



## Appel de fonds sur devis non présenté en AG

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Dans une copropriété il a été présenté lors de la dernière Assemblée Générale deux devis pour la rénovation et la modernisation de l'ascenseur. L'un des deux a été voté et en tant que propriétaire d'un seul box au rdc, je reçois un appel de fonds.

J'ai appris incidemment que le syndic avait choisi une autre entreprise pour la prestation au motif que le devis était moins élevé. Le devis de cette entreprise n'a donc pas été soumis à l'assemblée générale et a dû faire l'objet d'un accord entre le conseil syndical et le syndic.

La démarche me semble osée, car il est possible d'imaginer que certains copropriétaires auraient pu avoir un avis éclairé sur la prestation retenue.

Est il possible de contester cet appel de fonds et jusque quelle date ? Que doit faire le syndic et/ou le conseil syndical pour régulariser.

Merci par avance de vos précisions.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a deux problèmes distincts.

Le premier est la participation aux dépenses d'un propriétaire de box situé au rez de chaussée. La participation aux dépenses doit être conforme au règlement de copropriété. Le copropriétaire d'un lot qui n'est pas inclus dans la grille de charges ascenseur est en droit de refuser de participer à l'entretien de l'ascenseur. Si le lot est dans la grille de charges alors que l'ascenseur ne présente aucune utilité, il faut alors contester la régularité du règlement de copropriété.

Le second problème est que le syndic ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale en choisissant une autre entreprise. On ne peut refuser de répondre aux appels de fonds mais il faut avertir le syndic qu'il s'expose à un refus d'approbation de la dépense lors de l'approbation des comptes. L'issue du différend dépend de l'assemblée générale. Elle peut ratifier ou non.

Il est anormal que le conseil syndic soutienne le syndic dans de telles conditions. Il y a peut-être lieu de s'interroger sur la désignation des membres du conseil syndical.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Merci de votre réponse très détaillée et très précise.

Permettez moi une question complémentaire.

Vous indiquez : "il faut alors contester la régularité du règlement de copropriété". Faut-il saisir une juridiction ou une contestation par lettre recommandée auprès du syndic ? Dans cette copropriété c'est le syndic actuellement en place qui a rédigé la dernière version dudit règlement ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer il faut vous reporter au règlement de copropriété :

Y a-t-il une grille de répartition des charges ascenseur ? Et dans cette grille votre box est-il concerné par une quote-part non nulle ?

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Dans le règlement de copropriété il est indiqué "que toute personne qui est propriétaire d'un parking dans le bâtiment sans être propriétaire d'un appartement doit avoir 10 tantièmes pour les charges ascenseur"

Cette précision est-elle suffisante ?

-----  
Par yapasdequoi

Pouvez vous recopier la phrase complète ainsi que le descriptif de votre lot "box" ?  
Depuis quand existe cette copropriété ?

-----  
Par Anchaba

Le règlement de copropriété, que j'ai en main, est daté de 1985. Il y a eu des modifications par avenant me semble-t-il dont je n'ai pas l'exemplaire.

Le descriptif repris intégralement dans le Reglt De Copro est :  
Lot 15

Un garage fermé avec portail, situé au rez-de-chaussée, en quatrième rang depuis le Cours de la???. (sans indication du nom de la ville dans ce paragraphe)

Et les Trente Trois Dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci (33/10.000èmes)??.

Lot 16

Texte extrait de la page 6/37 du Reglt de Copro

Pour ce qui est des charges, j'ai repris intégralement le texte (sans ajout ou modification et/ou suppression)

Charges Communes Spéciales

Charges d'Entretien de l'Escalier et de l'Ascenseur

Article 4 du Titre 4

Les Charges d'entretien de l'escalier de l'ascenseur comprennent

- L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, des agrès, et accessoires.
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.
- Les frais de consommation l'électricité occasionnés par l'ascenseur.
- Le coût de la location des compteurs.
- L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

Etant précisé que les charges d'entretien et de nettoyage du hall d'entrée, des escaliers, des paliers et des dégagements sont comprises dans les charges d'entretien général (charges communes générales de même que les charges de ravalement de la cage d'escalier)

Art 5 du Titre Quatre .- REPARTITION

Les charges d'entretien de l'escalier et de l'ascenseur sont réparties entre les propriétaires des lots intéressés, au prorata des tantièmes déterminés ci-dessous, pour les lots utilisant, de façon permanente, les escaliers et l'ascenseur.

Elles sont réparties entre les lots ci-dessous [du N° 30 au N°59 ] au prorata des tantièmes attribués à chaque lot.

[suit un tableau reprenant pour chacun des lots l'étage et le nombre de tantièmes]

Autre paragraphe en pied de page

Achat d'un garage en sous-sol par une personne non propriétaire d'un appartement. Dans ce cas le propriétaire dudit-garage aura une quotepart à régler dans le fonctionnement de l'ascenseur de 10 tantièmes (sic).

Il se trouve que je ne suis propriétaire que d'un garage au RDC de l'immeuble avec une sortie directe sur le 'Cours de ...". Le locataire n'a pas à utiliser l'ascenseur et à ma connaissance, il n'a même pas une clé pour entrer dans la cage d'escalier de l'immeuble.

Si vous avez besoin d'informations complémentaires, je ne manquerais pas de vous les transmettre.  
Bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Votre garage n'est pas en sous-sol. Il n'a donc aucune charge spéciale ascenseur à payer selon ce texte.

