



## Charges de copropriété

-----  
Par VARLET

Bonjour,

En fin d'année comptable, mon syndic doit me verser un remboursement de charges. Pour percevoir ce remboursement, il faut que j'aille chercher un chèque en fin de journée le premier jeudi de chaque mois ...  
Je précise que je n'occupe pas le logement.

Questions : Est-ce normal de pas recevoir le chèque de régularisation en même temps que le compte rendu (reçu en recommandé)  
Combien de temps le syndic peut il garder le chèque.

Courant mars, suite à un changement du montant des charge ma banque n'a malheureusement pas fait le nécessaire pire aucune charge n'a été payée .

Questions : Pour faciliter la tâche comptable, j'ai souhaité que le chèque de remboursement de charges soit imputé sur mes charges non payées du mois de mars. Une compensation comptable.  
Le syndic peut-il refuser ? Quelle est la réglementation en la matière.

Petite précision, si on ne va pas chercher le chèque de remboursement de charges rapidement celui-ci est imputé sur le fonds de réserve. Donc au niveau comptable imputé mon remboursement de charges sur les charges non payées de mars n'est pas impossible ....

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous êtes copropriétaire ?  
Pourquoi un chèque du syndic tous les mois ?  
Je ne comprends rien !  
Précisez de quoi il s'agit exactement.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Cette histoire me paraît très fantaisiste.

Usuellement, lorsque les versements de provisions ont excédé les dépenses, le trop-payé est simplement porté au crédit des comptes des copropriétaires. Dans de rares cas où les montants sont élevés, le syndic procède à des paiements mais il n'y a pas lieu de demander aux copropriétaires à se déplacer. Le syndic peut payer par virements ou envoyer des chèques par courrier. Il n'y a pas de réglementation en la matière. Ce qui prévaut est le bon sens.

suite à un changement du montant des charge ma banque n'a malheureusement pas fait le nécessaire pire aucune charge n'a été payée  
Bizarre. En quoi votre banque est-elle fautive ? C'est peut-être vous qui avez oublié de donner des instructions à la banque ou une autorisation au syndic si vous l'autorisez à prélever sur votre compte ce qui n'est pas très conseillé.

Petite précision, si on ne va pas chercher le chèque de remboursement de charges rapidement celui-ci est imputé sur le fonds de réserve.  
C'est exclu. Il n'y a d'ailleurs plus de fonds de réserves mais un fonds non remboursable dit « fonds de travaux » et le syndic n'est pas autorisé à y déposer des fonds que le syndicat doit à des copropriétaires.

-----  
Par VARLET

Nihilscio,

Merci pour votre réponse.

J'avoue que le bon sens de mon syndic est quasi inexistant.  
Donc, il n'existe aucune réglementation en la matière.

Pour le prélèvement des charges de mon compte courant, j'ai fait la demande par mail à mon conseiller bancaire qui a toutes les données pour effectuer le prélèvement (RIB) et bien sur mon consentement.

C'est exclu. Il n'y a d'ailleurs plus de fonds de réserves mais un fonds non remboursable dit « fonds de travaux » et le syndic n'est pas autorisé à y déposer des fonds que le syndicat doit à des copropriétaires.

Effectivement, c'est sur le fond de travaux, le terme que j'ai employé est erroné.

Donc une demande de compensation des charges doit être recevable par le syndic. Peut il refuser ?

J'avoue c'est idiot de donner un chèque pour les charges de mars et récupérer un chèque de régularisation de charges ...

Cordialement

-----  
Par VARLET

yapasdequoi

Vous êtes copropriétaire ?  
Je suis propriétaire

Pourquoi un chèque du syndic tous les mois ?  
Ce n'est pas un chèque mensuel, mais seulement un chèque de régularisation pour les charges de mars qui n'ont pas été prélevées de mon compte.  
L'autre chèque concerne la régularisation de charges après le bilan comptable de l'année.

Je désirais savoir si c'était possible qu'une compensation comptable se fasse entre la somme que le syndic me doit et ce que je leur doit

-----  
Par AGeorges

Bonjour Varlet,

Vous énoncez des faits tout à fait fantaisistes, qui se contredisent plus ou moins entre eux, et ensuite vous posez des questions.

Soit c'est un gag, soit vous n'avez qu'une vague idée du fonctionnement d'une copropriété (ce qui n'est pas un crime) et si votre "Syndic" fait effectivement ce que vous lui prêtez, la même remarque s'applique à lui.

Si vous voulez, reprenons votre première phrase :

En fin d'année comptable, mon syndic doit me verser un remboursement de charges.

NON. En fin d'année comptable, il ne se passe rien pour vous.

Dans les six mois, le Syndic convoque une AG. Cette AG approuve les comptes (ou pas). Dans le mois qui suit, le Syndic envoie le PV aux opposants par LRAR.

Les décisions positives de l'AG sont considérées comme acceptées si elles ne sont pas contestées dans les deux mois après la réception du PV.

Les comptes ont précisé si vous (et les autres) avez payé trop de charges ou pas assez au Syndicat, en fonction des dépenses réelles. La somme est portée au débit ou au crédit de votre compte personnel, et, en général, elle intervient au premier appel de fonds trimestriel qui suit.

