



Responsabilité du syndic et recouvrement des charges

Par JG CS 06

Bonjour à tous

Je souhaite avoir une information concernant le recouvrement des charges après prescription.

Bientôt, à partir du 25/11/2023 la prescription pour l'action en recouvrement des charges impayées passera à cinq ans pour celles relatives à partir du 25/11/2018.

Ma question est valable également pour la prescription actuelle, encore de 10 ans, et donc : si le syndic ne les recouvre pas dans ledit délai et qu'il y a eu l'approbation des comptes et du quitus, peut-on rechercher la responsabilité du syndic pour mauvaise gestion car, pour moi,

le fait que les comptes et le quitus soient relatifs au bon fonctionnement de la copropriété ne préjudicie pas à l'action en responsabilité pour n'avoir pas permis ce bon fonctionnement?

Merci de votre attention et de votre aide.

JG

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut bien distinguer approbation des comptes et quitus.

Si les comptes ne sont pas approuvés, les charges impayées sont irrécouvrables et le syndic ne commet pas de faute en n'exerçant pas d'action en recouvrement tant que les comptes ne sont pas approuvés.

Le quitus vaut renoncement à exercer une action en responsabilité sauf pour les faits qui n'ont pas été portés à la connaissance des copropriétaires.

Si, les comptes ayant été approuvés, le syndic n'exerce pas les actions en recouvrement des créances du syndicat à l'encontre des débiteurs, sa responsabilité peut être recherchée. Toutefois si ces créances apparaissent dans les comptes approuvés en assemblée générale et que l'assemblée générale a donné quitus au syndic, il n'est plus possible d'attaquer le syndic pour avoir manqué à recouvrer les charges impayées.

Les associations de défense des copropriétaires recommandent de ne pas donner le quitus.

Par ailleurs, si la responsabilité du syndic peut être recherchée, il n'y a pas lieu d'attendre que la créance du syndicat soit prescrite pour le faire. Le syndic doit agir dans un délai raisonnable. Attendre cinq ans, à plus forte raison dix, est très au-delà du raisonnable.

Par JG CS 06

Merci pour votre réponse et on est là face à un problème de taille. En fait les créances passent en créances douteuses ou alors passent sous forme de petites réparations ou sous forme de prestations déguisées. J'ai le cas dans ma copropriété, ce qui me fait dire que les syndic ont de beaux jours devant eux, il suffit d'avoir quelques personnes ignorantes et le tour est joué. Inadmissible que le législateur fasse des lois toujours plus techniques pour contraindre les copropriétaires à payer leurs charges mais rien pour engager personnellement la responsabilité des syndic par un seul d'entre eux et pour son compte.

Par Nihilscio

Il faut sortir de généralités telles que : Les syndic ont de beaux jours devant eux, il suffit d'avoir quelques personnes ignorantes et le tour est joué. Cela ne mène à rien.

Les copropriétaires, même à titre individuel, ont les moyens d'agir. Même ignorants des arcanes législatifs, il sont supposés avoir un minimum de bon sens. Ceux qui en sont totalement dépourvus doivent demander leur placement sous curatelle.

Il n'est pas difficile de demander au syndic : « M X doit tant, qu'avez-vous fait ? » Il n'est pas besoin d'être docteur en droit pour le faire.

Que cherchez-vous ? Vous plaindre du législateur ? Ecrivez au député de votre circonscription ou à un autre. Obtenir sur ce présent forum un avis sur un problème précis ? Présentez précisément le problème.

Par JG CS 06

Vous vous prenez pour qui ? le docteur en droit de la copropriété ? Ce que j'écris est faux ? Avant de faire vos remarques à xxxxxxxxxx termes injurieux politesse qui ne renseignent sur rien, commencez à démontrer que ce n'est pas possible. J'ai demandé à des personnes expérimentées et ayant des connaissances d'apporter leur expertise, et non pas à des amateurs comme vous de donner des leçons d'action. Sur mes prochains sujets, merci de vous tenir à l'écart, vous ne servez à rien en ce qui me concerne.

Par AGeorges

Bonsoir JG CS,

le recouvrement des charges après prescription.

Quand les charges d'un copropriétaire sont prescrites, elles entrent dans le pot commun et sont réparties entre les copropriétaires.

Comment voulez-vous faire payer quelque chose qui est prescrit ?

Par ailleurs, les charges décidées par l'AG sont assorties d'un calendrier de paiement. Le premier jour de chaque trimestre, le plus souvent, et à cette date, elle sont exigibles. Le boulot du Syndic consiste à gérer les relances, et il y a des étapes bien définies qui n'ont rien à voir avec le quitus ou l'approbation de l'AG qui viendra plus tard. Par ailleurs, si le Syndic ne gère pas les relances au fil des trimestres, il engage sa responsabilité.

La régularisation de fin d'exercice est donc un autre sujet.

Par Nihilscio

Vous vous prenez pour qui ? le docteur en droit de la copropriété ? Ce que j'écris est faux ?
Ce n'est ni vrai ni faux, c'est inconsistent.

Sur mes prochains sujets, merci de vous tenir à l'écart, vous ne servez à rien en ce qui me concerne. Si j'ai envie de donner mon avis, je le donnerai.

Par AGeorges

Hello JG CS,

Le problème que vous rencontrez n'est pas rare. Cependant, vous avez d'autres méthodes que d'attendre des années pour agir.

Par exemple, à chaque AG, vous recevez "L'Annexe Comptable 1". Ce document précise (entre autres, partie gauche) le montant des charges non recouvrées dans l'année. Des organisations comme l'AxxxC ont mis en place des systèmes de vérifications des chiffres de gestion avec un système simple vert-orange-rouge. C'est accessible en ligne.

Ce boulot est normalement celui du Conseil Syndical. Mais si aucun conseiller n'a de compétence comptable, ils ne sauront pas lire ces états (il y a 5 annexes obligatoires en tout).

Vous avez aussi l'état détaillé des dettes ou des créances pour chaque copropriétaire.

Les moyens d'actions contre un Syndic sont, comme vous le dites, limitées. Disons que le législateur permet au copropriétaires d'en changer chaque année, et cela est souvent considéré comme LA solution. Il reste tout de même possible de faire un procès civil pour non-respect des lois. Cela se complique quand le Syndic a obtenu une approbation de l'AG, car dans ce cas, la voie est l'Article 42 via lequel vous n'attaquez pas le Syndic mais le Syndicat. Pour se faire mal voir, y'a pas mieux !

La bonne technique est de rester calme et d'apprendre au fil du temps comment les choses doivent se passer en copropriété. Ensuite vous faites le tour des comptes, un tour complet et vous informez la Copropriété des Tours de passe-passe du Syndic. Et si vous réussissez à convaincre assez de monde, il vous restera à trouver un autre Syndic, et si possible, un bon, cette fois. Sans oublier que s'il n'y a aucun répondant sérieux et organisé dans votre Copropriété, à élire au CS, vous n'arriverez pas à grand chose.

Par JG CS 06

AGeorges, merci pour votre réponse claire.

Ce dont je me suis rendu compte, c'est que le syndic s'arrange judicieusement pour permettre à ceux qui ne paient pas de faire payer la copropriété pratiquement à leur place. Comment fait-il, en imputant à la copropriété des factures pour des prestations effectuées par des copropriétaires redevables et dont le montant est exorbitant par rapport à un artisan lambda mais qui couvre les charges impayées, ce qui évite des actions en justice mais qui grève le budget prévisionnel. Je me suis rendu compte également que par le biais du compte 615, de nombreuses prestations sont factices mais couvertes par complaisance des sociétés émettrices de factures. Et, ça passe sans problème. C'est le principe qui m'a fait poser cette question pour avoir des éclaircissements car les gens se font avoir, ne sachant pas tous lire le grand livre et notamment le compte 401.

Cordialement

Par yapasdequoi

Lors de l'approbation des comptes, il faut que l'AG refuse ces factures litigieuses.

Il faut aussi baisser les montants au dessus duquel le syndic doit demander l'avis du CS et doit mettre en concurrence.

Mais ceci ne répond pas au problème de charges impayées. Le syndic doit poursuivre les débiteurs, au besoin mettre une résolution à l'AG qui imposera au syndic de les poursuivre, jusqu'à saisie de leur lot de copropriété.

Il y a des associations très utiles pour vous y aider.

Par AGeorges

Hello

Je me suis rendu compte également que par le biais du compte 615, de nombreuses prestations sont factices

Ah, le fameux compte 615. Dans ma copro, entre la moyenne 2016-2019 et 2022, 'ce' compte a explosé de 140%. Je dis bien 140%, pas 40% ! (et encore, chez moi c'est 515 car le relevé des dépenses ne respecte pas la nomenclature).

Même système que vous, vous devez analyser chaque dépense, et vérifier si c'est bien uniquement de l'entretien en relisant dix fois les articles 24 et 25. Parce que, si c'est de l'Article 25 (comme les diagnostics, les améliorations, les nouveaux dispositifs), TOUT doit faire l'objet d'une résolution AG. Et qui dit dépense non autorisée, dit le syndic doit la payer de sa poche. Sur 'mes' comptes 2022, j'ai trouvé environ 20.000? de dépenses non autorisées et éparpillées de droite à gauche, et qui n'ont, en aucun cas à contribuer à augmenter le budget ordinaire.

Si vous avez, en plus, des copropriétaires complices et des entreprises complaisantes, vous avez de quoi monter un beau dossier d'escroquerie en bande organisée.

Prenez un peu de temps pour regarder les signalements de fraude de la DGCCRF (par exemple, chez moi, les liasses AG sont facturées en plus du forfait, fraude dûment recensée !)

Et attention, tout de même, n'oubliez pas l'intérêt de la copropriété. Se débarrasser trop vite d'un Syndic escroc peut vous coûter cher (Syndic judiciaire, ...).

Du courage et de la méthode. Et d'abord, monter le dossier.

Par JG CS 06

AGeorges et yapasdequoi, merci sincèrement pour vos réponses.

L'idée d'une résolution est pertinente, et de consulter la DGCCRF tout autant. Je vais donc suivre vos conseils.

AGeorges, vous avez exactement cerné par vos explications ce sur quoi je m'offusque. Et yapasdequoi, comme d'habitude (net iris) vous donnez des pistes aussi intéressantes.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Avec plaisir

Par AGeorges

Content de vous avoir aidé.