



APPEL DE FONDS EXCEPTIONNEL

Par Mah

Bonjour je suis propriétaire d'un appartement d'une copro de 5 appartements depuis 6 mois. 1 des propriétaires ne paye plus ses charges depuis environ 1 an. Le syndic rencontrerait des difficultés de trésorerie du à ce non paiement.

Ils ont stoppés depuis plusieurs mois l'entretien de nettoyage malgré que cela fait partie des charges.

Aujourd'hui je reçois un appel de fonds pour régulariser le déficit de trésorerie.

Je précise que rien n'a été voté à ce sujet.

Est-ce normal ? Suis-je obligé de régulariser ? Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Non vous n'êtes pas obligé de payer....

Toutefois contactez le syndic pour savoir la date de l'AG qui doit être planifiée pour entériner cette avance exceptionnelle, et surtout pourquoi le copropriétaire débiteur n'a pas été poursuivi plus tôt.

Le syndic n'a pas le droit d'avancer de l'argent à la copropriété. Par conséquent les prestataires ne peuvent pas être payés et donc les uns après les autres stoppent les prestations et/ou additionnent les pénalités.

Avez-vous un conseil syndical ?
Est-ce un syndic pro ?
Quel est le montant de l'impayé en % du budget annuel ?

Par Mah

Merci pour votre retour. Oui c'est un syndic pro.

Concernant pourcentage comment puis-je avoir l'info ? On m'a demandé 1350 € sachant que je paye aujourd'hui 313 € par trimestre

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'êtes pas obligé de payer mais il est bien évident que si 20 % des provisions sur charges ne sont pas payées, des prestations comme le nettoyage des parties communes ne seront pas fournies.

En toute rigueur, le syndic devrait convoquer une assemblée générale. Si vous êtes intransigeant sur les principes vous êtes en droit de refuser de répondre à l'appel exceptionnel tant qu'il n'aura pas été décidé par l'assemblée générale. Si votre premier souci est la propreté de l'immeuble, la seule solution est d'avancer les sommes nécessaires au paiement du prestataire.

Il faut suivre aussi l'action du syndic pour recouvrer les impayés mais il faut être conscient qu'il ne peut être tenu à l'impossible. Le recouvrement des impayés peut prendre du temps malgré tout le soin qu'y consacre le syndic.

La somme qui vous est demandée doit inclure une quote-part de frais de contentieux. Le syndic ne va pas lui-même plaider le dossier. Il recourt à un avocat. Comme vous êtes très peu nombreux, le contentieux coûtera cher par

copropriétaire.

Par Mah

Tres bien merci pour vos retours.

Par yapasdequoi

Si c'est un syndic pro, il doit appliquer la loi :

"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."