



Appel de fonds complémentaire- problème de trésorerie Syndic

Par Abeth76

Bonjour à toutes et à tous,

Nous sommes une petite copropriété d'une dizaine de lots, un compte séparé, gérée par un syndic professionnel (contrat de 2 ans).

Ce dernier vient de nous adresser une demande d'appel de fonds prévisionnel comme quoi ils sont contraints de nous les demander afin de payer les factures du syndicat.

Leur motif avancé: anticiper la hausse du prix du gaz.

Cet appel a été fait sans consultation du conseil syndical, sans AG (ils vont nous facturer). Le syndic n'a pas prévenu le Président d'un éventuel problème de gestion dans les comptes. En clair, nous avons reçu de but en blanc ce courrier pour verser la somme qu'il demande.

Or le hasard a fait qu'un prestataires de service venu faire des travaux cette année, n'a toujours pas été payé depuis 6 mois. Il a contacté un de mes voisins ! (rien à voir avec le chauffage comme indiqué sur le courrier).

Mes questions :

1- de quel droit un syndic demande comme il veut de l'argent au copropriétaires sans leur avis et limite sur le champ ? (loi, texte ?)

2- comment se fait il que l'argent payé pour un prestataire versé sur notre compte copro n'a pas permis de régler sa facture ? (aucun problème de paiement des copropriétaires !)

3- Existe t il des audits pour faire vérifier les comptes afin que l'argent pour un prestataire de service ne serve pas à payer un autre ?

Je vous remercie de votre attention.

Cordialement

Par yapasdequoi

1 : sauf urgence il n'a pas ce droit, et en cas d'urgence il peut demander des fonds mais aussi immédiatement convoquer une AG pour entériner un nouveau budget prévisionnel

2 : Ce prestataire doit-il être payé sur le fonds travaux ? ou dans le cadre du budget prévisionnel ? de cette réponse dépend les conditions de paiement de sa facture

3 : C'est le conseil syndical qui doit contrôler les comptes. Il peut se faire assister par un expert de la comptabilité en copropriété, notamment en adhérant à une association (type ARC).

Par Abeth76

Bonjour,
merci pour votre réponse rapide.

1- Même s'il n'en a pas le droit il sera difficile de ne pas payer sauf s'il existe un texte de loi (?) me protégeant dans ce cas. Le CS a RDV justement la semaine prochaine ... En attendant, ce syndic se prend des droits. Comment mettre fin à tout cela ? En changer, proposition faite, mais les personnes ne sont pas d'accord prétextant que ce "n'est pas mieux ailleurs voire pire".

2- c'était sur appel de fonds, payés depuis aout 2021, pour des travaux débutés et terminés en avril 2022 !

3- J'avais sollicité la copro d'adhérer à l'ARC - mais je n'ai pas été entendue :(et individuellement, je ne peux pas faire grand chose : 100 euros pour 3 communications et 24 euros pour la revue.

Très bonne journée.

Par yapasdequoi

C'est votre conseil syndical qui doit réagir. Et vous pouvez refuser de payer cet appel non voté par courrier RAR.

Le paiement de cet artisan n'a rien à voir avec la trésorerie pour les dépenses courantes. Notamment si votre budget a été sous-évalué, il faudra bien le réviser via une AG obligatoire.

Par Abeth76

J'attends le RDV du CS avec le syndic pour justement éclaircir cette situation.

Merci beaucoup.

Par janus2

C'est votre conseil syndical qui doit réagir. Et vous pouvez refuser de payer cet appel non voté par courrier RAR.

Bonjour,
Si les copropriétaires refusent de payer, la facture de gaz ne sera donc pas payée !

Par yapasdequoi

Le conseil syndical doit d'abord creuser le sujet et éplucher les comptes pour vérifier les allégations du syndic : la trésorerie est-elle vraiment insuffisante ou n'y a-t-il pas d'autres erreurs de gestion ?
Y a-t-il des copropriétaires en situation d'impayé qui causent ce "trou" et dans ce cas il convient de les poursuivre rapidement.

Et s'il s'avère qu'une avance de trésorerie est nécessaire, il faut le voter en AG.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078773/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078773/[/url]

Par janus2

Malheureusement, si le syndic ne dispose plus de fonds pour payer la facture, peu importe la raison, il faudra bien que les copropriétaires mettent la main à la poche.

Les choses se régleront (ou pas) ensuite, y compris éventuellement devant la justice s'il y a faute du syndic.

C'est une situation que l'on voit, hélas, bien souvent...

Par yapasdequoi

Les copropriétaires peuvent refuser de payer cet appel si non voté en AG.

Et le fournisseur de gaz appliquera des pénalités si la facture n'est pas payée à temps.

C'est ce qu'on voit aussi très souvent.

On voit aussi beaucoup de syndicats qui préfèrent gonfler le budget ou faire des appels supplémentaires plutôt que de se fatiguer à poursuivre les impayés...

Les membres du CS qui contrôlent les comptes doivent non seulement vérifier que les factures sont payées et correctement imputées, mais aussi qu'il n'y a pas de pénalités de retard ce qui pourrait signaler un défaut de gestion du syndic.

Et vérifier que les copropriétaires débiteurs sont bien poursuivis avec diligence.

Le CS peut aussi se faire assister dans cette mission.

Par janus2

Et le fournisseur de gaz appliquera des pénalités si la facture n'est pas payée à temps.

Et ce sont les copropriétaires qui paieront ces pénalités, est-ce intéressant ?

Par yapasdequoi

intéressant ? non. Mais légal, oui.