



Comptes syndic non realises et faillite du syndic

Par eali84

Bonjour,
Je suis propriétaire bailleur.
Mon syndic n'a pas realise les comptes de copropriété et ne pas ma fournir l'état général des dépenses.

Cela fait 2 ans que lag n'a pas été tenu. Le syndic a fait faillite et un autre syndic à été mis en place.

J'ai 2 problèmes :

1 déclaration ir

Comment faire la régularisation des charges dans la ligne 230. J'avais bien déclaré les provisions pour charges dans ma précédente déclaration.

2 régularisation des charges locatives auprès de mon locataire

Comment faire ma régularisation des charges auprès de mon locataire. (Surtout si mon locataire me demande cette régularisation).

Merci grandement

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le syndic en exercice doit présenter les comptes dans les 6 mois de la fin de l'exercice.

Article 14-1

Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002

Création Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

1/ vous ferez la régularisation quand vous aurez les charges réelles

2/ idem pour le locataire. Vous avez 3 ans.

En attendant contactez le syndic et le conseil syndical pour demander la date de la prochaine AG. Au besoin par courrier RAR.

Par Nihilscio

Bonjour,

La régularisation des charges suppose une approbation des comptes qui suppose la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Pour quelle raison l'assemblée n'est-elle pas convoquée ? Y a-t-il un conseil syndical ?

Si l'assemblée n'est pas convoquée, le budget annuel n'est pas voté et plus personne n'est contraint de verser des provisions.

Il y a quelque chose à faire, peut-être demander le placement de la copropriété sous administration judiciaire.

Par yapasdequoi

Pour faire face à ce type d'éventualité, il est fréquent de faire voter un budget prévisionnel pour les 2 années suivantes, quitte à l'actualiser lors d'une AG suivante. Ce qui permet d'avoir tous des provisions à verser, même en cas d'AG tardive.

Il faudrait savoir pourquoi les comptes n'ont pas été clôturés en temps utile. Si le syndic a fait faillite, celui qui a été "nommé" est-il un repreneur ? un administrateur judiciaire ? ou ???

Par eali84

Merci pour vos réponses.
Le syndic a fait faillite (procédure de liquidation judiciaire aboutie).
Il a été procédé à son changement il y a 2 mois.

Une chose est sur : les comptes ne seront jamais produits. C'est impossible puisque le nouveau syndic n'a aucun élément (pièce comptable pour les produire).

Comment dans ce cas:
_ régulariser les charges (fiscalement (ligne 230 de la déclaration)?

_ procéder à la régularisation des charges locatives auprès de mon locataire. impossible de justifier les dépenses.

Par yapasdequoi

C'est impossible puisque le nouveau syndic n'a aucun élément (pièce comptable pour les produire).
??? Comment en êtes vous si sûr ?
Il y a obligatoirement une comptabilité de la copropriété.
Celui qui a fait faillite a l'obligation de remettre toutes les pièces au nouveau syndic. Il n'est pas parti en fumée ?
Il y a un compte bancaire ?

Avez-vous un conseil syndical ?
Comment a été nommé le nouveau syndic ?

Par Nihilscio

Pour l'instant le nouveau syndic n'a pas les éléments comptables lui permettant d'arrêter les comptes mais je ne pense pas que ces éléments soient perdus. Il faut les récupérer et, pour cela, si besoin, s'adresser au liquidateur judiciaire. Il me paraît peu vraisemblable que les comptes ne puissent jamais être produits.

Par eali84

Il faut le prendre comme un fait.

- 1 Je suis le seul proprio bailleur dans la résidence.
- 2 Il y a eu des malversations : plusieurs retrait espèces ... non justifiés
- 3 Personne ne veut sortir les comptes
- 4 Il y a eu une période de battement pendant le changement de syndic pendant laquelle les proprio ont payés directement les différents fournisseurs/prestataires (qui voulaient interrompre leur prestation) en raison d'impayés.

Dans ces conditions comment voulez-vous produire des comptes qui n'intéressent qu'un seul proprio bailleur.

Par yapasdequoi

Répondez aux questions SVP.

Et si vous n'avez pas de comptabilité, vous n'avez pas de charges, et donc pas de justificatifs et donc pas de régularisation possible.
Au pire, ça s'appelle "pertes et profits".

Par eali84

??? Comment en êtes vous si sûr ?

Il y a obligatoirement une comptabilité de la copropriété.

Celui qui a fait faillite a l'obligation de remettre toutes les pièces au nouveau syndic. Il n'est pas parti en fumée ? Il a fait faillite et ne répond plus

Il y a un compte bancaire ?

OUI

Avez-vous un conseil syndical ? Oui il y en a un

Comment a été nommé le nouveau syndic ? Via AG

Par yapasdequoi

Donc c'est le boulot de ce nouveau syndic assisté du CS de récupérer toutes les pièces et de remettre la compta "sur les rails".

Si détournement de fonds ou erreurs avérées, il peut même mettre au vote de l'AG une assignation de l'ancien syndic selon l'article 15.

Article 15

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 12

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.