



## Appel de fond hors exercice

-----  
Par Mousse35

Bonsoir

Depuis Novembre 2023.. nous n'avons plus de syndic.. et là l'ancien syndic nous fait un petit rappel de 5 mois c'est une somme importante pour tous les copropriétaires..De plus, Nous n'avons même pas approuvé les comptes sur 3 ans.

Donc est-ce normal de recevoir un appel de fond maintenant à 7 jours de la date D'AG entre copropriétaires soit le 9 Avril 2024 pour voter un nouveau syndic. L'ancien syndic est déjà sûr d'être le prochain syndic.

Devrons-nous payer?  
Que pouvons nous faire svp?  
Cela me rend dingue ,, c'est abusif

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Le syndic qui a convoqué cette AG l'a-t-il fait pendant la période de validité de son contrat ?  
Sinon la convocation n'a aucune valeur.

Ce syndic dont le contrat est terminé ne peut plus faire d'appel de fonds;... MAIS si c'est une quote part du budget voté, tôt ou tard il faudra bien le payer.

Je ne comprend pas pourquoi 5 mois ? C'est absurde. Soit c'est 3 mois, soit c'est 6 mois ! Les provisions sont trimestrielles.

Si vous n'avez plus de syndic, il est grand temps de faire nommer un administrateur judiciaire... Ou alors de continuer à accepter de gérer votre copropriété hors la loi.

Article 17 de la loi 65-557

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

-----  
Par yapasdequoi

PS : cet appel n'est pas "hors exercice", il est "hors mandat".

-----  
Par Mousse35

Bonjour Yapasdequoi et merci pour votre retour,

Cette prochaine AG est entre copropriétaires pour voter un nouveau syndic.

Certains copropriétaires (Majorité) veulent garder ce syndic simplement pour faire valoir ce manquement de celui-ci.

Nous n'avons rien voté durant ces 3 ans. Les comptes ne sont pas approuvés.

Tous nos appels de fonds nous ont été plombés financièrement durant ces années.. je suis le seul à refuser cette pratique.

On m'a même mis des frais d'huissier et frais avocats sur mes appels de fond parce que je ne voulais pas payer. tout simplement.

Personnellement je voterais contre ce syndic..

Donc l'appel de fond reçu pour la période hors mandat ne doit pas être payé.

Le nouveau mandat sera établi à partir du 9 avril 2024, n'est-ce pas?

Faut-il attendre le PV ?

Dernière question :

J'aimerais tant faire une action contre ces pratiques hors la loi, mais sans impliquer le SDC.

Est-ce possible ?

Merci beaucoup

Ps / je parle de 5 mois à payer sur 6 mois

9 Novembre 2023 au 9 Avril 2023.( Période hors mandat)

-----  
Par yapasdequoi

Si les appels de fonds correspondent une part d'un budget voté, vous devez les payer. Il n'y a pas de prorata par rapport au mandat du syndic.

Votre combat contre le syndic est voué à l'échec si votre seule arme est de ne pas payer. En ne payant pas les charges, vous pénalisez la copropriété et le syndic n'a aucun préjudice.

Vous pouvez engager toute procédure judiciaire individuellement, consultez un avocat.

Par contre, le résultat n'est évidemment pas garanti.

-----  
Par Mousse35

Rien n'a été voté depuis Novembre 2020. Dernier PV Février 2021 pour des Dépenses charges générales 2021 et pour un contrat de 3 ans.

Dois-je soulever à la prochaine AG que cet appel de fond est vraiment abusif? qu'on nous prenne pour des vaches à lait,, engraisser le syndic .. Je suis tellement en colère.

C'est trop facile là.. il n'y a pas assez de loi préservant les copropriétés.

-----  
Par yapasdequoi

Non, vous n'engraissez pas le syndic !

Ce que vous payez sert aux charges de la copropriété.

Et le syndic ne peut plus recevoir d'honoraires après la fin de son mandat.

Si vous n'avez pas voté de budget prévisionnel depuis 2020, aucun appel de fonds n'est exigible, sauf après l'approbation des comptes. Mais je suppose que vous n'avez pas non plus approuvé des comptes ?

Que fait le conseil syndical ? Il faudrait peut être le réveiller avant la catastrophe financière ?

-----  
Par yapasdequoi

Est-ce que l'ordre du jour de votre prochaine AG le 9 Avril 2024 contient l'approbation des comptes 2021, 2022, 2023 ?

Si les copropriétaires sont satisfaits de cette gestion approximative, vous ne pourrez pas faire grand chose tout seul....

Et surtout sans un CS motivé et attentif.

-----  
Par Nihilscio

il n'y a pas assez de loi préservant les copropriétés.

La législation est au contraire abondante et tatillonne. Mais cela reste du droit privé et si la copropriété n'est pas gérée dans les normes, aucune autorité administrative ou judiciaire n'interviendra sans être saisie par un copropriétaire voire un créancier.

Depuis plus de trois ans que durent les anomalies, vous aviez des moyens légaux pour faire revenir la copropriété dans les normes mais vous ne les avez pas employés. Personne si ce n'est un syndic détenant un mandat en règle ou un administrateur judiciaire ne peut vous contraindre à payer quoi que ce soit notamment des frais d'huissier ou d'avocat.

-----  
Par Mousse35

Merci beaucoup pour vos retour de reponses.

L'ordre du jour est de voter seulement un syndic.

Il n'y a eu aucune approbation des comptes depuis 2021

Le conseil syndical est éclaté car la presidente a l'époque a vendu son lot. Reste que la secretaire mais n'y comprends rien..

Non, vous n'engraissez pas le syndic !

Ce que vous payez sert aux charges de la copropriété.

Cependant, le syndic se fera payer pour ses honoraires durant cette periode hors mandat.

J'aimerais mener une action mais le problème c'est que je ne veux pas impliquer le SDC...on va me le reprocher et ils vont me tuer..

-----  
Par yapasdequoi

Mener une action sans impliquer le SDC restera limité !

Avez-vous pensé à vous présenter au CS ?

Ainsi vous aurez au moins accès aux données de gestion et pourrez mieux surveiller le syndic.

D'autre part, vous serez mieux placé pour organiser l'élection d'un président du CS.

Vous pouvez aussi adhérer à une association et vous faire aider pour le contrôle de cette gestion.

Mais tout seul vous n'arriverez pas à grand chose, il vous faut une majorité pour obtenir une décision de l'AG.

-----  
Par Mousse35

Bonjour

Oui, Je presente ma candidature en qualité de membre au CS pour cette prochaine AG

Je me suis renseigné aussi auprès d'un avocat.. On sera obligé d'impliquer le SDC.(Mandat et Mandant)

Svp,avez-vous eu des questions à ce sujet ou des liens qui me permettront de mieux comprendre si je fais une action..

De plus Dois-je prévenir le SDC en AG?

Merci pour tous vos retours de reponse et votre implication pour mes diverses demandes.

Bien à vous

Mousse35

-----  
Par yapasdequoi

"prévenir en AG" n'a pas de sens.

Soit il y a une résolution mise au vote du style "l'assemblée décide d'assigner XY pour les faits de nnnn et alloue un

budget de xxx euros pour les frais de procédure et d'avocat".

Soit il n'y a pas de résolution et il ne se passera rien.

Consulter un avocat est une bonne précaution avant de vous lancer sans filet.

NB : Si le syndic incriminé est réélu lors de cette prochaine AG vous ne pourrez pas l'assigner pendant son mandat. Il faudrait déjà convaincre les copropriétaires de voter contre sa désignation.

Mais ils peuvent prendre peur de se retrouver sans syndic

Vous devriez commencer dès maintenant votre campagne d'information. Pour toute action il faut une majorité !

-----  
Par Nihilscio

J'aimerais mener une action mais le problème c'est que je ne veux pas impliquer le SDC...on va me le reprocher et ils vont me tuer..

Mener une action, laquelle ?

Si vous ne répondez pas à l'appel de fonds, vous impliquerez le SDC, on vous le reprochera et ils vont vouloir vous tuer, tout au moins ne pas vouloir de vous au conseil syndical.

-----  
Par Mousse35

Merci a vous 2..

Je vais garder en mémoire vos réponses.