, ANCC, vous vous établissez en syndicat coopératif de copropriétaire et gérez directement votre copro. Attention, un minimum de connaissances est nécessaire et surtout la convergence de volonté des copropriétaires pour la préservation de leurs intérêts.
Bon courage. Wolfram

Par **minouche44**, le **07/12/2016 à 19:44**

Bonsoir wolfram

Une question, je peux représenter mes parents en tant que syndic bénévole ?

Par **wolfram2**, le **08/12/2016 à 11:50**

Bonjour

ci-joint, extrait de la loi portant statut de la copro, article 21 relatif au Conseil syndical :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Selon la lecture que j'en ai, à moins que vous ne soyez vous-même copropriétaire, si vos parents vous donnent mandat, procuration exprès, pour ces fonctions, vous êtes leur représentant légal et pouvez être membre du conseil syndical.

Mais prenez bien conscience des compétences nécessaires, faites vous conseiller par l'ARC. Je vous conseille plutôt la forme de syndicat coopératif pour que tous participent, que tous se sentent concernés.

Cela évitera ensuite qu'ils continuent de dire c'est la faute du syndic.

Il y a des actions qui demandent des compétences certaines, publicité foncière, comptabilité, cas de vente d'un copropriétaire, recouvrement des impayés.

Bon courage Wolfram

Par **minouche44**, le **08/12/2016 à 12:09**

Bonjour

Merci wolfram2

Par **minouche44**, le **14/12/2016 à 10:58**

Bonjour wolfram2

Je vous donne des nouvelles sur la réunion de la copropriété qui s'est tenue hier... J'avais préparé mes questions sur les sommes astronomiques que se syndic, nous réclamaient également sur la note salée de Lyonnaise des eaux, mais je fus stupéfié de son silence de son refus de répondre ou d'éclaircir mieux de rassurer mes parents qui eux sont resté dans le flou total comme moi d'ailleurs ... Elle nous a bien apporté la facture d'eau qui date du début de l'année 2016, nous avons un retard de 4 mois sur les paiements alors qu'elle aurait dû faire simple contester la facture, car se sont des estimations relevées les compteurs affins de régulariser, mais rien à ma connaissance n'a été fait quand je lui demander des explications, elle s'est muée dans son silence ...J'ai proposé à la majorité la création d' un syndic coopératif, ils sont refusés ok alors bénévole ? Je m'engage à géré la copropriété " encore un refus de leur part " ... Pour moi, cette réunion été censé nous fournir des explications et bien non, c'est pour réélire se syndic qui vous coupe la parole à chaque fois que vous contestez ou vous raccroche au nez quand vous les appelez sur des questions qui concernent nos factures bref, je crains l'avenir pour mes parents de devoir payer sans savoir pourquoi ... Mes parents

ont refusé de voter risquent-ils des poursuites de la part de se syndic ?

Bien à vous

Par **wolfram2**, le **14/12/2016** à **17:17**

Bonjour Madame

Désolé, mais c'était hélas prévisible. En effet, l'Assemblée générale ne peut voter que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la convocation. Au surplus vous n'avez pas eu le temps de contacter les copropriétaires pour les convaincre de l'intérêt collectif d'adopter une des formules que vous proposiez.

Le syndic ne peut rien reprocher à vos parents pour leur refus de voter. Mais il aurait été préférable qu'ils fassent un vote "Contre" car l'abstention n'est pas comptée.

Par contre le syndic peut poursuivre vos parents pour obtenir leur paiement. Prenez les devants Vos parents veulent bien payer, mais eu égard aux difficultés, ils demandent à pouvoir faire un paiement échelonné sur plusieurs mois.

Bon courage Wolfram

Allez vérifier les compteurs d'eau pour savoir si ce qu'ils marquent est proche de l'estimation. Est-ce une facture pour les parties communes ou bien la seule consommation de vos parents ????

Si c'est les parties communes n'y a-t-il pas une fuite qui pourrait être imputée au défaut de vigilance du syndic.

Par **minouche44**, le **14/12/2016** à **17:50**

Bonsoir wolfram2

Je tiens d'abord à vous remercier infiniment pour le temps que vous prenez à me répondre et surtout l'aide que vous m'apportez

J'avais prévenu 1 semaine avant la réunion de mes intentions sur la future gérance de la copropriété l'idée leur paraissait intéressante seule l'un des propriétaires avait approuvé l'idée, c'était ranger de mon côté les deux qui ont la majorité préfère maintenir se syndic en place pour une deuxième année

Échelonner les montants, c'est l'idée aussi de ma mère qui m'en a fait part ce matin pour régulariser la dette qui leur reste à clarifié

Non a mon sens il n'y a aucune fuite, mais le manque de responsabilité de la part du syndique après m'être entretenue avec une conseillère de la Lyonnais des eaux, j'ai compris ou se situer l'erreur

Non la facture est pour la copropriété qui doit être devisé en 4 part

Une dernière chose quand j'ai proposé le choix d'être syndic bénévole le syndic actuel avait dissuader les autres copropriétaires qu'ils devront avant de s'auto-gérer passer au tribunal et payer une amende qui s'élève à 8 000 000 euros es ce vrai ?

