Image not found or type unknown

Un syndic peut-il faire un avoir ?

Par **Mychkine**, le **25/02/2022** à **18:42**

Bonjour,

Notre syndic d'immeuble a facturé et débité des sommes injustifiées sur le comtpe bancaire de la copropriété. Nous avons contesté ces facturations. Le syndic refuse de faire un remboursement par virement et dit faire un avoir sur ces honoraires ? Le syndic a-til légalement le droit de faire un avoir alors que le conseil syndical demande un rembourssement immédiat ?

Merci.

Par **Marck.ESP**, le **25/02/2022** à **18:51**

Bonjour

Avant de répondre plus finement sans risquer de partir hors-sujet, je comprends qu' il ne s'agit pas de factures, mais de prélèvements d'honoraires indus ?

Estimeriez vous qu'il est coupable de malversation ?

Par **Mychkine**, le **25/02/2022** à **19:00**

Le conseil syndical en vérifiant les comptes de la copropriété a constaté des débits au profit du syndic sous la mention "honoraires".

Après vérification du détail de ces débits le conseil syndical a constaté que le syndic a commandé des prestations de facturation de frais postaux à une des filiales du même groupe. Il existe bien des factures établies par la filliale pour ces prestations.

Nous avons contesté ces facturations au regard de l'article 18-1 A Loi du 10 juillet 1965. Les copropriétaires n'ayant jamais été informé et n'ayant adopté aucune convention en AG.

Si le conseil syndical n'avait pas demandé le détails de ces opérations à aucun moment nous n'aurions pu avoir connaissance des factures de la filiale.

Le syndic a indiqué annuler ces factures mais les sommes ont été débitées sur le compte bancaire de la copropriété. Nous avons demandé le remboursement immédiat par virement sur le compte de la copropriété. Le syndic refuse ce remboursement et ne propose qu'un avoir valable sur ces factures d'honoraire à venir.

Par **Mychkine**, le **26/02/2022** à **09:04**

Les sommes ayant été débitées, leur manque pèse sur le budget de la coprorpiété. L'établissement d'un avoir fait donc peser un risque financier sur la copropriété sur plusieurs mois. C'est pourquoi je m'interroge si l'établissement d'avoir pour des sommes, en l'espèce débité illégalements, est légale ou non.

Par **beatles**, le **26/02/2022** à **09:28**

Bonjour,

Cette malversation correspond à un détournement de fonds.

Article 18 de la loi du 10juillet 1965 :

[quote]
VIII.-**Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie**.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

[/quote]
Cdt.

Par **coproleclos**, le **26/02/2022** à **18:01**

Bonjour,

Il me parait prématuré de parler de malversation.

D'autre part l'utilisation des services d'une filiale du sndic est encadrée strictement et, en a-t-il avisé le syndicat et l'AG ? En a-t-il reçu accord ? Il serait bon de creuser cette piste avant de faire des préconisations hâtives et d'appeler Monsieur Molière à l'aide.

Bien à vous.

Par **Mychkine**, le **26/02/2022** à **20:05**

Merci pour vos réponses. Comme indiqué précédement, le syndicat des copropriétaires a contesté ces facturations au regard de l'article 18-1 A Loi du 10 juillet 1965. Les copropriétaires n'ayant jamais été informé et n'ayant adopté aucune résolution et convention en AG.

Le syndic n'a pas contesté notre réclamation vue qu'il s'est engagé a annuler ces factures . Je m'interroge surtout sur les modalités suite à l'annulation de ces factures, les sommes ayant été débitées sur le compte de la copropriété.

Les facturations ayant été faite en violation de l'article 18-1 A, leur annulation entraine à mon sens un remboursement immédiat sur le compte de la copropriété. Le syndic le refuse et indique procéder avec des avoirs sur ses factures d'honoraires mensuelles. Ce qui entraine un étalement du remboursement des sommes sur 4-5 mois.

ça me semble étonnant de procéder ainsi car en l'état le syndicat des copropriétaires se retrouve a faire "crédit" au syndic.

