Image not found or type unknown

Poursuivre pour impayés - Controle des comptes et gestion du syndic - Autres problèmes ..

Par **kalllou**, le **21/05/2018** à **16:42**

Bonjour,

Je viens de découvrir qu'un **lot de la copropriété (27 propriétaires, 60 lots), qui est dénommé cour, a été privatisé** il y a des années, incorporé au sein d'un appartement, celui-ci a ensuite été revendu au propriétaire actuel qui dit que tout est ok au niveau de son notaire.

Le problème est que rien n'a été mis à jour au niveau de la description de ce lot dans le règlement de copropriété qui date de 1970 et surtout des **tantièmes des charges spéciales** qui sont restés à zéro.
Ce lot porte sur 196/10000 de charges communes, j'ai évalué ses charges spéciales à environ 404/10000. Nous venons de terminer de gros travaux façade, toitures, caves, de deux bâtiments, ces 404/10000 porteraient le surcoût pour les autres copropriétaires à plus de 9.000 € sans compter tous les autres travaux spéciaux réalisés depuis des années (au moins 10 ans que je suis propriétaire).

Il se trouve que le propriétaire qui a donc cette cour couverte et complètement intégrée à son appartement est membre du conseil syndical et fait obstruction à toute question, toute infos relatives à ce sujet. Quant au président du syndic qui le tient par ce biais, nous avons tellement de problème accumulés avec lui qu'il ne nous est d'aucune aide (ce président est l'endetté n°1 de la copro depuis des années, jamais poursuivi, il gère une entreprise de nettoyage et fait faire le ménage au black, des travaux de réfection aussi avec des gens au black, travaux très coûteux sans devis et de très mauvaise qualité, etc., etc.).

Donc je me tourne vers vous pour savoir quelle serait la solution pour remédier à ce problème et quel recours pour se faire rembourser les sommes indues des charges spéciales ?

Merci d'avance.

Par **santaklaus**, le **21/05/2018** à **17:33**

Bonjour,

"Privatisé il y a des années et incorporé au sein d'un appartement," + Ce lot porte sur 196/10000 de charges communes"

1) Sauf erreur de ma part, l'appropriation d'une partie commune est une prescription trentenaire. Passé ce délai plus de recours possible.

2) Cependant, pour creuser la question, allez remplir une fiche d'immeuble auprès du service de la publicité foncière. Vous aurez la liste des lots acquis par les propriétaires, les actes de vente respectifs et les millièmes correspondants.

Vous pourrez demander copie de l'acte de vente du copropriétaire de la cour.

3) Selon ce que vous trouverez soit vous porter vous même à l'orde du jour de l'AG que l'acquisition de la partie commune entraîne une nouvelle répartition des charges puisqu'il est propriétaire de plus de millièmes qu'auparavant...Je crois que le rappel des charges ne peut dépasser 5 ans + une modification du RCP soit demander la restitution de la partie commune en AG et en cas de refus il faudra saisir le Tribunal.

Mais on en est pas encore la. Voilà quelques conseils rapides avec l'aide d'un Avocat en cas de besoin.

SK

Par **beatles**, le **21/05/2018** à **18:57**

Bonsoir,

La prescription est de dix ans (https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007045) mais dans son commentaire de l'arrêt la Cour de cassation précise qu'il faut un juste titre (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_tude_annuelle_36/rapport_2003_37/troi).

Cdt.

Par **kalllou**, le **21/05/2018** à **19:25**

Grands mercis pour ces éclaircissemnts. Effectivement j'imaginais qu'il devait y avoir une prescription, mais le but premier est de clarifier cette situation, qu'on arrete de payer des tantièmes indus et que ces environs 12m2 enlevés aux communs soient régularisés. Je compte soulever ce point dans ma lettre reco a/r au syndic avant l'AG.

>> Une question à ce sujet de l'ordre du jour des AG : pour l'AG 2017, j'ai écrit au syndic les points que je désirais voir soulever en AG, (recommandé avec a/r, 1 mois avant AG); comme j'étais absente (mais représentée) à cette AG, la résolution suivante a été prise et votée à l'unanimité : en l'absence "physique" de cette copropriétaire pour en débattre, l'assemblée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

décide de ne pas examiner ces demandes", notifiée dans le PV, mais des copropriétaires présents m'ont dit qu'il n'y avait même pas eu de vote ni de discussion possible à ce sujet, tout ayant été rondement mené ..
Je suis quasi sure que c'est hors la loi, pouvez-vous confirmer ? Encore merci !

Par **beatles**, le **21/05/2018** à **19:33**

Bonsoir,

La totale et pas avec le dos de la cuillère : violation des articles 10, 11, 13, 17 et 21 du décret n° 67-223 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423#LEGISCTA00000609) pour le moins !

Cdt.

Par **janus2fr**, le **22/05/2018** à **07:32**

Bonjour,
[citation]Quant au président du syndic qui le tient par ce biais[/citation]
Président du syndic ? Un poste dont je n'ai jamais entendu parler...

Par **beatles**, le **22/05/2018** à **11:49**

Bonjour,

Certains articles du Code civil sont bénéfiques pour ne pas se laisser embarquer par un prose de plaideurs compulsifs.

Entre autre, raisonnablement, cela permet de déduire qu'il ressort de la question de Kallou que président du syndic désigne le président du conseil syndical.

Néanmoins il est utile de relever ce type d'erreur qui peut aller jusqu'à président de la copropriété et surtout le summum, pour les syndicats de forme coopérative, le président syndic de la copropriété.

Cdt.

Par **kalllou**, le **22/05/2018** à **12:44**

Excusez moi, je veux dire "le président du conseil syndical" et non "président du syndic" !
OK l'ARC pour les adhésions de groupe ou individuelle fournit pas mal d'informations,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

quelques rendez-vous pour discuter (faut habiter sur place!!), mais nous ce qui nous intéresse c'est des contrôles complets de la gestion et compta du syndic et surtout de nos gros travaux, théoriquement terminés (mais des choses pas finies, pas faites, vices de forme, dépassement de 4% du budget voté en AG etc), et ce, en confiance.
Hors ce genre d'association, on voit pas bien pour l'instant comment s'y prendre pour trouver quelqu'un qui fasse cela bien et honnêtement et en toute légalité, car notre syndic fait obstruction, ne fournit pas les docs demandés par le CS, ne répond jmais à leurs courriers etc ... Merci encore de vos aides !

Par **beatles**, le **22/05/2018** à **14:15**

Bonsoir,

Premier alinéa de l'article 21, de la loi n° 65-557, qui est d'ordre public : *« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. »*

Sixième alinéa de l'article 21, de la loi n° 65-557, qui est d'ordre public : *« Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. »*

Septième alinéa de l'article 21, de la loi n° 65-557, qui est d'ordre public : *« Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. »*

Premier alinéa de l'article 26 du décret n° 67-223 qui est d'ordre public : *« Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. »*

C'est bien simple : Le président du conseil syndical ou tout membre du conseil syndical dépose un référé au TGI pour sommer le syndic de s'exécuter ; le coût de l'huissier pour assigner sera compris dans le budget de fonctionnement du conseil syndical.

Cdt.

Par **kalllou**, le **22/05/2018** à **16:52**

Merci ! On connait ces articles mais c'est la théorie.
On a une liste tellement longue de problèmes hétérogènes qu'on va devoir faire ce que vous dites, référé au TGI.
1)
J'imagine que ce genre de décision doit être votée à la majorité simple par le CS ?
Si oui on est une nouvelle fois "marrons", car président du CS + 2 autres membres pas dans des situations claires du tout (les 2 personnes dont le président les plus endettées et depuis longtemps, jamais poursuivis malgré la résolution votée en AGs, l'un a un appartement déclaré récemment en insalubrité totale mettant en danger l'immeuble, le président gère

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'entretien et peintures etc avec des ouvriers au black etc) et donc contre toutes nos tentatives ...
2)
Fait-on un référé par problème ou un "package" de problèmes possible ? Doit-on pour cela passer par un avocat ? Si oui, quel avocat ??

Excusez moi, je suis totalement novice dans ce domaine. Les membres du CS de notre groupe de "rebelles" sont franchement encore plus à coté de la plaque que moi et l'un deux surtout est tenu par un contentieux tabou (1 lot cour commune privatisé intégré dans son appartement avant qu'il ne l'ait acheté, pas de mise à jour au niveau de la copro, charges spéciales nulles ET récemment détection d'un affaissement significatif du bâtiment car un mur porteur a été détruit dans son lot soit-disant avant qu'il n'achète cet appartement, il est en bagarre avec le syndic qui a fait poser des étaies, experts, contre-experts ..)
On cumule !!!
Merci encore.

