



## Défaut d'appel de charges, obligations du Syndic

Par **PoPaul** du 28, le 05/09/2018 à 16:32

Bonjour,

J'ai acquis un lot pour résidence principale dans un copropriété depuis 19 juin 2018 (signature de l'acte définitif).

J'ai demandé par trois fois et par mail au syndic, de me faire parvenir l'échéancier et les modalités de paiement des charges, notamment parce que je souhaite mensualiser son règlement (ce que j'ai bien précisé).

À ce jour, soit près de 3 mois après, je n'ai toujours pas reçu d'appel de charge.

Je redoute de me retrouver avec une facturation tardive et par conséquent élevée.

**Afin de m'en prémunir, pouvez-vous m'indiquer les obligations du syndic en ce qui concerne la notification aux copropriétaires de l'appel de charges ?** Je pense notamment à l'obligation de facturation dans les 15 jours du droit du commerce qui ne s'applique peut-être pas ici..

Pour info, il n'est pas mentionné sur le règlement de copropriété des modalités de l'échéancier. Par conséquent, je me demandais si, du fait de la loi, il serait trimestriel.

Bien cordialement,

Nota : c'était mon premier post ici. J'en suis enchanté ;-)

Par **Philp34**, le 06/09/2018 à 09:56

Bonjour Nicolas FG (17)

[citation]Nota : c'était mon premier post ici. J'en suis enchanté ;-)[/citation]  
J'espère alors que ce ne sera pas le dernier.

L'article 35-2 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

**« Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.**

**Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à**

**chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense ».**

L'article 14-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lui précise à cet effet que :

**"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".**

Par contre, la Loi ne prévoit pas une durée à ce préalable à la date d'exigibilité des provisions généralement de 15 jours.

Le président ou un des membres du conseil syndical de la copropriété peut à ce sujet vous renseigner sur la façon de faire du syndic.

Par **PoPaul** du 28, le 06/09/2018 à 10:05

Merci Philp34.

Non, ce ne sera pas le dernier, j'en ai déjà fait un autre.

Quand vous vous référez à l'article 35-2 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 - en particulier en ces mots : **le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la [s]date d'exigibilité déterminée par la loi[/s]** - quelle est cette fameuse date ? J'ai cru voir quelque chose concernant un trimestriel échu, c'est quelque chose comme ça ?

[fluo][edit] je crois que la réponse est ici : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590>, premier jour de chaque trimestre.[/fluo]

D'autre part, la notification se fait par lettre simple, or j'ai déjà vu ce syndic se tromper dans les adresses\*. Si je ne reçois rien, et donc que je paye pas ou en retard, comment me protéger ?

(\*) mes parents possèdent un appartement dans une copro (dans une autre ville) gérée par le même cabinet. Ils ont réussi à m'envoyer l'appel de charge de l'appartement de mes parents ! Alors, certes, nous avons le même nom mais ça promet de belles erreurs de gestion...

Par **janus2fr**, le 06/09/2018 à 10:50

[citation]D'autre part, la notification se fait par lettre simple, or j'ai déjà vu ce syndic se tromper dans les adresses\*. Si je ne reçois rien, et donc que je paye pas ou en retard, comment me protéger ? [/citation]

Bonjour,

Attention à ne pas commettre l'erreur classique des nouveaux copropriétaires, pensez-bien à signifier officiellement au syndic votre nouvelle adresse. En effet, le syndic ne connaît, à la base, que votre adresse au moment de l'achat de l'appartement dans la copropriété. Sans changement d'adresse, c'est donc à cette ancienne adresse qu'il enverra tout courrier (le syndic ne sait pas, si vous ne lui dites pas, que vous habitez dans la copropriété).

Par **Philp34**, le **06/09/2018** à **10:54**

[citation]le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi - quelle est cette fameuse date ? [/citation]

Vous n'avez pas lu correctement ma réponse me référant à un article Loi et donc parfaitement inutile de me renvoyer à une même réponse exacte :

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

[citation]D'autre part, la notification se fait par lettre simple, or j'ai déjà vu ce syndic se tromper dans les adresses\*. Si je ne reçois rien, et donc que je pays pas ou en retard, comment me protéger ? [/citation]

Je vous ai dit aussi qu'il serait utile de vous renseigner auprès du syndicat de la copropriété pour savoir quel est le délai généralement pratiqué par ce syndic à l'envoi de l'appel des fonds avant sa date d'exigibilité.

Par **PoPaul du 28**, le **06/09/2018** à **10:54**

Merci Janus2fr,

Pas de problème de ce côté là:

- 1) J'ai un transfert de courrier actif de l'ancienne adresse (mon adresse d'acheteur) vers ma nouvelle (celle de copropriétaire résident),
- 2) Je les ai informé par e-mail des bonnes adresses des uns et des autres lorsqu'ils m'ont envoyé l'appel de charge destiné à mes parents.

