Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Immobilier demande de renseignement avance de tresorerie

Par abid33

bonjour

je viens d'acquérir ce Lundi un logement, sis en copropriété, livré en 2020, auprès de son ancien propriétaire qui logeait gratuitement son fils et j'ai l'intention de le louer.
chez le notaire je me suis acquitté du prorata des charges réclamées par le syndic du 1er trimestre et de la taxe foncière 2023 qui sera réglée par l'ancien propriétaire mais je lui en ai fait l'avance.

Sans plus tarder le syndic me réclame 278.00 ? et me dit

""Bonjour Monsieur,

La somme indiquée dans notre envoi précédent correspond à l'avance de trésorerie qui vous est demandée à votre arrivée et qui vous sera remboursée à la vente de votre bien.""

nous avons 67 ans et nous avons acheté ce bien pour completer nos revenus, nous n'avons aucune intention de le vendre, mnos héritiers en feront ce qu'ils voudront !!

Cette démarche du syndic est elle légale, si oui... obligatoire? ne peut on s'y soustraire sur demande?

Ne suffit il pas de régler les charges de copropriété pour être en conformité.

Cet appel de fonds me semble être un "prêt" déguisé, sans intérêt !!!

merci de vos avis

Par AGeorges

Bonjour Abid,
Diverses curiosités dans ce que vous exposez !

Dans les cas courants, et sauf clauses particulières de votre Règlement de Copropriété :

1. Un Syndic réclame des charges au copropriétaire qui est présent au moment de l'appel, soit, pour le 1er trimestre 2023, au 1er janvier. A cette date, vous n'étiez pas copropriétaire, le Syndic n'a donc rien à vous réclamer au titre des charges du 1er trimestre. Le Syndic n'a pas à s'occuper d'un prorata de charges. C'est usuellement un accord entre vous et votre vendeur.

2. Vous serez concerné par l'appel de charges du 2ème trimestre, normalement exigible au 1er avril.

3. Les appels de charges étant exigibles au début du trimestre, une avance de fonds moyenne d'un mois et demi est faite au Syndic. Selon la situation financière de la copropriété, cela peut ne pas suffire. Dans ce cas, le Syndic peut faire voter en AG une avance de trésorerie encadrée par la loi. Certains Syndics considère cela comme un dû. C'est faux. Mais il est possible qu'une avance 'normale' soit prévue dans le Règlement de copropriété. Il faut donc vérifier.

4. Quand rien n'est prévu, une avance doit être limitée à des cas précis et ne doit pas permettre au Syndic de se passer de relancer ceux qui ne payent pas (et donc de se simplifier la vie). Une avance doit être justifiée et doit être remboursée quand les raisons ont disparu. Les Syndics ont tendance à oublier cela. Une avance ne peut et ne doit pas être permanente.

5. Si une avance est nécessaire en ce moment, cela doit figurer dans le PV de la dernière AG. Vous devez avoir eu une copie, à lire avec soin. Dans ce cas, le Syndic rembourse l'ancien copro et demande au nouveau la même somme. Ce sont vos tantièmes généraux qui fixent votre part de l'avance.

6. Pour mémoire, la taxe foncière est aussi due par celui qui détient le logement au 1er janvier de l'année. Vous n'aviez pas à l'avancer. J'ai un peu l'impression que l'on vous prend pour une planche à billets. Vous êtes bien sympa d'avoir payé tout ça.

Oui, une avance de trésorerie est une sorte de prêt sans intérêt. Mais c'est un prêt au Syndicat, pas au Syndic. C'est le Syndicat, en AG ou via le règlement de copropriété qui décide si une avance est nécessaire et le Syndic ne fait que demander l'argent pour le compte de la copropriété.
Evidemment, un Syndic va tendre à disposer du maximum d'argent en trésorerie. Il pourra ainsi être négligent sur une gestion serrée de votre comptabilité, il économisera son temps que vous avez payé au forfait. Il faut donc suivre cela de près. C'est un des rôles du Conseil Syndical.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous lu l'état daté fourni par le syndic au notaire pour cette vente ?
selon l'article 5 du décret n°67-223 :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078599]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078599[/url] il précise notamment :
3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre :
a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Ce document précise donc l'avance de trésorerie qui a été remboursée au vendeur et que vous devez donc reconstituer.

Elle sert au syndic à payer les factures qui tombent au cours d'un trimestre en attendant le paiement de l'appel de fonds du trimestre suivant.
Anciennement on l'appelait "fonds de roulement".

C'est obligatoire :

Dans le même décret, vous avez l'article 35
Article 35
Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 34
Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;
2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en ?uvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Par Pragmatico

BONJOUR !

AGeorges, il y a des curiosités aussi dans ce que vous exposez !

Par yapasdequoi

Et quels en sont les fondements juridiques ???

Par AGeorges

Bonsoir Pragmatico,

Les curiosités sont dans le comportement des Syndics, pas dans les textes de celui qui les subit et qui en parle.

Bien sûr, la loi prévoit des tas de cas, mais ici, on ne sait même pas si une avance est prévue au RdC, on ne sait pas s'il y a des travaux en cours, si il y a des travaux prévus, s'il y a des trous à récupérer. Pour moi, c'est prématuré de dérouler la totale.

Je recommande de relire la définition de l'avance de trésorerie qui n'a pas à voir avec les divers appels de charges qui auraient été décidés par l'AG. C'est un sujet à part qui se débat à part.

Comme déjà indiqué, l'exigibilité des charges d'un trimestre entier au début dudit trimestre est déjà une avance.

Par yapasdequoi

on ne sait même pas
Par contre l'info est disponible dans l'état daté. Il suffit juste de s'y reporter pour savoir.

Par AGeorges

Pour récapituler :

La question ne portait QUE sur l'avance de trésorerie. Il y a donc eu des débordements.

La notion de fonds de roulement a disparu depuis 1967. Ce n'est peut-être plus la peine d'en parler. Il faut vérifier dans le RdC si une avance permanente de trésorerie est prévue.

Les deux justifications principales de l'existence d'une avance permanente sont :
- Les travaux urgents imprévus.
Ceci n'est plus d'actualité depuis 2014 avec l'alimentation obligatoire d'un fonds travaux.
- Les copropriétaires mauvais payeurs
Ceci a donné lieu à l'augmentation des pouvoirs du Syndic pour effectuer les recouvrements.

Demander plus d'argent à des gens qui ont du mal à payer ressemble plus à un cercle vicieux qu'à une bonne gestion.

Enfin, il est connu que plus un Syndic dispose de trésorerie, moins il passe de temps à faire une gestion rapprochée des finances de la copropriété. Gonflement du budget, travaux appelés et retardés sont des techniques courantes pour améliorer la trésorerie et se dispenser notamment des relances des impayés et de l'analyse des comptes d'attente.

Tout cela est sans doute plus comptable que juridique, mais c'est la réalité des copropriétés.

Il est donc fortement recommandé de vérifier la justification d'une avance de trésorerie EN PLUS du fonds travaux et du paiement en avance des charges ordinaires.
L'annexe 1 des états comptables fournis pour une AG est une bonne base de vérification.

Par abid33

bonjour
merci à tous
oui la question ne portait que sur l'avance de trésorerie
pour la taxe foncière et le reliquat des charges du 1er Tri c'est un accord entre le vendeur et nous memes acheteurs
je me mets à la place de quelqu'un qui vendrait un bien le 02/01 et à qui l'Administration réclame la totalité de la TF, c'est le droit, mais la bienséance et les rapports humains ne sont pas toujours, je l'espère, basés sur l'argent et donc nous avons choisi le prorata.
par contre pour l'avance de trésorerie, dans la mesure ou chaque copropriétaire est reglo sue ses obligations

financières, je ne vois pas pourquoi demander une avance d'autant plus que les charges sont versées terme à échoir!
je vais donc me renseigner si cette pratique a été votée en AG, si cela est le cas, je paierai mais les copropriétaires qui ont voté ça sont bien des "moutons"

Par yapasdequoi

En sus des références juridiques, je vous ai aussi déjà donné la justification comptable !

"Elle sert au syndic à payer les factures qui tombent au cours d'un trimestre en attendant le paiement de l'appel de fonds du trimestre suivant."

Pour détailler, le compte de la copropriété est approvisionné chaque trimestre de 1/4 des dépenses prévues. MAIS si une facture annuelle tombe, le syndic n'a pas de quoi la payer. Hélas il n'a pas le droit au découvert ni ne peut avancer d'argent !(article 18 : "A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.")
Donc il fait quoi ? Il ne paye pas la facture, il la met en attente.... Et le risque c'est que la copropriété payera au fournisseur des pénalités de retard ou fera face à des résiliations... ce qui peut être grave !

Lorsque le budget prévisionnel est voté en AG, il est aussi question d'ajuster l'avance de trésorerie qui ne peut pas dépasser 1/6 (= 2 mois de dépenses). Le PV l'indique.

Lors de la prochaine AG, vous pourrez voter contre. Et ensuite contester la résolution via l'article 42 (au tribunal et avec un avocat). Mais sauf si le juge s'étrangle de rire, vous serez débouté.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le partage au prorata de la taxe foncière au moment de la vente est la pratique la plus usuelle.

Il est impossible d'affirmer a priori que l'avance permanente de trésorerie est inutile. Il faut auparavant examiner les comptes pour évaluer le besoin. Il peut y avoir des pics de dépenses au cours de l'exercice alors qu'un compte bancaire de copropriété ne peut présenter un solde débiteur. Il peut y avoir aussi des difficultés de recouvrement.

Une avance permanente de trésorerie (terme employé dans le décret du 17 mars 1976), ou "fonds de roulement" (terme usuel synonyme), peut être imposée par le règlement de copropriété ou décidée par l'assemblée générale. C'est le cas dans une majorité de copropriétés.

Par AGeorges

"Elle sert au syndic à payer les factures qui tombent au cours d'un trimestre en attendant le paiement de l'appel de fonds du trimestre suivant."

Ce texte est un modèle d'incompréhension comptable.

Comme il a été dit, avec un règlement exigible en début de trimestre, le Syndic n'a pas à attendre le règlement du trimestre suivant pour payer les factures.

Abid a, lui, tout compris, et c'est le principal.

Tout au plus, il peut y avoir une réflexion de lissage de façon à ce que les dépenses soient équilibrées entre les trimestres de l'exercice.

En outre, l'alimentation obligatoire du fonds travaux est d'abord encaissée sur le compte principal. Et ce n'est qu'en fin de trimestre que le Syndic la verse sur le compte de dépôts, s'il y a assez d'argent. Sinon, il s'en sert comme d'une avance supplémentaire ... et ceci s'applique à tous les appels prévisionnels ...

Par ESP

Ageorges, Yapasdequoi, merci de réserver vos écrits à votre propre commentaire sur un texte ! et non à la réponse faite par un autre intervenant.
on peut très bien dire "mon avis n'est pas le même", sans agresser quiconque !

Je vous propose:
Vente d'un lot : l'avance de trésorerie est remboursable et reconstituable (Cass. Civ III : 27.3.13, décision n° 12-11808

Les avances de trésorerie (ou fonds de roulement) sont les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux (décret du 17.3.67 : art. 45-1).
Cet arrêt est l'occasion de rappeler les modalités de restitution des avances en cas de vente de(s) lot(s) : le syndicat des copropriétaires doit rembourser celles faites par le vendeur et parallèlement, les reconstituer en demandant le règlement à l'acquéreur, par l'intermédiaire du syndic.
Cette règle semble également pouvoir s'appliquer aux autres avances : celles correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux, ainsi que celles constituées en vue de faire face à des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou des éléments d'équipements communs (décret du 17.3.67 : art. 35).

Par yapasdequoi

OK... Je n'ai agressé personne, moi...

Par yapasdequoi

et çà :
"Ce texte est un modèle d'incompréhension comptable."
c'est quoi ?

Par abid33

bonjour
j'attends la réponse du syndic pour savoir si sa requête est fondée, si elle a été votée
bonne journée

Par yapasdequoi

Avez-vous vérifié l'état daté ?

Par Nihilscio

Bonjour,

L'état daté ne crée pas de droit.
S'il apparaît que l'avance de trésorerie n'est pas inscrite dans le règlement de copropriété et n'a pas été décidée par l'assemblée générale, son remboursement est de droit.

Par yapasdequoi

Certes, mais l'état daté indique le montant.

D'autre part les PV des AG des 3 dernières années ont été remis à l'acquéreur lors de la signature du compromis. Ces PV indiquent les votes de l'AG concernant le budget prévisionnel et les avances éventuelles.

Par abid33

pour yapasdequoI

Personne (le notaire) ne m' a parlé d'état daté ??

j'ai uniquement le pv de l ag de septembre 2022

Par abid33

J'ai seulement le PV de l AG de septembre 2022 et je n'ai pas non plus le règlement de copro

---
Par yapasdequoi

Vous aviez votre propre notaire lors de l'achat ?
On devine que non...

Vous étiez en droit d'exiger les 3 derniers PV.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604[/url]
"Le vendeur doit remettre à l'acquéreur les documents suivants :
-Fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti
-Règlement de copropriété dont l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés
-Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années
-Carnet d'entretien de l'immeuble
-Conclusions du diagnostic technique global (DTG) s'il existe
-Notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété

Normalement l'avance est votée en même temps que le budget chaque année.

Et sur la même page vous lirez aussi :
L'état daté est un document exigible préalablement à la vente d'un lot en copropriété.

Le document se présente en 3 parties :

Sommes restant dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires
Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire vendeur
Sommes qui devraient incomber à l'acheteur du lot

Par abid33

oui c est "mon" notaire

Par yapasdequoi

Alors retournez lui poser vos questions....
Il ne vous a pas alerté sur le fait qu'il n'y avait pas les 3 derniers PV d'AG ?
Et il ne vous a pas expliqué le contenu de l'état daté ?
Parlez lui de son devoir de conseil ...

On ne peut pas faire mieux ici .

Par abid33

OK MERCI BEAUCOUP DE VOS CONSELS ECLAIRÉS