



## Appels de charges copropriété : légalité, exigibilité

-----  
Par iknr687

Bonjour

Nous avons un syndic mandaté du 1/10/2021 au 31/12/2022.

En 2023 il a fonctionné sans mandat jusqu'au 28/11/2023 où une AGE lancée par le conseil syndical l'a re-mandaté.

En 2023 il a émis les 4 appels de charge.

Depuis sa désignation le 1/10/2021 il n'a fait aucune AG.

En 2024 il continue à émettre les appels de charge.

En parcourant internet je comprends que :

- les appels de charges par un syndic non mandaté sont illégaux
- les appels de charges sans budget prévisionnel voté (ou autorisation d'AG) ne sont pas exigibles

Je n'ai donc pas réglé les appels de charge de 2023 et 2024.

Ce syndic me menace aujourd'hui d'assignation.

Suis-je dans mon droit en refusant de régler ces appels de charge pour illégalité ou non-exigibilité ?

Merci par avance

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Dans la situation présente, l'assignation est vouée à l'échec.

Il est urgent de convoquer une assemblée pour :

- voter le budget 2024,
- approuver les comptes des exercices précédents.

Le syndic ne peut appeler de provisions que si un budget a été décidé par l'assemblée générale. Il est aberrant que cela n'ait pas été fait au cours de l'assemblée de novembre 2023. Exceptionnellement il peut appeler deux trimestres comme prévu à l'article du 67-223 du 17 mars 1967 :

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Mais ces conditions ne sont même pas réunies.

Par ailleurs, pour les exercices clos, un copropriétaire ne peut être condamné à payer sa quote-part que si les comptes ont été approuvés, ce qui n'est pas le cas. En effet, si les comptes ne sont pas approuvés, les créances du syndicat ne sont pas certaines. Or la demande d'un créancier n'est pas recevable si la créance qu'il revendique n'est pas certaine.

-----  
Par iknr687

Merci pour votre réponse.

C'est exactement ce que j'espérais : nécessité d'une AG pour voter le budget 2024 et pour approuver les comptes 2023.

Bien sûr, je comptais régler alors mes appels de charge.

Cordialement