



Irrégularités dans tenue de la comptabilité du Syndicat de copro

Par alverdo

Conseiller syndical bénévole d'une copropriété en LMNP, cela fait des années que je n'arrive pas à reconstituer la comptabilité de notre syndicat. Je n'obtiens jamais les "états de rapprochement bancaire" à la date de clôture de l'exercice, entre autres.

Les pseudo-comptables de notre Syndic (quasiment imposé lors du démarrage de l'exploitation de notre Résidence Etudiante) répondent à côté ou même pas du tout à mes questions.

Comme les appels de fonds (charges générales + fonds travaux NON ALUR + cagnotte Fonds ALUR) arrivent sur un seul compte séparé chez la banque, c'est le "comptable" qui fait les virements "périodiquement" pour alimenter la cagnotte fonds ALUR (compte sur livret rémunéré chez la banque quand même).

Je pense qu'il ne l'a pas fait depuis plusieurs mois ET qu'il n'enregistre les factures des prestataires qu'à leur échéance de paiement, ce qui est incorrect. Il devrait tenir une "comptabilité d'engagement". Mais notre trésorerie est "tendue" en ce moment; la négligence du syndic dans le recouvrement des charges sur certains copropriétaires n'arrangeant pas notre trésorerie.

De plus, je sais que le "tableau de bord", mis à disposition par le Syndic dans l'espace privé internet du Conseil Syndical est faux.

Comment pouvons-nous encore approuver les comptes de notre copropriété en AG ?

Comment puis-je encore participer à la rédaction par écrit du rapport (compte-rendu) du CS à joindre à la convocation de l'AG sans mentionner toutes les irrégularités, y compris déclaratives, que j'ai constatées sur tant d'années et dont j'ai désormais la preuve ?

Je suis le seul à m'opposer sur 130 copropriétaires NON OCCUPANTS (donc, en fait des "investisseurs" à distance en LMNP de leur bien immobilier et qui participent très peu aux AG) ET je n'ai jamais trouvé de "sanction automatique" des syndics négligents dans les textes (code français de la Copropriété)

Après 7 refus, j'ai arrêté de chercher des avocats pour défendre la cause.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour à vous aussi.

C'est une copropriété ? ou bien un immeuble en location LMNP géré par un prestataire? à qui appartient l'immeuble ?

Vous parlez de Résidence étudiante : avez-vous un règlement de copropriété ? est-elle soumise à la loi 65-557 ?

Si vous êtes tout seul... vous aurez bien du mal à vous faire entendre dans un système où c'est la majorité qui décide.

Vous êtes conseiller syndical : combien de membres ? y a-t-il un président ?

Par alverdo

Bonjour

C'est une "résidence services" comme il en existe tant depuis 15 ans, complètement noyauté par le promoteur-constructeur-assureur-gestionnaire locatif-syndic et aussi agence immobilière pour la revente. (Encore qu'il y a eu une scission du groupe récemment).

Oui, il y a un règlement de copropriété qui n'est pas respecté depuis le début puisqu'il devrait s'agir d'un syndicat principal et de 2 syndicats secondaires d'un ensemble immobilier constitué de 2 bâtiments distincts et qui devrait porter le nom des adresses.

Au lieu de cela, notre syndicat secondaire - non reconnu et non déclaré "seul" au Registre Français des copropriétés - porte le nom de l'exploitant et locataire unique, bien connu, les étudiants étant nos sous-locataires et nous ne les connaissons pas SAUF quand il s'agit de "Gérer mes biens" à la date du 31/12 de chaque année (même s'il y a eu 2, 3, 4 ... sous-locataires du même studio) que nous DEVONS RENSEIGNER NOUS MÊMES.

Nous ne sommes plus que 2 élus au CS : moi, depuis 8 ans et une autre personne depuis moins d'un an et qui vient d'acheter. 2 autres personnes se sont présentées mais n'ont pas été élues faute de quorum atteint.

Depuis le début, personne n'a jamais souhaité élire de président pensant qu'il suffirait d'établir une lettre de mission en cas de besoin bien identifié.

Je rappelle que nous sommes copropriétaires titulaires d'un bail commercial d'exploitation qui nous "garantit" nos loyers payés par l'exploitant. Nous ne sommes donc PAS OCCUPANTS.
Merci d'avance pour votre réponse si rapide.

Par yapasdequoi

Oui c'est une structure classique et totalement verrouillée.
Votre CS sans président n'a absolument aucun pouvoir, il ne sert à rien.
Si cet investissement n'est pas rentable, vendez et tournez la page. Il faut savoir éviter de se battre contre des moulins.

Par Nihilscio

C'est une résidence services. Les copropriétaires ne sont pas loueurs de meublés mais loueurs de locaux commerciaux. Ces copropriétaires sont des investisseurs, forcément non-occupants, qui n'ont pas les mêmes attentes que des copropriétaires occupants. Ils sont souvent beaucoup moins attentifs à la gestion du syndic que des copropriétaires occupants.

Les loyers sont effectivement garantis tant que le locataire ne déclare pas une cessation de paiement. Il arrive que les copropriétaires bailleurs soient fortement incités à accepter une baisse des loyers sous la menace d'une cessation de paiement de leur locataire.

Le principal inconvénient du système est l'obligation de verser une indemnité en cas de refus de renouvellement en fin de bail au bout de neuf ans. Le montant de cette indemnité peut correspondre jusqu'à deux ans de loyer.

La gestion de la copropriété et la fourniture des services sont souvent confiées à la même personne ce qui peut mener à des abus et à un manque de clarté dans la gestion.

L'anomalie inacceptable que je relève dans l'exposé qui a été fait est l'absence de rapprochement bancaire. Le conseil syndical doit l'exiger. Un comptable sérieux le fait au moins tous les trois mois s'il ne le fait pas à la réception de chaque relevé bancaire.

Sur l'attitude à adopter en cas d'impayés, il y a un juste milieu à adopter entre l'intransigeance et le laxisme. Un acharnement excessif se révèle très coûteux pour le syndicat des copropriétaires. Le principal bénéficiaire en est alors le syndic qui ne manque pas de prélever ses honoraires de prestations particulières.

Sept refus d'avocat pour défendre la cause ? Quelle cause ? Recourir à un avocat pour le moindre pinaillage finit pas coûter très cher aux copropriétaires.

Des sanctions automatiques pour le syndic, c'est une vue de l'esprit. La loi du 10 juillet 1965 est devenue au fil du temps d'une complexité décourageante. In fine ce sont toujours les consommateurs, en l'occurrence les copropriétaires, qui financent les contrôles, on l'oublie trop souvent.

Par alverdo

Rebonjour

Vous avez tout compris, tant que le Code de la copropriété n'est pas remanié, AVEC DES SANCTIONS AUTOMATIQUES (même de simple police au vu de l'infraction constatée) je suis bloqué de chez "bloqué".

1) Je vends et MEME APRES 15 ans, je perds en capital parce que le prix net vendeur (en supposant que je trouve un acheteur ce qui n'est pas gagné) n'atteindra pas le montant de l'investissement de départ (=achat + frais dits "de notaire"). Oui, je sais ! On me le répète à chaque fois; j'ai bénéficié pendant 9 ans d'une réduction de mes impôts sur le revenu.

2) je ne vends pas et je reprends la rédaction gnan gnan du rapport du CS que j'ai arrêtée il y a 4 ans quand j'ai finalement compris le système.

3) Je balance tout ce que je sais dans le rapport et plus personne n'achète nos studios car il faut désormais présenter un "état daté" mais aussi les 3 derniers rapports ECRITS du CS aux AG lors de la vente et j'aurais les 129 copropriétaires contre moi.

Ah, j'allais oublier ! La Résidence est bien entretenue. Encore heureux !

Une association française, fort connue, de "défense" de responsables de copropriété m'a répondu que si ma mission me pèse tant que ça, je n'ai qu'à démissionner du CS ! Comme ça, je n'aurais plus accès du tout au tableau de bord qui devrait être tenu quotidiennement ni aux relevés de notre compte chez la banque, ...

Certain(e)s m'appellent Don Quichotte !

Par Nihilscio

AVEC DES SANCTIONS AUTOMATIQUES

Que le syndic ne manquera d'intégrer par avance dans son tarif de gestion courante C'est typiquement la fausse bonne idée qu'il vaut mieux écarter.

Par alverdo

Rerebonjour

Alors, je fais quoi ?

Je tais tout ce que j'ai appris.

Y compris les facturations doubles de frais de "relance" sur des copropriétaires défaillants facturés et payés par le Syndicat ET facturés MAIS non payés par le copropriétaire relancé. Et non rendus 1 fois que ce dernier s'exécute, s'il s'exécute. Il n'y a jamais de compte 7 dans notre compta même pas pour la revente des badges d'entrée de la Résidence alors que c'est le Syndicat qui les achète.

S'il n'y a pas matière à procès, je ne sais pas ce qu'il faut.

Manquements répétés aux obligations du contrat que j'ai signé avec le Syndic.

Par contre, je n'ai rien à reprocher au locataire unique et exploitant (pour le moment).

Un des 3 conseillers juridiques qui a accepté de me recevoir m'a dit que si je suis débouté (dégoûté, ça, je le suis déjà), je paierais SEUL les frais de MON avocat et l'article 700 sans exclusion d'autres frais à ma charge.

Vive la France où je paie mes impôts depuis 57 ans.

Par yapasdequoi

Au lieu de vous plaindre, considérez que vous avez choisi vous mêmes cet investissement qui se révèle moins beau que rêvé, mais c'est hélas classique.

Votre CS est-il valablement constitué ? = combien de membres sont prévus au RDC ? Parce qu'un CS de 2 membres pour une telle résidence me paraît bien peu.

Ensuite si oui : vous DEVEZ choisir un président. Sinon vous n'avez (bis) AUCUN des maigres pouvoirs accordés par la loi au CS.

Et après ces 2 étapes, vous pourrez :

1/ vous faire assister par un expert comptable de la "fameuse" association, après y avoir adhéré, et c'est possible aux frais du syndicat.

