



Demandes de régularisation de charges après AG

Par JG CS 06

Bonjour et merci d'avance pour votre expertise

Mon syndic me demande une régularisation de charges sur le parking que j'ai acquis il y a 5 ans faisant valoir qu'il avait omis de me les demander pendant cette période (somme modique pour info)

C'est un oubli de sa part car dans le même temps il n'a pas oublié celles de l'autre parking que je détiens à titre de propriétaire.

Ma question juridique est la suivante : à partir du moment où l'AG a validé les comptes et qu'il s'agit d'un oubli de sa part, puis - je faire valoir la forclusion?

Pourquoi au fond cette question ? A mon sens il serait curieux qu'un copropriétaire ne puisse pas agir après le délai de 2 mois suivant l'AG et encore moins lorsque les comptes ont été approuvés, et qu'a contrario, un syndic pourrait revenir sur ce qu'il a oublié de facturer sur des comptes qui ont été approuvés.

Merci d'avance de votre temps et explications sourcées.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 45-1

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 38

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Le délai de prescription est de 5 ans. Vous devez donc payer ces charges.

Le délai de 2 mois pour la contestation ne concerne pas votre cas.

Par coproleclos

Bonjour

Voici un lien utile à tous sur le sujet :

<https://www.village-justice.com/articles/prescription-des-actions-recouvrement-charges-matiere-copropriete,33179.html>

Bonne lecture et bien à vous.

Par yapasdequoi

On ne voit pas bien l'intérêt de discuter sur la prescription de 10 ans ou 5 ans puisque le parking a été acquis il y a 5 ans. Il n'y a pas de dette antérieure....

Par JG CS 06

Bonjour à tous

Merci pour votre contribution, la loi est quand même mal foutue.

Un syndic oublie de faire payer des charges, dans le même temps il fait voter les comptes pour des factures existantes ou pas, en se servant du compte 615; dans un cas il peut corriger son oubli, dans l'autre il est absout par le vote.

C'est merveilleux

Cordialement

Par JG CS 06

Bonjour

La prescription est passée à 5 ans depuis novembre dernier.

MAIS, le syndic ne peut dans mon cas remonter sur les 5 ans qu'à partir du moment où il intente une action devant le tribunal judiciaire; donc imaginons que ce soit le cas et qu'il saisisse ledit tribunal au mois de juin, pour des charges qu'il a oublié depuis mai 2018 par exemple, il ne pourra demander la régularisation pour les charges que sur la période à partir de juin 2019. Est - ce correct, mon raisonnement juridique est - il cohérent ?

Je pose cette question car c'est vraiment la technique juridique qui m'interpelle, et heureusement bien sûr que vos compétences m'aident à y voir plus clair.

(Pour info, les charges sont modiques mais c'est le principe du raisonnement qui m'importe).

Cordialement et merci de votre temps

Par yapasdequoi

Si vous voulez plus de précisions, il faut consulter un avocat.

Toutefois, j'attire votre attention sur une autre disposition légale concernant les paiements (cc 1256).

La prescription est loin de vous être acquise, même s'il attend quelques mois pour le recouvrement.