



Avance de trésorerie réclamée par un syndic

Par **susafoncia**, le **02/11/2014** à **17:14**

Bonjour à Vous

Je suis depuis plusieurs année en conflit avec notre syndic de copropriété, xxxxxx (,noms propres interdits)0 concernant le vote d'une avance de trésorerie datant du 31/01/2012. Ce différent concerne le point 11 de l'ordre du jour de cette assemblée, dont voici le contenu exact :

Point 11 de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale

Vote du budget prévisionnel 2012/2013

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 740.660,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du quart du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

En application du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic ajustera à 1/6 du montant du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie.

Totalité des tantièmes de la copropriété : 1000000

Vote 612594 sur 612594 tantièmes

Abstention 6833 tantièmes

Je précise par ailleurs, que le point 10 de l'ordre du jour ajuste le budget 2011/2012 à la somme de 744.310,00 euros et que nos exercices courent du 01/10 au 30/09.

Concernant le niveau de l'avance de trésorerie, xxxxxx se fonde sur l'article 35 du décret du 17 mars 1967, que je ne vous apprendrait pas, ainsi que sur notre règlement de copropriété datant de 1979.

Pour se justifier, xxxxxx s'appuie sur le les articles suivant :

AVANCES – PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au syndic de chacun des syndicats dont ils seront membres, savoir :

1° Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement

versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur une base déterminée alors par millièmes des parties communes.

2° En cours d'exercice, selon la demande formulée par les copropriétaires délibérant à la majorité requise par l'article 85, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

Article 85

Les décisions autres que celles visées à l'article 86 du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Résultats

Le 01/01/2013, je reçois deux appels de fonds de la part de xxxxx.

Un premier appel de 1037,49 euros correspondant à ma quote-part trimestriel relative au budget 2012/2013

Un second appel de 260,27 euros correspondant à une avance de trésorerie.

Je n'ai jamais réglé cette avance de trésorerie et bien sûr xxxxx continue à me harceler pour recouvrir cette soi-disant créance.

Je pense que xxxxx profite de la passivité et de l'ignorance des copropriétaires, et des conseils syndicaux en particulier, pour agir à mon sens en toute illégalité.

Si je m'adresse aujourd'hui, c'est que je ne suis qu'un juriste du dimanche, qui aime bien que les choses soient justes.

Je sais que depuis 2002, la loi impose aux copropriétaires de régler leurs charges en début de trimestre et non en fin de trimestre comme par le passé.

Cette loi devait donc faire disparaître la notion de "fonds de roulement" autrement appelé "avance de trésorerie".

Ce que je n'arrive pas à affirmer, par méconnaissance, c'est si le syndic peut encore s'appuyer sur notre règlement de copropriété pour faire voter de la sorte une avance de trésorerie.

Car il ne justifie en rien cette augmentation.

Par ailleurs, il fait voté cette résolution à l'article 24 en même temps que le vote du budget prévisionnel, alors que l'article 35 du décret du 17 mars 1967 prévoit un vote à l'article 26 (majorité des deux tiers, ce qui n'est pas possible le jour de cette assemblée).

Qui est-ce qui prime dans notre cas, la loi (qui pour moi est claire) ou le règlement de copropriété qui pour moi l'est beaucoup moins.

Je pense très sincèrement que les moyens employés par xxxx sont trompeurs et illégaux dans leur présentation.

Je m'adresse donc à vous, professionnels, afin de savoir si ma position se tient juridiquement ou non.

Vous remerciant par avance de vos éclaircissements et de vos conseils

Bien Cordialement

Par **Qui sait**, le **24/05/2022** à **23:53**

Bonjour,

Comme beaucoup de copropriétaires, nous voulons changer ces pratiques.

Avez-vous réussi à progresser dans vos démarches?

Cordialement

Par **youris**, le **25/05/2022** à **08:51**

bonjour,

avez-vous pensé au syndic coopératif ?

Il est toujours possible de changer de syndic et choisir un cabinet de syndic indépendant.

un conseil syndical connaissant bien les lois, décrets, ordonnances relatifs à la copropriété est nécessaire pour pouvoir contrôler la gestion du syndic.

salutations