

RESIDENCE LE VALENCEY A VALENCE

REUNION DU JEUDI 16 NOVEMBRE 2023 A 15 HEURES 30 ENTRE :

COSIALIS représenté par Monsieur JOLIOT Jonathan

Conseil Syndical représenté par Monsieur LAGRESLE Christian

La réunion de ce jour a pour mission de comprendre et analyser les problèmes de règlement qui nous amène à un déficit du Syndic de près de 80 000 € à ce jour.

Conseil Syndical : à partir de la date d'échéance, sous quel délai est envoyé la première lettre de relance simple de niveau 1 ?

COSIALIS : 3 semaines

Conseil Syndical : à partir de la première lettre de relance niveau 1, sous quel délai est envoyé la lettre de mise en demeure par LRAR, soit le niveau 2 ? et est-ce le service contentieux qui s'en occupe ?

COSIALIS : 3 semaines

Conseil Syndical : nous n'avons pas connaissance de lettre de mise en demeure par LRAR de niveau 3 sur le tableau de situation des copropriétaires en date du 30 octobre 2023, pour quelle raison ?

COSILIS : Le niveau 3 n'est pas utilisé. Nous n'avons pas le droit de relancer plus de 2 fois par LRAR les copropriétaires.

Conseil Syndical : à partir de la lettre de mise en demeure par LRAR, sous quel délai est envoyé la injonction de payer réalisé par huissier soit le niveau 4 ?

COSIALIS : Environ 3 semaines. Entre-temps le service contentieux prend la main et il tente une dernière approche amiable.

Conseil Syndical : à partir de l'injonction de payer réalisé par huissier, sous quel délai le dossier est transmis à l'avocat pour mise en procédure soit niveau 5 ?

COSIALIS : C'est du cas par cas. En fonction du dossier.

Conseil Syndical : par mail du vendredi 2 novembre, vous nous avez indiqué que le service contentieux de COSIALIS avait la charge exclusive du suivi des dossiers. Devons-nous comprendre que vous avez parmi vos collaborateurs des huissiers et des avocats ou bien cela est sous-traité.

COSIALIS : Nous n'avons pas d'avocat, ni d'huissier. Nous avons une personne en charge du recouvrement des charges et des loyers.

Conseil Syndical : dans le cas où ces éléments sont sous-traités pouvons-nous avoir les noms de ces cabinets ?

COSIALIS : Maitre DREZET et l'étude A3JURIS-AURJURIS

Conseil Syndical : pouvons-nous avoir un prix concernant les différentes interventions tant pour l'huissier et que l'avocats ?

COSIALIS : 400 euros pour l'huissier et 900 euros pour l'avocat pour l'ouverture du dossier.

Conseil Syndical : nous avions remarqué sur la situation des copropriétaires en date du 30 octobre 2023, soit 4 semaines après l'échéance, 4 comptes n'étaient pas en niveau 1 donc sans relance de votre part (compte 09307 Monsieur BUFF pour 1 533,31 €, compte 01326 SARL MENDIMMO pour 511,28 €, compte 02292 Madame GERBAUD pour 408,75 €, compte 09308 SARL MONTASUNI pour 140,65 €). Pouvez-vous nous donner des explications ?

COSIALIS : Ils sont en prélèvement mensuel ou alors un échéancier a été convenu.

Conseil Syndical : lors de l'assemblé générale du 26 juin 2023, la résolution 16 adoptée à la majorité des voix exprimées stipule « conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercices deviendra exigible trente jours après la première mise en demeure (*niveau 2*) adressée par le Syndic au copropriétaires défaillant. Les frais exposés par la copropriété pour le recouvrement de fonds à l'encontre du copropriétaire seront directement imputable à ce seul propriétaire » pouvez-vous nous confirmer que les comptes en niveau 4 et 5 sont bien dans ce cas ?

COSIALIS : Oui sauf décision contraire du juge (en cas de jugement). Il est courant que le juge annule les frais de recouvrement.

Conseil Syndical : pouvez-vous nous confirmer que quand le dossier passe au niveau 3 soit deuxième mise en demeure, vous réclamez systématiquement la somme totale pour l'exercice complet ?

