



Reglementation appel de fond

Par delbea

bonjour,

un nouveau syndic pro a été nommé l'année dernière sur mon lotissement, et on nous réclame un 2nd appel de fond pour 2023 sans avoir eu d'AG.

l'ensemble des propriétaires ne réglant pas les appels de fond, nous nous retrouvons chaque année avec un solde à régler... Ce nouveau syndic a décidé de répartir cette somme sur l'ensemble des propriétaires... même ceux qui sont à jour...

est ce légal? et doit on régler les appels de fond de 2023 sans avoir eu d'AG?

Je suis propriétaire depuis 2ans, ne maitrisant pas le sujet de syndic de copropriété, pourriez vous m'éclairer svp?

en vous remerciant pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce une copropriété ou bien une ASL ?

Par delbea

bonjour il s'agit bien d'une copropriété.

Par yapasdequoi

Dans ce cas, vous n'avez pas à payer des appels de fonds qui n'ont pas été votés soit en tant que budget prévisionnel, soit en tant qu'avance hors budget.

Je vous encourage à interroger votre conseil syndical qui doit mettre en demeure le syndic de recouvrer les impayés. C'est de plus son principal travail, on se demande donc pourquoi vous le payer !

Le syndic doit aussi convoquer une AG rapidement s'il est en difficulté pour régler les factures, afin de faire voter une avance exceptionnelle. Parce que tôt ou tard vous en subirez les conséquences : coupures de courant, d'eau, défaut d'entretien des parties communes, etc. Si vous avez un ascenseur par exemple, ce sera pénible !

Si la situation est grave :

Article 29-1 A

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, 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 ;
(etc)

Par AGeorges

Bonjour Delbea,

A la réponse précédente, il faut ajouter :

La notion de base est "l'exigibilité". Des charges sont exigibles si elles ont été votées par l'AG. Sinon, elles ne le sont pas, ce qui n'empêche pas le Syndic de demander de l'argent s'il n'en a pas assez. N'oubliez pas que le Syndic est supposé régler les factures de la Copropriété à partir d'un compte bancaire qui appartient au Syndicat. S'il n'y a pas assez d'argent, il ne peut pas payer.

Et pour toute charge non exigible, le Syndic ne peut pas lancer d'opération de recouvrement.

Le sujet est assez vaste, car, par exemple, la loi permet au Syndic de demander une avance de trésorerie. C'est au Syndic de prouver que c'est nécessaire et cela doit être voté en AG. Il y a un plafond.

Tout est une question d'équilibre. Si le Syndic demande trop d'argent les copropriétaires auront du mal à payer et il y aura plus d'impayés. S'il n'en demande pas assez, il en manquera pour payer les factures.

C'est pourquoi votre Conseil Syndical doit participer à l'élaboration du budget et que ce travail doit être fait avec soin.

N'oubliez pas, tout de même, que le Syndic a beaucoup de pouvoirs pour faire payer un copropriétaire récalcitrant. Il faut un peu étudier le profil de ces derniers. Certains pensent que le Syndic demande trop d'argent, mais ils ne vont pas à l'AG pour en débattre et ne vérifient pas les comptes. D'autres sont des impécunieux qui peuvent avoir besoin d'aide. A l'extrême, le Syndic peut forcer la vente d'un lot et les dettes au Syndicat sont bien prioritaires dans la répartition du produit de la vente (après l'état !).

Dans le principe, des "copropriétaires" sont des gens qui ont eu assez d'argent pour acheter leur logement. Il devraient donc, en majorité, pouvoir payer les charges. Un Syndic, c'est comme un notaire, il réclame beaucoup d'argent, mais il y en a peu pour lui (ce qui n'empêche pas les abus). Il faut bien expliquer cela à tout le monde.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce deuxième appel de fonds n'est vraisemblablement pas « légal » mais il n'est pas interdit d'y répondre. Il y a manifestement un gros problème de trésorerie dans votre copropriété et il faudrait chercher à savoir pourquoi. Il ne suffit pas de crier haro sur le syndic et les copropriétaires débiteurs. Le yakafokon ne résout pas tout. Y a-t-il un conseil syndical ?

