Probleme Syndic de copropriete

Par **emy2009**, le **19/12/2007** à **15:14**

Bonjour,

j'ai emmenagé il y a qq temps dans un appartement dans une petite copropriété, ou apparament le syndic n est pas ce qu'on peut appeler "actif"...

En effet j ai decouvert que la derniere AG remontait a avril 2004, jusque la ca ne me posais pas vraiment de probleme...
Cependant, en decembre dernier je recois un appel de charges de 700 e pour le 2e semestre 2006 soit 115e/mois (alors que l agence et l ancien propriétaire m avaient annoncé environ 20e/mois...) par lettre simple, sans aucune indication de la repartition des milliemes, et donc des charges, bref un bout de papier qui me reclame 700e...
j essaye pendant un mois de joindre le syndic pour lui demander des explications et quand j arrive enfin a l avoir il me repond bien gentiment qu il n'allait pas s amuser a m envoyer toutes les factures ainsi que le calcul de la repartition de celles ci... !!!!
Donc lettre recomandée l informant que je rfusais de payer jusqu'à ce qu il m ait fourni le detail demandé.
Depuis plus rien, jusqu'au debut de ce mois (dec 2007) ou je recois une convocation a l'AG d copro pour vend 21 avec pour ordre du jour le renouvellement du mandat de syndic, la regularisation des charges jusq a decembre 2007, et un projet de refection des caves...

Alors voila mon probleme : la derniere AG datant de plus de 3 ans, le syndic n est plus syndic (expiration du mandat sans renouvellement)... donc convocation a l AG irreguliere, tout autant que tout ce qui en decoulera...
Ma question est donc la suivante : que faire!!!???
Dois je aller a l'AG, le vote des travaux peut il etre valable(puis je m y opposer avec ma petite voix de 1copro s/4), faut il agir en nullité de cette AG et de ses decisions ou la nullité est elle de plein droit (s'y presenter ne serait pas une sorte de "confirmation"?), y a t il des contraintes de delai...

Je sais que le "syndic" n'a plus le pouvoir de recouvrer les charges, mm pas lors de la vente, ms qqn peut il le faire a sa place? et quid de l appel de charges de decembre 2006, qd son mandat etait a priori encore valable...
Enfin, simple petite precision concernant la repartition des charges : le syndic est propriétaire de 3 appart ds l immeuble qui en compte 6 (et donc majoritaire puisq il s est egalement fait ceder le grenier)... ma petite idée est donc qu il fait tourner la repartition des charges a son avantage, si vous voyez ce que je veux dire ...

Voila, tout d abord merci a ceux qui auront eu la patience de lire jusqu au bout !) et si qqn

Image not found or type unknown

peut me donner des indications pour me depatouiller de cette situation... cela m aiderait bcp!!!

Merci mille fois!!
Emilie

Par **TONY21**, le **19/12/2007** à **18:38**

bonjour,
normalement un syndic peut être nommé pour un maximum de 3 ans donc il faudrait vérifier de quand date le dernier mandat. Tous les actes effectuer par le syndic depuis l'expiration du dernier mandat serait donc irrégulier.

Je pense qu'il faudrait écrire au copropriétaire et evoqué la révocation de ce syndic si il est encore en cours de mandat car il n'effectue pas du tout ce qu'il devrait faire...

Maintenant, je ne connais pas les propriétaire, ils sont peut être satisfait.

je trouve que les charges (appel) sont importantes. avez-vous le chauffage compris?

il y a d'après les faits que vous evoquez plusieurs fautes de la part du syndic. leur responsabilté peut être mise en cause.

Le syndic tient-il un carnet d'entretient de l'immeuble (obligatoire depuis la loi sru de 2000). Demandez à le consulter pour verifier que tous les travaux sont effectués.

Bon courage

Par **germier**, le **20/12/2007** à **21:14**

Bonsoir,

Il y a un petit malin EMY 2009

l'ancien propriétaire... donc il ya un nouveau...qui n'a pas entendu le notaire, ni lu l'acte de propriété énonçant le nombre de millième

Mes conseils :
présentes toi comme président de l' AG,ou secrétaire
vérifie chaque texte des déliberations dès qu'elle sont votées, non seulement le texte,mais aussi le résultat du vote
vote conte toutes délibérations,sinon tu n'auras aucun recours,les absents et abstinants ont tort en cette matière

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés