



Paiement d'une charge par le syndic non autorisée lors de l'AG

Par slg

Bonjour,

Nous rencontrons des difficultés avec notre syndic qui s'est permis de régler une entreprise pour laquelle nous avons voté la rupture du contrat suite à son inaction.

Cela va à l'encontre de ce qui avait été voté lors de l'AG de 2023 où on avait stipulé le refus de règlement des factures. Cela a pour conséquence une perte financière considérable sur le compte de notre copropriété.

Que pouvons nous faire ?

Nous vous remercions par avance.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est le litige exactement ? Pourquoi aviez vous refusé le paiement des factures ?

Le litige doit être porté devant les juridictions compétentes, il ne suffit pas de "ne pas payer".

Aviez-vous voté des recours en justice ? un budget pour l'avocat ?

Par slg

Merci pour votre intérêt.

Le litige concerne une entreprise d'entretien des parties communes qui devait venir deux fois par semaine et que l'on n'a jamais vu. L'ancien syndic parti à la retraite avait fait un courrier de contestation des factures.

Il ne nous a jamais parlé ni conseillé de porter le litige devant les juridictions compétentes. Il n'y a pas eu de vote de recours en justice et donc pas de budget avocat

Par yapasdequoi

L'ancien syndic ? Et que fait le nouveau syndic ?

Pouvez vous préciser les dates et chronologies ?

Et surtout que fait le conseil syndical ?

Par slg

L'ancien syndic a arrêté ses fonctions une semaine après notre AG en avril 2023. Personnellement, nous avons emménager en juillet 2023 donc nous n'avons pas eu d'échange avec l'ancien syndic. C'est ce dernier qui nous a proposé de signer avec le syndic que nous avons actuellement. Le nouveau syndic ne semble pas faire grand chose concernant ce litige, au contraire il a réglé les factures que nous ne souhaitons pas régler étant donné l'absence de l'entreprise. Plusieurs échanges pour rappeler notre refus de paiement ont eu lieu par mail entre le conseil syndical et le syndic. A aucun moment le syndic actuel nous a conseillé de porter le litige devant les juridictions. Il nous répondait juste qu'il n'allait pas payer (quand il répondait, ce qui est rare). Au final, nous venons de recevoir la convocation pour la nouvelle AG et nous nous apercevons que l'entreprise a été entièrement réglée.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas très clair.

Vous savez bien qu'en copropriété vous n'êtes pas seul à décider ?

Quand vous dites "nous" c'est pour qui ?

Qui a signé quoi avec cet ancien syndic ?

Le nouveau syndic a-t-il été désigné par une AG ? sinon il n'est pas plus syndic que le pape...

Lors de votre acquisition en avril 2023, vous avez eu les PV des 3 dernières AGs : Recopiez la résolution qui refusait de payer ces factures.

Par slg

Quand je dis « nous » je parle au nom de l'ensemble des copropriétaires.

Notre copropriété est récente. À ce jour, il n'y a eu qu'une seule AG en avril 2023. Le nouveau syndic a été désigné par l'AG de 2023.

Voici les parties du dernier PV qui parlent de cette entreprise de nettoyage.

Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, approuve sans réserve, en leur forme, teneur et répartition, les comptes de l'exercice du 1/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant total des dépenses de fonctionnement de 6.372,17 ?.

Les membres de la copropriété soulignent que l'entreprise de nettoyage n'a jamais effectué les prestations d'entretien des parties communes ni sortie/entrée des containers; ces prestations sont assurées par les occupants.

Un remboursement des factures réglées sera demandé à l'entreprise.

Voté pour : 917/917

Voté contre : 0

Se sont abstenus : 0

Résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés

Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1/01/2023 au 31/12/2023 et de l'exercice du 1/01/2024 au 31/12/2024 (Art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition du budget et entendu les commentaires du syndic et du conseil syndical, décide de porter le budget prévisionnel, compte tenu de la résiliation du contrat d'entretien des parties communes et joint à la présente pour l'exercice clos au 31/12/2023 pour un montant de 9.460,00 et pour l'exercice clos au 31/12/2024 pour un montant de 9.880,00 ?, pour l'exercice 2023 pour un montant de 5.210,00 ? et pour l'exercice 2024 pour un montant de 5.530,00 ?.

Les provisions sur les charges courantes, égales au quart du budget, sont appelées les : 1° Janvier, 1° Avril, 1° Juillet et 1° octobre.

Voté pour : 917/917

Voté contre : 0

Se sont abstenus : 0

Résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés

Révocation du contrat de ? nom de la fameuse entreprise? (entretien de l'immeuble et sortie poubelles) (Art 25)

Après délibération, l'assemblée générale décide de révoquer le contrat de ? en cours.

Cette prestation sera assurée par les membres de la copropriété.

Voté pour : 917/1000

Voté contre : 0

Se sont abstenus: 0

Résolution adoptée à la majorité de 917/1000 tantièmes

Par yapasdequoi

OK. C'est un peu plus clair. Par contre le micmac "ancien syndic/nouveau syndic" reste obscur.

Les comptes ont été approuvés sans réserve. Il faut donc relativiser la possibilité de récupérer le montant déjà payé à l'entreprise.

La demande de remboursement a-t-elle été faite ? C'est encore possible, mais plus le temps passe, plus ce sera compliqué à justifier. demander n'est pas obtenir !

Le contrat a-t-il été résilié ? C'est le plus important parce que selon les CGV, il faut peut être attendre l'échéance annuelle si c'est un contrat tacitement renouvelé.

Et comme déjà dit, le conseil syndical a un rôle majeur à jouer : suivre régulièrement les actions du syndic et lui rappeler ses tâches.

Par slg

Bonjour,

Nous n'étions pas au courant que les factures avaient été réglées (nous l'avons appris via la convocation de la prochaine AG). Nous allons donc faire une demande de remboursement mais doit-on en même temps du coup poursuivre l'entreprise d'entretien ?

Le contrat a été résilié mais a priori selon les dernières informations que nous avons, cela a été effectif à partir du 01/01/2024 sauf que nous trouvons inadmissible de payer un service qui n'a pas eu lieu en 2023.

Merci en tout cas pour votre aide

Par yapasdequoi

Après paiement ? rien n'interdit de demander... Obtenir est bien plus compliqué, surtout si le contrat a été résilié, ce qui empêche un geste commercial.

Il faudrait que l'entreprise admette avoir reçu ce paiement à tort... Et quelles preuves avez-vous ?

Par yapasdequoi

Et votre titre est erroné. L'AG n'a pas pas légitimité pour autoriser ou pas le paiement d'un contrat valablement souscrit. Ce paiement relève de la gestion courante du syndic.

Il aurait fallu explicitement interdire au syndic de la payer, mais manifestement vous avez réagi bien trop tard.

Vous avez besoin d'un conseil syndical bien plus vigilant et attentif à suivre les actions du syndic.

Par slg

Le problème est bien là, c'est qu'il est difficile de prouver la non présence de cette entreprise à part par le faite que nous étions présents tous les jours et que nous l'ayons pas vu. c'est notre parole contre la sienne.

Par yapasdequoi

Donc laissez tomber. C'est sans espoir. Soyez plus vigilant par la suite.

Par slg

Nous avons plusieurs mail où nous avons explicitement interdit au syndic de payer ces charges.

Par yapasdequoi

C'est sans effet.

Il n'y a qu'une décision d'AG qui peut bloquer un tel paiement ou encore un courrier RAR du président du CS. Et ceci avant la fin du contrat afin de permettre à l'entreprise de se justifier et éventuellement de se rattraper.