Cordialement

Par **wolfram2**, le **14/12/2016 à 18:18**

Heureux d'avoir pu aider une copropriétaire.

Mais je persiste dans mon conseil de lecture des 300 Questions sur la copro de l'ARC

Cela vous servira toujours.

Bonne lecture Wolfram

Par **minouche44**, le **14/12/2016 à 18:23**

Merci, je prends note wolfram2

Une dernière chose quand j'ai proposé le choix d'être syndic bénévole le syndic actuel avait dissuader les autres copropriétaires qu'ils devront avant de s'auto-gérer passer au tribunal et payer une amende qui s'élève à 8 000 000 euros es ce vrai ?

Par **wolfram2**, le **15/12/2016 à 16:40**

Bonsoir

Tout dépend

Quelle est la durée du mandat consentie par l'AG qui a élu ce syndic. J'ai effectivement raisonné comme chez nous où nous ne donnons que des mandats successifs de un an. Au surplus nous ne votons jamais le quitus de sa gestion car on n'a jamais une connaissance exhaustive ni la possibilité de contrôler ses actions. Ce qui permet lorsqu'on découvre une manœuvre non conforme au plein intérêt de la copro de pouvoir mettre en cause sa responsabilité civile professionnelle.

Cela vous permettra de mieux vous préparer à plusieurs, déjà à contrôler sa gestion et à acquérir connaissances et expérience dans la perspective d'un futur syndicat coopératif.

Ce n'est que si vous découvrez un fait évident qui montre qu'il n'accomplit pas les tâches définies par le statut de la copro (art. 18) que vous pouvez lui reprocher de ne pas accomplir la mission pour laquelle il a été désigné et le révoquer.

Au travail, patience et longueur de temps.....

Wolfram

Par **minouche44**, le **15/12/2016** à **17:31**

Bonsoir wolfram2

La durée du mandat et d'un an, l'assemblée, c'est tenu à la date anniversaire

J'ai téléchargé les 300 Questions sur la copro de l'ARC ça m'aide beaucoup à mieux comprendre et m'attriste tout autant, car j'aurais pu m'y intéresser depuis longtemps, je continue à dire que les propriétaires de la copropriété sont des vaches à lait pour certains syndic se servant de leur professionnalisme pour bernier les pauvres gens ... Cela fait deux jours depuis l'Assemblée générale que ma mère ne dort plus elle viens à ce jour de recevoir encore des factures d' un montant hallucinant plus les charges de parti commune alors qu'en réalité, nous n'avons pas ... Pas exactement, nous les partageons avec d'autres propriétaires qui ne dépendent pas de la copropriété et nous n'avons pas de concierge pour sortir nos poubelles ou balayer la cour nous nous en chargeons chacun notre tour chacun avec son bon vouloir ... Mon ami, je suis blasé par tout cela

Par **wolfram2**, le **17/12/2016** à **11:12**

Bonjour

Renseignez vous pour savoir si un point de consultation de l'ADIL est à proximité de la copro de vos parents.

Je dis l'ADIL parce que je crois que les consultations y sont gratuites, alors qu'il faut payer pour consultation ou adhérer à l'ARC.

Allez consulter avec les appels de charges et les convocations en Assemblée générale (et les états comptables et projet de budget) pour essayer de connaître l'origine de ces retards de paiement.

Sont-ils dus au défaut de paiement de un ou plusieurs copropriétaires, quel était l'état des comptes avec le syndic précédent. Consultez aussi l'ANCC qui a en principe une vocation copropriétés coopératives.

Avant toute chose, il est important que vous vous constituiez en conseil syndical. Que dit votre règlement de copropriété à ce sujet. De toute manière, il me paraît souhaitable que vous vous réunissiez les 4 copropriétaires pour contrôler de très près la gestion du syndic.

Bon courage, mon chien demande sa promenade.