Petit détail : le syndicat des copropriétaires dispose d'une hypothèque spéciale, voir l'article 2402 du code civil. Ce n'est pas l'État qui est prioritaire sur le syndicat mais le prêteur de deniers. Il arrive parfois, lorsque l'immeuble a perdu de sa valeur, que le copropriétaire débiteur ait un capital restant à rembourser d'un montant supérieur à celui de la valeur de son lot de copropriété. Dans un tel cas, la créance du syndicat sur ce copropriétaire est irrécouvrable.

Par yapasdequoi

Pouvez vous nous dire quel est le montant total des impayés et le budget prévisionnel de la copropriété tels que présentés lors de la dernière AG ?

Par delbea

Bonjour à tous,

je vous remercie grandement pour tous ces retours qui m'ont assurément bien éclairée sur la situation.

effectivement, la trésorerie n'est pas très claire et le bilan présenté en 2022 ne me semble pas en adéquation avec la demande 2023... mais encore une fois nous n'avons pas tous les éléments

le dernier bilan en notre possession est celui du budget prévisionnel 2022 (sur la base duquel ils ont redémarré 2023...)

produits et résultat de 01/07/2019 au 31/12/2021

total produit: 15938eur

total charges: 45015eur

résultats 2019/2021: -29077eur (facture d'eau de 24000eu..)

total charges annuelles : 28600 euros
dont charges non recuperables : 7200eur
charges récupérables (factures): 21400eur

répartitions 2022: 520eur/lot

encore merci pour vos conseils...

Par yapasdequoi

Vous ne donnez que les montants de l'année écoulée.
Vous ne dites pas le montant des impayés ni celui du budget prévisionnel voté en AG.

Vous soulignez une importante facture d'eau : y a-t-il eu des fuites en 2022 ? Sont-elles réparées ? Y a-t-il des compteurs individuels pour l'eau ?

Et vous avez normalement la liste des copropriétaires débiteurs avec le montant pour chacun.

Il est grand temps de solliciter le conseil syndical ! Ce serait bien qu'il se penche sur la situation et contrôle un peu mieux le syndic.
Ensuite la copropriété a apparemment sous-estimé le budget 2022, ou alors vraiment personne ne paye ses appels de fonds ?

Par AGeorges

Bonjour Delbea,

Evidemment, des chiffres concernant une période de 2,5 années ne sont pas vraiment utiles, mis à part qu'ils montrent un trou important en fin 2021 (-29.077?).

Il semble que votre copropriété comporte 55 lots tous identiques. Est-ce exact ?

Quel est le sens du rapprochement d'une "facture" d'eau de 24.000? avec le trou de 29.077? ?
Dans tous les cas, 24.000? d'eau pour 55 lots et deux ans 1/2 de consommation n'ont rien d'excessif. Sauf si la somme n'a jamais été provisionnée ni incluse dans les appels de charge ! (ou si elle n'inclut pas les consommations privées - mention ajoutée après).

Je comprends que le dernier groupe de trois lignes concerne 2022. Vous auriez donc eu un budget ordinaire annuel de 28.600? divisé par 55 lots et donc des appels de fonds pour 520? par lot ?? Et les dépenses 2022 ne sont pas encore diffusées ni officielles, mais le Syndic doit les connaître.

Ce n'est pas avec 28.600? d'appels de fonds (ceux de 2022, semble-t-il) qu'il est possible de boucher le trou au 31.12.2021 et en plus payer les dépenses de 2022. Tout cela semble avoir été laissé aller à vau-l'eau depuis mi 2019.

De plus, si le taux d'impayés 2022 est le même que celui de la période précédente, le découvert de votre copropriété devrait désormais approcher les 40.000?.

Je ne vois pas un Syndic pouvoir gérer une copropriété dans ces circonstances. Avez-vous des traces d'une avance de trésorerie ? Où en est le compte bancaire de la Copropriété, lequel ne peut pas être négatif ? Quelles sont les factures qui ne sont pas payées ? Avez-vous encore l'électricité ?

A en croire vos chiffres, votre Syndicat serait en cessation de paiement ...

Enfin, si j'ai tout compris !

Par yapasdequoi

Autre hypothèse : c'est un lotissement (copropriété horizontale ?) dont les parties communes se réduisent à 3 lampadaires et 2 pelouses à arroser, et tout le monde se fiche de payer ces charges et ce syndic qui se goinfre d'honoraires injustifiés car il est incapable de mener à bien une procédure de recouvrement.
ça va finir au tribunal si personne ne fait rien.

Par Nihilscio

La situation de trésorerie est assez claire.

En 2019-2019 (18 mois) vous aviez adopté un budget de 16 000 ? et vous avez dépensé 45 000 ?, soit 30 ? sur 12 mois.

En 2022 (12 mois), les dépenses ont été de 29 000 ?.

Les deux exercices sont cohérents.

24 000 ? de facture d'eau sur 18 mois correspond, pour un prix supposé de 4 ? le m³, à une consommation annuelle de 73 m³ par maison.

Cela n'a rien d'anormal.

Restent inconnus :

- le budget pour 2022,
- si les comptes 2019 ? 2021 ont été approuvés
- le niveau d'impayés.

Quoiqu'il en soit, les dépenses non financées de 29 000 ? sur 2019 ? 2021 devront être payées. L'appel de fonds supplémentaire que vient de lancer le syndic n'est peut-être pas « légal » mais il est de toute évidence nécessaire et il ne serait de l'intérêt de personne de ne pas y répondre. Une assemblée générale devrait se tenir avant l'été et permettre de régulariser le dernier appel de fonds. Les factures d'eau n'ont très probablement pas été payées en totalité par le syndic. Le fournisseur d'eau doit s'impaciter et il est habilité à demander la désignation d'un administrateur judiciaire.

Il serait judicieux d'individualiser les branchements et les contrats de fourniture d'eau.

Par AGeorges

Bonsoir,

Quelques corrections me paraissent nécessaires :

1. De juillet 2019 à décembre 2021, il y a 30 mois et pas 18.
2. Ce que l'on appelle "total produits" (15.938?), ce n'est pas le budget mais ce sont les RECETTES.
3. Les dépenses de 45k? sont donc pour 2,5 ans, soit une moyenne annuelle de 18k?. Mais on ne connaît pas le budget prévu pour ces périodes. Le budget de 2022 est donc en forte augmentation, mais par rapport aux dépenses enregistrées qui ont précédé.
4. Le montant de la facture d'eau (copropriété) peut tout à fait, dans le cas d'une copropriété horizontale, ne pas concerner les consommations individuelles. Dans ce cas, il est très élevé. Il est probable que la facture d'eau n'ait pas été payée, dans ce cas, elle doit être ajoutée aux 45K?. A nouveau pour 2,5 ans, cela fait 10k? par an. Si l'on ajoute les 18K? à ces 10K?, on trouve les 28K? budgétés pour 2022, ce qui serait cohérent. Ce qui est indiqué comme 'non récupérable' proviendrait de travaux (c'est l'usage).

Mais il manque tout de même beaucoup d'éléments pour conclure. En tous cas, Il semble que l'eau ait été 'oubliée' au début, ou qu'il y ait un gros gâchis (fuites, robinets hors contrôle, etc.). On ne connaît pas l'état des créances et débits fournisseurs (annexe 1) ni celui des copropriétaires. L'avance de trésorerie est inconnue, etc.

Comme je l'ai indiqué, à mi-mars, votre Syndic doit déjà disposer de résultats comptables provisoires pour 2022, le solde du compte est connu. Il faut voir si vous avez alimenté un compte de dépôts pour travaux ?

La situation à fin 2021 n'ayant pas de chance de s'être corrigée toute seule, je recommande aussi et à nouveau de respecter l'appel de charges du Syndic. Essayer de compléter votre vision de la situation avant est loin d'être inutile. Trouvez un comptable qui puisse bien vérifier tout cela et passez la bonne parole à un maximum de voisins ...

Si vous tombez en gestion judiciaire, cela pourrait coûter cher à tout le monde.

Sauf erreur ou omission.