Si cet appel correspond à une dette, vous pouvez la payer, par exemple par virement, c'est le meilleur système. Et le

Syndic ne PEUT PAS vous en imposer un autre.

Il n'y a donc pas de chèque à remettre au Syndic, rien à verser tous les mois, le banque n'a pas à intervenir. Vous voyez qu'il est fort difficile de vous suivre.

-----  
Par yapasdequoi

Bon reprenons.

A la suite de l'approbation des comptes, un solde positif est en votre faveur.

Ce montant ne peut pas être imputé sur le fonds travaux, il est au crédit de votre compte et ensuite intervient le débit du 1er appel de fonds trimestriel sur lequel il s'impute.

Vous n'avez pas à vous déplacer pour récupérer un chèque dans des conditions fantaisistes. Le montant est simplement porté au crédit de votre compte propriétaire.

Votre syndic est-il un syndic pro ? on peut en douter sérieusement !

Votre banque exécute les virements que vous lui demandez. C'est à vous de lui donner les instructions correctes.

-----  
Par VARLET

Ageorges,

J'avoue je suis un peu novice, et les termes que j'utilise ne sont pas forcément appropriés

Il y a eu une assemblée générale, (je n'étais pas présent) où les comptes ont été approuvés.

Et j'ai trop payé de charges en fonction des dépenses réelles.

Par conséquent, le syndic fait un chèque que je peux retirer le premier jeudi de chaque mois en fin d'après midi ...

Mes charges sont mensuelles un prélèvement est effectué sur mon compte. Mais au moins de mars, un souci "technique" a fait que le prélèvement n'a pas eu lieu.

Donc pour résumé, je dois aller chercher un chèque pour le trop payé de charges et le syndic me demande de régulariser au plus vite les charges du mois de mars.

(Le montant du trop payé couvre les charges du mois de mars).

Le syndic ne peut il pas tout simplement faire la compensation des charges ? est ce illégal ? est-ce obligatoire ?

-----  
Par yapasdequoi

Comment se fait-il qu'il y ait un prélèvement ? virement ? mensuel ?

Les charges de copropriété se règlent par trimestre ! expliquer pourquoi pour vous c'est mensuel ?

Evidemment s'il y a un trop perçu puis un appel de fonds, l'un compense l'autre et vous ne devez payez que la différence. C'est d'ailleurs la méthode utilisée habituellement.

Mais si le syndic a déjà émis le chèque, il faut aller récupérer ce chèque, l'encaisser et payer ensuite la provision mensuelle ? trimestrielle ?

La gestion de votre syndic est très bizarre....

-----  
Par Nihilscio

Je désirais savoir si c'était possible qu'une compensation comptable se fasse entre la somme que le syndic me doit et ce que je leur doit

C'est bien sûr possible et c'est ce qui se fait en général.

Cela dit, si le syndic préfère vous envoyer un chèque, il peut aussi, rien ne l'interdit mais c'est idiot.

Mais vous obliger à aller chercher un chèque est abusif. Vous pourriez tout aussi bien dire au syndic : "Si vous voulez que je vous règle mes provisions pour charges, veuillez passez retirer un chèque à mon domicile aux heures où je suis chez moi."

Quant à créditer le fonds de travaux du montant de la régularisation, non.

Un incident sur un prélèvement ou un virement automatique peut arriver. Il faut faire le nécessaire pour le corriger sans

trop chercher à trouver un coupable.

Il y a peut-être mauvaise communication entre le syndic et vous. Il m'étonnerait que le syndic n'accepte pas une compensation. Ce serait aussi simple pour lui que pour vous.

Les charges de copropriété se règlent par trimestre !  
Il est possible que l'assemblée générale ait prévu d'autres modalités.

-----  
Par VARLET

Donc, je ne fais pas de paiement par chèque pour mes charges de mars et que je demande une compensation, je ne suis pas en situation irrégulière.

-----  
Par AGeorges

Varlet,

Voici ce qui est normal :

Les charges prévues au budget prévisionnel sont financées par le versement de provisions.  
Ces provisions sont versées par les copropriétaires au syndic de copropriété.  
Elles sont égales au 1/4 du budget voté, sauf décision contraire de l'assemblée générale.  
?? Est-ce votre cas ??

La provision doit être réglée de la manière suivante :

Le 1er jour de chaque trimestre  
Ou le 1er jour de la période fixée par l'assemblée générale

Avant la date d'exigibilité, le syndic de copropriété adresse à chaque copropriétaire un avis indiquant le montant de sa provision.

Si vos charges sont "prélevées" sur votre compte, c'est que c'est le Syndic qui le demande. De quel incident parlez-vous ? De votre faute ou celle du Syndic ?

Dans tous les cas, si vous devez de l'argent au Syndic, le plus simple, c'est :  
- vous demandez le RIB du compte de la copropriété,  
- Vous allez sur votre compte personnel internet et vous faites un virement de régularisation.  
Et sous 24h, le plus souvent, le problème est résolu.  
Gérez-vous votre compte bancaire via internet ?

Pour mémoire, une dette ou une créance sur un copropriétaire qui aurait disparu doit rester 10 ans dans les comptes en tant que telle. Et au bout de 10 ans, elle passera en recette ou en dépense. Pas avant.