



Problème de régularisation des charges 2019/2020

Par **marron1986**, le **12/03/2021** à **20:26**

Bonjour,

Je fais partie d'une jeune copropriété créée en 2018 et gérée par un bailleur social (ils ont la majorité sur les propriétaires privés). La 1^{ère} AG constitutive décembre 2018, puis pas d'AG en 2019, ni en 2020. Nous venons de recevoir un recommandé, l'AG 2021 va se faire par vote par correspondance.

1er problème : Le syndic se cache derrière la Covid et l'article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 qui permet au syndic de tenir les assemblées générales dont les résolutions sont votées uniquement par correspondance.

question : sont-ils malgré tout dans les clous ?

2ème problème : la régulation des charges 2019/2020 fortement débitrices en raison de l'absence de provision d'eau froide (eau collective) depuis 2018. En l'absence d'AG pour réajuster ce budget prévisionnel, la régularisation de charge est donc très importante pour chaque copropriétaire.

question : Pouvons nous faire quelque chose à ce niveau ?

En effet, dans mon cas par exemple, je suis propriétaire depuis fin 2019. Je dois donc payer l'eau de 2019 des anciens locataires ?

Certains sont arrivés fin 2020, donc ils doivent payer l'eau pour tout 2019 et 2020 alors qu'ils n'étaient encore propriétaires ?

Merci par avance à tous ceux qui repondrons.

Par **wolfram2**, le **14/03/2021** à **10:29**

Bonjour

C'est le piège des AG par correspondance. Si la convocation vous a été délivrée en AR, rien ne peut être modifié dans ses termes. Ces régularisations demandées résultent de la négligence du syndic de n'avoir ni géré correctement la copro ni convoqué les AG dans les années

passées.

Il faut que les copropriétaires "privés" vous fassiez bloc contre l'organisme de HLM qui essaie d'imposer sa loi et les conséquences de ses négligences de gestion. Si les questions de régularisation des charges font l'objet de questions distinctes, vous saisissez le syndic pour imposer une régularisation étalée dans le temps ou vous votez carrément contre. Les privés, Comment êtes vous représentés au sein du Conseil syndical ?

Constituez une association des "Privés" pour vous concerter dans la défense de vos intérêts et concerter vos votes. L'Assoc n'a statutairement aucun pouvoir selon le statut de la copro. Sinon de pouvoir vous concerter.

Basez- vous sur le statut de la copro pour faire réduire le pouvoir de vote du majoritaire à égalité du total des non majoritaires. Si vous représentez 15 % des tantièmes, voyez si vous ne pouvez faire déclarer la copro en difficulté (impayés de charges > 25 % du budget prévisionnel). Faites vous aider par une assoc "dure" de copropriétaires type CGL si elle existe localement. En priorité allez exposer votre Pb à l'Assoc Dpmtale d'info sur le logement. C'est la manoeuvre des Stés d'HLM et des municipalités pour se défaire de leurs immeubles ou imposer la volonté des pouvoirs publics dans les ASL où ils ont un fort pouvoir de décision alors que les copros privées ont des difficultés à avoir et faire respecter une volonté commune. Cordialement. wolfram

Par **marron1986**, le **17/03/2021** à **20:53**

Merci pour votre réponse.

Je ne trouve aucune info sur l'asso dpmtale, est ce bien orthographié ?

Par **P.M.**, le **17/03/2021** à **21:17**

Bonjour,

Il s'agit de l'[ADIL](#)...

Par **Tisuisse**, le **18/03/2021** à **06:18**

Bonjour,

Pour les copropriétaires il existe aussi, à PARIS, l'ARC ou Associatiob des Reseponsables de Copropriétés. Ils sont spécialisés dans les copropriétés et des juristes, des avocats aussi spécialisés pour ces situations.

Une chose qui m'étonne : s'agissant d'une copropriété récente, n'existe-il pas de compteurs individuels ? que ce soit pour l'eau froide, l'eau chaude ou le chauffage ? Cela me paraît surprenant, non ?

Par **marron1986**, le **18/03/2021** à **07:17**

Bonjour,

J'ai déjà contacté les 2 associations cités mais ce n'est pas gratuit et nous ne sommes pas encore concertés avec les autres copropriétaires.

Jeune copropriété mais ancien immeuble donc pas de compteur individuel. C'est à l'ordre du jour pour l'AG de mars 2021.

J'ai lu que c'était obligatoire depuis quelque temps, pour être que nous pouvons jouer également de ça avec eux afin de contester la régul de charges d'eau.

Par **P.M.**, le **18/03/2021** à **08:34**

Bonjour,

A ma connaissance, l'ADIL est gratuite...

Par **marron1986**, le **18/03/2021** à **13:59**

Je parlais de l'arc et de la CGL (qui n'est d'ailleurs pas présente dans ma région).

L'adil est injoignable pour le moment