



Impayés charges copropriétés : litiges et mise en demeure

Par **kallou**, le **05/01/2018** à **21:20**

Bonjour,

Copropriétaire dans un immeuble à Paris, je n'ai pas payés des charges qui m'ont parues litigieuses, et n'ai jamais obtenu une seule réponse du syndic (courriers AR, AG) à mes questions concernant ces litiges (d'autres propriétaires idem):

1) Travaux réfection d'escaliers votés en AG mais le devis dit joint à la convocation n'a jamais été fourni ET les coûts votés sont exorbitants par rapport aux travaux faits (et j'ai vu des ouvriers ukrainiens disant ne travailler sous aucun contrat, pas déclarés).

2) Gros travaux budgétés votés en 2012, terminés en 2015, fin 2014, on reçoit tous un appel de fond pour apurement de travaux, augmentant le budget initial de plus de 4 %. Il me semble que c'est illégal. j'ai posé la question en AG 2017 (en respectant la procédure (courrier AR longtemps avant) mais elle a été rejetée car je n'y étais pas (mais mise dans l'ordre du jour et j'étais représentée par un propriétaire), en AG 2016 me suis faite insulter et que je n'y connaissais rien et que j'avais qu'à prendre un avocat, etc.

De plus, le président du syndic et un autre propriétaire ont de grosses dettes quant aux gros travaux (budget global 456.000 environ, leur dettes environ 26.000 + 14.000) mais ne sont pas poursuivis, et ce depuis 2015, le syndic ne fait rien de ce qu'il promet en AG (recouvrement) et il y a de manière évidente collusion.

De plus il y a moult autres irrégularités, opacités, jamais de réponses aux recommandés, travaux d'entretien faits par des boites du président du syndic, des jeunes pas déclarés, etc., etc., et les conseillers syndicaux sous la domination du président, soumis, muets, apeurés.

Ma question : Je viens de recevoir une mise en demeure par acte d'huissier, je vais devoir payer, me sens impuissante et volée. Que faire ???

Merci d'avance.

Par **youris**, le **06/01/2018** à **09:56**

bonjour,

qu'en pensent votre conseil syndical et les autres copropriétaires ?

les membres du conseil syndical sont choisis par votre A.G., vous devriez présenter votre candidature.

quand une majorité de copropriétaire n'est pas satisfaite de son syndic, il est toujours possible d'en changer.

un syndic, comme toutes personnes, n'est jamais obligé de répondre aux courriers même recommandés, imaginez avec le développement du courrier électronique le nombre de courriers envoyés par les copropriétaires à leur syndic souvent pour des raisons futiles, il faudrait presque une personne à plein temps pour y répondre ce qui augmenterait le tarif du syndic.

il doit exister des copropriétaires qui vérifient les comptes de la copropriété et rendent compte lors de l'A.G.

De toute façon, cela ne vous autorise pas à refuser de payer vos charges, ce qui met en péril la situation financière de votre copropriété.

vous êtes vous rapproché d'autres copropriétaires qui ont le même avis sur la gestion de votre syndic.

salutations

Par kalllou, le 06/01/2018 à 13:05

Merci LGOC. Oui excusez mon erreur, il s'agit bien du président du syndicat. Il se trouve que je suis à l'étranger, ce qui rend difficile toute action de justice.

A plusieurs copropriétaires, nous sommes allés en 2016 rencontrer l'association ARC, pour y adhérer, cela doit être décidé à la majorité des conseillers syndicaux, mais les deux conseillers syndicaux sont sous la domination du président, ils ont des contentieux personnels

..

Nous avons fait toutes les démarches nécessaires pour faire voter le changement de syndic en 2016, année de renouvellement du mandat du syndic mais on n'était pas dans les temps à deux jours près par à la date de l'AG. Il se trouve que le syndic a repoussé la date de l'AG pour des raisons totalement bidon, sans en référer aux conseillers syndicaux, a renvoyé une convocation mais sans ordre du jour, sans y avoir ajouté notre proposition de changement de syndic, arrivée entre temps (AG prévue le 28/04/2016 reportée au 09/06/2016). Les conseillers syndicaux ont envoyé un recommandé au syndic les sommant de renvoyer une convocation avec ordre du jour, sans effets et les gens ont voté le renouvellement du mandat pour 3 ans !

Nous sommes un petit groupe de copropriétaires à se réveiller, mais n'avons pas la majorité des tantièmes ... Nous allons devoir payer ces charges abusives et donc continuer à nous faire voler, menacer, insulter ...

Une question : Les conseillers syndicaux ont-ils un droit de regard sur les contrats de travail des intervenants dans l'immeuble (nettoyage, réparations etc) ? Car le président du syndicat possède plusieurs entreprises "bâtiment" qui fournissent ses "employés" à notre copropriété, et des factures exorbitantes associées ...

Une question : ayant pu obtenir la gestion de comptes séparés (bien après l'obligation légales), nous sommes entrain de contrôler les comptes mais les paiements par chèques sont anonymes ... Le président du syndic devait environ 45000 euros en avril 2017, et plus que 13500 fin aout 2017, mais nous ne retrouvons pas tous ses paiements dans les comptes de la

copropriété!

Une dernière question : Lors des 2 AG précédentes, le syndic s'est engagé à recouvrer les plus grosses dettes des deux propriétaires dont le président du syndicat, mais ils ne font rien, par contre ils ont fait des relances payantes et à présent mise en demeure pour de petits impayés. Les conseillers syndicaux ont-ils un droit de regard sur ces procédures en cours du syndic (qui est mis en demeure pour combien ?)

Merci d'avance pour vos éclaircissements