



Loyers du syndicat non perçus dans les comptes

Par Urbicande75

Bonjour,

Je suis au CS de ma copro et ai revu les comptes cette année.

Il apparaît que le syndicat loue deux anciennes loges mais depuis 2 ans nous n'avons que les loyers d'une loge dans les comptes alors que les deux sont louées (changement de locataire il y a justement 2 ans).

J'ai posé la question au syndic mais sans réponse à temps nous avons dû valider l'envoi de la convocation et je n'ai pu informer les copro du défaut que lors de l'AG elle-même.

Entre les votes par correspondance et les bailleurs qui veulent pouvoir régulariser les charges de leurs locataires et considère qu'un manque de 15000? (sur 870000?) n'est rien, les comptes ont été approuvés (avec une réserve, ce qui ne vaut rien, j'ai voté contre, ce qui a surpris plusieurs copro que le CS vote contre des comptes qu'il avait revu...).

Le syndic n'a pas l'air pressé de retracer ces loyers (taxe sur les logements vacants reçue en plus), je me demande si vous auriez des idées pour le pousser ...

Merci

Par isernon

bonjour,

vous pouvez faire comprendre à votre syndic qu'il n'est pas inamovible et qu'un syndic peut se remplacer très rapidement.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic est-il officiellement chargé de la gestion locative de ces loges pour le compte du syndicat ?

Est-il rémunéré pour cette activité ?

Il pourrait être remplacé par une agence immobilière pour cette prestation.

Par Urbicande75

Il a une des deux loges en gestion mais je crois qu'il n'avait pas la deuxième (celle qui manque). Toutefois il l'avait bien dans les comptes en 2022 et depuis plus rien.

N'a-t-il pas quand même un devoir de suivi quand il voit qu'un loyer n'est plus versé au syndicat ?

Par yapasdequoi

Il a un devoir de gestion s'il est missionné par contrat. Sinon, non.

Par Urbicande75

Donc selon vous il est chargé des dépenses mais si un revenu n'est plus reçu, il n'a aucun devoir de s'inquiéter ou au moins signaler ? On voit ça aux comptes annuels avec 1 an de décalage (problème de détection l'année dernière, bcp de nouveaux copropriétaires qui n'ont pas d'historique sur le patrimoine de la copro, moi même j'ai mis 2 ans à voir alors que j'y habite depuis 15 ans ; cs depuis 2 ans seulement)

Par Urbicande75

Parce qu'après tout il assure "la gestion comptable et financière" et les recettes en font partie.

Par ailleurs la location de loges est votées en AG donc cela fait partie de l'exécution de la décision à mon sens même si la gestion Locative (recherche locataire, quittances tout ça) est confiée à une agence.

Bone déjà je vais essayer d'avoir le bail par le locataire et à qui il paye son loyer

Par yapasdequoi

J'enfonce juste une porte ouverte : Les prestations du syndic sont définies dans son contrat.

La gestion locative est une prestation codifiée et rémunérée, différente du rôle de syndic défini par l'article 18 de la loi 65-557.

Si le syndic doit juste encaisser le loyer quand il tombe, ce n'est pas la même prestation que trouver un locataire, rédiger le bail, relancer en cas d'impayé, récupérer les charges, faire les états des lieux d'entrée et de sortie, etc...

Donc soit vous avez un bidule "bénévole" au rabais, soit vous avez clairement défini la prestation que le syndic doit assurer, avec la rémunération convenue, et dans ce cas vous pouvez exiger qu'il la fournisse.

Par Urbicande75

Donc autrement formulé : qui doit s'assurer que l'agence de gestion Locative versé bien les loyers au syndicat ?

Par yapasdequoi

Il y a donc bien une agence chargée de la gestion locative, en dehors du syndic ?

Qui a signé le contrat avec cette agence ? est-ce le syndic ?

Dans ce cas, le syndic est (comme avec tout prestataire) responsable de vérifier que le contrat est correctement exécuté.

Mais l'agence a-t-elle reçu les loyers du locataire ? C'est à vérifier.

Le CS est le mieux placé pour investiguer les raisons et proposer au vote de la prochaine AG les procédures adéquates.

Par Urbicande75

Merci.

Normalement oui, il y a une agence (la loge dont nous recevons les loyers est gérée par le pôle locatif de notre syndic mais la loge manquante devait être ailleurs... les décisions de location datent de plus de 15 ans avant que j'achète)

Je vais voir si le locataire veut bien me communiquer ses documents, et demander la communication du contrat de gestion locative au syndic ainsi que les CR de gestion loc de 2022 sur la base de l'article 21 loi de 65.

Ca devrait nous permettre de savoir qui gérât quoi.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme en dispose l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires a pour objet l'administration des parties communes, auxquelles sont assimilées les parties privatives des lots dont le syndicat est lui-même propriétaire, ce qui est peut-être le cas des deux anciennes loges en question.

Comme en dispose l'article 18, le syndic est chargé d'administrer l'immeuble et d'exécuter les décisions de l'assemblée générale.

Le syndic est donc responsable de la gestion des deux anciennes loges que l'assemblée générale a décidé de donner en location.

De même qu'il n'est pas obligé de balayer lui-même l'escalier ou de tondre lui-même la pelouse il peut recourir à un prestataire pour gérer ces deux logements mais, quoi qu'il en soit, il en est responsable devant le syndicat des copropriétaires.

Il existe un contrat-type de syndic. Ce contrat-type s'adapte à tous les cas particuliers. En la circonstance il y a lieu à insérer dans le contrat du syndic une clause portant sur les deux logements s'il est convenu que le syndic gère les deux locations lui-même avec, éventuellement, des honoraires pour prestation particulière.

Les loyers sont des recettes qui doivent figurer dans la comptabilité du syndicat sous le numéro de compte 714. Ce sont des revenus fonciers. Un syndicat de copropriétaires étant fiscalement transparent, chaque copropriétaire doit déclarer sa quote-part des loyers perçus par le syndicat parmi ses revenus.

J'imagine que les locataires paient un loyer. Où passent-ils ? Le syndic doit vous vous répondre sans délai.

La validation des comptes avec réserves était bien ce qu'il fallait faire, les réserves étant bien sûr exposées avec le maximum de précision. En l'occurrence pourrait être employée une formule telle que : « Approuve les comptes de l'exercice sous la réserve que soit ajouté aux recettes le montant de ? correspondant au montant estimé des loyers restant à percevoir sur l'exercice 2024. Le syndic informera le conseil syndical au plus tard le ? de la situation exacte des logements donnés en location par le syndicat et portera sur les comptes de l'exercice 2025 la régularisation qui devra en résulter. »

Par Urbicande75

Merci Nihilisco.

Le syndic n'a pas voulu indiquer mon estimation du montant (d'où le faire que j'ai voté finalement contre les comptes)

Malheureusement nous avons reconduit le syndic sans cette précision de prestation (le problème des décisions datant et de la rotation des gestionnaires qui ne savent même plus comment est composé la copro)

Et sur la transparence fiscale, nous ne sommes donc pas du tout au point, je pense que personne n'a jamais déclaré ces loyers dans ses impôts.

On apprend...

Par Urbicande75

Bonjour,

Suite. J'ai bien récupéré auprès de notre locataire son bail et ses 3 dernières quittances.

Le bail est bien complété par le pôle gestion de notre syndic (bizarrerie toutefois la signature numérique est celle d'une autre agence). Les quittances sont bien émises par le pôle gestion de notre syndic.

Zéro réponse du syndic depuis 1 mois ... si vous avez des idées de démarches (par encore fait la transmission de documents article 21, je voulais avoir des éléments de mon côté)

On va tomber dans un détournement de fonds si ca continue.