-----  
Par Anchaba

Merci de cette bonne nouvelle. Maintenant la difficulté va être de faire admettre par le syndic son erreur dans la répartition des charges. Je ne serai pas surpris qu'il propose au conseil une modification du règlement de copro, pour me facturer les frais et ainsi avoir raison.

Dois je à ce stade payer intégralement l'appel de cotisation qui englobe ces frais liés à l'ascenseur ou dois je faire une retenue du montant desdits frais et payer le solde ?

Quand vous écrivez "aucune charge spéciale ascenseur" est ce que cette précision englobe les frais d'entretien annuels ?

M'est-il possible de faire un rappel des montants réglés au cours des dernières années ?

Merci de votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

La prescription est de 5 ans.

Il faut contester et demander le remboursement sur les 5 dernières années.

Le conseil syndical ne peut pas décider ce type de modification. Il faut un vote à l'unanimité de l'AG ou une décision de justice. Donc quasiment aucune chance.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez déduire de votre appel de fonds ce qui correspond à l'ascenseur. Si le syndic tient mordicus à ce que vous payez l'intégralité, dépenses correspondant à l'ascenseur comprises, il lui faudra en passer par le tribunal qui ne pourra que constater que ses prétentions sont infondées.

Modifier la répartition des charges requiert l'unanimité. En outre une modification du règlement de copropriété qui ferait payer des charges d'ascenseurs à des copropriétaires pour qui l'ascenseur n'est d'aucune utilité serait réputée non écrite et donc inapplicable même sans contestation, dans le délai de deux mois mentionné à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, de la décision de modification du règlement de copropriété prise par l'assemblée générale.

-----  
Par Anchaba

Merci à tous les deux.

Je vais donc suivre vos recommandations et demander le remboursement des frais liés au fonctionnement de l'ascenseur.

La correspondance devrait partir dans les tout prochains jours.

Je ne manquerai pas de vous tenir informés.

Merci encore de votre précieuse aide.

-----  
Par Anchaba

Bonjour à tous les deux,

Je suis en préparation de ma LRAR adressée au syndic de copro et en reprenant nos échanges, je constate qu'il y a eu une question très importante pour éviter les interprétations :

"Pouvez vous recopier la phrase complète ainsi que le descriptif de votre lot "box" ?"

A partir des éléments de réponse, la lettre va pouvoir être factuelle.

Merci

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

La LRAR est partie avec une demande de remboursement avec présentation des décomptes détaillés, à compter de Septembre 2018 pour tenir compte du délai de prescription.

Il se trouve que le syndic actuel a débuté sa mission qu'au 1er Janvier 2019. Alors quid de la période antérieure ?

Il est vrai que les enjeux pour le 4ème trimestre 2018, sont de faible montant.

Je pense que le syndic actuel a repris la grille de répartition du confrère qu'il remplaçait et qu'il n'a pas procédé aux vérifications nécessaires en la "recoupant" avec le règlement de copropriété.

Je ne manquerai pas de vous tenir informés.

Bonne journée.

-----  
Par yapasdequoi

Le syndic actuel a repris les archives du précédent. La prescription légale de 5 ans lui est opposable.

-----  
Par Anchaba

Merci pour l'info.

Le syndic actuel va être content, car je crois que le passage n'avait pas été fait dans de bonnes conditions.

Il a mis pratiquement un an, pour ajuster les comptes, avait-il annoncé.

Compte tenu des performances de son service comptable, ce n'est pas surprenant et on peut craindre le pire pour la régularisation.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Anchaba,

Et n'oubliez pas que ce que fait le Syndic (éventuellement mal) consiste à distribuer des charges entre des copropriétaires. Dans ce cas de figure, il n'est que gestionnaire de l'argent du Syndicat. Ce qu'il devrait vous restituer, il faudra donc qu'il le prenne à d'autres, sinon, votre Syndicat va avoir un trou de trésorerie.

Au plus probable, il vous imposera des délais, comme par exemple la clôture des comptes quelques mois après la prochaine AG avant de vous rembourser.

Cela peut dépendre des réserves de trésorerie de votre Syndicat.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Merci de cette précision, mais je pense que les montants en cause sont de faible importance, même si l'on fait les rectifications de décomptes sur 5 ans.

Compte tenu de nos relations je ne pense pas que je lui accorderai un délai, sauf si le montant est vraiment significatif, ce que je ne crois pas.

Il y a dans cette copropriété 59 lots et mon garage représente 33/10.000 ème c'est vous dire le peu d'importance.

Les comptes sont arrêtés au 31 Décembre et l'assemblée générale se tient en mars ou avril.

Attendons donc, le début des discussions.

-----  
Par AGeorges

Anchaba,

L'ampleur du montant a peu d'importance.

En comptabilité, un moins entraîne un plus.

Et je ne suis pas sûr que le Syndic vous laisse le choix.

Enfin, vous verrez bien !

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'ampleur du montant a peu d'importance.  
Personnellement, pour 10 ? je laisse tomber.  
Pour 10 000 ? je paie un avocat et je fais un procès.

-----  
Par AGeorges

Le sujet est la situation comptable. Rien d'autre.

Tout remboursement à un copropriétaire impliquera une demande de paiement aux autres. Peu importe le montant. Et dans ce type de situation, le Syndic reporte son action à la régularisation des comptes.

