



Litige syndic/agent immobilier

Par **hashgrid**, le **08/04/2013** à **13:57**

Bonjour à tous,

Tout d'abord merci pour le temps que vous prenez pour répondre aux questions sur ce forum, c'est un vrai soulagement pour moi de pouvoir poser mes questions.

Voici la situation: je suis propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble géré par un syndic de co-propriété. Le syndicat en question est Lamy (qui va changer de nom pour Nexity).

Comme je n'habite pas dans cet appartement, j'ai loué les services d'une agence de location (MyAppart) pour me chercher des locataires et gérer les problèmes en échange d'une partie des loyers (situation classique je pense).

Le premier hic c'est que j'ai quitté MyAppart avec beaucoup de mécontentement, en claquant la porte pour ne jamais revenir (mais en restant courtois).

Le deuxième hic c'est que le syndic a continué à s'adresser à MyAppart pour réclamer les provisions sur charge. MyAppart possède évidemment tous les moyens pour me contacter, téléphones, mail et adresse... mais ils n'ont rien fait suivre.

Ce n'est que très récemment que j'ai appris par un heureux hasard que je ferai bien de me renseigner sur ce que je dois au cabinet Lamy.

Et là patatrac, je leur dois 3.000 € (dont beaucoup de frais de mises en demeures, de lettres que je n'ai jamais reçu etc...)

Le plus (moins) drôle dans cette histoire c'est que comme je n'habite pas sur place et que je n'ai aucun locataire, je n'ai pas "utilisé" les charges que l'on me demande de payer (mais je

savais que j'allais quand même les payer).

Comme tout était automatique avant, je n'ai rien vu venir avant aujourd'hui (et c'est quand même moi qui l'ai remarqué sinon je pense que le problème aurait continué à courir pendant longtemps).

Pour résumer ma question : est-ce que je dois me retourner contre MyAppart pour obstruction ou bien contre le syndic qui n'a même pas daigné me contacter directement alors que le problème s'accumulait ?

Merci pour vos réponses,

Adrien.

Par **amajuris**, le **08/04/2013 à 14:34**

bjr,
aviez-vous informé le syndic que vous repreniez la gestion directement ?
il serait souhaitable que cette information ait été faite par LRAR ou au minimum par écrit.
ce qui demeure c'est que vous êtes redevables des charges impayées.
cdt

Par **hashgrid**, le **08/04/2013 à 15:40**

Le problème est que non, effectivement, je n'ai aucune trace de leur avoir donné cette information et je ne suis même pas sur de l'avoir fait (quoiqu'il me semble quand même l'avoir dit lors d'une AG mais je doute que ce soit recevable).

Il reste qu'ils ont les moyens de me contacter par plusieurs voies, que ce soit postal, téléphonique ou par email et que rien DU TOUT ne m'a été communiqué.
Comment serait-il possible de me mettre en demeure de payer si je ne suis au courant de rien ?

Et pour l'agence MyAppart, eux il ont dut recevoir tous ces avertissements. Ne sont-ils pas un peu coupable aussi pour obstruction ?

Par **amajuris**, le **08/04/2013 à 16:21**

bjr,
si les relances ont été faites postérieurement à la fin du mandat de gestion confié à myappart, celui-ci n'avait aucune obligation de faire quoique ce soit en particulier d'informer le syndic qu'il n'était plus gestionnaire de votre appartement.
de la même manière, vous ne pouvez rien reprocher au syndic qui a contacté votre mandataire mais qui ne l'était plus.

dès l'instant où myappart n'avait plus le mandat de gestion de votre appartement, rien ne l'obligeait à informer le syndic.
je crains que vous ne soyez le seul responsable de cette situation.
cdt

Par **hashgrid**, le **08/04/2013** à **17:44**

Allons bon, il est donc possible que le fait de ne pas être informé soit un tort ? Un peu comme "tout le monde est censé connaître la loi"...

Ben tant pis, merci quand même.

Je reste preneur si vous avez la moindre idée de ce que je pourrai faire pour me tirer de ce mauvais pas ou pour le rendre moins pire (je reste incapable de payer ce qu'on me demande).

Merci beaucoup pour vos conseils :)

Par **salinger75**, le **08/04/2013** à **20:52**

Bonjour,

Vous pouvez négocier les frais de relance et de mise en demeure. En effet dans un processus normal, le syndic doit adresser une mise en demeure généralement facturée (voir contrat de syndic) dans les 45 jours, au-delà de 60 jours, il doit saisir la justice pour recouvrer les charges dues. Mais souvent les syndicats ne procèdent pas de cette manière, ils multiplient les lettres de relance et les mises en demeure qui restent plus lucratives pour eux. Vérifiez combien de lettres de mise en demeure vous ont été facturées.

cdt