



A qui payer l'appel de charges du quatrième trimestre

Par Charles94

Bonjour,

Nous avons l'AG annuelle de la copropriété le mercredi 30 Septembre 2026. Nous devons renouveler le contrat de syndic qui prend fin le 30/09 jour de l'AG. Normalement, un nouveau syndic devrait être retenu, compte tenu de tous les manquements du sortant. Il y a deux résolutions dans l'ordre du jour. Le sortant fait voter son renouvellement pour un an avant la résolution qui propose un autre syndic choisi par le conseil syndical.

J'ai reçu hier l'appel de charges de mon appartement pour le quatrième trimestre. Il est exigible le 01 Octobre 2026. La réponse de l'IA est contradictoire. Une fois elle me dit d'attendre la mise en place du nouveau syndic, une fois elle me dit de payer avant le 01/10 au syndic sortant. A qui doit-on le payer ?

Habituellement, j'attends le virement de ma retraite. Je fais le virement l'avant dernier jour avec effet au dernier jour du mois précédant l'exigibilité des charges.

Est-ce que le compte bancaire de la copropriété sera bloqué le 01/10 ? Quand on change de syndic, est-ce que l'on change de compte bancaire pour la copropriété ?

Ma fille a rencontré des problèmes dans sa copropriété en 2025 dans un autre département. Le syndic sortant n'a pas arrêté les comptes et a continué à encaisser des chèques de paiement de charges. Le nouveau syndic a poursuivi ces copropriétaires pour charges impayées.

Merci à l'avance pour votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Dans tous les cas, les fonds sont versés au syndicat de copropriété, sur son compte. Le changement de syndic peut entraîner un changement de banque.

Les copropriétaires doivent remettre les fonds entre les mains du syndic qui gère la copropriété à la date du paiement.

Dans le cas de votre fille, soit les copropriétaires avaient versé les fonds à la mauvaise personne et étaient bien en situation d'impayé, soit le nouveau syndic a fait n'importe quoi en ne recouvrant pas les fonds auprès de son prédécesseur. Un copropriétaire qui a payé ses charges auprès du syndic en titre ne peut pas être valablement poursuivi pour impayé.

Dans votre cas, le plus simple semble d'attendre de voir si vous changez de syndic.

Par Jet

Bonjour,

Dans tous les cas, les fonds sont versés au syndicat de copropriété, sur son compte. Le changement de syndic peut entraîner un changement de banque.

Il suffit que l'AG ne vote pas ce changement de banque d'un compte ouvert au nom du syndicat et non du syndic.

Pour l'ordre des votes c'est au président de séance, de préférence le président du conseil syndical, ou un de ses membres, de prendre la parole et de rappeler les manquements du syndic à virer puis de faire voter en premier, il en a parfaitement le droit car responsable de l'ordre du jour, le contrat du nouveau syndic.

Cdt.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Normalement pour payer les appels de fonds, vous faites un virement vers le compte de la copropriété dont vous avez le RIB, et donc le changement de syndic n'a aucune impact.

Si par extraordinaire l'AG ou le nouveau syndic décidait de changer de banque ce ne serait certainement pas fait au 1er octobre.

En complément :

Rappel de l'article 18 de la loi 89-462.

"II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

()

-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.

(etc)

L'AG peut... ce qui signifie qu'elle peut aussi laisser le syndic libre de choisir de changer ou de conserver le compte existant.

Sur ce lien les différents délais lors du changement de syndic.

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31672]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31672[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

L'habitude d'inscrire à l'ordre du jour deux questions différentes, l'une pour reconduire le syndic en place, l'autre pour élire un autre syndic, est à bannir et risque de rendre la décision prise annulable.

Au cas où le syndic en place serait réélu contrairement à vos attentes, il serait fort probable que l'article 19 du décret 67-223 du 17 mars 1967 soit violé : Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote. En ce cas une action en contestation de l'élection du syndic aurait de grandes chances d'aboutir.

Le changement de compte n'est pas systématique lors d'un changement de syndic. De toute façon ce n'est la compte du syndic mais celui de la copropriété. Si le syndic décide de changer le compte de la copropriété, ce ne sera pas immédiat. Vous ne risquez rien à virer une somme le 2 octobre.

Ce qui est arrivé à votre fille est différent. Elle a envoyé des chèques à l'ancien syndic qui a refusé de les traiter puisqu'il n'est plus syndic. Du coup le nouveau syndic n'a pas vu arriver le paiement de votre fille et a considéré logiquement qu'elle était défaillante dans le paiement de ses charges.

Par Jet

Re,

Sauf que les passerelles (articles 25-1 et 26-1) ne peuvent s'appliquer que si à cause de l'absentéisme (pas assez de copropriétaires présents représentés ou ayant voté par correspondance ne totalisant pas les seuils de majorité prévus aux articles 25 et 26) la résolution ne peut pas être adoptée et serait automatiquement rejetée sans qu'il soit besoin de voter.

L'article 19 du décret du 17 mars 1967 n'étant que la conséquence d'une jurisprudence de la Cour de cassation du 14 avril 2016

([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032414048/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032414048[/url]) qui éclaircissait les anciennes versions, du dit article, qui concernaient uniquement la passerelle 25-1.

Par MARIECAYETTE

Bonjour,

Payez comme d'habitude, avant le 1er octobre, par virement sur l'IBAN indiqué sur l'appel de fonds. Il n'y a pas lieu d'attendre le nouveau syndic.

Depuis 2020, tout syndic professionnel doit déposer les fonds sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965). L'argent appartient donc à la copropriété, pas au syndic. Un virement sur ce compte vous libère, quel que soit le syndic en fonction.

Le compte ne sera pas bloqué le 1er octobre. Lors d'un changement de syndic, c'est le pouvoir de le gérer qui change de mains. Le nouveau syndic peut ensuite changer de banque. Dans ce cas, l'ancien syndic doit lui remettre les fonds disponibles dans les 15 jours (art. 18-2), et les appels suivants porteront le nouvel IBAN.

Le cas de votre fille concerne en général des paiements faits après la fin du mandat, ou sur un compte qui n'est pas celui du syndicat. Pour vous protéger :

vérifiez que l'IBAN est bien intitulé au nom du « Syndicat des copropriétaires » de votre immeuble ;
gardez votre relevé bancaire ;
après l'AG, payez uniquement au syndic désigné par l'assemblée.

Enfin, l'ordre des résolutions ne vous empêche pas de voter contre le renouvellement du syndic sortant.