Faites un effort pour comprendre, M. N., et ne sortez pas les phrases de leur contexte. Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Et dans ce type de situation, le Syndic reporte son action à la régularisation des comptes.  
Rien ne l'y oblige. Et la répartition n'est pas concomitante avec l'approbation des comptes de l'exercice.  
cf article 45-1 du décret 67-223  
L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Le syndic peut rectifier les répartitions sans attendre quoi que ce soit.  
Et les sommes au débit des autres copropriétaires leur sont communiquées lors du prochain appel de fonds, rien de plus.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

L'article 45 du décret n'a pas à voir. Il permet de contester les comptes individuels à un autre rythme (et sous réserves, bien sûr). Le Syndic ne va pas attendre 5 ans pour ajuster les comptes individuels. Il le fait chaque année.

Bien sûr encore, ce n'est pas concomitant ! Le Syndic ne va pas lancer un "appel de fonds" spécial mais cela reste lié.

Les états comptables usuellement joints à la convocation contiennent, le plus souvent, un état provisoire de répartition. Cet état devient applicable (sans être définitif, c'est clair) à partir du moment où les comptes globaux ne sont pas contestés.

Dans la plupart des copropriétés avec un exercice cadré sur le calendrier, les chiffres de répartition établis par la mécanique ci-dessus sont "versés" dans les comptes 450 et cela se constate au dernier appel de fonds de l'année, au 1er octobre en majorité.

Dans les copropriétés bien gérées, il y a un petit excédent qui est crédité sur les comptes individuels.

Dans les autres, il peut manquer de l'argent ou il peut y en avoir beaucoup trop.

-----  
Par Anchaba

Bonsoir,

Merci à AGeorges et yapasdequoi de vos réponses/commentaires.

Il nous reste à attendre la réponse éventuelle du Syndic. Pour ma part je ne suis pas certain qu'il en apporte une. J'ai demandé un remboursement sous 30 jours calendaires

Je me pose une question peut-être prématurée et très optimiste qui va rembourser :

a- la copropriété ? Dès lors les autres copropriétaires prendraient à leur charge les remboursements effectués.

b- le syndic sur son compte ? Il a fait une erreur en n'appliquant pas les règles écrites dans le règlement de copropriété.

DOit-il en supporter les conséquences financières au demeurant très limitées ?

Bonne soirée

-----  
Par yapasdequoi

Le remboursement proviendra du compte de la copropriété.  
Il ne s'agit pas de sommes énormes.  
C'est possible de les inclure au prochain appel de fonds trimestriel.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir

Je me pose une question peut-être prématurée et très optimiste qui va rembourser :  
a- la copropriété ? Dès lors les autres copropriétaires prendraient à leur charge les remboursements effectués.

Eh oui. Et, à votre avis, comment le calcul peut-il se passer ?

En fait, le Syndic utilise depuis des années une clé de répartition qui est fautive. Aucun des parkings du RdChaussée n'était supposé payer l'ascenseur.

C'est donc l'ensemble des charges ascenseur qui doit être recalculé sur 5 ans. Le fait que les différences soient probablement faibles est une chose, cela n'en reste pas moins faux. Et selon l'origine de l'erreur, le Syndic va-t-il être autorisé à corriger ?

Quid des autres copropriétaires concernés ?

-----  
Par Anchaba

Merci de vos infos.

je vous confirme que le montant ne sera pas énorme.. J'ai demandé au syndic de chiffrer, mais je pense que je vais devoir le faire.

Sur l'appel de charges du 01/10/2023 il m'est demandé pour l'entretien des places de stationnement 1,72 Euros, alors que cette facturation ne concerne pas mon lot, si je me réfère au règlement de copropriété.

A priori cette dépense a été facturée à 29 lots, alors qu'elle ne devait l'être qu'à 9.

En retenant ce montant pour chacun des trimestres des 5 dernières années on obtient 34,40 Euros (20\*1,72).

Ce montant serait supérieur aux charges trimestrielles environ 30 Euros.

Heureusement d'autres postes pourraient être plus significatifs, je pense notamment aux charges liées à l'ascenseur (consommation d'électricité et contrat de maintenance) et je vous remercie d'avoir attiré mon attention sur ces points dans vos premiers messages de cette discussion.

Est ce juridiquement possible d'imposer au syndic la compensation entre des appels de fonds justifiés et des demandes de remboursement "non officielles" et pas encore "actées" ?

-----  
Par Anchaba

Bonsoir,

Citation

C'est donc l'ensemble des charges ascenseur qui doit être recalculé sur 5 ans. Le fait que les différences soient probablement faibles est une chose, cela n'en reste pas moins faux

Je suis tout à fait d'accord avec vous et il n'y a pas de raison d'accepter un décompte erroné quel que soit le montant de l'erreur....

Citation

"Et selon l'origine de l'erreur, le Syndic va-t-il être autorisé à corriger ?"

Auprès de qui le syndic doit-il demander l'autorisation ? Si c'est la majorité des copropriétaires, il est probable que les remboursements ne se feront pas, car à ce niveau, il n'y a que 20 lots concernés sur environ 60 (chiffres à affiner en fonction des tantièmes).

Je ne peux pas répondre à votre question sur les autres propriétaires concernés. Je ne les connais pas et je ne vais jamais dans l'immeuble car le garage est loué, depuis plus de 10 ans au même locataire.

Quelle solution reste-t-il alors pour se faire rembourser ?

-----  
Par yapasdequoi

On vous a déjà répondu.

