



Facture d'un prestataire de 2020 règlement demandé par le syndic

Par TINE

Bonjour,

Lors de la réunion du conseil syndical de copropriété, j'ai demandé des explications car le compte de la copro ne dispose plus des fonds de trésorerie.

La réponse apportée par le syndic est la suivante : une facture d'OTIS pour des travaux sur l'ascenseur d'un montant de 2038.65 euros.

Cette facture est datée du 8 octobre 2020. Les travaux correspondants ont été votés par l'assemblée générale du 2 juillet 2020 et réalisés dans le dernier trimestre 2020.

Après recherches, il s'avère qu'effectivement le montant de ces travaux n'a fait l'objet d'aucun appel de fonds.

Le syndic a-t-il le droit de nous réclamer cette somme et qu'en est-il pour les propriétaires ayant acheté leur appartement après 2020 ?

Merci pour votre réponse.

Martine

Par isernon

bonjour,

je pense qu'en la matière, la prescription est de 5 ans, il semblerait que la prescription de cette facture ne soit acquise que le 20 octobre 2025.

c'est la personne qui est propriétaire à la date où le paiement est exigé qui devra régler l'appel de fonds pour travaux.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Les travaux ont été votés, commandés au prestataire et exécutés. Le prestataire a droit à ce que sa facture lui soit payée. Le fait que le syndicat ait ou n'ait pas la trésorerie nécessaire n'est pas son problème. Le fait que la trésorerie manquerait parce qu'un appel de fonds n'aurait pas été lancé est encore moins son problème.

Il n'est pas précisé si le prestataire a oublié d'envoyer sa facture. Ce serait un peu étonnant. A supposer une négligence de sa part, le délai de prescription est de cinq ans. Il a encore le temps d'envoyer sa facture.

Solution : que l'assemblée générale autorise le syndic à lancer un appel de fonds. Il n'y en a pas d'autre.

Il y a manifestement un problème de gestion au sein de la copropriété et le conseil syndical est dans son rôle de s'en inquiéter. Mais c'est un problème interne à la copropriété.

Pour les nouveaux copropriétaires.

S'applique l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Première hypothèse : le montant de la prestation figure parmi les charges dans les comptes de l'exercice 2020. La régularisation concerne ceux qui sont propriétaires à la date de l'approbation des comptes. C'est à eux qu'il incombe de combler l'insuffisance des provisions le cas échéant ou qui profitent de l'excédent.

Seconde hypothèse : la dépense n'a été inscrite dans les comptes qu'en 2025.

Même chose : cela ne concerne que ceux qui sont copropriétaires en 2025. Mais il y a toutefois faute de gestion du syndic qui peut donner matière à litige entre les copropriétaires et le syndic.

Quoiqu'il en soit, cela ne concerne plus les anciens copropriétaires.

Eventuellement les nouveaux copropriétaires pourraient avoir une action envers leurs vendeurs mais à charge de

prouver que ceux-ci avaient connaissance de l'anomalie et qu'ils l'ont sciemment dissimulée à leurs acheteurs. En pratique c'est illusoire, il faut y renoncer surtout que le montant du litige est assez modique.