Image not found or type unknown

Pouvoir du conseil syndical et erreur dans l'arrété des comptes annuel

Par **jérémy2**, le **19/03/2021** à **11:03**

Bonjour, (on dit "Bonjour" quand on arrive sur un fotum),

Je me permets de vous communiquer ci dessous le mail retour du représentant de chez Foncia quand à la consommation d'eau déclarée dans ma précedente demande car j'aimerai votre avis.

J'ai surligné en gras tout les éléments qui me paraissent totalement hors cadre légal.

Je pense que tout ce qui est dit prouve que ce raisonement ne se fonde strictement sur aucune base de droit :

La répartition de l'eau dans votre immeuble, **depuis des années**, suit le même procédé.

Lors de la révision des comptes, qui s'effectue avec le CS, **le syndic et le CS établissent conjointement une liste comportant le nombre d'habitants de chaque appartement.**

À titre informatif, sur l'exercice allant du 01/10/2019 au 30/09/2020, deux habitants ont été relevés pour le lot dont vous êtes propriétaire. Comme je vous l'ai signalé lors de notre échange téléphonique, **un bail ne constitue pas une preuve en la matière, les conjoints et enfants potentiels n'y figurant pas toujours.** Le recensement effectué lors de la révision des comptes **sur la base des témoignages de gens présents** nous est toujours apparu plus fiable. L**es multiples approbations des comptes entérinant ce mode de fonctionnement,** je reviens quant à moi au principe d'équité et au **respect des derniers PVs d'AG** en la matière.

Vous remerciant grandement pour votre aide par avance.

Par **beatles**, le **19/03/2021** à **12:00**

Bonjour,

Question ardue qui mérite réflexion et pragmatisme.

La distribution d'eau est un service collectif.

Article 10 de la loi :

[quote]
Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

[/quote]
Dans votre cas ces charges incombant à ce sevice collectif (distribution d'eau) ne sont pas individualisées (pas de compteur individuel).

Donc comme le nombre de personnes habitant les appartements est aléatoire car le syndic ne peut seulement savoir qui est propriétaire (un ou deux en cas d'un couple sous le régime de la communauté), il ne peut se baser que sur le type d'appartement (T1, T2, T3, etc...)

L'utilité étant la possibilité d'avoir recours à ce service grâce à un brancheement et l'objectivité ne peut être que le type de local.

De plus l'article 10 dans son troisième alinéa précise :

[quote]
Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]
Il vous suffit de faire ces petits rappels à votre syndic à savoir s'il respecte les dispositions de l'article 10 qui sont d'ordre public.

Cdt.

Par **jérémy2**, le **19/03/2021** à **12:14**

Bonjour et merci pour votre retour !

Le soucis est que le gestionnaire du syndic me dit que le conseil syndical ayant arrété les comptes et ayant établit, sans m'en informer, le recensement du nombre d'habitant en fonction de l'espionnage des allers et venus de certains membre du CS il m'est impossible de rectifier ce point.

Or la vérification des comptes n'est, si je ne m'abuse, qu'un préalable permettant la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

préparation de l'AG.

A ce titre l'article 21 -1 de la loi de 1965 stipule que :

"La délégation de pouvoirs accordé au conseil syndical ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de
copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et règlementaires intervenues depuis son établissement."

Si une erreur est constaté elle doit donc être prise en compte par le syndic et pis encore si les informations données sont fausses.

Le responsable du syndic est convaincu que parcequ'on "a toujours fait comme ça" (ne pas respecter la loi et s'arranger sans base légale entre corpropriétaire pour établir le nombre d'habitant dans chaque logement) je n'ai rien à dire.

Votre message me rassure néanmoins et il me semble que cet agence fait manifestement fi de la loi quand ca l'arrange.

Pensez vous que le syndic peut être mise en cause si ils ne se fondent que sur cette déclaration arbitraire d'un membre du syndic , malgrès mes documents (bail signé etat des lieux de sortie etc ?)

A mon sens non content de ne pas respecter la loi ceci serait la porte ouverte à ce que par mésentente entre propriétaire je déclare 6 habitant dans le logement d'a côté et douze dans celui du dessus puiscqu'apparement c'est à moi d'apporter la preuve qu'il n'y avait qu'un habitant dans le logement (information validé par deux arrétés de comptes d'affilés mais je suppose que mon locataire a decidé de se démultiplier uniquement la dernière année :))

Une dernière question : le gérant du syndic me dit que les décisions prisent en AG prévalent sur le réglement de copropriété or j'ai de très sérieux doute sur ce point car une décision d'AG tendant à modifier le RDC doit être soumise à l'approbation d'un notaire.

Un immense merci pour votre temps et vos retours

A mon sens la parole du CS n'a pas plus de poid que celle du propriètaire

Par **beatles**, le **19/03/2021** à **13:36**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le syndic est responsable de l'ordre du jour et le conseil syndical, à moins d'être coopératif, n'a pas le pouvoir d'arrêter les comptes comme le rappelle la loi.

Il n'a pas non plus à se livrer à un recensement qui correspond à de l'espionage.

L'article 8 de la loi, qui est d'ordre public, dispose :

[quote]
Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

[/quote]
L'article 9, qui l'est autant, dispose quant à lui :

[quote]
I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

[/quote]
A moins que le destination de votre immeuble autorise par un tel contrôle cette restriction de liberté qui porte atteinte à la vie privée, cette démarche est illégale.

Je vous dis simplement ce qu'il en est ; maintenant à vous de voir avec un avocat spécialiste ce que vous pouvez intenter contre le syndic et si besoin est sur chaque membre du conseil syndical pris individuellement.

Par **jérémy2**, le **19/03/2021** à **13:48**

Merci pour vos réponses !

N'étant pas familier des forums j'ai oublié qu'il est d'usage de rependre le fil du début par un "bonjour" et je ne voulais pas innonder Yukiko de questions sans laisser la possibilité à d'autres de prendre le relai.

Tout ce que vous dites va dans le sens de mes recherches et me conforte dans l'idée que je ne demande pas l'impossible mais que soit nous passions aux tantièmes pour la répartition des dépenses d'eau soit à l'installation de compteur divisionnaires.

En revanche de l'ensemble de cette conversation ressort que le conseil syndical n'a pas de pouvoir décisionnel ni de prérogative de droit en matière de recensement du nombre d'habitant.

A ce titre Yukiko le RDC est clair : l'eau est en clé de repartition 001 (ensemble des corpropriétaires) tout le reste n'est q'usage dans la copro.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Un immense merci à vous deux pour votre temps et votre réactivité !

Par **jérémy2**, le **19/03/2021** à **19:08**

Je prends note de tous ces éléments et revient vers vous pour de nouvelles aventures immobilière.

Un grand merci à vous !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés