



Refus de payer les charges courantes par CGH

Par **cloudebery**, le 07/10/2019 à 09:13

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un appartement dans une résidence de tourisme gérée par CGH en Savoie, à Bourg St Maurice.

Quelques jours avant l'Assemblée Générale des copropriétaires (qui a eu lieu le 20 septembre 2019), CGH a envoyé à l'ensemble des propriétaires via le syndic un courrier en recommandé portant sur 2 points principaux :

- 1 - des travaux d'entretien qui n'avaient pas fait l'objet selon eux de leur accord (point en cours de vérification avec syndic et conseil syndical + conformité avec le bail commercial)
- 2 - la remise en cause du choix du syndic et de son tarif et le refus de prendre en charge totalement ce montant

C'est ce 2nd point qui est problématique :

- * les frais du syndic font partis des charges courantes prises en charges par CGH depuis le début de l'exploitation de la résidence (selon le bail commercial)
- * le syndic en place est le même depuis 2014 sans aucune contestation de CGH jusque là
- * CGH argumente son refus de régler la totalité de sa prestation car il a connaissance d'un autre prestataire moins cher
- * à aucun moment, CGH n'a fait part aux propriétaires aux cours des précédentes AG son souhait de changement et encore moins présenté des propositions chiffrées d'autres prestataires.

Ma question est donc simple : **CGH a-t-il le droit de ne régler que partiellement le montant des frais du Syndic ?**

Cordialement,

Mme Schmitt

Par **nihilscio**, le 07/10/2019 à 13:09

Le problème, tel que je crois le comprendre, est que le syndic est choisi par les copropriétaires mais que, ses honoraires étant une charge locative pour la société hôtelière, les copropriétaires ne sont pas incités à en discuter le montant de sorte qu'il est bien possible que

ce montant soit nettement supérieur à la moyenne du marché. Cela pourrait justifier une contestation. Il est possible aussi que la société hôtelière veuille un syndic à sa botte. Il y a donc un litige à régler.

Or le régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965) est mal adapté pour cela parce qu'il n'y a aucun lien contractuel entre la société exploitante et le syndicat des copropriétaires. C'est chaque copropriétaire qui est individuellement lié à la société par un bail commercial. Il n'y a pas un bail pour l'ensemble de l'immeuble mais autant de baux qu'il y a de copropriétaires, même si tous ces baux sont rédigés sur le même modèle. Il n'y a donc pas un litige entre la copropriété et la société hôtelière mais autant de litiges qu'il y a de copropriétaires.

[quote]rnde travaux d'entretien qui n'avaient pas fait l'objet selon eux de leur accord[/quote]

Dans la logique de la copropriété, la société n'a pas à donner son accord pour des travaux sur les parties communes de l'immeuble. Mais, comme pour les honoraires du syndic, si c'est elle qui doit les payer, il peut y avoir matière à litiges.

Par **cloudebery**, le **07/10/2019** à **13:42**

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Effectivement, je vous rejoins sur le coût du syndic probablement supérieur à la moyenne du marché et l'envie du gestionnaire d'avoir un syndic à sa botte.

Néanmoins, CGH n'ayant pas remis en cause ce coût depuis 2014 - alors que celui-ci avait déjà augmenté - peut-il le faire maintenant ?

Cordialement,

Mme Schmitt

Par **nihilscio**, le **07/10/2019** à **13:54**

Si le montant des honoraires est manifestement exagéré, il y a motif à contestation et l'absence de contestation ne vaut pas acceptation tacite. Si cela ne se règle pas à l'amiable, il faudra en passer par le tribunal compétent. En matière de bail commercial, c'est le TGI, avocat obligatoire.

Par **cloudebery**, le **07/10/2019** à **16:41**

Bonjour,

Merci pour cette précision (absence de contestation ne vaut pas acceptation tacite) et d'avoir pris le temps de me répondre.

