



Charges imputées par le Syndic

Par **JMH06**, le **15/01/2021** à **17:37**

Madame Monsieur, Bonjour

J'expose mon problème:

Dans une copro constituée de plusieurs immeubles, pour un bâtiment des travaux ont été votés par les propriétaires du-dit immeuble...

Le Professionnel électricien étant défaillant, le Syndic a engagé (avec accord du CS) une procédure à l'encontre de l'entreprise défaillante et fait supporter les frais engagés pour cette procédure (Appels de provisions) à l'ensemble de tous les copropriétaires de la Résidence....

Les travaux étant imputés en charge de bâtiment, la procédure ne serait elle pas à supporter par les propriétaires seulement concernés ?

Merci des réponses...

Cordialement,

Par **Yukiko**, le **15/01/2021** à **18:00**

Bonjour,

Ce qui est directement lié aux travaux est à répartir comme le prix de ces travaux.

Mais le syndic ne pouvait que lancer une procédure en référé. S'il s'agit d'une procédure au fond, les frais de la procédure pourraient être rejetés lors de l'approbation des comptes même si le CS, qui ne peut en aucun cas se substituer à l'assemblée générale, avait donné son accord.

De toute façon, le syndic n'était pas autorisé à lancer un appel de fonds qui n'avait pas été décidé par l'assemblée générale.

Par **oyster**, le **15/01/2021** à **18:02**

Bonjour,

Tout d'abord il faut une résolution de l'AG pour ester en justice ,et, effectivement la lecture du RC précise ensuite la répartition des charges.

Par **youris**, le **15/01/2021 à 18:12**

bonjour,

en l'absence d'une décision de l'A.G. mandatant le syndic pour cette procédure judiciaire, les copropriétaires sont fondés à refuser de payer.

le syndic doit se débrouiller avec le C.S pour le paiement.

je ne comprends pas comment un syndic et un conseil syndical peuvent se lancer dans une procédure judiciaire sans décision de l'A.G.

salutations

Par **beatles**, le **15/01/2021 à 18:14**

Bonsoir,

Article 15 :

[quote]

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, **conjointement ou non** avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

[/quote]

Il semblerait que les frais de procédure ne peuvent regarder que les copropriétaires concernés par ce qui serait des parties communes spéciales.

Article 6-2 :

[quote]

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

[/quote]

Cdt.

Par **Yukiko**, le **15/01/2021** à **19:02**

[quote]

je ne comprends pas comment un syndic et un conseil syndical peuvent se lancer dans une procédure judiciaire sans décision de l'A.G.

[/quote]

Le syndic le peut s'il se contente d'agir en référé.

Par **JMH06**, le **16/01/2021** à **11:31**

Je remercie les différents intervenants de leurs réponses...

Après vérification, la décision était inscrite à l'AG tenue en fév 2020 et votée, adoptée...

Moi même étant absent pour raisons professionnelles, ayant donné procuration, j'ai voté CONTRE et n'ai pas réagi à la réception du PV d'AG de l'époque...

Merci pour les réponses et Bravo pour la qualité du site...

JMH