



FACTURES NON PAYEES PAR ANCIEN SYNDIC

Par ZOLA

Bonjour

Je suis syndic bénévole depuis Juillet 24 et l'entreprise qui nettoie les communs m'envoient d'anciennes factures non réglées par le syndic professionnel précédent. Je vais les payer mais quel recours contre l'ancien syndic qui nous met en difficulté car factures non prévues sur notre budget.

Merci pour des réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Inutile de hurler en écrivant le titre en lettres capitales.

Il n'y a pas de recours spécifique pour les anciens syndics de copropriété. Le recours de droit commun est de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi et de saisir le tribunal judiciaire. Il faut être en mesure de prouver une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Quelle faute a commise cet ancien syndic ?

Comment se fait-il qu'il se soit passé un an avant que vous ayez connaissance des factures non réglées ?

Comment se fait-il que le nettoyage des communs ne soit pas prévu par votre budget ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les comptes des exercices précédents n'ont-ils pas été contrôlés puis approuvés par les copropriétaires ?

Si votre trésorerie ne permet pas le paiement de ces factures, vous devrez organiser rapidement une nouvelle AG pour voter une actualisation de budget et les appels de fonds manquants.

Y a-t-il plus de 5 lots principaux dans votre copropriété ?

Par ZOLA

Bonjour merci pour vos retours si rapides et désolé pour les majuscules (involontaires)

L'ancien syndic était un syndic désigné par un tribunal (8 lots) pendant 1 an et demi (problème entre ancien syndic bénévole et une copro)

Il a réuni une seule fois une AG pour me faire nommer syndic bénévole car j'ai insisté compte tenu du coup (environ 5000 euros pour 1,5 an et 9 000 de budget)

Si il m' a remis les pièces je n'avais pas vérifié si toutes les factures étaient payées de plus nous n'avions pas donné quitus et le compte financier n'a jamais été voté.

J'ai donc demandé à l'ancien syndic les bons d'intervention pour payer le ménage ! pas de réponse

Je vais quand même payer par honnêteté car le travail a été fait mais il s'en tire bien car rémunération élevée sans rendre le service (je passe tout le reste comme travaux non faits...)

La morale : syndic par un tribunal très cher et des recours nous obligent à avoir les finances pour aller au tribunal et pas possible pour une petite copro.

En fait puis je pénaliser financièrement l'ancien syndic suis je redevable de ses dettes en tant que nouveau syndic ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avant de vous attaquer à l'ancien syndic, faites "le ménage" dans la copropriété (sans jeu de mot).
Il y a forcément quelques négligences des copropriétaires ...

Pourquoi n'aviez vous pas de syndic et le tribunal a-t-il été saisi ? des impayés ? démission ou départ de l'ancien syndic bénévole ?

Depuis quand les comptes n'ont-ils pas été approuvés ?

Le budget actuel a-t-il été voté en AG ?

Il y a sans doute du travail à faire pour remettre la gestion "au carré" et convoquer une AG pour régulariser tout ça.

En parallèle, vous pouvez mettre en concurrence votre prestataire du ménage et résilier le contrat d'entretien en cours.
Mais ceci ne vous exonère pas de régler les factures échues.

Vous pouvez adhérer pour une somme modique à une association qui vous aidera à y voir plus clair dans cette reprise de gestion qui semble assez catastrophique.

Par exemple : ARC, CLCV, etc

Par yapasdequoi

Ici un guide gratuit :

[url=https://www.anah.gouv.fr/anatheque/le-guide-du-syndic-benevole]https://www.anah.gouv.fr/anatheque/le-guide-du-syndic-benevole[/url]

Par Nihilscio

En fait puis je pénaliser financièrement l'ancien syndic suis je redevable de ses dettes en tant que nouveau syndic ?
Pénaliser l'ancien syndic ? vous pouvez toujours lui demander réparation du préjudice qu'il aurait causé à la copropriété et il refusera probablement suite à quoi la copropriété pourra toujours voter en assemblée générale la décision de le traîner devant le tribunal, la charge de la preuve incombant au demandeur. Ce n'est pas ce qui remettra la copropriété dans une situation saine, ce dont elle a besoin.

L'ancien syndic n'a pas de dettes en tant qu'ancien syndic et vous n'en avez pas non plus en tant que syndic. C'est le syndicat des copropriétaires qui a des dettes envers l'entreprise de nettoyage. Donc non, ce n'est ni à l'ancien syndic ni à vous de payer les factures.

le compte financier n'a jamais été voté C'est à dire ? L'assemblée vote un budget annuel et après la fin de l'exercice, elle statue sur les comptes. Ne pas confondre quitus et approbation des comptes. L'approbation des comptes est indispensable tandis que donner quitus est au contraire à éviter.

les bons d'intervention ? Qu'est-ce ?

La situation présente est d'abord le résultat d'une mauvaise gestion de la copropriété et de mauvaises relations entre les copropriétaires. Si c'est le tribunal qui doit désigner le syndic, c'est que les copropriétaires n'ont pas été capables de décider par eux-mêmes et ils finissent par le payer.

Par yapasdequoi

Outre cette facture qui ressort, il y a peut être d'autres "cadavres dans le placard".

Si le budget n'a pas été voté en AG, vous ne pouvez pas faire légalement d'appels de fonds.

Si les comptes n'ont pas été approuvés, vous ne pouvez pas non plus réclamer un solde négatif aux copropriétaires.

Vous avez le droit de demander de l'aide pour rétablir cette gestion catastrophique, mais en accuser l'ancien syndic semble assez contre-productif et certainement moins prioritaire que rétablir une situation saine.

Quelle est la date de votre dernière AG ?

Quel est le dernier exercice comptable approuvé en AG ?

A quelle date le dernier budget a-t-il été voté ?

Y a-t-il des impayés de charges ? quelle proportion ? (en % du budget)

Par ZOLA

Merci pour tous ces retours.

La situation est devenue plus saine, je fais la gestion avec une application payante (edf eau et entretiens des communs). Je suis à jour des AG Mais j'ai jamais bien su me retourner contre l'ancien syndic car il aurait fallu aller devant la justice (de nouveau) Pour info une coproprio avait été au tribunal pour diverses incompétences de l'ancien syndic bénévole (dont l'absence d'AG par exemple)

Elle s'en mord les doigts car en difficulté pour payer les charges dont la moitié était les frais du syndic nommé par le tribunal.

Mais quand j'ai été désigné syndic bénévole en juin 24 (la seule AG du syndic nommé) il n'y a jamais eu d'approbation des comptes !

Je vois bien qu'il faut tourner la page ! Mais je trouve que le juge ne regarde pas vraiment la qualité du syndic nommé et la mission réalisée ! par contre il fixe des honoraires élevés !

Par yapasdequoi

C'est bien pour cela que la nomination d'un syndic par le juge doit être évitée en veillant à une gestion saine.

Par yapasdequoi

je fais la gestion avec une application payante (edf eau et entretiens des communs)

Etes vous certain que c'est adapté à la gestion d'une copropriété ?

Par ZOLA

oui je ne veux pas en faire la pub mais pour un prix raisonnable je fais une gestion et je tiens les comptes avec un accès pour lecture pour tous les coproprio

Je peux y préparer tous les courriers, les appels de fonds, les AG, rentrer les factures, et le grand livre sans être un comptable il faut juste être rigoureux et régulier

C'est "propre" et transparent pour tous avec une bonne ergonomie

Pour conclure tout le monde a compris dans la copro qu'il fallait régler les choses avant le tribunal.