Commencez par un courrier de mise en demeure au syndic en RAR.

Ensuite vous pourrez saisir le tribunal judiciaire.

C'est au final le juge qui va imposer au syndicAT (pas au syndic) de vous rembourser et rétablir les répartitions correctement. Et le syndic devra s'exécuter...

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

.Commencez par un courrier de mise en demeure au syndic en RAR.

C'est fait, avec la reprise et les citations extraites du Règlement de copropriété pour étayer la demande.

-----  
Par yapasdequoi

Donc s'il ne se passe rien dans le délai que vous avez donné, vous pourrez saisir le tribunal.

Attention : ce n'est pas le syndic mais le syndicAT qu'il faut assigner.

-----  
Par Anchaba

bonjour,

Attention : ce n'est pas le syndic mais le syndicAT qu'il faut assigner

Merci de cette précision que je n'imaginai pas et ne connaissais pas.

-----  
Par Nihilscio

Le copropriétaire débiteur est en position favorable.

Il est plus simple de refuser de payer une somme estimée indue que de payer et réclamer ensuite un remboursement.

Comme des provisions pour charges sont appelées tous les mois, vient bien en moment où l'on devient débiteur. Il faut juste ne pas attendre plus de cinq ans.

C'est ainsi le syndic qui devra initier la procédure. Le copropriétaire débiteur n'aura qu'à se défendre. Il pourra en défense invoquer l'illégalité du règlement de copropriété le cas échéant.

-----  
Par AGeorges

Comme des provisions pour charges sont appelées tous les mois, vient bien en moment où l'on devient débiteur. Il faut juste ne pas attendre plus de cinq ans.

En copropriété, c'est plutôt le trimestre ... ce qui ne change rien à la recommandation !

C'est ainsi le syndic qui devra initier la procédure. Le copropriétaire débiteur n'aura qu'à se défendre. Il pourra en défense invoquer l'illégalité du règlement de copropriété le cas échéant.

Sauf que dans le cas présent, le Règlement de Copropriété n'est pas illégal. C'est l'application erronée qui en est faite qui l'est.

Se pose le problème de la responsabilité. Le Syndic qui s'est trompé, le CS qui n'a pas vérifié ou le Syndicat qui a dit d'accord (voire donné le quitus).

Le Syndic présent peut-il dire : On a toujours fait comme ça ? Le Tribunal va-t-il reprocher au plaignant de ne rien avoir dit pendant des années ?

-----  
Par Nihilscio

Se pose le problème de la responsabilité. Le Syndic qui s'est trompé, le CS qui n'a pas vérifié ou le Syndicat qui a dit d'accord (voire donné le quitus).

Ce n'est pas le problème.

Le problème est de savoir combien doit payer le copropriétaire débiteur qui estime que le montant que lui réclame le syndic est erroné.

Le Syndic présent peut-il dire : On a toujours fait comme ça ? Le Tribunal va-t-il reprocher au plaignant de ne rien avoir dit pendant des années ?

Non. Le syndic doit prouver les prétentions du syndicat en s'appuyant sur la loi et le règlement de copropriété. Rien d'autre, comme dit à l'article 1353 du code civil :

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

-----  
Par AGeorges

Le problème est de savoir combien doit payer le copropriétaire débiteur qui estime que le montant que lui réclame le syndic est erroné.

Pas du tout.

Vous n'avez pas compris.

Le copropriétaire n'est pas débiteur. Il a payé pour des frais d'ascenseur au mépris du principe d'utilité parce que le Syndic n'a pas lu correctement le Règlement de Copropriété. L'attribution de tantièmes de charges ne valait que pour les parkings en sous-sol, pas en RdC.

Maintenant, il s'agit de se faire rembourser ce qui a été indûment réclamé (et payé). Et plusieurs copropriétaires sont concernés.

-----  
Par Nihilscio

On s'égare. Reprenons.

Un copropriétaire de box au rez de chaussée reçoit un appel pour des travaux sur l'ascenseur auquel il n'a même pas accès.

Est il possible de contester cet appel de fonds et jusque quelle date ?

Il est bien sûr possible de contester mais la question est mal posée.

L'appel de fonds est juridiquement infondé. Il vous suffit de le dire au syndic et de refuser de payer. Ensuite, si le syndic veut persister, il doit vous convoquer devant le tribunal. Vous expliquerez au juge pourquoi vous refusez de pas payer et le juge ne pourra que se ranger à vos raisons.

Maintenant, si vous avez payé, comme il s'agit malgré tout d'une petite somme, il vaut mieux laisser courir. Vous vous contenterez de demander au syndic de vous rembourser et vous vous abstenrez de répondre aux appels de fonds trimestriels pour charges courantes jusqu'à ce que votre compte personnel, tel que vous l'aurez calculé, soit redevenu négatif.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Quelques précisions sur vos réponses très pertinentes.

Comme plusieurs d'entre vous l'avaient recommandé, j'ai adressé une réclamation en LRAR au syndic avec copie au Conseil Syndical.

Si pour pour les appels de fonds sur les travaux de rénovation, il devrait être admis (sauf interlocuteurs de mauvaise foi dans cette copro, probable !) qu'il y a une erreur.

Se posent ou se poseront deux problèmes

1-de AGeorges :

Maintenant, il s'agit de se faire rembourser ce qui a été indûment réclamé (et payé). Et plusieurs copropriétaires sont concernés

C'est tout à fait juste et là, cela risque de faire "tousseur", d'autant plus quand on lit ci-dessous l'Article 4

2- Dans un précédent message ci-dessus j'avais cité un extrait du règlement de copropriété à savoir l'Article 4 du Titre 4

Les Charges d'entretien de l'escalier de l'ascenseur comprennent

- L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, des agrès, et accessoires.
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.
- Les frais de consommation l'électricité occasionnés par l'ascenseur.
- Le coût de la location des compteurs.
- L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur

L'article 5 de ce même règlement indique les lots concernés par ces facturations du lot 30 à 59. Pour mémoire le lot concerné est le 15.

La difficulté pour le service comptable du syndic va être de ventiler les dépenses. Par exemple les "frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur" ou "l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur", sauf s'il y a un contrat particulier ou un détail du coût des garanties donné par l'assureur.

de Nihilscio

Vous vous contenterez de demander au syndic de vous rembourser

C'est ce que j'ai fait, mais sans certitude sur la réponse du syndic. Pour es montants que je devrais retrouver par les appels de fonds des 5 dernières années les montants concernés, il n'y aura pas de difficultés majeures, par contre pour les frais répertoriés dans les charges communes, je crains d'avoir des difficultés

Je ne manquerai de vous informer. Le délai indiqué pour la réponse dans la LRAR est de 30 jours calendaires à compter de la réception.

Bonne journée

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Juste une information, depuis plus de 15 jours le syndic et le conseil syndical ont reçu l'information pour le premier en LRAR et pour le second par mail, dont la présidente du C.S. m'a accusé réception, sans autre commentaire.

Ceci m'amène une question complémentaire : le conseil syndical doit-il informer les autres copropriétaires concernés par cette erreur ?

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Le CS n'a aucune obligation d'informer les autres copropriétaires. Surtout que c'est une mauvaise nouvelle pour eux...

Le syndic par contre doit traiter votre demande. Toutefois c'est éventuellement un peu long. Ne soyez pas surpris si ça prend quelques semaines ou mois.... Vous lui avez donné un délai ? Je dirais que si rien ne s'est passé dans 3 mois, vous demanderez une conciliation, puis saisie du tribunal..

-----  
Par Nihilscio

Je dirais que si rien ne s'est passé dans 3 mois, vous demanderez une conciliation, puis saisie du tribunal.

Mais pourquoi saisir le tribunal ?

Il faut laisser ce soin au syndic.

-----  
Par Anchaba

Je lui ai donné 30 jours calendaires.

Pour la répartition des Charges d'Entretien des places de stationnement, les calculs sont faciles à faire.

Il suffit, me semble-t-il, d'additionner 4 totaux annuels de cette rubrique et ajouter deux trimestres, à ce résultat.

Cette charge (entre 3500 et 4.000 Euros) pour la période de 5 ans (délai de prescription) a été répartie sur 29 lots alors qu'elle aurait dû l'être sur 9. Pour mon lot cela représente une surfacturation comprise entre 100 et 150,00 Euros.

Si le syndic ne rembourse que moi, comment va-t-il répartir le montant sur 9 lots ou sur 29-1 lots?

A ce montant il conviendra d'ajouter :

les frais de maintenance de l'ascenseur, a priori paiement annuel, calculs simples.

Pour d'autres point la ventilation va être plus délicate c'est notamment le cas de la consommation d'électricité de l'ascenseur + l'assurance dudit ascenseur.

Je vais suivre les conseils donnés dans les messages ci-devant, pour les prochains appels de fonds trimestriels je ne demanderai une compensation partielle avec les montants indûment payés.

Merci

-----  
Par yapasdequoi

En effet, il suffit de ne pas payer lors des appels futurs... Mais ceci risque de vous valoir des relances et tentatives de recouvrement. C'est vous qui voyez.

-----  
Par Anchaba

Merci à tous les deux

. Mais ceci risque de vous valoir des relances et tentatives de recouvrement

Par "tentatives" si vous pensez à des prélèvements sur le compte bancaire ce n'est pas possible car je me suis opposé aux prélèvements. J'effectue le paiement des charges exclusivement par chèque et je m'oppose, malgré les demandes insistantes et répétées, à donner mon accord pour des prélèvements.

Peut-être pensez-vous à une autre sorte de tentative ?

-----  
Par yapasdequoi

Simplement des actes d'huissier.... Le syndic fera facilement appel à un huissier, en plus il touche des honoraires selon son contrat (à relire)... et vous facturera l'huissier en plus.

Bref, il vaut mieux clarifier la situation avec le syndic plutôt que de tenter de faire justice vous mêmes...

-----  
Par Anchaba

Le syndic fera facilement appel à un huissier

Compte tenu de la qualité de nos relations, il se fera très plaisir en mandatant un huissier. Je dois reconnaître qu'avec un client aussi peu aimable et tatillon, je m'offrirais aussi ce plaisir.

C'est dommage car la solution proposée par Nihilscio est intéressante.

Attendons la réaction éventuelle du syndic.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Le délai de la mise en demeure du remboursement tombe dans 5 jours; sauf surprise je n'aurai pas de réponse.

Dès à présent j'envisage la suite avec assignation au tribunal judiciaire. J'avais imaginé de passer préalablement par un conciliateur de justice. Est-ce « obligatoire » et utile avant la procédure de justice ?

Certains d'entre vous ont précisé qu'il fallait assigner le syndicat des copropriétaires. En prévision j'ai interrogé la présidente du Conseil Syndical pour connaître la domiciliation postale de celui-ci. Et voila sa réponse in extenso, je cite :

« J'ai demandé aux autres membres du conseil syndical. A notre connaissance, hormis les membres du Conseil et du Syndic, aucun syndicat de copropriétaires n'est répertorié et donc il n'y a pas d'adresse postale à fournir. »

Sur ce lien <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/> il m'a été possible de trouver le nom du représentant légal soit le syndic actuel et l'adresse de référence. Ce site officiel permet une visualisation des éléments principaux des copropriétés.

Autres questions ai-je le droit d'informer les autres copropriétaires des erreurs relevées et par quel moyen : courrier personnel ou demander au syndic de le faire ?

Le Conseil Syndical qui a un rôle de contrôle de gestion du syndic engage-t-il sa responsabilité en n'informant pas les autres copropriétaires de possibles erreurs et du dossier en cours ?

Merci de vos éclaircissements.

-----  
Par yapasdequoi

le CS n'a pas de personnalité morale et donc n'a pas de responsabilité. Chaque membre a une responsabilité civile qui n'est a priori pas mise en cause.

S'il y avait condamnation du syndic, ce serait au syndic d'appliquer le jugement, comme par exemple recalculer les répartitions erronées, vous rembourser (ou plutôt créditer votre compte) et récupérer les sommes dues par les autres copropriétaires. Les en informer à l'avance est-il utile ? payeront-ils plus facilement ? on peut en douter.

PS : Votre présidente du CS est bien nulle. Pensez à en changer dès que possible.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Anchaba,  
Certains d'entre vous ont précisé qu'il fallait assigner le syndic des copropriétaires. En prévision j'ai interrogé la présidente du Conseil Syndical pour connaître la domiciliation postale de celui-ci.

oui puisque quand le Syndic propose des comptes et des résolutions, c'est le Syndicat qui les approuve ou vote pour.

Maintenant, le mandataire/gestionnaire du Syndicat est le Syndic. Donc, vous assigneriez le Syndicat et le Commissaire de Justice porterait votre assignation au Syndic, dont l'adresse est connue.

Je vous confirme que votre présidente du CS raconte n'importe quoi.

Et si, suite à votre assignation, le Syndicat est condamné, il peut alors tenter une action en justice contre le Syndic. Dans la pratique, cela implique d'abord de changer de Syndic et en trouver un autre qui acceptera d'attaquer le précédent. Rien de cela n'est élémentaire !

-----  
Par Anchaba

Merci de votre réponse.

La présidente n'est pas très douée, mais les 3 autres membres du CS ne le sont pas plus.

Je posais la question sur l'information des autres copropriétaires pour susciter des vocations à venir formuler la même demande.

Je m'interroge, si jamais j'obtenais gain de cause, les autres copropriétaires se verraient-ils automatiquement créditer des mêmes montants ?

-----  
Par yapasdequoi

Le recalcul correct des répartitions fera que certains dont vous serez crédateurs, mais d'autres seront débiteurs.

-----  
Par AGeorges

oops !

Message effacé suite à confusion avec autre fil (?).

Toutes mes excuses.

AGeorges

-----  
Par yapasdequoi

Il y a confusion: il n'est pas question de locataires ni de fils dans ce fil déjà assez long....

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Dès le lendemain de l'échéance du délai demandé pour le remboursement et la correction, j'ai pris attache avec le service des conciliateurs.

Le rendez vous a été fixé dans la 1ère quinzaine de décembre.  
Si vous avez des suggestions pour la préparation du dossier, je vous en remercie d'avance.  
Bonne journée

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Juste un petit mot sur le suivi de ce dossier.

Depuis le 26 Septembre ni le syndic ni le Conseil syndical n'ont réagi, ce qui ne m'a pas surpris!

Je me suis rendu au 1er rendez-vous fixé par le conciliateur, sans la présence de la partie adverse.

Il est convenu qu'il doit adresser aux 2 parties une correspondance pour fixer un rendez-vous de conciliation, prévu en Janvier 2024.

Attendons la suite ....

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

S'il y avait condamnation du syndic

C'est une confusion. Le Syndic n'est pas attaqué, il ne peut donc être condamné. Vous attaquez le Syndicat des Copropriétaires, représenté par son Syndic, ce dernier ayant choisi un avocat pour défendre le Syndicat.

Oubliez aussi le Conseil Syndical qui n'est rien dans cette affaire.

le motif de l'assignation est que le SdC a opéré, par l'intermédiaire du Syndic, une répartition des charges qui n'est pas conforme au Règlement de Copropriété. Ceci uisque les comptes ont été approuvés.

Vous demandez donc que cette répartition soit refaite en conformité avec ce dernier.

Et rien d'autre. Apparemment, vous et 19 autres copropriétaires êtes concernés.

-----  
Par yapasdequoi

ni le syndic ni le Conseil syndical n'ont réagi

adresser aux 2 parties

Qui est convoqué exactement par le conciliateur ?

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Ageorges

Le Syndic n'est pas attaqué, il ne peut donc être condamné. Vous attaquez le Syndicat des Copropriétaires, représenté par son Syndic

Tout à fait d'accord. Le syndic n'est que le représentant légal du Syndicat des Copropriétaires et ce sont ses services qui font les appels de fonds.

Oubliez aussi le Conseil Syndical qui n'est rien dans cette affaire.

le motif de l'assignation est que le SdC a opéré, par l'intermédiaire du Syndic, une répartition des charges qui n.....'

Exactement, j'ai suivi les recommandations qui m'avaient été données ci-dessus?

yapasdequoi

Qui est convoqué exactement par le conciliateur ?

Le syndic + les 4 membres du Conseil Syndical.

J'ai informé le conseil syndical, car celui-ci avait eu une communication avec un collaborateur du syndic, qui l'informait de ma réclamation et la validait pour des "petites erreurs" dans mon dossier.

J'ai fait parvenir au CS copie de l'ensemble du courrier de mise en demeure adressé au Syndicat des Copropriétaires.

Lors de la 1ère réunion avec le conciliateur, hors la présence du syndic, celui-ci m'a indiqué qu'il allait nous adresser :  
"les invitations conjointes à une réunion de tentative de conciliation"

- 1- Le syndic
  - 2- les 4 membres du conseil syndical.
- Il a ajouté que ce serait bien que deux membres du CS se déplacent.
- 3- et moi.

-----  
Par yapasdequoi

On va espérer que le conciliateur sait ce qu'il fait...  
Parce que le CS n'a aucun rôle ni pouvoir en la matière  
et que le syndic ne fait que représenter le syndicat.

-----  
Par Anchaba

Merci de vos avis  
On va espérer que le conciliateur sait ce qu'il fait... Espérons, mais je ne prendrai pas le pari.....!

le syndic ne fait que représenter le syndicat.  
Il va peut-être me falloir réexpliquer et reprendre les explications qui m'ont été données dans cette discussion, pour que  
la différence soit bien faite entre :  
Syndicat des Copropriétaires  
Syndic de Copropriété.

J'espère être bien compris.

-----  
Par yapasdequoi

Vous expliquerez au conciliateur.

-----  
Par AGeorges

Anchaba,

On oublie donc votre question initiale.

Votre demande est que le Syndic respecte le Règlement de propriété en ne faisant pas payer des charges ascenseur pour les copropriétaires qui disposent d'un parking en rez-de-chaussée. Ni charges ni quote-part pour des travaux.

Or, le Syndic s'est trompé. Normalement, le Conseil syndical a pour mission de contrôler les comptes présentés par le Syndic AVANT qu'ils soient présentés en AG. Ils ont donc un premier niveau de "responsabilité", mais comme ils ne sont "rien", il n'est pas utile de les convoquer. Ensuite le Syndicat devrait refuser des comptes erronés, quand la raison a été clairement expliquée. Ce qui est votre cas en l'état actuel de la situation.

Ce qui est important, c'est que la validation des comptes par le Syndicat NE VAUT PAS approbation des répartitions individuelles, et ce sont ces dernières que vous mettez en cause.

Et, dans ce cas, le syndic devrait pouvoir corriger sans passer par une nouvelle mécanique d'autorisation.

Mais cela ne dépendra que de sa bonne volonté, car le conciliateur ne peut l'obliger à rien. Or, si vous avez bien montré, extrait du RCP à l'appui, qu'il se trompait et qu'il n'a rien voulu savoir, cela a peu de chances de changer.

L'utilité de l'opération est donc douteuse.

On fait une conciliation si chaque partie peut faire un bout de chemin vers l'autre. Ce n'est pas votre cas.

C'est un AVIS.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Ageorges

On fait une conciliation si chaque partie peut faire un bout de chemin vers l'autre. Ce n'est pas votre cas.

Sur [[url=https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16778](https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16778)]  
il est indiqué au sujet de la conciliation :

"Cette démarche doit être tentée à peine d'irrecevabilité de la demande en justice : pour les petits litiges, le juge ne peut pas être saisi immédiatement, une tentative de résolution amiable est obligatoire et doit être justifiée. Si la démarche n'est pas entreprise, la demande sera jugée irrecevable par le juge"  
Cette suggestion avait été indiquée dans un des messages ci-devant.

Bonne journée.

-----  
Par yapasdequoi

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16778]https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16778[/url]

"Le décret du 11 mai 2023 rétablit, pour certains litiges, l'obligation d'une démarche amiable préalable."

Mais dans votre cas, si elle ne donne rien, vous pourrez ensuite saisir le tribunal.

-----  
Par Nihilscio

C'est exact. La tentative de conciliation préalable est une obligation inscrite à l'article 750-1 du code de procédure civile pour certains litiges. Comme la procédure est lancée, il faut le mener au bout. Vous tenterez de discuter avec le syndic et des membres du conseil syndical, même si le syndic n'est pas forcément habilité à transiger et que les conseillers syndicaux n'ont aucun pouvoir. La procédure aura été respectée. Ensuite vous pourrez poursuivre devant le tribunal.

-----  
Par Anchaba

Merci de vos réponses

Nihilscio  
La procédure aura été respectée

yapasdequoi

Mais dans votre cas, si elle ne donne rien, vous pourrez ensuite saisir le tribunal.

Je pense que cela ne donnera rien et que le syndic ne prend pas la demande très au sérieux, car c'est un employé nouveau dans la société qui devrait le représenter....

A ce sujet ce représentant doit-il avoir des pouvoirs officiels de son employeur ou sa seule pièce d'identité est-elle suffisante ?

-----  
Par yapasdequoi

J'espère pour vous que le conciliateur a convoqué le syndic (personne morale) et non l'employé (personne physique).

-----  
Par Anchaba

J'espère pour vous que le conciliateur a convoqué le syndic (personne morale) et non l'employé (personne physique).

Je crains le pire... que se passerait-il dans un cas contraire.

En début de correspondance adressée uniquement par mail, le conciliateur précise :

Défendeur:  
Ma SCI  
N° Siren..... il est correct  
Siège Social Rue... Dpt .... Ville  
Représentant... Gérant

Et

Le Syndicat des Copropriétaires - La société du Syndic (B.O)  
Adresse Rue... Dpt .... Ville (adresse de la copropriété  
Représentant : le Nom du Dirigeant de la Société avec la précision en qualité de Gérant.

Le 1er rendez-vous a été déplacé à la demande du syndic. La seconde date proposée a été confirmée par mail signé par un employé du groupe X.F. et qui ne semble pas appartenir à la société du Syndic (B.O.)

La société signataire de ce mail confirmant le rendez-vous a un numéro de siren différent de celui de la société du gérant- syndic (B.O.). Ce qui ne manque pas de m'étonner.

Sur la convocation il est mentionné :

-une personne morale :

- qu'à défaut de la présence de leur représentant légal, les personnes morales peuvent être représentées par le porteur d'un pouvoir de représentation légale, spécifique et explicite quant au différend sur lequel porte la tentative de conciliation"

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez votre réponse.

Mais je ne comprends toujours pas pourquoi vous n'avez pas un avocat pour vous aider. Parce que les discussions sur les forums ont des limites (4 pages !!!)

-----  
Par Anchaba

les discussions sur les forums ont des limites (4 pages !!!)

Merci, vous et les participants m'avez beaucoup aidé.

Toutes les bonnes choses ont une fin (4 pages de forum), hélas.

Les indications/précisions obtenues vont m'être précieuses après le "passage du conciliateur" car je pense que le syndic encouragé par le conseil syndical ne va pas vouloir rectifier les erreurs, sur les 5 dernières années, pour l'ensemble des copropriétaires concernés.

J'espère que cette discussion sera utile à d'autres lecteurs, car dans mes connaissances plusieurs ont rencontré des erreurs de facturations dans leur copropriété.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

La réunion avec le conciliateur et le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires s'est tenue cette semaine.

La réponse du syndic a été de dire que le délai de prescription est de 2 mois à compter de la réception en LRAR du compte rendu de l'AG. Néanmoins « à titre exceptionnel, il accepterait de prendre les charges de 2022, validées par l'A.G. d'Avril 2023, sans présenter aucun élément chiffré ».

Il n'accepte pas le délai de prescription de 5 ans que j'avais présenté en rappelant « l'approbation des comptes du Syndicat par l'AG, ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires »

Face à ce blocage, il a été admis qu'il fallait établir un « constat d'échec ». Ce résultat n'est pas une surprise.

Merci à vous tous, de vos conseils et suggestions apportés tout au long de cette discussion.

-----  
Par yapasdequoi

Votre syndic persiste et signe... Mais il devra tôt ou tard assumer, sauf si vous laissez tomber.

Suite à ce constat d'échec, vous pouvez prendre un avocat et poursuivre la procédure au tribunal.

Vous pourrez assigner d'abord le syndicat pour rectifier les comptes erronés, et ensuite le syndic pour faute professionnelle.

Vous n'oublierez pas de demander au juge le remboursement de vos frais de justice.

Préparez rapidement avec le CS le changement de syndic.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,  
merci de vos suggestions que je vais suivre, car comme le disait le syndic devant le conciliateur, je suis un "jusque-boutiste" ce qui n'avait l'air de lui plaire.  
Pour ce qui est du CS les membres sont concernés par l'erreur soit parce qu'ils ont supporté un surcoût soit parce qu'ils devront supporter la correction. Ils n'ont pas officiellement communiqué avec l'ensemble des copropriétaires.  
J'ai pris contact avec un autre syndic qui devrait faire une proposition de contrat qui sera joint à la convocation de la prochaine assemblée.  
Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

L'erreur ne pourra pas être rectifiée plus de 5 années en arrière.

-----  
Par Anchaba

Oui j'avais tenu compte de ce délai, qui m'a été rappelé dans les réponses de cette discussion.  
Mes calculs avaient été faits en tenant compte de ces 5 ans. Le syndic conteste ce délai et affirme (sans texte) que le délai est de deux mois.

-----  
Par yapasdequoi

Ben voyons ! Il confond tout.  
Mais vous avez les textes de référence.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Au sujet du délai de prescription que plusieurs d'entre vous m'ont indiqué il est possible de se référer à l'Arrêt de la Cour de Cassation N° 22-10770 du 14 Décembre 2023, qui confirme leurs propos.  
Je communique cette jurisprudence, pour ceux qui n'en ont pas eu connaissance.

Voir

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048768882?init=true&page=1&query=22-10770&searchField=ALL&tab\_selection=all]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048768882?init=true&page=1&query=22-10770&searchField=ALL&tab\_selection=all[/url]

Dans cet arrêt il est précisé:

"Constatant que la contestation, par la propriétaire, d'un appel de fonds décidé en assemblée générale ne portait pas sur la remise en cause de la répartition de ses propres charges, mais sur la régularité de la décision prise par l'assemblée générale, la cour d'appel a pu en déduire que l'action engagée par la société D?. n'était pas une action personnelle prescrite par cinq ans, mais une action en contestation de résolutions d'assemblée générale soumise au délai de forclusion de deux mois "