Par **beatles**, le **22/05/2018** à **18:26**

C'est gratuit sauf l'assignation par huissier de justice (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032115547&categorieLien=id).

Pas besoin d'avocat l'énumération des articles précités suffira.

Vous appliquez les premier et dernier alinéas de l'article 9.1 du décret : *« Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisé et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété… Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical. »*

Si refus vous faites le référé vous-même ou bien le membre du conseil syndical qui vous assiste et vous « mouillez » bien le couard président du conseil syndical. !

Par **kalllou**, le **24/07/2018** à **22:37**

Pour Mr Santaklaus
Les services de la Publicité Foncière n'ont quasi rien trouvé au sujet de ma demande concernant l'immeuble entier. Je leur ai donc demandé si j'obtiendrai d'autres informations si je demande les informations au sujet d'un lot particuliers, ou d'un copropriétaire ET SI les enregistrements à la Publicité Foncière sont obligatoires (identité des propriétaires successifs, prix des différentes ventes, copie des documents de vente immobilière, donation..). Pas de réponse !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Donc : comment connaitre le/les propriétaires d'un appartement ?

(Rappel du problème, une Madame X est propriétaire, apparait dans tous les documents, son fils Monsieur X vote en AG, s'est présenté et a été élu au conseil syndical mais on a un doute sur le fait qu'il soit propriétaire ou usufruitier etc, statut qui lui permette ces implications. Le syndic m'a répondu qu'ils pensent qu'il l'est effectivement, sans preuve aucune ..)

Merci de votre attention

Par **santaklaus**, le **25/07/2018** à **09:39**

Bonjour,

« Les services de la Publicité Foncière n'ont quasi rien trouvé au sujet de ma demande concernant l'immeuble entier. » Très Curieux....

« Les enregistrements à la Publicité Foncière sont obligatoires (identité des propriétaires successifs, prix des différentes ventes, copie des documents de vente immobilière, ». OUI et Reprenez votre bâton de pèlerin :

1) Pour une demande de renseignements : Exemple : liste de tous les lots de l'immeuble et les actes de mutations des lots : Remplir le document CERFA n° 3233-SD

Le demandeur : C'est vous
Identification des personnes c'est vous
Désignation de l'immeuble : Adresse de votre immeuble

Formulaire n°3233-SD | impots.gouv.fr
https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/3233-sd/demande-de...

2) Puis après avoir identifié le lot de la copropriété correspondant à la Cour privatisée ou tout autre documents vous demandez une copie ou extrait de document pour connaître le nom du propriétaire du lot: Remplir le document CERFA n° 3236-SD

Formulaire n°3236-SD | impots.gouv.fr
https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/3236-sd/demande-de...

Pour ces 2 documents, vous les remplissez en lignes, vous déposez le tout au service de la publicité Foncière avec votre règlement et vous cochez la bonne case pour le retour par mail ou par courrier selon votre choix.

Le service du cadastre situé au centre de la publicité foncière vous donnera également des informations utiles.

SK

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **25/07/2018** à **09:42**

Bonjour,

Je vais vous faire part de mon expérience personnelle.

Pour une copropriété qu'elle soit horizontale ou verticale une demande de renseignement auprès de la Direction Générale des Finances Publique (fichier immobilier) doit être faite sur un formulaire, CERFA 11194*04, délivré cette dernière (https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/3233-sd/2018/3233-sd_431.pdf).

Cette demande est nominative et dans le cas d'un immeuble (bâtiment ou terrain) il faut indiquer la Commune, les références cadastrales et si besoin est le numéro d'un lot particulier.

Pour ma part j'ai fait cette démarche pour une copropriété horizontale le document complet qui m'a été remis comptait une centaine de pages ; cela m'a coûté 14 euros (12 + 2 pour l'envoi par la poste).

J'ai eu toutes les formalités concernant la copropriété depuis son origine ainsi que la fiche immeuble d'un lot particulier ainsi que toutes ses mutations et privilèges de préteur de deniers (emprunts).

Cdt

Par **kalllou**, le **25/07/2018** à **11:24**

Bonjour
J'ai fait cette demande en bon et du forme (CERFA n° 3233-SD) et ai obtenu le résultat suivant :
Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fichiers hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1968 au 31/01/2002
[x] Il n'existe au fichier immobilier que les seuls formalités figurant sur les 3 faces de copies de fiches ci-jointes,

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 01/02/2002 au 21/08/2017 (date de mise à jour du fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de la
demande : du 22/08/2017 au 09/07/2018)date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

>>>>>>>>>>>>

N'ai obtenu que 1,5 page, parlant de dégrèvements de lots, rien sur des actes de mutation ...