Cordialement

Mme Jeunechamp

Par **wolfram2**, le **10/10/2019** à **21:53**

Bonsoir

Les décisions appartiennent à l'Assemblée générale des copropriétaires. CGH en fait-elle partie ? Quels tantièmes lui sont-ils attribués ? Quel est l'avis du Conseil syndical au point de vue contrôle des comptes ???? Il convient de se reporter au statut et au règlement de copropriété dans ses dispositions non contraires au statut. Le conseil syndical, s'il n'est pas composé de membres non résidents dispersés aux six coins de l'hexagone et au delà a intérêt à porter son attention sur les points qui lui sont signalés.

Une suggestion, vérifier la tenue du carnet d'entretien. Les contrats d'entretien et la vérification que l'évolution des tarifs est conforme à la formule d'actualisation et à l'évolution des indices de prix.

Cordialement.

Wolfram.

Par **nihilscio**, le **10/10/2019** à **22:16**

Bonjour,
Wolfram, vous n'avez pas compris quel est le problème. Relisez mon premier message.

Par **wolfram2**, le **11/10/2019** à **14:41**

Bonjour
Ce que je comprends, c'est que le syndic est désigné par l'AG des copropriétaires avec approbation des honoraires du syndic pour sa gestion courante et que pour les opérations en sus de la gestion courante les honoraires sont fixés par l'AG qui décide par exemple de travaux exceptionnels cf l'art. 30.
Ou les honos facturés sont conformes et c'est OK, sinon litige à traiter. Ce qui n'empêche nullement de réviser les honos ou de changer de syndic. Ce qui ne peut valoir que pour l'avenir. Et implique prospection de plusieurs syndics potentiels et analyse des propositions offertes.
Copropriéairement votre. Wolfram

Par **nihilscio**, le **11/10/2019** à **15:24**

Désignation du syndic en AG : OK
Facturation des honoraires du syndic au syndicat : OK
Répartition des charges entre les copropriétaires : OK
Mais récupération des charges sur le locataire : pas OK. Le locataire trouve que les honoraires sont trop chers, ne veut pas payer et propose un syndic moins cher. Que fait-on ?

Par **wolfram2**, le **11/10/2019** à **16:41**

Bonjour
Au fait, la structure (relation entre les composants du système) ne serait-elle pas les copropriétaires et le syndic qui administre les immeubles. Et CGH qui commercialise les logements en location pendant le temps où le propriétaire ne l'occupe pas ??? Ce qu'il m'a semblé comprendre à la lecture des propositions commerciales de CGH sur un gd nb de domaines skiables. Et CGH a sans doute intérêt à maximiser la marge entre les loyers de séjour encaissés auprès des locataires vacanciers et les frais de gestion reversés aux copropriétaires. CGH étant tenu pour les locations facturées par le prix du marché confronté à la concurrence.
Ne s'agit-il pas seulement de questions adressées au syndic afin qu'elles soient portées à l'ordre du jour de l'AG ???
Chercher à comprendre, c'est commencer à désobéir m'ont enseigné mes glorieux anciens.
Cordialement. Wolfram

Par **nihilscio**, le **11/10/2019** à **17:29**

Il y a un système mais il n'y a juridiquement pas de structure. La société locataire n'a aucun lien contractuel avec le syndicat ni avec le syndic. Elle ne fait que louer des lots de copropriété. Ses exigences portent sur l'exécution de contrats de location auxquels le syndicat n'est pas partie.

Par **cloudemery**, le **11/10/2019** à **18:04**

Bonjour,
Je me racchoche à la discussion (moi qui ai lancé le sujet)
Vous écrivez ([Nihilscio](#)) que l'exploitant n'a pas de lien contractuel avec le syndic ni lien contractuel avec le syndicat de copropriétaires.
Le courrier en recommandé envoyé à "l'ensemble des propriétaires via le syndic" est donc contestable, pas recevable, sans valeur ? Et y répondre serait une erreur ?
Vous écrivez également "Ses exigences portent sur l'exécution de contrats de location auxquels le syndicat n'est pas partie". Peut-on dire que le "bailleur" contactuellement lié à l'exploitant est différent du / ne peut pas être assimilé au syndicat des copropriétaires ?
Cordialement,
Claire

Par **cloudemery**, le **11/10/2019** à **18:04**

Bonjour,
Je me racchoche à la discussion (moi qui ai lancé le sujet)
Vous écrivez ([Nihilscio](#)) que l'exploitant n'a pas de lien contractuel avec le syndic ni lien contractuel avec le syndicat de copropriétaires.
Le courrier en recommandé envoyé à "l'ensemble des propriétaires via le syndic" est donc contestable, pas recevable, sans valeur ? Et y répondre serait une erreur ?
Vous écrivez également "Ses exigences portent sur l'exécution de contrats de location auxquels le syndicat n'est pas partie". Peut-on dire que le "bailleur" contactuellement lié à l'exploitant est différent du / ne peut pas être assimilé au syndicat des copropriétaires ?
Cordialement,
Claire

Par **nihilscio**, le **11/10/2019** à **23:55**

[quote]
Le courrier en recommandé envoyé à "l'ensemble des propriétaires via le syndic" est donc contestable, pas recevable, sans valeur ? Et y répondre serait une erreur
[/quote]
A chaque copropriétaire d'aviser. Le syndicat n'a aucun compte à rendre à la société locataire. Il me semble maladroit de le faire.
[quote]
Peut-on dire que le "bailleur" contactuellement lié à l'exploitant est différent du / ne peut pas être assimilé au syndicat des copropriétaires ?
[/quote]
Il n'y a pas un bailleur, il y a autant de bailleurs que de copropriétaires. D'ailleurs à l'expiration du bail, certains copropriétaires pourront refuser le renouvellement et d'autres l'accepter.

Par **wolfram2**, le **12/10/2019** à **11:56**

Bonjour
Il convient de savoir quel est exactement le contrat qui régit les relations de CGH avec le syndicat des copropriétaires ou avec chacun ou certains d'entre-eux. Exemple,

l'association syndicale de la dalle des olympiades à 75013. Chaque copropriétaire est d'office membre de l'ex ASIGN, mais nous sommes représentés auprès de celle-ci par le syndic de chaque copropriété. Les relations des copros avec les prestataires extérieurs pour des services collectifs (chauffage p. ex avec rétribution aux copros pr l'électricité produite) se faisait "thru" l'intermédiaire de l'ASIGN. Dans ma compréhension, CGH a voulu informer les copropriétaires que le syndic ne gérât pas "économiquement" la copro. A la limite que si les coûts des intrants ne lui laissaient pas une marge suffisante, il pourrait aller chercher ailleurs un fournisseur de journées de location à vendre à ses clients. Ce n'est que mon hypothèse, à vérifier l'état des contrats. En priorité le job du Conseil syndical, ainsi que de préconiser aux copropriétaires la conduite à suivre et à traduire par leur vote en AG. Cordialement. wolfram

Par nihilscio, le 12/10/2019 à 12:50

[quote]Il convient de savoir quel est exactement le contrat qui régit les relations de CGH avec le syndicat des copropriétaires ou avec chacun ou certains d'entre-eux.[/quote] Il n'y a aucun contrat entre cette société de gestion de logements de loisirs, mi-gestion locative, mi-hôtellerie, et le syndicat. Il n'y a que des baux commerciaux entre elle et chaque copropriétaire et tous ces baux sont indépendants les uns des autres même si, à l'origine, ils ont tous été rédigés dans les mêmes termes. Le statut juridique de l'immeuble est la copropriété et non l'association syndicale. La société de gestion gère essentiellement des parties privatives et non des parties communes à plusieurs propriétaires ou groupements de propriétaires à l'exclusion des parties privatives. Cette société est locataire. Qu'elle soit locataire de tous les lots de copropriété ne lui donne juridiquement pas plus de droit envers le syndicat des copropriétaires que si elle n'était locataire que d'un seul lot. Un locataire n'est pas habilité à s'immiscer dans le choix du syndic ni à exiger du syndic qu'il inscrive quoi que ce soit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. Il n'a de relation contractuelle qu'avec son bailleur. Ce qui rend la situation litigieuse est le fait qu'en raison des clauses des baux, cette société se trouve assumer financièrement l'intégralité, ou quasiment, de toutes les charges de copropriété sans aucun pouvoir de décision. Il y a effectivement une relation de fait à caractère léonin dans les relations entre cette société et l'ensemble de ses bailleurs. Mais elle en est à l'origine puisque c'est elle qui, à l'origine, a élaboré le montage auquel les copropriétaires n'ont fait qu'adhérer. Devant payer sans participer aux décisions d'engagement des dépenses, elle est tentée de s'immiscer dans la gestion de la copropriété pour en maîtriser les coûts. Mais c'est inacceptable pour les copropriétaires, notamment si elle prétend intervenir sur le choix du syndic dans le but, non déclaré mais évident, que le syndic agisse dans l'intérêt du locataire et non dans ceux de la collectivité des copropriétaires ce qui est sa mission. La solution pourrait être, pour chaque copropriétaire bailleur, de proposer une révision des clauses du bail. Contrairement aux dispositions habituelles, mais, en matière de bail commercial, règne la plus grande liberté, la révision consisterait à mettre à la charge du bailleur l'intégralité des charges de copropriété et, en contrepartie, à convenir d'une hausse des loyers. Les bailleurs, ayant des intérêts communs, peuvent se grouper pour les défendre, mais le syndicat n'est pas l'organe adapté à cette défense d'intérêts privatifs, ce n'est pas dans son objet. Ils peuvent le faire de façon informelle ou de façon formelle par le biais d'une association loi de 1901.