2/ mettre en demeure le syndic de fournir les documents demandés à cet expert, à défaut les pénalités seront exigibles...

3/ Mieux faire votre calcul de rentabilité en intégrant évidemment les 9 ans de défiscalisation.

Et si c'est vraiment déficitaire, couper court à l'hémorragie est préférable à continuer à creuser le trou.

Par alverdo

Je ne vois pas pourquoi il n'y aurait que MA résidence qui soit concernée en France.

Oui, je continuerai à me plaindre. Je suis français - pour le moment - et je n'aime pas les injustices; c'est vous dire si j'ai encore du boulot pour mon âge.

Par yapasdequoi

Certes !

Il y a de nombreux investisseurs regrettent un choix un peu risqué, et qui empochent un avantage fiscal immédiat sans s'inquiéter de la rentabilité à long terme et notamment de la valeur de revente du bien.

Ceci ne rend pas ces opérations illégales.

Et ce n'est pas qu'en France (vous vous rappelez des subprime aux US ?)

Par alverdo

Abandonnez le calcul de rentabilité !

Le problème n'est pas là MAIS dans les irrégularités répétées du Syndic vis-à-vis du contrat.

Un responsable régional a même eu le culot de me dire qu'il produisait tous les documents qu'il est obligé par la Loi de produire Ni plus Ni moins. Ce que je conteste.

Un autre moyen est de mettre une copie de la liste de mes récriminations au médiateur. Mais !?!

Une association de défense encaisse une cotisation pour mettre en relations avec des "spécialistes" à payer en plus en la cotisation (bien évidemment):

- géomètre expert.
- expert comptable
- avocat spécialisé
- etc.

J'attendrai qu'un scandale explose avec plaintes regroupées à la clé. On a l'habitude en France.
Merci pour vos réponses décourageantes.

Par yapasdequoi

Quel médiateur ? Il n'y a pas de "médiateurs des syndics".

Si vous pensez "conciliateur" c'est que vous envisagez de lancer une procédure tout seul ? Avez-vous les économies pour? ça va encore plus creuser votre déficit...et plomber votre moral.

La cotisation pour l'adhésion du Conseil Syndical (pas d'un copropriétaire lambda) à l'association et les frais d'expert sont pris en charge par le syndicat selon l'article 21 de la loi 65-557. Mais il faut que ce soit le PRESIDENT du CS qui fasse la démarche.

Encore une fois : tout seul ou sans président du CS vous n'arriverez pas à grand chose, juste à dépenser en pure perte.

Relisez les 2 étapes préalables que j'ai conseillées précédemment.

Par alverdo

Je n'obtiendrai pas l'accord des 129 autres copropriétaires jusqu'au jour où le fisc français va se réveiller et demander des justificatifs de nos déductions (charges) qui sont forcément fausses puisque les comptes du Syndicat (charges générales ou plus exactement "spéciales"+ cagnotte ALUR) chez la banque ne sont jamais ajustés et même les créances irrécouvrables sur copropriétaires indécents ne sont pas mentionnées telles qu'elles dans les documents de l'AG

Si le syndic faisait un bilan, comme il le devrait, nous constaterions que le trou de notre trésorerie s'agrandit année après année et n'est comblé que par le premier appel de charges de l'exercice suivant.

Nous n'avons ni capital, ni réserves, ni "matelas" comme je le répète à chaque AG devant 30 copropriétaires du coin, au maximum.

il arrivera ce qui doit arriver ...

PS. Le monde de l'immobilier est quand même à part. L'Europe a demandé la constitution de médiateurs par secteur d'activité pour limiter l'engorgement des tribunaux !

Ou bien, c'est que j'ai pas compris.

Par yapasdequoi

Je ne vois pas bien comment le fisc pourrait se réveiller et constater que les justificatifs sont faux. Jusqu'à preuve du contraire, les justificatifs fournis par le syndic font foi.

De plus le fisc demande des réponses à certains copropriétaires bailleurs, mais pas au syndicat ... et encore moins au syndic. C'est une menace assez peu crédible pour coincer votre syndic.

En fait le pot aux roses devrait apparaître le jour où le syndic n'aura plus la trésorerie suffisante.

Si vous dites qu'elle est actuellement comblée par le 1er appel de fonds, c'est qu'actuellement les impayés sont inférieurs à 25% du budget.

cf article 29-1-A de la loi 65-557

"Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25% des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. "

"En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical

2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. ;

Sans président du CS (comme déjà dit) vous ne pourrez que subir et attendre qu'un créancier s'énerve.

Et on peut imaginer que votre syndic/locataire sera assez malin pour augmenter ses redevances avant cette extrémité. (c'est d'ailleurs ce qui se passe dans un certain nombre de programmes de défiscalisation un peu anciens et qui font rouspéter les investisseurs dépités)

Par alverdo

@yapasdequoi.

Vous avez TRES bien saisi la situation.

Dans quel monde vivons-nous ?

Déjà que le nouveau-né de ce jour doit rembourser au moins 45k? de la dette "souveraine" de la France (= dette publique de l'État français/nombre d'habitants français) alors que le contribuable qui meurt aujourd'hui n'a plus rien à rembourser !