



Appel de fonds avant l'AG

Par lucos92

Bonjour,

Est-il normal que le syndic effectue un appel de fond pour des travaux et procédures non encore voté en AGO ?

Je reçois une demande d'un premier appel de fond pour une somme totale de 30 000 euros alors que la décision en AGO doit se faire dans un mois en AGO.

Les travaux et procédures ne mettent pas péril en la demeure et ne sont pas urgent

Sur quel article de loi les arguments dans un cas ou dans l'autre cela s'appui-t-il ?

Je vous en remercie par avance.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Quel est le délai de paiement indiqué ?

Il vous permet peut-être d'attendre l'AG !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez rien à payer avant le vote. Il est toujours envisageable que ces travaux soient refusés ou votés pour un autre montant ou appelés selon un autre calendrier.

Selon l'article 14-1

"II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale."

Votre syndic met la charrue avant les boeufs !

Par lucos92

Je vous remercie pour vos réponses.

Le délai de paiement indiqué est bien avant l'AG.

Et que se passe t-il pour ceux qui ont déjà payé si le vote n'est pas validé en AGO ?

Par yapasdequoi

Ils pourront demander le remboursement, ou le garder à leur crédit en déduction de l'appel trimestriel suivant.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ne serait-ce pas le même cas que celui traité dans cette discussion :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/vieille-facture-procedure-copropriete-t34875.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/vieille-facture-procedure-copropriete-t34875.html[url] ?

Par AGeorges

Bonjour Lucos,

Allons encore un peu plus loin.

Les travaux spéciaux votés par l'AG ne peuvent pas être appelés AVANT le délai de contestation de 2 mois après la réception du PV (il faut que je retrouve l'article de loi qui dit cela). Il ne peuvent pas être commencés non plus.

Cependant, rien n'empêche le Syndic de faire un appel de fonds anticipé. Seulement, le critère d'exigibilité n'existe pas dans ce cas. Donc si l'appel de fonds mentionne "paiment exigible le ddmmaa", date non postérieure au délai précisé, là, c'est illégal.

Le Syndic peut demande de l'argent via une avance de trésorerie, mais là aussi, ce doit être voté par l'AG, et il y a un plafond.

Enfin, et attention à la ruse ici, quand on vote des travaux, on vote également une rémunération du Syndic pour deux types de prestations non incluses dans le forfait:

- Le suivi comptable et administratif de ces travaux
- Leur suivi technique si le Syndic est qualifié pour cela.

Pour l'aspect comptable, il est considéré que si l'appel de fonds est fait à part, la commission du Syndic peut monter à 2%, alors que si elle est intégrée à un appel normal, 0.5% sont suffisants. Donc, regardez bien, dans votre cas, quels sont les "honoraires" supplémentaires que le Syndic va réclamer.

En faisant un appel spécifique à l'avance, il se crée du boulot et vous serez obligés de le rémunérer pour cela, ce qui est une mauvaise gestion des affaires de la copropriété !

Par Nihilscio

Bonjour,

Est-il normal que le syndic effectue un appel de fond pour des travaux et procédures non encore voté en AGO ?

A cette question, on ne peut répondre que « non ».

Ce que peut faire le syndic en matière d'appel de fonds est énuméré à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

A première vue, l'appel de fonds n'entre dans aucune de ces catégories. Mais il faudrait tout de même en savoir plus.

Appel de fonds pour travaux et procédure : quels travaux et quelle procédure ?

A moins que le syndic ne fasse vraiment n'importe quoi, il semble qu'il y ait nécessité. Peut-être une condamnation du syndicat à réaliser des travaux et, en ce cas, l'assemblée générale n'aurait rien d'autre à faire qu'à prendre acte de cette condamnation sauf mettre le syndicat des copropriétaires dans une situation qui lui serait très préjudiciable.

Par AGeorges

Bonjour Lucos,

N'écoutez pas trop les sirènes qui chantent faux.

L'article 35 cité commence par ces mots :

"Le Syndic peut exiger"

Donc, s'il se contente de DEMANDER, comme je l'ai déjà précisé, il n'y a pas de restriction. Mais bien sûr, AUCUN copropriétaire n'est obligé à rien.

Le meilleur, dans ce cas, est de faire immédiatement une LRAR au Syndic en lui demandant dans quel cadre légal il a opéré cet appel de fonds (termes à adapter selon la présence du mot 'exigible' dans l'appel).

A vos plumes.

NB. En général, décider de travaux lors d'une AG implique au moins trois choses : Choix d'un budget, rémunération associée du Syndic et date prévisionnelle des travaux. Cette dernière doit prévoir les délais légaux, déjà cités, PLUS le temps de recouvrement des appels de fonds associés. En fait, le Syndic ne devrait pas lancer les travaux AVANT de disposer de suffisamment d'argent pour respecter l'échéancier des règlements. On sait en effet qu'il y a toujours des mauvais payeurs dans une résidence (...).

Il n'est pas impossible que votre Syndic ait réfléchi à cela pour lancer un appel de fonds prématuré. Mais il peut aussi être mauvais et faire n'importe quoi.

Par DIU1973

BONJOUR

Nous ne connaissons pas assez votre cas pour rédiger une réponse péremptoire.

Je vous conseillerais de relire le PV de la dernière AG, qui aurait pu, éventuellement, mentionner une anticipation en terme d'appel de fonds, en vue de travaux à effectuer, même non encore votés définitivement.

D'autre part, il faut avoir à faire face à des travaux urgents non prévus au budget... Exemple des travaux qui concernent la sécurité des habitants ou celle des riverains, comme une panne de chaudière, un problème de toiture, de rupture de canalisation, de bris de vitre...

Dans ce cas, le syndic doit en informer les copropriétaires par tous les moyens à sa disposition. Il convoque ensuite une assemblée générale extraordinaire pour définir les modalités de paiement de ces travaux.

Il a la possibilité de faire un appel de fonds exceptionnel avant la tenue d'une assemblée générale extraordinaire. Cet appel à provision ne doit pas excéder un tiers du montant des devis des travaux.

Par yapasdequoi

Dites en plus sur ces travaux et procédure.

S'il y a un arrêté de péril, il est logique que le syndic s'en inquiète et il a peut être l'obligation de prévoir des travaux d'urgence,

même si ces travaux doivent être votés à l'article 24 :

"b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;"

Par AGeorges

Bonsoir,

Pour mémoire, dans le texte INITIAL :

Les travaux et procédures ne mettent pas péril en la demeure et ne sont pas urgent

Pourquoi supposer qu'il peut en être autrement (DIU) ?

S'il y a un arrêté de péril,
Yapasdequoi, LUCOS a dit le contraire

Et pourquoi parler de l'AG d'AVANT ? Toujours selon l'énoncé, les travaux concernés seront traités à la PROCHAINE AG.

Je propose de nettoyer ces interventions inutiles, celle-ci avec !

Par Nihilscio

La sirène qui chante faux s'est contenté de rappeler ce que dit la réglementation en matière d'appels de fonds : voir l'article 35 du décret.

Il n'est pas normal que le syndic effectue un appel de fond pour des travaux et procédures non encore voté en assemblée générale.

Vous posez une question sur la procédure suivie par le syndic, je réponds sur la procédure que doit respecter le syndic. Mais sur le fond, de quoi s'agit-il ? C'est tout de même le plus important. L'hypothèse de l'arrêté de péril n'a rien d'absurde.

Par yapasdequoi

Bah oui, autant effacer tout ce qui ne relève pas d'une réponse juridique à la question posée...
Le lecteur sera soulagé !

Par ESP

@ Lucos,

Merci pour la précision
Ceux qui auraient déjà payé pour des travaux qui seraient annulés, seront remboursés, c'est simple...

Aux autres intervenants,

Dans beaucoup de sujet, vous êtes en pleine Logorrhée verbale, à éviter si c'est pour effacer ensuite...