



Résidence de tourisme, mixité de copropriétaires, charges

Par **kelchlin**, le **07/11/2013** à **07:15**

Bonjour, ns sommes dans le cadre d'une résidence de tourisme avec 70% de copro ayant signé un bail commercial avec le gestionnaire de tourisme, 30% de dissidents. Nous allons changé de syndic lors de la prochaine AG. Le gestionnaire de tourisme avec l'aide du président du conseil syndical compte présenter une convention de prestations multiservices et multi techniques avec un syndic (avec qui il a l'habitude de fonctionner) et qui va lui donner tout les pouvoirs et la main mise sur l'entretien, la facturation des prestations de la résidence. ceci va a l'encontre des droits et des principes d'équité des copros dissidents (nos charges vont doubler). Le syndic en question n'aura qu'une mission de tenu de compte. Le gros problème est que ds la copropriété ns avons beaucoup de propriétaires étrangers et qu'ils ne comprennent pas l'enjeu ni la dangerosité de la situation. J'ai proposé un deuxième syndic qui aurait une mission de gestion dite "normale" compte tenu de la mixité. Pouvons ns ns opposer à une telle proposition de vote et en vertu de quelle loi ns faire entendre? est ce que le syndic qui accepterait une telle mission pourrait être pris a défaut ds le cadre de son devoir de conseil? est ce que la responsabilité du président du conseil syndical peut être engagé? Que pouvez vs me conseiller? en vous remerciant par avance de vos réponses bien cordialement.

Par **Nicolas Paris**, le **01/12/2014** à **18:09**

Bonjour,

Si depuis tout ce temps le message vous parvenait : comment avez-vous réglé cette situation

?

Je suis dans le même cas que vous.

Merci

Par **kelchlin**, le **01/12/2014 à 19:37**

Vs êtes avec quel gestionnaire de tourisme. ?ns sommes allées au tribunal.

Par **Nicolas Paris**, le **01/12/2014 à 19:45**

C'est une petite société. Ils n'ont qu'une résidence. Le gérant est un escroc.

J'étais jusqu'à récemment le seul copropriétaire hors bail commercial. Aujourd'hui, il me réclame 10.000 euros d'arriérés de charges de fonctionnement (eau, électricité, etc.).

En fait, je m'interroge : c'est au Syndic de faire les appels et le recouvrement, même en résidence de tourisme (à moins qu'il y ait une convention ou délégation ?), or là, le Syndic ne m'a jamais rien demandé concernant les charges de fonctionnement, et me dit que c'est le gestionnaire qui paie les factures et que donc je dois le rembourser.

Rien n'est clair ! Et personne ne me fournit de justificatifs.

Dans votre message je ne comprends pas pourquoi vous deviez payer en double. Soit vous payez au Syndic les charges de fonctionnement, soit au gestionnaire. Dans tous les cas, vous ne payez pas deux fois l'eau, le ménage, etc.

Par **kelchlin**, le **01/12/2014 à 19:57**

Si le syndic ne vs a rien demandé et c'est le gestionnaire qui paie les factures le gestionnaire n'a aucun pouvoir de vs facturer quoi que ce soit. je suis formelle sur ce point. ns etions ds le cas. le problème chez ns c'est que le gestionnaire établi les factures au syndic et qu'il fait les prestations. Il ns facture des prestations liés a son activité commerciale qui ne ns concerne pas.

Par **Nicolas Paris**, le **01/12/2014 à 20:08**

D'accord, oui, je vois. En fait, le Syndic ne fait pas la distinction entre charges de fonctionnement normales et charges d'exploitation de la résidence en tant que résidence de tourisme. Donc on vous demande de payer pour des services en plus. C'est effectivement totalement injuste. Mais comment obtenir gain de cause ? Une résolution de l'AG pour une

nouvelle répartition des charges ? Le problème dans votre cas c'est qu'il est difficile de prouver la non utilisation d'un service "possible" pour vous ou vos locataires. La jurisprudence d'ailleurs n'évoque pas de subjectivité, mais elle considère que si c'est possible, alors il faut payer. D'où le problème des résidences où il y a beaucoup de services pour attirer des clients (on peut d'ailleurs douter des effets économiques réels), et où les propriétaires non bailleurs sont forcés de payer des charges exorbitantes !

Dans mon cas, le gestionnaire me demande aussi quelques sommes liées à l'exploitation (assurance multi-risques, locations et abonnements divers, pour de petites sommes), mais le principal c'est l'eau, l'électricité, l'ascenseur, le ménage.

Où en êtes-vous du procès ? Vous êtes formelle dites-vous. Cependant, mon Syndic ne semble pas sourciller et le gestionnaire me menace directement en faisant pression sur mes locataires actuels (il leur interdit d'accéder à leur véhicule garé dans le parking !).

Je pense sur les conseils de mon avocat mettre l'argent demandé en confiscation, et aller au tribunal pour déterminer à qui je devrais payer les charges de fonctionnement, et selon quelles modalités de calcul, et si je dois payer quelque chose, alors la somme serait disponible (pour prouver ma bonne foi), sous réserve qu'elle soit exigible et certaine !

Je suis en tout cas solidaire par la pensée avec vous. Ces situations sont très pénibles à vivre. Je suis en plus à la recherche d'un emploi, sans droits. Je vis de plus en plus mal cette situation. Enfin, ce n'est que matériel, mais la santé finit par être touchée aussi au bout du compte.

Par **kelchlin**, le **01/12/2014** à **20:47**

Il n'y a que le syndic qui a le pouvoir et le droit de vs facturer. Comment cela se fait que vs êtes seul ds cette situation. Non le gestionnaire n'a pas le droit de ns facturer. Ns n'avons pas de bail commercial qui ns lie.n'avez vs pas vos propres compteurs. ?que dit le règlement de copropriété. ?

Par **kelchlin**, le **04/12/2014** à **15:35**

ns également c'est une grande chaîne. Je crois qu'ils en ont fait une pratique commerciale. Etes vous solidaires entre copropriétaires, avez vs entamé quelque chose pour vs défendre?

Par **kelchlin**, le **04/12/2014** à **16:56**

Effectivement le même vécu, comment cela se fait que vs devez payer des charges si vs étiez bailleurs? la chaîne est? le syndic