



## Gestion syndic-endettement-impayés-fac copropriété par gros

-----  
Par Lolobeebop

Bonjour,

J'ai hérité d'un appartement dans une petite copropriété de 8 immeubles gérée par un gros groupe français. J'assiste aux AG depuis 2 ans. Je n'y connaissais rien.

J'ai regardé de plus près les comptes pour l'AG de décembre 2023 et SURTOUT L'ENORME APPEL DE FONDS DE 3 600 EUROS SOLLICITE POUR REGULARISATION DE CHARGES DE CHAUFFAGE POUR L'EXERCICE ECOULE. Une surconsommation de gaz au niveau de l'arrivée d'eau pour la chauffer à la chaudière a été évoquée lors de l'AG en raison d'une fuite non prise en compte et réparée depuis au moins 2 ans. l'équivalent de 8 piscines auraient été chauffées pour rien a dit le syndic.

Tous les propriétaires ont des rappels de charges de montants allant jusqu'à plus de 7 000 euros !

La comptable a dit que les comptes de 2021 - 2022 - 2023 devaient être déclôturés en raison de transmission de relevés de chauffage erronés de la part de la société qui relèvent les capteurs de radiateurs dans chaque appartement (au 31 mai de l'année en cours). IMPOSSIBLE D'AVOIR NOS RELEVES AUPRES DU SYNDICAT et LA SOCIETE DE RELEVAGE. C'est par télétransmission. IMPOSSIBLE D'AVOIR DES JUSTIFICATITS. EST-CE LEGAL?

En réalité, j'ai enquêté 3 ans en arrière. Il s'avère que les facture de GAZ pour la production d'eau chaude n'ont pas été payées depuis 3 ans pour un montant de 60 000 euros environs alors que les charges des co-propriétaires ont été encaissées par le syndic (professionnel qui a le mandat de gestion). ENGIE a saisi un huissier et une procédure de recouvrement est en cours.

LES COMPTES DU DERNIER BUDGET DE L'EXERCICE JUIN 2022 et JUIN 2023 N'ONT PAS ETE APPROUVES et UNE AUTRE AG SUPPLEMENTAIRE VA AVOIR LIEU LE 15 AVRIL 2024 pour revoter, mais cela ne changera rien car le but est de valider les "dépenses et régularisation de charges" sans justificatifs.

QUE POUVONS-NOUS FAIRE A CE STADE ? QUELS SONT LES DROITS DES CO-PROPRIETAIRES ?

PAR AVANCE MERCI POUR VOS CONSEILS ET SOUTIEN

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Avez-vous un conseil syndical ?

-----  
Par Lolobeebop

Bonjour,

Oui bien sûr mais les soucis sont cachés par celui-ci depuis au moins 2 ans et aucune communication possible.

Les élus savent qu'ils sont en défaut et ils sont de mèche avec le syndic professionnel car cela permet de répartir la dette d'environ 60 000 euros entre les co-propriétaires.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Vous pensez sérieusement que les membres du CS ont intérêt à cacher une fuite d'eau ? C'est aussi leur argent !

8 immeubles n'est pas une si petite copropriété. Combien y a-t-il de lots principaux (logements) ?

Vous devriez vous faire aider par une association type ARC pour démêler tout ceci. Parce que facture de gaz + fuite d'eau + relevés de chauffage erronés, çà fait beaucoup !

Avec en plus un comptable qui ne connaît pas les bases de son métier ....

Une telle fuite a légalement été signalée par le fournisseur d'eau (ou alors il est en tort !)

cf Article L2224-12-4 du code des collectivités territoriales:

"III bis. ? Dès que le service d'eau potable constate une augmentation anormale du volume d'eau consommé par l'occupant d'un local d'habitation susceptible d'être causée par la fuite d'une canalisation, il en informe sans délai l'abonné. "

et aussi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000026417603]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000026417603[/url]

Vous pourriez envisager un recours contre le syndic. Mais pour cela il faudra commencer par consulter un avocat, puisque la procédure est délicate. Elle commence par virer le syndic en place !

-----  
Par Lolobeebop

Merci pour votre réponse.

J'ai fait une erreur dans mon écrit. C'est une copropriété de 2 immeubles de 8 appartements, donc 16 logements en tout.

- Désolée

Depuis que notre petit syndic a été racheté il y a 3 ans par un grand groupe, c'est très mal géré.

J'ai enquêté. J'ai toutes les preuves.

Je suis en train d'essayer de mobiliser les co-proprétaires que je connais et dont je peux avoir les coordonnées mais il n'y en a peu. C'est du chacun pour soi malheureusement.

Merci pour votre soutien

-----  
Par Lolobeebop

Cela fait plusieurs que je brasse et essaye de mobiliser le conseil syndical (5/6 membres sur 16 co-proprétaires) mais rien n'y fait. Le contrat de syndic a été renouvelé pour 1 ans car celui-ci a promis de faire intervenir son assureur pour la pseudo-fuite (aucun justificatif) et au final pas de prise en charge par l'assureur. Que du bla bla.

J'ai déjà consulté un avocat - pour le moment - il faut apporter des preuves et nommer un mandataire judiciaire pour examiner en détails la gestion mais pour le moment nous n'en sommes pas là

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

On ne « déclôturé » pas les comptes approuvés mais on peut corriger les comptes tant qu'ils n'ont pas été approuvés.

C'est loin d'être clair. Il manque beaucoup d'éléments. Il faudrait au minimum avoir sous les yeux les annexes comptables des trois derniers exercices jointes aux convocations à l'assemblée générale et les procès verbaux de ces assemblées.

relevés de chauffage erronés de la part de la société qui relèvent les capteurs de radiateurs : cela concerne la répartition des frais de combustible consommé pour le chauffage des logement, c'est indépendant des relevés de consommation de gaz de l'immeuble et des factures correspondantes. Ne pas avoir des relevés individuels de chaleur dissipée dans les logements est ennuyeux mais ce n'est pas le problème majeur qui est celui d'une consommation

extraordinaire de gaz. Que ces relevés aient manqué ou soient inexact n'expliquent rien en montant anormal des factures de gaz.

Fuite d'eau en sortie de chaudière : détectée quand et par qui ? Cause ? Date de réparation ?

Factures d'eau : reçues quand ? Permettent-elles une de déceler un niveau anormal de consommation ?

Factures de gaz : mêmes questions que pour l'eau. Les termes du contrat de fourniture et le prix du gaz pourrait expliquer en partie l'envolée des factures. Les prix des combustibles ont atteint des sommets au cours de ces dernières années.

Droits des copropriétaires : droit de vérifier les pièces comptables avant la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice passé et d'être informés par le syndic des évènements notables qui se sont, produits au cours de l'exercice.

Prérogative du conseil syndical : se faire communiquer à tout moment tout document concernant la gestion de la copropriété.

Droit des fournisseurs : être payés pour ce qu'ils ont fourni.

Que faire à ce stade : demander une information complète au syndic et au conseil syndical, demander la convocation d'une assemblée à brefs délais.

Vu les montants en jeu il y aurait lieu à ce que le conseil syndical se fasse assister par une association d'aide aux copropriétés et consulte un avocat.

Si le conseil syndical et le syndic ne donnent pas satisfaction, il y a peut-être lieu d'en changer et tout copropriétaire peut demander à ce que ce soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.