Par yapasdequoi

Avez-vous demandé au locataire les détails du destinataire de ses paiements de loyer ?

Par Urbicande75

Oui, il a bien voulu me faire une capture : prélèvement avec un intitulé correspondant a l'agence de gestion.

Je vais plus trop pouvoir lui demander plus. C'est déjà super de sa part qu'il ait communiqué cela puisqu'il ne nous doit rien directement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre syndic n'a pas été capable de vous dire qui gérât l'une des deux locations et après investigation, vous découvrez que c'est le pôle de gestion locative de la société à qui vous avez donné mandat de syndic. C'est lamentable. A votre place je serais tenté d'aller rechercher un autre syndic.

En attendant, il faudrait que le conseil syndical veille à ce que le syndic remette tout au net.
Tout d'abord récupérer les loyers. Ce ne devrait pas être compliqué puisque le locataire paie ses loyers.
Ensuite régulariser la situation comptable. Les comptes de l'année 2024 ayant été approuvés, les écritures seront portées sur les comptes de l'exercice 2025.
Puis régulariser la situation juridique en faisant figurer parmi les documents de gestion du syndicat les baux et contrats de gestion qui serviront de pièces justificatives aux écritures comptables.
Enfin adresser une lettre d'explication à tous les copropriétaires en réponse aux réserves émises lors de l'assemblée.

Par Urbicande75

Merci Nihilisco

Par yapasdequoi

C'est franchement ahurissant.
En effet une plainte pour détournement de fonds serait envisageable.

Par Urbicande75

Merci yapasdequoi,

Ca sera évoqué dans le courrier. J'imagine que comme en civil, le président du CS n'a pas plus de pouvoir pour déposer plainte pénale au nom du syndicat.

A voir à titre de copro individuels.

Par yapasdequoi

Mais si ! Au civil aussi.
Lisez l'article 15 de la loi 65-557

Par Nihilscio

La gestion a été lamentable mais je vois pas de détournement de fonds. Un tel délit suppose une intention. Une plainte contre X ne sera pas prise au sérieux et une plainte contre une personne déterminée pourrait valoir en retour une plainte pour accusation mensongère.

Par yapasdequoi

Si le syndic rectifie rapidement, il n'y aura pas lieu de le poursuivre autrement que de le remplacer à l'échéance.

Par Urbicande75

@nihilisco, il faut que je creuse mais il semble qu'en cette matière, l'élément intentionnel soit la conscience que l'argent ne lui appartient pas.

En tout état de cause, à partir du moment où ils ne répondent pas et ne donnent aucun élément depuis 1 mois (et interrogation soulevée déjà lors de la revue des comptes donc 2mois et demi) ; l'absence de réaction alors qu'ils sont en connaissance de cause pourrait être pris en compte.

A moins qu'il ne s'agisse d'une erreur de compte (imaginons les loyers versés à une autre copro par erreur, même si ils ont bien été versés jusqu'en 2022 et hop à l'occasion d'un changement de locataire, ça disparaît), l'élément intentionnel si requis me semble assez manifeste : un gestionnaire locatif sait bien que les loyers qu'il reçoit sont à destination du propriétaire.

Ce qui me pose plus de problèmes est éventuellement le "contre X" ; fort risque de non prise en compte. Je ne peux pas désigner la personne du gestionnaire, car ne sait pas formellement. Reste que la désignation du syndic et de son pôle gestion. A charge d'identifier le responsable chez eux. Il leur appartient d'avoir des procédures de contrôle et de suivi le cas échéant.

Mais je ne pense pas qu'on ait beaucoup de risques. Même si il s'agit d'une erreur quelque part, l'absence de réponse rend légitime à supposer une infraction, et en tout état de cause chez le syndic (pour cela que je voulais obtenir les quittances pour m'assurer qu'elles étaient émises par notre syndic).