



## Appel de fonds syndic

-----  
Par Lyli

Bonjour,

J'ai vendu un appartement, compromis en Juillet 2024, vente en Octobre 2024. Deux pré états datés ont été établis un au compromis un à la vente. L'acquéreur a reçu deux appels de fonds un pour la pose de l'interphone, qui à été refusé à l' AG de 2023, mais posé car travaux de 3000? pile poil, donc le syndic peut le faire sans l'accord des copropriétaires. Fait en Juin 2024; Qui doit payer Vendeur ou acquéreur . Appel DE FOND demandé en Janvier 2026. appel de Création ascenseur de Mai 2022 à Décembre 2022,payé par le vendeur moi la totalité payé suivant tous les appels de fonds effectués.Travaux en 2023; En service Décembre 2023;L'acquéreur a reçu un appel de fonds en Juin 2026 de 918? pour création ascenseur; AG 2024 dernière AG du vendeur tout était nickel aucun travaux de votés pour l'ascenseur.

Extrait acte de vente :

Le VENDEUR a verse? a? l'instant me?me, PAR la comptabilite? du notaire soussigne?, a? l'ACQUEREUR qui le reconnaî?t et en consent quittance, la somme correspondant a? sa quote-part dans les travaux vote?s mais non encore appele?s (en tout ou partie) afin que l'ACQUEREUR puisse faire face aux appels de fonds a? venir, conforme?ment aux indications fournies par le syndic dans l'e?tat susvisé? et en application de l'avant-contrat.

Qui doit payé pour ces appels de fonds dont l'ascenseur n'est pas justifié.  
Merci de m'éclairer par vos réponses,Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En règle générale, les appels de fonds sont à payer au syndic par celui qui est propriétaire au moment de l'appel de fonds. En effet selon le décret 67-223 article 6-2:

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa du I de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Et si le syndic n'a pas fait d'opposition article 20, en cas de reliquat, vous êtes quitte vis-à-vis de la copropriété.

NB: les "pré-état daté" sont des étapes intermédiaires, le seul qui fait foi est l'état daté émis pour l'acte authentique.

Ensuite, selon ces accords entre vendeur et acquéreur, tels qu'inscrits sur l'acte de vente, vous lui avez déjà avancé les travaux votés mais non appelés selon l'état daté du syndic. Vous êtes donc aussi quitte vis-à-vis de l'acquéreur.

Ces appels de fonds que vous décrivez sont très bizarres :

- comment le syndic peut-il dépenser 3000 euros sans accord ? ou alors il s'agit de dépenses courantes d'entretien pour remplacer un équipement défectueux ? Dans ce cas il n'y a pas d'appel spécifique, c'est payé avec la trésorerie courante et inclus dans l'approbation des comptes de l'exercice.

- le décompte pour l'ascenseur semble bancal. Si tout a été payé en 2023, il n'y a rien de plus en 2026... ou alors le syndic doit l'expliquer.

Je ne vois pas ce qui pourrait vous incomber : c'est au nouveau copropriétaire de contester auprès du syndic ces appels

de fonds qui semblent particulièrement douteux... Mais ce n'est plus votre affaire.

-----  
Par Lyli

Merci beaucoup de votre réponse.

C'est clair.

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Le syndic ne peut rien faire sans l'accord des copropriétaires : soit il a un accord explicite sur un vote travaux ; soit c'est un accord général sur l'entretien relevant du budget courant.

Si l'interphone a été refusé en 2023, il ne peut pas appeler les fonds sans décision d'AG ; Peut-être qu'avec le CS, ils l'ont fait passer sur le "budget courant" (ce qui est une erreur, la pose d'un interphone ne relevant pas de l'entretien si ce n'est pas le remplacement d'un interphone existant en panne). Mais dans ce cas, vous n'avez pas un "appel de fonds" dédié mais le bilan comptable à l'approbation des comptes de l'année. Si c'est le cas, il faut aller voir dans votre acte comment est traité le budget courant entre acheteur/vendeur.

Concernant l'ascenseur, si vous aviez payé toutes les provisions de travaux de création d'ascenseur, il s'agit peut-être d'un écart entre le budget voté (les provisions) et les travaux réalisés (les coûts réels). Idem, à voir comment votre acte traite de ces répartitions entre acheteur/vendeur.

L'extrait posté de votre acte indique que l'acquéreur vous donne quittance de la réception des fonds VOTES.

En bref, vous pouvez être redevable du solde réel une fois les travaux réalisés. Vous devez avoir un article dédié dans votre acte.

En tout état de cause, du point de vue de la copropriété, c'est le propriétaire au moment de l'exigibilité qui doit payer le syndicat.

-----  
Par Lyli

Urbicande 75 merci de votre réponse voici les Extrait acte de vente par rapport à votre réponse :

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux, à compter du jour de la signature de l'avant-contrat.

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, vote antérieurement à la signature de l'avant-contrat.

Règlement définitif des charges

L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, PAR la comptabilité

de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le compte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le moins perçu sur provisions, revêlé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de ces comptes.

Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel.

Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée.

-----  
Par Urbicande75

Ok

D'après votre acte, les charges courantes sont soldées et définitives.

En revanche vous semblez rester redevable du solde travaux.