Pour santaklaus :
Je connais le LOT en question... OK je vais essayer le formulaire CERFA n° 3236-SD qui d'après vos explications, doit me fournir des informations supplémentaires à celles que j'ai reçues avec le formulaire CERFA n° 3233-SD ..
OU ALORS le formulaire CERFA n° 3236-SD mais pour CE LOT seulement et pas tout l'immeuble??

Merci encore !

Par **santaklaus**, le **25/07/2018** à **11:47**

Bonjour,

1) "Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis, ".

Même l'enregistrement du règlement de copropriété de votre immeuble et le nom du Notaire ayant rédigé cet acte ne figure pas dans le CERFA n° 3233-SD?
La liste des lots de votre immeuble doit être contenu dans cet acte. Combien de lots y a t'il dans votre immeuble? Combien de propriétaires? Date du RCP?

2)"OU ALORS le formulaire CERFA n° 3236-SD mais pour CE LOT seulement et pas tout l'immeuble?? "

Ce formulaire vous donne toutes informations sur tous les lots identifiés sur le CERFA n° 3233-SD ou dans votre règlement de copropriété et ce service vous communiquera toutes copies sur les actes de vente/mutations des lots correspondants.

SK

Par **santaklaus**, le **25/07/2018** à **12:20**

Re

Compte tenu de la vague de chaleur qui s'abat sur la France, il ne sera pas répondu aux messages entre 13H et 17H.

SK

Par **kalllou**, le **25/07/2018** à **12:26**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

santaklaus, merci, je vais donc demander pour le lot précis
Si vous me fournissez une adresse de courriel, je vous envoie le résultat global de cette demande, que je trouve aussi bien maigre !

La réponse CERFA n° 3233-SD me fournit effectivement :
la rubrique "VENTE"et le nom du Notaire ayant rédigé cet acte
la rubrique "RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ"
la liste des 60 lots de notre immeuble.
Une rubrique "PRIVILÈGE DE VENDEUR"
Une rubrique "HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE"
des rubriques de "dégrèvement de lots",
le tout allant du 13/02/1970 au 13/12/1974
ET rien d'autre ...

Date du RCP : 26 mars 1970
Nombre de lots : 60
Nombre actuel de propriétaires : 27

Grand merci

Par **beatles**, le **25/07/2018** à **12:35**

Re bonjour,

Il semblerait que le Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX soit plus diligent et au service du public que celui dont votre Commune dépend.

Dans le CERFA 11194*04, dans le tableau « DÉSIGNATION DES IMMEUBLES », la première ligne de la colonne « Commune » désigne celle de GRADIGNAN ; les cinq lignes, avec accolade, de la colonne « Références cadastrales » désignent les parcelles CK 75 à 81, CK 83 à 85, CK 92 et 93, CK 100 à 102 et CK 107 à 268 ; la colonne « Numéro de lot de copropriété » désigne le lot 5501.

En page 2 du CERFA dans le tableau « COÛT ET FACTURATION » sur la ligne « Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur les immeubles » : Nombre de personnes ou d'immeubles = 1 - Total = 12 euros ; Total « Frais d'expédition » = 2 euros ; TOTAL = 14 euros.

Une première fiche manuscrite (fiche immeuble) de deux pages concerne le lot 5501 sur laquelle sont portées les mutations antérieures à l'informatisation (FIDJI) ainsi que les « CHARGES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES ».

Les formalités des autres fiches manuscrites (37) concernent l'évolution de la copropriété depuis l'achat du terrain par le promoteur, incluant : les servitudes conventionnelles, le dépôt du RdC et de l'EDD et leurs différents modificatifs, la désignation des lots, les cessions de parties communes et les différentes modifications cadastrales (regroupement, division et diminution).

Suite à l'informatisation, les formalités concernant la copropriété et le lot 5501 sont

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

regroupées chronologiquement dans cinquante et une pages précédées de sept pages répertoriant les formalités publiées.

Cdt

Par **kalllou**, le **25/07/2018** à **12:43**

beatles, merci pour vos informations. Effectivement, j'attendais des détails de l'historique des mutations etc ..

mais la Publicité Foncière m'explique :
Comme je vous l'ai précisé dans mon précédant e mail, les publications se font à l'initiative du déposant.
Elles sont obligatoires mais il n'existe pas d'autre sanction que l’absence d'opposition aux tiers en cas de non publication, ou l'application de pénalités de retard en cas de publication tardive (un acte doit-être publié dans le mois qui suit sa signature)

...