Je pense normal de ne pas avoir eu d'appel de charge en juillet compte tenu du délai de notification de changement de propriétaire du lot (notaire->agence). Je verrais donc le 1 octobre ce qu'il en est. C'est bien celà ?

Nota : ce n'est pas ma première copro mais celle ci souffre - pour de multiples raisons - d'un déficit de confiance de ma part à l'égard du Syndic...

Par **PoPaul du 28**, le **06/09/2018** à **11:02**

Philp34

[citation]Vous n'avez pas lu correctement ma réponse me référant à un article Loi et donc parfaitement inutile de me renvoyer à une même réponse exacte.[/citation]

Désolé, j'ai effectivement sauté une information. Je m'en excuse.

[citation]Je vous ai dit aussi qu'il serait utile de vous renseigner auprès du syndicat de la copropriété pour savoir quel est le délai généralement pratiqué par ce syndic à l'envoi de l'appel des fonds avant sa date d'exigibilité.[/citation]

J'ai prévu d'aller voir le président du conseil syndical à ce sujet. Cependant ça ne répond pas à question subsidiaire : [fluo]D'autre part, la notification se fait par lettre simple, or j'ai déjà vu ce syndic se tromper dans les adresses. Si je ne reçois rien, et donc que je pays pas ou en retard, comment me protéger ?[/fluo]

Par **youris**, le **06/09/2018** à **11:48**

bonjour,  
comme copropriétaire, vous connaissez les dates d'appel de charges et vous pouvez connaître leurs montants en fonction du budget et de vos tantièmes.  
vous pouvez donc payer vos charges sans attendre le courrier de votre syndic.  
président du syndic cela n'existe pas, il existe le syndic et le président du conseil syndical.  
Salutations

Par **PoPaul du 28**, le **06/09/2018** à **12:14**

Youris,

[citation]Comme copropriétaire, vous connaissez les dates d'appel de charges et vous pouvez connaître leurs montants en fonction du budget et de vos tantièmes. Vous pouvez donc payer vos charges sans attendre le courrier de votre syndic.[/citation]

Correction, je suis "sensé" les connaître. Or, je ne les ais pas.

- Les dates ne sont pas spécifiées dans le RC (donc, à priori premier jour de chaque trimestre),
- Je n'ai pas les montants pourtant réclamé 2 fois au Syndic (cf. premier message aussi).

Les seuls document officiels que j'ai sont le dernier budget prévisionnel et le partage des charges effectué entre le vendeur et l'acheteur à l'attention du notaire pour l'acte de vente définitif.

[citation]Président du syndic cela n'existe pas, il existe le syndic et le président du conseil syndical.[/citation]

Oui, je sais, c'est une coquille. J'ai corrigé mon précédent post ! [smile25]

Par **PoPaul du 28**, le **06/09/2018** à **12:39**

Enfin au fil de la discussion, j'ai compris le problème et pense avoir trouvé mes réponses.

J'ai repris l'acte de vente ainsi que l'état daté fourni par le syndic. Il est fait état de la *4<sup>e</sup> échéance d'appel de fond* [fluo] en date du 01/07/2018 [fluo] correspondant bien ce qui est écrit plus haut.

Je me rappelle qu'il a été convenu que [fluo] l'appel soit fait au vendeur [fluo], c'est pour cela que je n'en ai pas connaissance. La compensation du vendeur ayant été calculé dans le montant final de la vente.

Le prochain appel de fond devrait donc être le 1<sup>er</sup> de la période suivante qui [fluo] me sera adressé le 01/10/2018 puisque l'exercice est clos au 30 septembre [fluo] (vu sur le dernier PV d'AG joint à l'acte de vente).

Merci à vous.

Par **youris**, le **06/09/2018** à **13:57**

dans le cas d'une vente d'un logement dans une copropriété, le vendeur doit vous remettre un certain nombre de documents notamment:

"Certains documents concernant l'organisation de la copropriété doivent être remis à l'acquéreur parmi lesquels :

- la fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti,
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que - les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic,
- le carnet d'entretien de l'immeuble,
- une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété,
- les conclusions du diagnostic technique global (DTG) si il existe.

En l'absence de ces documents, l'acquéreur peut renoncer à la vente."

source: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604>

Par **PoPaul du 28**, le **06/09/2018** à **14:06**

Bonjour Youris, j'ai bien tous ces document mais il ne répondait pas précisément à toutes mes question notamment parce que le Syndic n'est pas tenu de joindre le budget au PV d'AG.