Donc il vous faut voir avec l'acquéreur ce qui correspond à quoi.

Pour l'ascenseur, c'est probablement le solde des travaux (réels vs provisions).

Pour l'interphone, si c'est en budget courant, c'est soldé entre vous. Si c'est en travaux, ils n'ont pas été votés donc non exigibles.

-----  
Par yapasdequoi

Pardon, je ne serais pas si affirmative concernant les charges courantes, il faut se référer au 3° de l'article déjà cité :  
3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

et aussi l'acte :

"Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore close."

Sinon, je reste sur ma réponse précédente que ce soit les 3000 euros d'interphone dépensés sans vote et hors budget ou le reliquat d'ascenseur, ces "appels de fonds" sont suspects mais ne concernent que l'ACQUEREUR, pas vous.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas clair. L'acte de vente est inopposable au syndicat des copropriétaires. Celui-ci s'en tient à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 déjà mentionné.

Les dépenses exceptionnelles sont décidées par l'AG qui décide aussi de la date d'exigibilité des appels de fonds.

Qu'a décidé l'AG exactement,

- Sur les dépenses exceptionnelles ?

- Sur les dates d'exigibilité des appels de fonds correspondant à ces dépenses ?

A première vue la date d'exigibilité des 918 ? est postérieure à la date de la vente et doit donc être versée au syndicat par l'acquéreur.

Ma lecture de l'acte de vente est qu'il ne porte que sur des sommes déjà déterminées, qu'il ne contient aucun aléa. Comme il ne semble pas que les sommes appelées à l'acheteur correspondent à une quote-part déjà déterminée de travaux votés mais non encore appelés, selon l'acte de vente, l'acheteur ne me semble pas pas fondé à vous en demander le remboursement. Si néanmoins il prétend l'inverse, à lui de vous le démontrer.

Il y a néanmoins une certaine ambiguïté. Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés antérieurement à la signature de l'avant-contrat. Généralement une assemblée générale ne décide que de travaux à prix forfaitaires et alors le prix des travaux votés est déterminé et, en ce cas, s'il y a dépassement de prix, ce ne peut être qu'en conséquence d'une décision prise ultérieurement, ne serait-ce que par une ratification au moment de l'approbation des comptes. A voir. A l'acheteur de vous prouver que le dépassement de prix vous incombe en exécution de l'acte de vente.

Et si le syndicat n'a pas fait d'opposition article 20, en cas de reliquat, vous êtes quitte vis-à-vis de la copropriété.

C'est inexact. L'absence d'opposition du syndicat n'est pas un quitus. Il ne fait que permettre la libération du prix de vente transformant ainsi la créance du syndicat jusqu'alors hypothécaire en simple créance chirographaire.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour Nihilscio :

Pouvez vous préciser votre commentaire :

Si le syndicat ne fait pas opposition article 20, comment le syndicat peut-il encore poursuivre le vendeur ?

-----  
Par Nihilscio

L'article 20 précise la mise en œuvre de l'hypothèque spéciale du syndicat mentionnée à l'article 2402 du code civil. Il permet au syndicat de retenir les dettes du vendeur sur le prix de vente. Il s'agit d'une sûreté du syndicat à l'égard des copropriétaires. Ce n'est pas une protection du vendeur à l'égard du syndicat.

Si le syndicat omet de mettre en œuvre sa sûreté selon les dispositions de l'article 20, lui reste la possibilité de faire valoir sa créance comme pour tout créancier ordinaire ce qui est évidemment beaucoup plus difficile que se servir directement sur le prix de vente. L'absence d'opposition par le syndic ne vaut pas abandon de créance mais seulement renoncement à l'exercice du recouvrement par le moyen de l'hypothèque spéciale du syndicat, les autres moyens ordinaires restant à la disposition du syndicat.

-----  
Par Urbicande75

Pour les charges courantes cela dépend de la date de vente.

Par exemple, vous vendez en janvier N.

Vous avez payé toutes vos appels de charges courantes de l'année N-1 mais elles n'ont pas encore été approuvées en AG ... selon les clauses, le solde N-1 peut rester au vendeur (Dans mon cas, nous avons convenu que ce serait le cas en cas de différence de plus de 200€ par exemple). En revanche pour l'année d'achat en cours cela reste à l'acquéreur.

Il me semble que c'est le sens de la phrase "Ce règlement de finitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée."

Est-ce qu'en octobre 2024 (date de votre vente), les comptes 2023 avaient été approuvés ?

-----  
Par Lyli

Oui en juin 2024 les comptes de l'année 2023 ont été approuvés.

En août 2025, j'ai même reçu un mail qu'un forfait de travaux établi à hauteur de 50000€ qui avait été approuvés en AG . Finalement le devis faisait 37000€. Donc l'argent déjà versé il s'en servait pour d'autres travaux. Je ne les ai pas réclamés en me disant tant mieux pour l'acheteur.

Je trouve que le syndic comme dit plus haut est bancal.

Et je persiste mais en signant l'état daté à l'acte de vente c'est fait pour clôturer les comptes. C'est facile de demander quelque années après, je réitère mais les appels de fonds de l'ascenseur sont de mai 2022 à décembre 2022 pour le dernier solde. Merci pour toutes vos réponses apportées.