Par **kalllou**, le **05/07/2019** à **11:41**

Bonjour

Est-il possible de connaitre le passé judiciaire d'une personne ?

Notre président du conseil syndical, en place depuis des decenies et indéboulable, a été poursuivi pour impayés dans le passé et a du vendre un des ses appartements (à moi meme). Nous voudrions retrouver, nous un groupe de copropriétaires et un membre du conseil syndical "rebelles", cette personne qui a réussi à agir contre le syndic qui ne gère pas les gros impayés de leurs comparses et ce depuis des années (entre autres exactions). Merci d'avance pour votre aide

Par **kalllou**, le **05/07/2019** à **11:48**

Bonjour

Est-ce qu'un membre du conseil syndical peut demander, **seul**, rendez-vous au syndic pour aller sur site controler les comptes et gestion de la copropriété ? Ou alors est-ce que cette action doit etre obligatoirement votée à la majorité au sein du conseil syndical (lequel est totalement noyauté par le président et ses compareses, depuis des decenies ..) ?

Si oui, ce membre du conseil syndical peut-il etre accompagné d'un ou deux copropriétaires ?

Merci d'avance pour votre aide

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **youris**, le **05/07/2019** à **13:50**

bonjour,

un président et des membres de conseil syndical indéboulonnables, cela signifie qu'une majorité de votre A.G. a voté et continue de voter pour ces personnes.

ce sont les membres du CS qui élisent le président.

vous et vos amis "rebelles" devriez vous présenter pour être au CS.

c'est une des missions essentielles du syndic de procéder au recouvrement des charges impayées, il n'a pas besoin de l'accord de l'A.G. pour assigner un copropriétaire défaillant.

il doit être facile de connaître la ou les personnes qui ont fait une procédure contre un copropriétaire, mais c'est en principe le syndic, connaissant les comptes de la copropriété, qui a cette mission.

chaque année, votre A.G. vote un jour ouvrable ou les copropriétaires peuvent consulter les comptes de la copropriété.

pour le contrôles des comptes voir ces liens:

https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-le-controle-des-comptes-par-le-conseil-syndical

https://arc-copro.fr/documentation/conseils-syndicaux-comment-bien-contr-ler-vos-comptes

vous pouvez proposer à l'ordre du jour de votre A.G. la nomination d'un nouveau syndic.

salutations

Par **kalllou**, le **05/07/2019** à **14:45**

Merci pour ces informations, mais qui ne nous font pas avancer !

Nous les rebelles n'avons pas la majorité des tantièmes (de peu!) à l'AG, le president du conseil syndical mene la danse depuis des decenies, parfois cumule plus de 3 mandats en AG, le syndic n'en a rien à faire ! Lors des deux derniers renouvellements du conseil syndical a été élu quelqu'un qui ne fait pas partie du syndicat (juste mandaté par sa mère elle propriétaire), bien sur du coté de ce président verreux (exemple : il a une entreprise de nettoyage bidon qui fait le nettoyage dans la copro et meme des travaux, parfois couteux, sans devis, ni factures, le syndic ne répond jamais à nos recommandés qui demandent ces documents - il est le principal mauvais payeur, des dizaines de milliers d'euros depuis des annéesm jamais inquiété par le syndic etc etc)

Je repose ma question : est-ce que UN membre du conseil syndical peut **prendre SEUL l'initiative** de demander un rendez-vous au syndic pour avoir acces à tous les documents

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

comptables et de gestion de la copropriété ? Si oui peut-il se faire accompagner d'un copropriétaire ?

Merci d'avance

Par **youris**, le **05/07/2019** à **15:24**

si ces informations ne vous font pas avancer, je vous conseille de consulter un avocat.

avez-vous lu attentivement les liens indiqués ?

il y a des règles de majorité dans une copropriété, si vous n'avez pas la majorité requise, vous devez vous incliner.

à vous de convaincre les autres propriétaires de la pertinence de votre position.

en outre vous pouvez contester les résolutions d'une A.G. devant le TGI.

Il ne suffit pas de gesticuler, il faut agir.

vous reposez une question dont vous avez déjà eu la réponse, chaque année, il est choisi un jour ou chaque copropriétaire peut avoir accès aux comptes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés