Garantie pour règlement de charges

Par AGeorges

Bonjour,
Il est bien connu qu'un Syndic de Copropriété est responsable de la gestion des charges. Faire les appels en temps et en heure, s'occuper des relances et des suites judiciaires en cas de non-paiement.
Or, il existe aujourd'hui des garanties d'assurances qui peuvent prendre le relais à partir d'un certain montant d'impayés (une sorte de franchise).

Chez nous, le Syndic a souscrit à cette garantie. Il y a ajouté une RC pour les membres du Conseil Syndical dans le même 'contrat' et il a fait payer le tout au Syndicat.

Comme la gestion des relances est naturellement incluse dans le Forfait du Syndic, ce Syndic a donc à la fois le beurre et l'argent du beurre, ce qui me semble totalement illégal.

Qu'en pensent nos experts de la Copropriété ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
La souscription d'une telle assurance "impayés" est à voter en AG. Il faut lire le contrat et y voir les avantages (exemple : prise en charge des frais d'huissier ?) et les exclusions ou limites de responsabilité (il y en a toujours).

Toutefois l'assurance RC pour les membres du CS est obligatoire selon le 21-4.

Le montant de cette dépense dépasse-t-il celui autorisé par l'AG sans avis du CS ? sans mise en concurrence ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il existe des assurances garantissant le risque de défaillance de copropriétaires dans le paiement des charges comme il existe des assurances garantissant le risque de défaillance de locataires dans le paiement de leurs loyers. De telles assurances sont parfaitement légales.

La souscription d'un contrat contre le risque d'impayés de charges n'exonère nullement le syndic de ses obligations. Malgré toutes les diligences du syndic, la défaillance d'un copropriétaire reste possible et ce n'est pas le syndic qui paiera à la place de ce copropriétaire.

Il appartient à l'assemblée générale de décider si le syndicat souscrit ou non à un contrat d'assurance contre le risque d'impayés de charges.

Par yapasdequoi

Si le syndic a souscrit sans avis de l'AG, ou en dépassement des montants autorisés, il est toujours possible de refuser la facture lors de l'approbation des comptes.
Dans ce cas le syndic pourra se mordre les doigts et en subir les conséquences à ses frais.

Par AGeorges

Merci pour vos réponses,

Je vous confirme que le Syndic n'a absolument rien demandé à l'AG. C'est d'ailleurs un usage chez ce Syndic. Nous devons en être au troisième ou quatrième NOUVEAU contrat (Electricité, gaz, maintenance des toits et ici assurance RC + impayés de charges) souscrits par le Syndic sans aucune autorisation. Et encore, je n'ai pas tout vérifié. Il doit manquer aisément une demi-douzaine de contrats de maintenance divers dans l'extranet du Syndic ... Donc savoir s'ils ont été changés ou pas ...

Ce sujet est un peu de la même nature que la gestion des archives. Globalement, le Syndicat n'a pas à payer pour des tâches qui sont définies comme incluses dans le forfait.
Si un contrat d'archives a été signé AVANT la dernière loi sur le sujet, le Syndic DOIT rembourser et c'est prévu dans le contrat ALUR. Evidemment chez nous, la compensation du Syndic est notée à 0. Et c'est donc le Syndicat qui paye environ 500? par an à la société d'archivage.

Pour moi, tout cela est de l'arnaque.

Mais bien sûr, l'assurance RC pour le CS est tout à fait légale. Disons qu'ici, le Syndic en a profité pour cacher l'option qui l'avantage, lui.

Enfin, si l'on lit et relit les Articles 24 et 25, il semble clair que la souscription d'un nouveau contrat ne peut être rapprochée de la notion de travaux, que ce soit entretien, petite maintenance ou remise en état.
L'Autorisation de l'AG est requise, et il n'y a pas de notion de plafond ou d'AVIS du CS. Mais je n'en suis pas sûr à 100% ...

Par yapasdequoi

On peut se demander :
que fait le conseil syndical ?

Pour info (article 21)
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

C'est la bonne question. Mais chez nous, les brèles ont pris le pouvoir. Ils font le boulot du Syndic, ce qui leur donne une impression de pouvoir et ne font pas le leur. Une fois par an, le Syndic leur donne une liste papier des factures et une copie des factures. Ils les pointent une par une, ce que le comptable a déjà fait et considèrent que leur tâche de contrôle est terminée. Le reste du temps, ils s'occupent des fuites et des petites réparations et produisent une longue liste à l'AG de travaux de plomberie, d'électricité, de nettoyage de toits, dont ils ont tout au plus surveillé l'exécution à la place du syndic. Ils font aussi des réunions environ tous les deux mois dans lesquelles ils ne décident rien, n'étudient rien et ne font aucune veille juridique. Ce qui convient parfaitement au Syndic qui a une paix royale. Evidemment, dans cet accord tacite, le Syndic leur accorde ce qu'ils demandent et, par exemple, écrit dans un PV d'AG qu'aucune facture ne sera payée sans l'accord du CS.
Chez nous, on rigole bien.

Pour ce qui est du contrat d'assurance, j'ai récupéré une copie, et je vais regarder les clauses en détail. D'après certains sites du net, le Syndic est tout de même censé agir jusqu'à un certain niveau avant qu'il puisse déclarer un "sinistre". Par exemple :
- relance niveau 1 - lettre simple --> Syndic
- relance niveau 2 - LRAR --> Syndic
- niveau 3, soixante jour après la LRAR : ouverture de sinistre. Probablement conditionnée à un certain montant, par exemple, plus de 500? de dette du copropriétaire.

Et chez nous, depuis environ 2 ans, le Syndic n'a pas fait une seule relance de niveau 1. C'est à se demander à quoi peut bien servir cette garantie !

Par AGeorges

Avec le commentaire du copropriétaire lambda :

Il y a eu beaucoup d'impayés l'année dernière. Le Syndic a bien fait de prendre une garantie d'assurance pour éviter que cela continue !

Evidemment, le fait que le Syndic ne mette pas le Syndicat dans une situation où la garantie pourrait être activée échappe totalement au copropriétaire lambda et bien sûr au CS. Il faudrait regarder les clauses du contrat qui sont écrites en petit. Trop compliqué.

Du coup, tout le monde se fait rouler dans la joie et l'allégresse. Sauf quand il y a un maniaque qui explique (moi par exemple). [non, c'est pas vrai !]

Par yapasdequoi

Bah si vous n'êtes pas content du CS présentez vous.
Vous vous occuperez du boulot dont les autres ne veulent apparemment pas.
Ou sinon tout continuera à la satisfaction générale, semble-t-il.
Et dernière option : vendre et acheter en habitat individuel... ce qui pose d'autres contraintes, ailleurs l'herbe n'est pas toujours plus verte !

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Réponse hors sujet.
Le sujet est : Arnaques d'un Syndic de Copropriété.
La DGCCRF a déjà signalé la fameuse double facturation des liasses AG comme une fraude. Chez nous, bien sûr, le Syndic sous-traite les envois et enregistre la facture du sous-traitant dans les comptes du Syndicat EN PLUS de son forfait.
Une autre fraude est de facturer des frais de gestion (exemple : reprise du compte de dépôts, achat d'un registre AG). Tout cela est une violation du contrat ALUR.

Mon propos était donc de voir si cette fameuse assurance de charges impayées était également un moyen pour le Syndic de réduire ses frais et donc une nouvelle fraude.
Il est certain que si ce type de garantie n'intervient qu'à partir d'un niveau d'action dont les frais seraient, dans tous les cas, imputés au Syndicat (débours pour Commissaire de Justice, par exemple), alors il paraitrait normal que ce soit le Syndicat qui paye la prime d'assurance.
Il n'en reste pas moins que si l'assurance prend le relais pour gérer le dossier, le Syndic n'a plus à le faire alors que c'est sa tâche normale, telle que définie dans le forfait. Comme pour les Archives, il devrait donc exister une contrepartie.

Par yapasdequoi

Il reste donc à bien lire le contrat pour vérifier en quoi il ferait doublon (ou pas) avec les tâches du syndic, puis le cas échéant à refuser la facture lors de l'approbation des comptes.

C'est bien l'AG qui décide avec les majorités prévues par la loi. Et même si le syndic se goinfre sur le dos du syndicat, si la majorité approuve les comptes... c'est tant pis pour les copropriétaires.

Tout seul vous pouvez tenter de faire annuler l'approbation des comptes via l'article 42, mais encore faut-il avoir des économies à y consacrer afin d'avancer les frais de justice et aussi assumer le risque d'être débouté.

Par AGeorges

Merci Yapasdequoi,

Tout seul vous pouvez tenter de faire annuler l'approbation des comptes via l'article 42, mais encore faut-il avoir des économies à y consacrer afin d'avancer les frais de justice et aussi assumer le risque d'être débouté.

C'est déjà fait pour 2021. (de plus le Syndic est tellement stupide qu'il envoie toujours les convocations en retard, ce qui donne un motif pour faire annuler !). Enfin, ce qui est fait c'est de demander. Il faudra au moins un an pour connaitre le résultat de la demande ... (j'ai trouvé un avocat par l'annonce de cette page , et en plus à côté de chez moi !).

Le contrat en cause ici a été signé en janvier 2022. Il faudra donc recommencer l'année prochaine. C'est lassant.

Par yapasdequoi

Oui c'est long et sans doute assez coûteux.
Il faudra à un moment vous poser la question de la fragilisation de votre copropriété si les procédures empêchent la gestion "normale" et par exemple ne permettent plus les appels de fonds faute de budget approuvé.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

les procédures empêchent la gestion "normale" et par exemple ne permettent plus les appels de fonds faute de budget approuvé.

Parce que vous croyez que l'absence de vote d'un budget empêche le Syndic de faire ses appels de fonds ?
Pas chez nous, en tous cas.
La loi dit bien que, dans ce cas, le Syndic doit demander l'autorisation à l'AG mais ...
La seule chose qui change est que les charges ne sont plus réputées exigibles.

En plus, chez nous, il suffit qu'un budget démesuré "passe" et le Syndic a des réserves pour un certain temps. Par exemple, les 50K? d'excédent de 2021 ne sont pas remboursés puisque les comptes sont contestés. Et puis, il y a aussi le décalage d'une année, qui laisse un peu de temps. Et le Syndic ne va pas non plus se gêner pour le reste, il va encaisser l'argent des travaux sans les faire et ne pas verser le fonds travaux sur le compte qui rapporte. Il se ménage ainsi un compte courant bien fourni, dès fois que.

Au 1.1.2022, j'ai estimé que la réserve financière était environ 2,5 FOIS les dépenses du trimestre ... et lors de la dernière AG, le Syndic a réussi à maintenir une avance de trésorerie en faisant peur aux copropriétaires présents.
"imaginez que je ne puisse pas payer une facture de gaz !!!"

Et je ne compte pas notre fonds travaux qui a largement dépassé les 250K?. Super-garantie que les Syndics successifs s'arrangent pour ne jamais toucher en faisant d'autres appels de fonds dans tous les cas, y compris pour des travaux qui qualifieraient. Et les moutons payent !

Un magnifique cas d'école de tout ce qu'il ne faut pas faire, largement dénoncés par les organismes bien connus depuis des années. D'ailleurs l'un d'entre eux vient d'ouvrir un mail "public" pour y dénoncer les ABUS. Je vais avoir du boulot !

Par yapasdequoi

Que le syndic ne se gêne pas pour faire les appels de fonds, même sans budget approuvé, je veux bien le croire.

Le pire serait qu'il ne les fasse plus, ou que les copropriétaires décident de ne plus rien payer puisque le budget n'est donc plus approuvé, les appels ne sont plus exigibles.

Apparemment vos copropriétaires sont à la fois bon payeurs et crédules, mais il faut quand même se méfier puisque un mandataire judiciaire coutera largement plus cher que les malversations que vous souhaitez dénoncer.

Vous avez parfaitement le droit de vouloir faire "rendre gorge" au syndic malfaisant, mais mon alerte conseille plutôt une vision à moyen/long terme pour remettre la gestion dans les rails légaux sans y laisser trop de plumes.

Le but final n'étant pas d'écraser les cloportes mais de faire vivre sainement une copropriété.

Mais comme vous avez un avocat, il doit pouvoir vous conseiller, puisqu'il est payé pour.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Mais comme vous avez un avocat, il doit pouvoir vous conseiller, puisqu'il est payé pour.

Cela ne fonctionne pas tout à fait comme ça. On prend un avocat avec un but précis. Ici, par exemple, gérer un article 42 simple (Convocation en retard = annulation de résolutions votées CONTRE). En principe élémentaire (mon cher Watson), bien qu'on ne sache jamais avant.

Pour d'autres sujets, il faut faire d'autres conventions d'avocat, et payer d'autres prestations. Evidemment, c'est plus simple quand il ne faut pas aussi chercher un avocat.

Pour le reste, vos remarques ont été intégrées à ma stratégie. Par exemple, même si cela peut paraître contradictoire, je n'ai pas voté CONTRE l'élection du (même) Syndic. J'ai plutôt systématiquement demandé qu'ils corrigent leurs erreurs en me référant aux lois et en demandant SVP. Mais rien n'y a fait. En faisant annuler le vote des comptes et des budgets, je laisse la possibilité de corriger des erreurs toutes bien identifiées et claires.
Si je peux être aidé par la DGCCRF et ses menaces ou par des associations, tant mieux. Eviter un passage judiciaire est donc totalement dans ma stratégie. D'ici la prochaine AG, je pense d'ailleurs trouver des candidats, ce qui pourrait donner un changement direct, bien préférable.

Par yapasdequoi

? Si vous n'avez pas voté contre, vous ne pouvez pas faire annuler cette résolution.
Il arrive un moment où demander gentiment ne sert à rien.
Mais valider votre stratégie avec votre avocat évitera de perdre du temps ou de partir sur de fausses pistes.

Avoir des candidats concurrents du syndic ne suffit pas , il faut aussi convaincre les votants....
Souvent les copropriétaires préfèrent voter pour le sortant plutôt que pour un inconnu. C'est humain, même si c'est stupide (peut-être)

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Vous avez décroché.
? Si vous n'avez pas voté contre, vous ne pouvez pas faire annuler cette résolution.

Je n'ai pas voté CONTRE l'élection du Syndic pour ne pas être tenté de demander (aussi) l'annulation de la résolution associée. Annulation de l'élection du Syndic ==> (entraine) passage en Syndic judiciaire. Ce qui n'est pas le but.

Globalement, si le Syndic corrige ses erreurs, cela me convient très bien. Mais, comme vous dites, être gentil avec un Syndic buté et incompétent ne sert à rien. Il faut forcer la main. D'où les aides dont j'ai parlé.

La diffusion d'informations aux copropriétaires absents ou juste représentés fait partie de la stratégie.
Pas d'agression, pas d'énervement, juste une information claire et objective accompagnant une démonstration de baisse plus que probable des charges d'au moins 40%.
J'ai même fait un site internet ... pas connu pour l'instant.

Par AGeorges

Bonjour,
Pour revenir sur cette fameuse assurance d'impayés en copropriété, il est assez difficile d'obtenir les conditions de fonctionnement réelles. J'ai cependant pu trouver quelques éléments qui interrogent :

Pub : le syndicat des copropriétaires bénéficie des garanties tant que vous en êtes le syndic.

Bien bizarre quand c'est le Syndicat qui paye !

Pub : tant que vous êtes syndic, vous êtes déchargé du suivi du contentieux avec les intervenants à la procédure (Huissiers, Avocats?)

Il y a donc bien prise en charges d'opérations "Syndic" via une assurance payée par le Syndicat.

Pub : Une trésorerie toujours équilibrée : une simple déclaration de sinistre suffit à recevoir le montant des charges dues par le copropriétaire défaillant.

Bien mensongère cette pub ! En réalité, la "simple déclaration de sinistre" n'est recevable que dans des conditions bien précises :
- Le Syndic doit avoir exécuté les relances classiques,
- après la LRAR, un certain délai (60j ?) est obligatoire,
- Sous ces deux conditions, l'appel de charges est considéré comme "impayé",

- La déclaration de sinistre n'est recevable qu'après le second impayé et si le montant de la dette est supérieur à 750? (montant variable au contrat).

Tout cela voulant dire qu'avec un Syndic qui ne fait aucune relance (mon cas), les conditions de "déclaration de sinistre" ne seront jamais remplies et que donc la garantie est totalement inutile.

Mais bien sûr, il suffit de dire aux Copropriétaires qui payent dans les délais "Nous avons pris une assurance pour les impayés" et tout le monde est content (sauf moi) !

Je n'ai trouvé AUCUNE indication sur ce qui se passe après. Supposons le "sinistre" déclaré dans les normes. L'assurance rembourse le Syndicat. Va-t-elle ensuite procéder à du recouvrement auprès du copropriétaire en considérant qu'elle a, en quelque sorte "racheté la dette" ou pas.

Il est aussi curieux qu'une garantie dont le coût de cotisation annuel est de l'ordre de 850? ttc prenne en charge une copropriété dont les impayés de charges sont, depuis plusieurs années supérieurs à 30.000?.

Tout cela relève d'une logique qui m'échappe.

Par yapasdequoi

Depuis quand une pub serait un contrat ? Il faut lire le contrat et jeter le reste.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Cessez donc d'enfoncer des portes ouvertes. Cela n'apporte rien à personne.

Par yapasdequoi

@AGeorges.
Cessez de citer des pubs sur un forum juridique. Vous savez bien que ces pubs n'engagent que ceux qui y croient.

A savoir que cette assurance ne prendra certainement pas en charge des impayés antérieurs à la souscription.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Vous ne voulez pas comprendre comment cela se passe en copropriété. Dans les bons cas, le Syndic fournit des dépliants publicitaires au Syndicat et parfois explique quelques avantages (en cachant le reste).
Le principe est donc que sur ce forum, informer les visiteurs potentiels de ce type d'arnaque implique de commencer assez tôt dans le processus d'information. Les plaquettes publicitaires ou les pub sur internet sont donc les premières visées.
Dans mon cas, il est possible que le Syndic se soit fait rouler par l'assureur, et vu que ce n'est pas lui qui paye, il n'a rien creusé.
Si vous connaissez des copropriétés où les copropriétaires lisent les clauses des contrats que le Syndic signe, souvent d'ailleurs, sans autorisation, tant mieux pour vous. Chez moi, et je connais d'autres copros autour, cela n'existe pas, ni d'ailleurs dans les Conseils Syndicaux pourtant chargés de vérifier cela.
Et si vous jetez un coup d'oeil de temps à autre dans les abus de l'Axxxx, vous verrez que je n'invente rien.

Par yapasdequoi

Non ! Ne prenez pas votre cas pour une généralité.
Vous êtes tombé dans un panier de crabes avec un syndic qui se goinfre et des copropriétaires naïfs. Mais ce n'est pas le cas général.
Et ayant été syndic bénévole et aussi plusieurs fois présidente du CS de plusieurs copropriétés de taille variables, je peux vous affirmer avec des exemples vécus que de nombreux copropriétaires font la différence entre une pub et un contrat.
Et sur un forum juridique, il est indispensable de répéter que seul le contrat fait foi et que la pub n'engage personne (sauf les crédules)

Par coproleclos

Bonjour,

Il ne faut pas oublier que le syndic n'a pas le droit de se faire substituer en vertu de l'article 18 de la loi de 1965.

Il est donc le seul à pouvoir recouvrer les impayés, sans avoir à demander l'autorisation d'une AG. Ca fait partie de son contrat et on le paie déjà pour ça.

Confier cette tâche à un organisme extérieur serait une illégalité et l'AG commettrait une faute.

Bien à vous.

Par Nihilscio

La souscription d'une assurance en garantie d'impayés n'est aucunement une délégation des actions en recouvrement.