Prérogatives d'un syndic de copropriété

Par Visiteur

Bonjour,
Je souhaiterai obtenir une réponse concernant un différent avec le syndic professionnel en charge de l'administration de notre copropriété.

Les faits
Le 28 septembre 2009, notre syndic m'informe que je dispose d'un solde créditeur pour mes charges courantes d'un montant de 560 euros. Ce crédit a pour origine des appels de fonds ne prenant pas en compte les régularisations de mon solde de compte sur les exercices 2007/2008 et 2008/2009. De plus, je dispose d'un solde créditeur de 9700 euros au titre de provisions pour travaux

Le 29 octobre 2009 je demande au syndic la restitution des sommes portées au crédit de mon compte. Le syndic me restitue la somme de 9700 euros, se conformant ainsi à une résolution d'Assemblée Générale ayant eu lieu en juillet 2009 annulant les travaux votés en 2007, mais ne me restitue pas mon trop perçu sur les charges courantes.

Le 4 novembre 2009 je réitère ma demande au syndic, qui reste sans suite.

Le 1er décembre 2009, la liquidation judiciaire de notre syndicat de copropriété est prononcée par le TGI de Bobigny, et notre syndic est nommé liquidateur.

Le 4 janvier 2010, le syndic m'indique je site ?Le cabinet n'avait pas à vous rembourser ce solde créditeur qui sera utilisé pour le paiement des appels à venir pour les créances douteuses'.

Ma question
Je souhaiterai savoir si le syndic est dans son droit de me refuser ce remboursement, et dans le cas contraire, quels sont les articles de loi qui me permettraient de plaider ma cause devant un tribunal d'instance ?

Par Visiteur

Bonjour,

Le 4 novembre 2009 je réitère ma demande au syndic, qui reste sans suite.

Le 1er décembre 2009, la liquidation judiciaire de notre syndicat de copropriété est prononcée par le TGI de Bobigny, et notre syndic est nommé liquidateur.

Le 4 janvier 2010, le syndic m'indique je site ?Le cabinet n'avait pas à vous rembourser ce solde créditeur qui sera utilisé pour le paiement des appels à venir pour les créances douteuses'.

Ma question
Je souhaiterai savoir si le syndic est dans son droit de me refuser ce remboursement, et dans le cas contraire, quels sont les articles de loi qui me permettraient de plaider ma cause devant un tribunal d'instance ?

Dans le cadre d'une liquidation judiciaire, il existe un principe d'interdiction de paiement des créances antérieurs. En conséquence, le liquidateur et le syndic n'ont pas le droit de vous restituer votre argent. Cela est interdit expressément dans le Code de commerce.

Votre créance sera payée s'il reste du crédit disponible lors de la liquidation définitive de votre syndic et du règlement des créanciers.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je comprends le principe, mais celui-ci s'applique t il aussi avant le prononcé de la liquidation (la décision de mettre en liquidation le syndicat ayant été rendue le 1er décembre) ?

En l'absence d'un administrateur judiciaire et avant la décision de mettre en liquidation le syndicat, le syndic a t il le droit de refuser de rembourser un copropriétaire ?

Merci d'avance.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je comprends le principe, mais celui-ci s'applique t il aussi avant le prononcé de la liquidation (la décision de mettre en liquidation le syndicat ayant été rendue le 1er décembre) ?

Non, bien sûr. Mais comme l'entreprise est aujourd'hui en liquidation, cela ne résout pas le problème.
L'entreprise avait le droit de vous payer, aujourd'hui elle ne l'a plus: Votre créance reste donc bloquée.

Très cordialement.

Par Visiteur

Quelle est alors la démarche à mettre en oeuvre pour s'inscrire sur la liste des créanciers, dans l'éventualité ou un copropriétaire pourrait se porter lui même créancier ?

Merci d'avance.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Quelle est alors la démarche à mettre en oeuvre pour s'inscrire sur la liste des créanciers, dans l'éventualité ou un copropriétaire pourrait se porter lui même créancier ?

IL faut écrire au représentant des créanciers, ou au mandataire liquidateur s'il n'y a pas de représentant une lettre déclarant votre créance. Une fois la dette enregistrée, il n'y aura plus qu'à attendre la liquidation définitive du syndic de copropriété.

Très cordialement.