



Pb syndic (AG, comptes...)

Par **demoniakkin**, le **30/07/2014** à **09:20**

Bonjour,

Je suis copropriétaire (une villa) au sein d'un ensemble de 19 constructions (17 villas et 2 petits immeubles à 2 étages de 3 logements chacun) dont 17 (villas) ont été réalisées sur près de 5 ans et seulement 16 réceptionnées. Il s'agit d'un lotissement "à l'américaine" (une seule entrée/sortie normalement fermée par un portail)

Les communs ont été réceptionnés par le syndic qui a été choisi en fin 2012.

[s]Concernant la copropriété :[/s]

Au niveau de l'eau, il n'y a pas encore de compteurs individuels mais le contrat a été repris au titre de la copropriété par le syndic => nous avons de l'eau, avec des relevés de consommation individuels mais pas encore de compteur individuel (et donc de contrat individuel). Ce point connaîtra une issue favorable, lors d'une AG "normalement" (cf suite)

Pour ce qui est de l'électricité, les communs ne sont plus alimentés électriquement depuis l'été 2013 (donc impossibilité de fermer le portail d'entrée qui a été réceptionné mais jamais mis en fonctionnement et aucun éclairage dans la résidence) car le promoteur n'a pas réglé ses factures ErDF de chantier (les communs sont toujours sur le compteur de chantier) et le syndic n'a pas réussi pour l'instant à souscrire un nouveau contrat. Grâce à l'action d'un autre copropriétaire auprès d'ErDF, ce point devrait également connaître une issue favorable => ErDF acceptant de mettre en place un nouveau compteur pour les communs.

[s]Mon problème est le suivant :[/s]

le syndic n'a pas réalisé d'AG en 2013, ni pour l'instant en 2014. Nous n'avons pas accès aux comptes de la copropriété pour 2013, ni pour 2014. Il n'a fait aucune visite sur site non plus (prévues dans le contrat).

Le conseil syndical n'a pas d'avantage de réponse (et la majorité des membres ne semble guère plus concernée).

Les différents problèmes auxquels nous faisons face sont pour l'instant traités par les bonnes volontés, mais j'ai l'impression que ce syndic ne fait pas grand chose, hormis encaisser le

montant des charges (comprenant électricité, tenue d'AG, 10 visites annuelles...).

Avant d'entamer un processus juridique long et coûteux (que je souhaiterais éviter), quelles sont mes possibilités ? (injonctions, courrier recommandé...)

Sachant que j'ai déjà écrit au syndic (réponse par courrier, se retournant vers le promoteur et ErDF) et au promoteur ((aucune réponse), pour avertir de mon "sentiment d'insécurité" (déjà 2 vols dans la résidence en 2 ans) car ne bénéficiant pas de la sécurité prévue lors de l'achat de ma maison : passive avec l'éclairage et active avec le portail d'entrée

Par **demoniakkin**, le **30/07/2014 à 09:25**

Je remercie par avance, les différents contributeurs. N'hésitez pas à me corriger/informer/apporter des procédures à suivre. Je ne suis pas un expert, mais je suis prêt à suivre tous les conseils.

Par **HOODIA**, le **30/07/2014 à 15:49**

Vous ne pouvez accepter une situation où le syndic ne fait pas son travail et doit faire une AG par an avec vérification des comptes par le CS....
Vous allez devoir passer par la case tribunal !

Par **gnangnan77**, le **01/08/2014 à 14:57**

Art 8 du décret de 67 : La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Par **demoniakkin**, le **01/08/2014** à **15:17**

merci :)

je ne connaissais pas ce texte