Par cloudebery, le 12/10/2019 à 13:59

Bonjour,Alors je confirme (j'ai relu le bail commercial, le mandat de gestion et le règlement de copro), il y a un lien contractuel entre chaque bailleur et CGH et un lien contractuel entre le syndicat des propriétaires et le syndic.

La copropriété est née avant la mise en exploitation par CGH.

Le modèle de mandat de gestion du syndic est celui de la loi ALUR, ni plus ni moins.

Comme fait remarquer Nihilscio, c'est CGH qui a rédigé les baux commerciaux et nous les a fait signés.

Nous devons payer les charges de copropriété selon un forfait au m2 (entre 15€ et 20€ le m2 selon les baux), à l'exception de travaux votés en AG et des travaux type ravalement., le reste étant à la charge du preneur/locataire/exploitant.

Il est toutefois précisé que "toute dépense engagée par le bailleur (hors exception mentionnée) sans l'accord exprès du preneur restera à la charge du bailleur".

Or une partie des charges que CGH refuse de payer fait suite à une décision du syndic (sans vote en AG).

Celui ci peut - dans le cadre de son mandat avec le syndicat des copropriétaires - engager des frais pour la copropriété sans autorisation du conseil syndical, pour toute prestation inférieure à 2000€. Au delà, il doit informer le conseil syndical et faire établir des devis.

Selon moi, et après lecture de vos remarques, chaque "bailleur" et le syndicat des propriétaires sont donc 2 entités différentes.

En tout cas, CGH n'a pas trainé pour payer ce qu'il estimait être à sa charge, sans d'ailleurs expliquer son calcul.....

Cordialement,

Claire

Par **nihilscio**, le **12/10/2019** à **14:18**

La contestation ne doit pas porter sur une somme importante. Quoiqu'il en soit, influencer pour le choix d'un autre syndic au prétexte que le nouveau serait moins cher est tout à fait inacceptable. Je persiste à penser que le plus simple serait de supprimer les charges locatives contre une hausse de loyer équivalente. Cela supprimerait les litiges et les obligations de justification toujours fastidieuses pour toutes les parties. Cependant, jamais rien n'est parfait : actuellement CGH trouve que la copropriété dépense trop, avec les dispositions que je suggère, elle se plaindra probablement qu'elle n'en fait pas assez. Je pense toutefois que ce serait tout de même à l'avantage des copropriétaires. Car, actuellement, si CGH refuse de payer des charges, chaque copropriétaire bailleur se trouve devant l'alternative soit de laisser tomber soit de saisir le TGI. Si, comme le suggère, CGH n'a plus de charges de copropriété à rembourser et, de ce fait, peut être incitée à trouver que l'immeuble n'est pas assez bien entretenu, ce serait à elle soit de laisser tomber, soit de saisir le tribunal (avec autant d'assignations qu'il y a de copropriétaires) pour de meilleures prestations d'entretien de l'immeuble.