COSIALIS : Non. Il est contreproductif d'exiger les charges couvrant une année entière. La somme peut être conséquente. Nous usons de ce droit avec parcimonie. Notre objectif est de recouvrir les sommes, pas de mettre en difficulté les copropriétaires.

Conseil Syndical : nous avons réalisé un tableau ci-joint pour les 4 comptes de niveau 4, soit injonction de règlement par huissier, (le tableau le cas échéant sera bien évidemment modifié selon la situation des copropriétaires en date du 16 novembre 2023 et qui représente une situation à cet instant uniquement) avec les différentes dates d'assignations et couts relatifs.

COSIALIS :

Conseil Syndical : nous avons réalisé un tableau ci-joint pour les 6 comptes de niveau 5, soit procédure menée par avocat, (le tableau le cas échéant sera bien évidemment modifié selon la situation des copropriétaires en date du 16 novembre 2023 et qui représente une situation à cet instant uniquement) avec les différentes dates d'assignations et couts relatifs.

COSIALIS :

Conseil Syndical : pouvons-nous, pour avoir une idée de l'accroissement ou non du déficit, avoir une situation des copropriétaires par exemple au 30 octobre pour les 5 dernières années ?

COSIALIS : La situation comptables des copropriétaires est transmise chaque année avec la convocation de l'AG.

Conseil Syndical : comment expliquez-vous un déficit aussi important des comptes ?

COSIALIS : La difficulté de perception des charges locatives auprès de l'exploitant NEORESID explique cette difficulté et cela depuis GRAND SUD ACCEUIL.

Nous privilégions la solution amiable car d'une part, nous avons conscience que les copropriétaires n'ont pas à payer les charges locatives et d'autre part, pour ne pas engager des frais de contentieux lourd et rarement pris en charge par le juge.

A la vue de l'historique de votre copropriété, nous avons économisé plusieurs milliers d'euros. En notre défaveur également car nous aurions pu générer des honoraires syndic.

Conseil Syndical : vous nous indiquez dans un mail du 31 octobre 2023 que le logement de Monsieur CROZON est en cours de vente par adjudication judiciaire. Pouvez-vous nous dire quand cette adjudication sera faite, et si elle intervient suite à votre action ou celle d'un tiers ?

COSIALIS : L'action a été initiée par le Crédit Agricole. Nous n'avons pas la date du jugement. Nous relançons régulièrement l'avocat en charge du dossier.

Conseil Syndical : suite à cette vente, êtes vous certain d'avoir la priorité et la totalité des sommes dues ?

COSIALIS : Oui sauf une partie des frais de contentieux.

Conseil Syndical : avez-vous, dans le passé, contacté le Conseil Syndical pour des problèmes (financiers ou autres), ou communiqué des informations importantes concernant la vie de notre résidence. Pensez-vous qu'une réunion par an avec le Conseil Syndical soit suffisante ?

COSIALIS : Je n'ai pas d'historique à ce sujet.

Généralement, une réunion du CS par an est suffisante sur une résidence étudiante relativement jeune. La survenance de problème peut amener à déroger à cette règle (sinistre important, travaux d'ampleur,)

Conseil Syndical : pensez-vous que la lettre de NEORESID sur le paiement partiel des charges a eu ou aura des conséquences sur les règlements des copropriétaires ?

COSIALIS : Je ne vois pas comment il pourrait en être autrement.

Conseil Syndical : pouvez-vous nous confirmer que tous les copropriétaires sont solidaires de la dette et que, en dernier recours, cette dernière puisse être remboursée par ces derniers ?

COSIALIS : Oui.

Conseil Syndical : êtes vous optimiste ou pessimiste quant à la réduction de la dette dans les prochains mois ?

COSIALIS : Optimiste. Seul le dossier PIERRE est problématique car le copropriétaire est introuvable. Il est probable que nous devions engager une vente par adjudication. Procédure longue et couteuse.

Conseil Syndical : pouvez-vous nous donner la position du compte à ce jour et pensez-vous pouvoir honorer les règlements à la date de la prochaine échéance ?

COSIALIS : 23499,01 €. Oui sauf ENGIE. Je vais volontairement retarder le paiement des factures pour mettre la pression sur la perception des aides et sur la renégociation du contrat.