

Probleme Syndic de copropriete

Par emy2009, le 19/12/2007 à 15:14

Bonjour,

j'ai emmenagé il y a qq temps dans un appartement dans une petite copropriété, ou apparemment le syndic n'est pas ce qu'on peut appeler "actif"...

En effet j'ai découvert que la dernière AG remontait à avril 2004, jusque-là ça ne me posait pas vraiment de problème...

Cependant, en décembre dernier je reçois un appel de charges de 700 € pour le 2^e semestre 2006 soit 115€/mois (alors que l'agence et l'ancien propriétaire m'avaient annoncé environ 20€/mois...) par lettre simple, sans aucune indication de la répartition des millièmes, et donc des charges, bref un bout de papier qui me réclame 700€...

J'essaie pendant un mois de joindre le syndic pour lui demander des explications et quand j'arrive enfin à l'avoir il me répond bien gentiment qu'il n'allait pas s'amuser à m'envoyer toutes les factures ainsi que le calcul de la répartition de celles-ci... !!!!

Donc lettre recommandée l'informant que je refusais de payer jusqu'à ce qu'il m'ait fourni le détail demandé.

Depuis plus rien, jusqu'au début de ce mois (déc 2007) où je reçois une convocation à l'AG de copro pour vend 21 avec pour ordre du jour le renouvellement du mandat de syndic, la régularisation des charges jusqu'à décembre 2007, et un projet de réfection des caves...

Alors voilà mon problème : la dernière AG datant de plus de 3 ans, le syndic n'est plus syndic (expiration du mandat sans renouvellement)... donc convocation à l'AG irrégulière, tout autant que tout ce qui en découlera...

Ma question est donc la suivante : que faire!!!???

Dois-je aller à l'AG, le vote des travaux peut-il être valable (puis-je m'y opposer avec ma petite voix de 1 copro s/4), faut-il agir en nullité de cette AG et de ses décisions ou la nullité est-elle de plein droit (s'y présenter ne serait pas une sorte de "confirmation"?), y a-t-il des contraintes de délai...

Je sais que le "syndic" n'a plus le pouvoir de recouvrer les charges, même pas lors de la vente, mais qqn peut-il le faire à sa place? et quid de l'appel de charges de décembre 2006, quand son mandat était a priori encore valable...

Enfin, simple petite précision concernant la répartition des charges : le syndic est propriétaire de 3 appartements dans l'immeuble qui en compte 6 (et donc majoritaire puisqu'il s'est également fait céder le grenier)... ma petite idée est donc qu'il fait tourner la répartition des charges à son avantage, si vous voyez ce que je veux dire ...

Voilà, tout d'abord merci à ceux qui auront eu la patience de lire jusqu'au bout :) et si qqn

peut me donner des indications pour me dépatouiller de cette situation... cela m aiderait bcp!!!

Merci mille fois!!

Emilie

Par **TONY21**, le **19/12/2007** à **18:38**

bonjour,

normalement un syndic peut être nommé pour un maximum de 3 ans donc il faudrait vérifier de quand date le dernier mandat. Tous les actes effectués par le syndic depuis l'expiration du dernier mandat seraient donc irréguliers.

Je pense qu'il faudrait écrire au copropriétaire et évoquer la révocation de ce syndic si il est encore en cours de mandat car il n'a effectué pas du tout ce qu'il devrait faire...

Maintenant, je ne connais pas les propriétaires, ils sont peut être satisfaits.

je trouve que les charges (appel) sont importantes. avez-vous le chauffage compris?

il y a d'après les faits que vous évoquez plusieurs fautes de la part du syndic. leur responsabilité peut être mise en cause.

Le syndic tient-il un carnet d'entretien de l'immeuble (obligatoire depuis la loi SRU de 2000). Demandez à le consulter pour vérifier que tous les travaux sont effectués.

Bon courage

Par **germier**, le **20/12/2007** à **21:14**

Bonsoir,

Il y a un petit malin EMY 2009

l'ancien propriétaire... donc il y a un nouveau...qui n'a pas entendu le notaire, ni lu l'acte de propriété énonçant le nombre de millièmes

Mes conseils :

présentes toi comme président de l'AG, ou secrétaire

vérifie chaque texte des délibérations dès qu'elle sont votées, non seulement le texte, mais aussi le résultat du vote

vote contre toutes délibérations, sinon tu n'auras aucun recours, les absents et abstinants ont tort en cette matière