Wolfram

Par **minouche44**, le **17/12/2016** à **12:46**

Bonjour wolfram2

Je pense que tous les propriétaires de la copropriété ont du retard sur les paiements ils non pas le temps de se retourner qu'une autre facture se joint aux autres... Je me suis fâché lors de l'assemblée générale avec la majorité l'ex-présidente du conseil qui paie la plus grosse part, je l'ai accusé d'être en partie responsable de tout ce gâchis qu' elle aurait due connaître

ces droits... Je me souviens qu'elle passait son temps à se plaindre de l'ancien syndic à cause de ces factures exorbitant sans pour autant essaye de connaitre ces droits exemples solliciter des associations exigé les factures auprès du syndic bien qu'elle ait fait une demande auprès d'eux une demande resté sur silence de la part de l'ancien syndic ...À savoir une chose, il n'y a jamais eu de travaux faits de ravalement ou autre dans la copropriété et elle a la plus grosse part et pense ne pas avoir le choix de payer donc accepte les closes de se syndic et souhaite vendre sont bien de toute manière donc elle baisse les bras dans l'état ou est la copropriété cela me parait un vraisemblable de penser à vendre, elle risque de perdre le plu valus de son bien, c'est pour cela que j'avais proposé dans notre alliance de copropriété dans le futur de faire des travaux souhaités, mais dans le temps et là le syndic veut absolument commencer les travaux le plus vite possible avec une trésorerie vide, c'est impensable, nous allons droit dans le mur et les propriétaires ne sont pas en mesure d'honorer les paiements.

Sachez que mes parents étaient à jour sur les anciens paiements avec l'ancien syndic ... Donc oui il y a eu des abus de l'ancien syndic et manque de responsabilité des copropriétaires sur la gestion .

Je vais réessayer d'en parler avec les 4 propriétaires, mais je doute de réussir à l'heure actuelle mes intentions, c'est de faire d'échelonnées les paiement pour mes parents, je compte rendre visite au syndic lundi sachez aussi qu'ils refusent de nous détailler ou expliquer à quoi sont dus les appels de fonds et deux fois, ils m'ont raccroché au nez donc une visite dans leur local s'impose mes parents refusant de vendre pour eux, c'est un pied-à-terre quand ils reviennent en France ...

Cordialement

Par **wolfram2**, le 17/12/2016 à 18:05

Bonsoir

Sur les états comptables qui auraient du être joints à la convocation en AG il doit y en avoir un qui indique l'état du compte de chacun par rapport au Syndicat des copropriétaires. Vous devez pouvoir repérer quels copropriétaires sont débiteurs et de combien. Méfiez vous de ceux qui veulent vendre, ils risquent de partir avec une dette qui reste à charge des copropriétaires qui restent si le syndic n'y veille pas.

Attention, le syndic en cours d'exercice n'est tenu de rendre des comptes et explications qu'au Conseil syndical. Ils ont parfaitement le droit de refuser de vous répondre. Faites vous accompagner par la Pdte du Conseil syndical (CS) ou faites vous remettre une procuration. Le CS peut se faire assister de tout technicien de son choix. Pour le cas, le technicien c'est vous. Correction, erreur de ma part, je suis depuis trop longtemps dans les Pb de copro. C'était la version de ma jeunesse. Voyez l'art. 27 du décret, il dit que le CS peut demander conseil.....etc. c'est tourné différemment. Soyez modérée dans vos expressions, pas de violence verbale. Avec l'état de votre trésorerie, Il n'est pas judicieux de parler de travaux autres que de conservation de l'existant. Ce serait des appels de charges supplémentaires. Dans les 300 questions et dans la loi et le décret dont je vous ai donné les références, (le statut de la copro), vous trouverez les montants d'appels de charges et provisions que peut demander le syndic. Vérifiez, mais sans encore en parler à personne si le montant des dettes des copropriétaires ne dépasse pas le seuil par rapport au montant total du Budget annuel où

la copro est considérée en difficulté et où risquerait de vous être imposé un syndic ou administrateur de redressement. A éviter, il ne ferait qu'aggraver votre situation. Vous avez de quoi vous occuper le Dimanche. Pas d'action précipitée, prenez bien connaissance approfondie de la situation et mobilisez les autres copropriétaires autour de vous pour vous aider. Ce que vous a recommandé Pragma dès le début. Mes pensées vous accompagnent. Wolfram

Par **minouche44**, le **17/12/2016** à **21:22**

Bonsoir wolfram2

Non le syndic nous a apporté uniquement la facture de la Lyonnaise des eaux à notre demande pour les états comptables rien nous a été montré pour que nous en discussions un seul propriétaire est prêt à me suivre le reste campe sur leur position et ont la majorité et je ne loge pas à la copropriété mes parents étant souvent absent la confiance inexistante entre moi et les propriétaires ... Je crains pour l'avenir un coût sur nous allons droit dans le mur, car je suis persuadé que nous sommes mal gérés

Merci infiniment Wolfram2 pour vos explications, votre aide et à Pragma d'être intervenue en premier ...Bien à vous