

COPIE

A l'attention  
du Conseil  
Syndical

Monsieur DRIMARACCI  
Cabinet Carnoux Immobilier et Commercial  
17 Bd Maréchal Juin  
13 470 CARNOUX-EN-PROVENCE

objet : Hauts de Fontsaïnte – La Ciotat

Monsieur,

Je vous remercie de la lettre que votre comptable m'a adressée le 8 décembre dernier, en réponse à mon courrier du 9 octobre 2009.

Je constate toutefois, au vu des 2 extraits de compte que vous m'avez édités a posteriori, des divergences sur certains chiffres.

Sur l'extrait de compte (exercice du 01/01/09 au 30/07/09) : certains chiffres sont erronés par rapport aux appels de fonds que j'ai réellement reçus : 1<sup>er</sup> appel de fonds : 308,18 au lieu de 345,58 ; 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> appels de fonds (lot 0003) : 346,47 au lieu de 310,30.

Ce document que vous m'a transmis votre comptable, annoté de ses soustractions et additions manuelles, est donc totalement incompréhensible de ma part.

Quant à l'extrait de compte (exercice du 01/01/09 au 31/12/09), il apparaît encore un nouveau débit de 99,03 € (du 31/10/09) que je n'ai jamais reçu. Je m'interroge par conséquent sur cette comptabilité qui varie d'un relevé à l'autre.

J'ai donc refait le total des sommes réclamées, au vu des appels de fonds que vous avez édités au cours de cette année 2009 et de ce que je vous ai payé :

➤ **Sommes réclamées :**

- appel exceptionnel (18 février) : 327,49
- 1<sup>er</sup> appel de fonds : (jamais reçu) : 345,58 (309,41 + 36,17 sur 2<sup>ème</sup> appel de fonds du 30/04/09)
- 2<sup>ème</sup> appel de fonds (30 avril) : 346,60
- appel travaux (30 avril) : 225,06
- 3<sup>ème</sup> appel de fonds (8 juillet) : 345,83
- + solde antérieur (8 juillet) : 144,55 (somme apparue seulement à cette date, sans mention antérieure)
- 4<sup>ème</sup> appel de fonds (1<sup>er</sup> octobre) : 346,47

TOTAL : 2081,58 €

➤ **Sommes payées :**

- 327,49 (3 mars)
- 692,18 (13 juin) (= 1<sup>er</sup> + 2<sup>ème</sup> appel de fonds, le 1<sup>er</sup> n'ayant jamais été reçu auparavant)
- 345,83 (1<sup>er</sup> juil)
- 346,47 (4 nov)

TOTAL : 1711,97 €

En conséquence, la somme restant due à ce jour est de : 2081,58 – 1711,97 = **369,61 €**  
Ce qui correspond également à 144,55 (solde antérieur) + 225,06 (appel travaux du 30/04/09).  
- *cf* , sauf **preuve** contraire de votre part-

Je ne retrouve donc pas les montants réclamés dans vos 2 rappels :

- le 1<sup>er</sup> du 29 septembre, de 332,72 €
- le second du 26 novembre, de 437,85 €

Pourquoi cette différence de 105,13 €, alors que dans l'intervalle, je n'ai reçu que le 4<sup>ème</sup> appel de fonds (346,47 €), que j'ai payé le 4 novembre ?

### **Comment se fier à votre comptabilité ?**

Il faudrait même, pour être en règle, payer par anticipation les sommes (non justifiées, qui apparaissent en cours d'exercice), que vous ne nous avez pas encore réclamées ! Dans ces conditions nous sommes tous – les copropriétaires - de « mauvais-payeurs » en puissance...

Par contre, jusqu'ici j'ai assumé de ne pas payer des travaux d'étanchéité réalisés dans la copropriété, alors que j'attends toujours que ma propre toiture soit étanchéifiée depuis 10 ans !!!  
A force de tarder, les dégâts sont de plus en plus conséquents, et avec les dernières pluies de décembre, le mur de ma chambre et la tapisserie ont été également touchés, ce qui n'était pas le cas jusque là. **Plus le temps passe, plus les réparations seront lourdes et coûteuses** dans mon appartement!

J'apprécie toutefois que vous me fassiez grâce des frais de relance (à 6,10 € pour un envoi simple par la poste à 56 centimes), d'autant plus qu'en ce qui me concerne, je m'acquitte réellement des frais d'envois en recommandés avec accusé de réception des courriers que je vous ai adressés, et que je ne peux mettre à votre charge.

Puisque vous me « menacez » de régler ce litige d'impayé par voie contentieuse, je me résigne à payer mes dettes pour le montant ci-dessus avéré (369,61 €), mais en contrepartie (si cela peut avoir les mêmes effets à votre égard), je vous fais savoir qu'il est aussi de ma faculté d'obtenir les réparations que j'attends depuis 10 ans par voie procédurale.

En conséquence, à défaut de réponse et de travaux engagés d'ici le 15 février 2010 (le dernier « expert » étant passé début août, et depuis plus de nouvelles), j'assignerai la copropriété et le syndic en justice, en référé (même si votre syndic n'est évidemment pas responsable des faits antérieurs à 2009), pour le dommage subi, car cela a assez duré ! Je pense que cela coûtera autrement plus cher à la copropriété que les malheureux 369,61 € impayés, car j'entends faire valoir aussi bien les dégâts matériels que la perte de jouissance de mon bien, sachant que depuis 3 ans je n'ai pas pu le mettre en vente, comme cela en est mon intention (ne pouvant réparer les dégâts à l'intérieur de l'appartement, dont la cause perdure à l'extérieur).

A cet effet, je vous demande instamment copie des différents courriers que vous avez échangés avec les entrepreneurs, et « pseudos-experts » de toute acabit qui se sont succédés dans mon appartement pour constater toujours la même chose, mais pour n'en tirer aucune solution, me faisant perdre bout à bout de nombreuses journées de congés (au mieux pour des visites non suivies d'effet, au pire pour les multiples rendez-vous non honorés par les hommes de métier, et ce, déjà précédemment à la prise de fonction de votre syndic, pour que vous compreniez ce qui justifie ma perte de patience)....

Réglant ma situation financière, j'ose espérer que la copropriété en fera **de-même à mon égard**.

Dans l'attente également des justificatifs eu-égard à la différence de comptabilité entre la-vôtre et la-mienne, ci-dessus récapitulés, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.



Copie : - Maître Uliviéri  
- Conseil Syndical