Image not found or type unknown

Changement de syndic et paiement charge de copro

Par **Stelmar**, le **25/03/2021** à **11:38**

Bonjour

Le syndic de notre copropriété vient d'étre racheté par un autre syndic.

Celui ci nous demande de payer les charges en début de trimestre alors que nous faisions jusqu'à présent des virements mensuels .

De plus il a mis dans une annexe de compte rendu d 'AG une ligne en charge exceptionnelle qui serait une régularisation de 2019, mais dont personne n'est au courant.

A t il le droit de faire cela ?

Merci pour vos retours

Par **youris**, le **25/03/2021** à **11:48**

bonjour,

que prévoit votre règlement de copropriété sur le paiement de vos charges ?

l'article 14-1 de la loi 65-557 indique:

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

votre A.G. a-t-elle votée que l'appel des charges soit mensuel ?

pour la régularisation de 2019, vous devez avoir des copropriétaires (conseil syndical) qui vérifient les comptes et qui pourraient vous renseigner.

salutations

Par **Stelmar**, le **25/03/2021** à **14:24**

Bonjour

En ce qui concerne les appels de charges cela fonctionnait ainsi sous le précédent syndic à voir pour continuer avec le suivant, à la prochaine AG .

Concernant la somme demandée en 2019 c est un flou artistique. Sachant que ce serait un solde de banque clôturée en 2015 suite à un changement de syndic...pour ma part je n ai jamais vu personne clôturer un compte en négatif et réclamer l argent 5/6 ans plus tard ?

De plus j'ai regardé les comptes à cette date (2015) et je doute que quelqu'un'un ai pris le temps de jeter ne serait ce qu'un œil.....

je suis donc en recherche d'un spécialiste afin de tirer tout cela au clair !

Par **beatles**, le **26/03/2021** à **10:13**

Bonjour,

Pour une régularisation de 2019 c’est cinq ans donc jusqu’en 2024.

Pour celles de 5 ou 6 ans (2015 en fait partie) qui sont antérieures à la loi ELAN, entrée en vigueur le 25 novembre 2018, la prescription est limité jusqu'aux cinq ans postérieurs à a loi ELAN soit jusqu'au 22 novembre 2023 inclus, comme le rappelle ce lien.

Cdt.

Par **beatles**, le **26/03/2021** à **14:39**

Il est bien question de charges si je ne m'abuse validées par un vote en assemblée générale, même si ce serait un retard.

Le conseil syndical contrôle le syndic : sa gestion (article 21 de la loi) ; notamment la comptabilité du syndicat (article 26 du décret).

Le conseil syndical rend compte de sa mission (article 22 du décret) en particulier du contrôle

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

des comptes, pour qu'ils puissent être validés ou non ; de plus il donne son avis (article 21 de la loi).

En appelant ce retard le syndic ne fait qu'exécuter une décision d'assemblée générale.

[quote]
A t il le droit de faire cela ?

[/quote]
Oui puisque l'AG l'a validé (PV d'AG) !

Donc si #Stelmar veut contester, par une action personnelle, c'est contre le syndicat qu'il doit le faire et non pas contre le syndic.

C'est une régularisation de 2019 concernant une somme, oubliée, due par le syndicat en 2015.

Le syndic appelle donc des charges qui auraient dû être appellées en 2015 par une régularisation en 2019.

Comme 2015 est antérieur à la loi ELAN les cinq ans courraient qu'à partir de la promulgation de la loi ELAN soit le 22 novembre 2023, puisqu'entre la date ou les charges devaient être appellées (2015) et la promulgation de la loi ELAN (2018) il n'y a pas plus de cinq ans ; #Stelmar pourrait donc contester jusqu'au 22 novembre 2023.

Mai si l'on prend 2019 il pourrait le faire jusqu'en 2024.

Par **Stelmar**, le **27/03/2021** à **07:57**

Bonjour

C est bien plus complexe que cela

En 2015, lors de l'AG le syndic initial est remplacé par un autre que nous appellerons "X".

En 2020 "X" décide de vendre son syndi et avant la revente sur une réédition de charge nous avons une ligne que se nomme charges exceptionnelles qui vient en supplément .

Comme j'ai voulu des explications au départ le comptable a dit que c'était une somme sur un compte d'attente et qu'il fallait solder. Jusque là rien d'anormal.

Mais je demande à voir les comptes (j'y suis allée hier) après quelques heures , on m'explique que cette somme est réclamée car les écritures en comptabilité ne correspondent pas à la banque, mais pas d'autre explication. On peut quand même se poser des questions sur cette situation?Et il semble que "X" à l'époque à repris les comptes sans tout vérifier....

Merci beaucoup pour vos réponses qui me font apprendre beaucoup de chose !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Stelmar**, le **27/03/2021** à **10:54**

Bonjour
Le petit problème c est que dans les comptes en annexe 1 en compte 47 rien n’ apparaît sur les exercices précédents ni sur l AG de 2019.
C est sur l exercice 2020 et la somme n’ est pas la même que celle que l on nous demande !
Ça sort du chapeau ....

Par **beatles**, le **27/03/2021** à **11:33**

Finalement je ne comprends pas votre démarche de savoir la régularité d'une « décision » comptable de votre syndic puisque vous lui avez accordé ce droit en approuvant les comptes.

La décision est donc régulière !

Si vous la jugez irrégulière et que vous vous soyez opposé à l'approbation des comptes ou que vous êtiez absent lors de cette approbation, il vous reste le moyen de contester dans les délais prévus à cet effet, mais contre le syndicat.

Mais comme il semblerait que vous avez approuvé les comptes votre démarche n'aurait aucun sens.

Par **beatles**, le **27/03/2021** à **12:49**

Donc ce serait donc une information sous la forme d'un témoignage plutôt qu'une question !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés