



Dépenses exigées par le syndic après vente

Par alc

Bonjour

J'ai acheté mi 2022 un appartement.

Mon questionnement concerne 2 points :

- des sommes et démarches disproportionnées engagées pour une simple fuite d'eau
- des sommes qui me sont exigées par le syndic, dépensées bien avant la vente et dont je n'étais pas au courant

J'ai donc acheté mi 2022 un appartement.

Dans l'AG de 2020 apparaît une procédure à l'encontre d'un copropriétaire pour une fuite d'eau qu'il a ensuite mal réparé, et les dégâts causés (plafond dégradé chez le voisin en dessous, et suspicions de dégradation des structures porteuses avec l'humidité), avec un appel de 10 000 euros. Tout cela semblait réglé ; il n'y a pas eu d'AG en 2021 "pour cause Covid" et l'AG de début 2022 ne fait pas de référence à cette procédure.

Lors de la vente le syndic m'a transmis un pré état daté (puis un état daté) qui indique (en arrondissant les chiffres):

"Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur :

De la reconstitution des avances : 200 ?

Des provisions non encore exigibles dans le budget prévisionnel : 300 ?

Des provisions non encore exigibles hors budget prévisionnel : 0 ?"

Or aujourd'hui avec une AG extraordinaire le syndic informe la copropriété avoir payé au cours de 2020 et 2021 30 000 euros en frais d'expertises et juridiques pour cette procédure toujours en cours, soit 20 000 euros en plus des 10 000 appelés en 2020, et nous demande maintenant de les payer par apurements. Il appelle également 20 000 euros en plus pour continuer la procédure. Cela me semble délirant pour une fuite de douche, uniquement en poursuite judiciaire et expertises alors qu'aucune réparation de maçonnerie/peinture n'a encore été faite (j'ose espérer que de son côté le copropriétaire responsable de la fuite l'a depuis réparée correctement) ; même si cette fuite aurait duré plusieurs mois, voire années, et a effectivement détérioré le plafond et les murs du voisin en dessous et supposément "altéré des parties structurelles".

Sur ces 20 000 euros d'apurement, 600 euros sont à ma charge (mes tantièmes). (et 600 euros à nouveau si la copropriété continue la procédure)

Le syndic peut-il m'exiger ces 600 euros d'apurement sur ces dépenses de 2020 - 2021 entrant dans le cadre de cette procédure alors que je n'en ai pas eu l'information lors de la vente (et qu'ils n'ont pas été votés au delà de la petite part qui avait été appelée en 2020) ?

En vous remerciant par avance pour vos réponses

Par AGeorges

Bonjour Alc,

Beaucoup d'éléments bizarres dans votre sujet.

1. On ne fait pas une procédure quand une fuite d'eau est constatée dans un lot privatif. On active ses assurances.

Donc, le problème de date pas de 2020 mais d'avant, ou votre syndic a fait n'importe quoi.

2. Il est obligatoire de faire une AG dans les six mois de la clôture des comptes. S'il n'était pas possible de faire une AG en présentiel en 2021, il fallait faire une AG par correspondance.

3. Le Syndic est obligé d'informer le Syndicat des procédures en cours. On ne peut pas "découvrir" des engagements de dépenses non autorisées qui sortent du chapeau du Syndic lors d'une AG 'extraordinaire' seulement quelques mois après l'AG ordinaire.

4. En copropriété, les dépenses engagées en 2020 doivent être enregistrées dans les comptes de 2020, idem pour 2021. Elles ne sont pas forcément payées la même année, mais étant engagées, elles doivent être associées à des appels de fonds. Et ceci doit se retrouver dans les comptes présentés.
Seulement, évidemment :

5. Vous n'avez pas eu d'AG en 2021, AG supposée approuver les comptes 2020. Quand donc ces comptes vous ont-ils été présentés par le Syndic ? ET quid des contrôles du Conseil Syndical sur les dépenses apparemment oubliées par le Syndic ?

6. Votre première AG de 2022 ne pouvait donc que statuer sur les comptes de 2020. Qu'en est-il donc des comptes 2021 ?

Pourquoi une AG extraordinaire alors que la date limite pour les comptes de 2021 est dépassée de CINQ mois ?

Pouvez vous préciser quel est votre exercice comptable ? L'année civile ou décalé ?

Dans votre acte de vente/achat, existe-t-il une mention sur le traitement des "charges" en retard ?

Par alc

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse très fournie.

1. Je suppose en effet que la fuite a commencé avant 2020, que les 2 copropriétaires concernés (voire la copropriété également) ont d'abord fait appel aux assurances, mais que comme la fuite perdurait et que le responsable "ne voulait pas la réparer correctement", une procédure a été "nécessaire".

Dépenser des dizaines de milliers d'euros uniquement en judiciaire et expertises (50 000 euros !) pour une fuite d'eau est fou ; cela ressemble presque à un détournement abusif de la part du copropriétaire victime pour engager un lourd procès et espérer une forte indemnisation contre le copropriétaire responsable de la fuite.

2.

Les intervenants de la vente (agence, vendeur, syndic et notaires) m'ayant tous dit "il n'y a pas eu d'AG en 2021 à cause du Covid", ce qui est même indiqué dans l'acte de vente, j'ai pensé que c'était exceptionnellement possible. D'autant qu'une AG ordinaire a eu lieu début 2022, avec approbation des comptes de 2020 ET de 2021.

3. Effectivement le syndicat a bien été mis au courant de cette procédure lors du vote de 2020 à ce sujet.

Je remarque au passage qu'il y est indiqué "Conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale" ; or pas un mot dans l'AG ordinaire de début 2022.

En revanche en 2020 a été voté "seulement" un budget de 10 000 euros pour cette procédure, loin des 30 000 déjà engagés.

Je relève aussi que la procédure est en fait indiquée dans mon état daté, via une demie ligne dans le paragraphe "procédure en cours" : "prédure du XX XX 2020, SDC contre XXX, procédure judiciaire", sans détail ni montant, et que cette ligne est également indiquée dans l'acte de vente/achat.

4. Je comprends que le syndic puisse effectuer des petites dépenses sans autorisation préalable pour des petites réparations courantes ou urgentes. Mais effectivement je suis étonné qu'il ait pu se sentir fondé d'engager ainsi, uniquement pour cette procédure, 20 000 euros supplémentaires en diverses dépenses sans autorisation préalable.

Ils rajoutent même qu'il ne s'agit pour l'instant que de l'"Apurement du compte travaux" pour cette procédure, et que l'"apurement du compte procédure interviendra à l'occasion de l'appel de fonds du 1er trimestre 2023" ; je ne sais pas à quels montants surprises supplémentaires m'attendre ! Je me demande d'ailleurs si c'est raisonnable de leur part de classer ces dépenses comme "compte travaux" alors qu'ils s'agit de judiciaire et d'expertises.

5 et 6. L'AG de 2022 approuve donc les comptes de 2021 ET 2020. Comme je n'ai eu que les rapports d'AG et non les convocations, je n'ai pas accès aux comptes correspondants.

Du coup je ne saurai pas vous dire si l'exercice comptable est sur l'année civile ou en décalé.

Et je ne sais donc pas si le conseil syndical était au courant de ces dépenses surprises et qu'il les ait approuvées. Si tel était le cas, le syndic n'aurait-il pas été obligé d'annoncer immédiatement un appel pour l'apurement ?

Cette AG extraordinaire est du point de vue du syndic l'occasion de faire enfin le point sur ses dépenses pour cette procédure et de nous demander "en bonne et due forme" d'approuver des dépenses supplémentaires pour celle-ci.

Sur l'acte de vente/achat, il est donc indiqué :

« PROCEDURE (COPROPRIETE)

Il résulte de l'état daté délivré par le syndic qu'il existe la procédure suivante en cours dans la copropriété :

" PROCEDURE DU XXXX2020

SDC XXX C/ XXX

Procédure judiciaire "

Il est convenu entre les parties, que l'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et obligation du VENDEUR dans ces procédures, et que tous les appels de fonds faits antérieurement à ce jour resteront acquis au copropriétaire en place, quelle que soit la date de leur versement par le VENDEUR. Les conséquences à venir de toutes procédures, qu'elles donnent naissance à une dette ou à une créance, feront le bénéfice ou la perte de l'ACQUEREUR sans recours contre le VENDEUR.

»

Difficile de savoir si le vendeur avait connaissance de ces grosses dépenses supplémentaires qui allaient être régularisées un jour...

Dans tous les cas cette formulation sous-entend t'elle que je sois redevable des appels fait maintenant sur des dépenses effectuées par le syndic avant la vente ?

Merci à vous

Par AGeorges

Petite note pour alc,

Chez moi, nous avons eu DEUX AG en 2021. Comme quoi c'était possible !

Par AGeorges

Bonsoir,

Globalement, il faut distinguer deux aspects d'une telle procédure :

1. Le copropriétaire à l'origine de la fuite a tort. Mais il a des droits en justice. Donc il se défend et ça dure. De ce fait, les 'victimes' doivent continuer à se défendre et à investir pour cela. En plus, du fait de dégâts apparemment à divers niveaux, les victimes sont au moins un autre copropriétaire ET le Syndicat. Laisser les dégâts en l'état peut être dangereux, mais ce point serait à approfondir. En tous cas, des travaux semblent avoir été faits et, au moins pour partie, financés par le Syndicat.

2. Le Syndicat devrait finir par être remboursé. Mais quand, c'est autre chose. Et au bout du compte, quand le remboursement sera fait, c'est VOUS qui récupérez les investissements effectués y compris ceux de votre vendeur.

Maintenant, il y a les aspects particuliers du dossier.

- Une AG début 2022 qui traite aussi des dépenses de 2021 me paraît bien juste pour clore correctement les comptes 2021.

- Les montants que vous indiquez paraissent très excessif. Il faudrait bien distinguer la partie travaux, la partie analyse et expertises de celle des honoraires d'avocat(s).

Par exemple, la recherche de fuite est souvent facturée à la copropriété par le Syndic parce que c'est plus facile pour lui, alors qu'elle relève des assurances.

En plus, un tel dossier peut être complexe au niveau des travaux, mais au niveau procédure, ce serait plutôt simpliste. Donc expertise chère, travaux chers et avocats pas chers. Votre Syndic doit avoir un bon copain avocat !

- Les engagements de dépenses, surtout de tels montants, ne font pas partie de la liberté du Syndic. Il peut y avoir des autorisations du Conseil Syndical ou des obligations de demander au Syndicat. Evidemment, sans AG, c'est difficile. Mais tout de même, ne pas être capable d'organiser une AG par correspondance en UN an, faut être nul !

- Ceci dit, les fautes potentielles étant là, rien n'ayant été traité dans l'AG de début d'année, il ne reste plus beaucoup de possibilités, même si c'est tardif. Il faut faire une nouvelle AG pour demander l'argent qui manque.

Sinon, la copropriété va se retrouver en cessation de paiement. Comme déjà dit, la seule consolation est que, au plus probable, vous récupérez une bonne partie de cet investissement plus tard à condition que le Syndic et ses avocats ne fasse pas trop d'autres bourdes.

Le conseil que je vous donne est de réunir un maximum de billes sur ce dossier et de le soumettre (prix raisonnable) à un organisme d'aide sur la copropriété. Si des recours contre le Syndic sont possibles, ils vous le diront.