



SYNDIC BENEVOLE

Par Boogie

Bonjour , j'ai enfin réussi à vendre mon plateau de Danses(pour un prix dérisoire);le notaire suite à l'état daté délivré par le syndic bénévole ampute ma vente de plus de 4000?! 2500? dans la case avances,provisions,cotisations?;1300? de quote-part prévisionnel pour l'année mais sans déduire comme habituellement le solde positif de l'année précédente(404?);plus 300? de frais de l'état daté ! c'est le prête-nom qui à rempli ce papier avec les chiffres fournis par celui qui tire les ficelles multi-proprétaire dans plusieurs départements.

Le budget total de la copro est de 5200? dont 1600 pour avance travaux qui de surcroît ont été refusé lors du vote,ma quote-part pour les travaux est de 390?.

Le notaire lui-même trouve ces chiffres aberrant et en contradiction avec le compte-rendu qui se félicitait que tous les copro étaient à jour mais que par principe c'est le syndic qui a raison et que c'est à moi de contester par la suite !

Je pense que c'est une vengeance car j'ai voté contre les travaux de l'allée commune.

Que puis-je faire pour obtenir les justificatifs de ces sommes? il y a eu une vente il ya 15mois et l'état daté n'était pas payant puisque c'est un syndic bénévole;comment formulé mon courrier de réclamation ?

Merçi infiniment de m'aider

Par AGeorges

Bonsoir Boogie,

Après vos prières du soir, voici quelques éléments :

- Bénévole ou pas, votre Syndic a présenté un contrat dans lequel figure des informations de prix pour certaines prestations comme l'état daté. A validité prévue 1er juin 2020, la loi devrait avoir fixé une valeur de 390? TTC ...

- Pour les travaux, les Syndic rusent généralement en présentant généralement les travaux et les appels de fonds induits dans deux résolutions différentes. Si la première (les travaux) est rejetée, et que la seconde (l'appel de charges) est votée, le Syndic est du coup autorisé à recouvrer les fonds. En fait, ces fonds spéciaux qui viennent s'ajouter au Fonds Travaux obligatoire (5%) donnent de l'air au compte bancaire du Syndicat et les Syndics aiment ça. Et si les travaux deviennent vraiment indispensables mais que le dossier a été mal préparé par le Syndic (ce qui a provoqué le rejet), il est possible de faire une AGE pour voter sur ce sujet unique, en le préparant bien cette fois, pour éclairer le Syndicat correctement.

Et par ailleurs, c'est le propriétaire au moment de l'AG qui doit les travaux.

Un organisme comme l'ARC indique que le Conseil Syndical peut demander au Syndic de ne pas collecter les fonds, et d'attendre que les travaux soient votés, voire une entreprise choisie pour ce faire. Malheureusement, en pratique, le Syndic n'a aucune obligation de suivre le CS ...

- Pour la partie qui concerne les charges courantes de copropriété, ce sont le vendeur et l'acheteur qui s'arrangent entre eux (prorata temporis). Au moment des appels de charges, le Syndic s'adresse à la personne qu'il connait comme copropriétaire. Donc l'ancien ou le nouveau selon les déclarations reçues. Mais il ne faut pas forcément s'attendre à un enregistrement immédiat ! Donc si jamais vous vendez en au milieu de l'exercice, vous ferez entrer la moitié des charges au débit de l'acheteur.

- Enfin, pour juger des autres montants, il faut des informations que vous ne précisez pas, comme votre 'valeur' de copropriétaire (en millièmes par exemple). Les 2500? initiaux ne correspondent-ils pas aux "frais de notaire" qui s'appliquent à toute vente ?