Par **Marck.ESP**, le **26/02/2022** à **20:46**

J’évoquais l’ éventualité d’opérations douteuses de sa part, mais si ce n’est pas le cas, nous sommes sur un forum juridique et vu sous cet angle, ce syndic doit rembourser cet indû, mais il n’y a rien légalement pour empêcher les copropriétaires de lui accorder cet étalement.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **27/02/2022** à **09:13**

Encore faut-il qu'une décision d'AG lui accorde cet étalement.

En revanche le conseil syndical, au vu des articles 18 et 18-1-A, a parfaitement le droit de l'avertir que s'il ne rembourse pas sur le champ d'appliquer le VIII de l'article 18 pour faire désigner un autre syndic plus respectueux de la loi.

Ce n'est pas au syndic d'imposer une méthode de remboursement ce serait plutôt le contraire.

Par **Mychkine**, le **27/02/2022** à **09:15**

A mon sens l'opération reste douteuse car un syndic professionnel qui en l'état ignore un article de la loi de 1965 c'est étrange non ? De plus nous avons du batailler plus d'un an pour obtenir la communication des documents faisant apparaitre les factures de la filliale sinon ce n'était pas visible et ce n'est qu'a partir de là et notre contestation qu'ils ont "accepté" (à reculons) l'annulation des factures. C'est dommage de ne pas avoir de moyen pour les contraindre à un remboursement immédiat. De toute façon la loi de 1965 ne prévoit aucune sanction pour 99% de ses articles.... Ils ont donc le droit de se servir sur les comptes de la copropriété et si le conseil syndical ne se bat pas ils peuvent faire ce qu'ils veulent.

Pour moi un prélévement fait illégalement (en l'espèce en violation de l'article 18-1 A Loi du 10 juillet 1965) devrait être rembourser immédiatement par virement sur le compte de la copropriété.

Par **beatles**, le **27/02/2022** à **09:26**

Surtout que le conseil syndical est là pour contrôler les comptes et exiger un remboursementimmédiat en plus d'une volonté de dissimuler.

La loi permet indirectement de contraindre le syndic à s'exécuter puisque qu'elle permet au conseil syndical de demander sa révocation et son remplacement.

Elle permet aussi à son président de faire convoquer ou bien de convoquer une AG à cet effet.

Article 8 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]
La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **27/02/2022** à **09:34**

Personne ne vous dit le contraire...,; je dis même que ce syndic doit rembourser cet indû et que seule les copropriétaires peuvent lui accorder un étalement.

Attention, pour en arriver là, c'est peut-être que sa situation financière n'est pas des plus florissantes.

Quand a lieu la prochauine AG? , car celle-ci pourrait refuser de voter les comptes...

[quote]
C'est dommage de ne pas avoir de moyen pour les contraindre à un rembourssement immédiat.[/quote]

Mais si, il y a moyen d'agir en commençant par une LR/AR lui fixant un délai pour s'exécuter, faute de quoi il serait fait appel au tribunal de proximité ou judiciaire (sachant que la procédure sera plus longue que l'étalement que vous évoquez).

Par **Marck.ESP**, le **28/02/2022** à **10:32**

Face à un problème de gestion, de manquement grave à ses obligation déontologiques et en cas d'échec de la médiation éventuelle, c'est bien le conseil syndical, qui peut lancer une procédure au nom du syndicat.

Par **Mychkine**, le **08/03/2022** à **10:38**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je ne pense pas qu'un groupe comme Citya soit en difficultés financières, ça semble plus être dans leurs pratiques.

Par **coproleclos**, le **08/03/2022** à **10:53**

Bonjour,

Ha Citya qui fait beaucoup dans l'illégalité depuis de nombreuses années !

Bien à vous.

Par **Marck.ESP**, le **08/03/2022** à **12:16**

A la lecture de ce doc, je pense que la pratique a déjà été dénoncée.

abus-4616-un-abus-qui-resume-bien-la-situation-critique-des-syndics

abus-4777-alerte-sur-le-coup-de-force-du-groupe-XXX-pour-faire-valider-le-contrat

Par **Mychkine**, le **08/03/2022** à **12:50**

L'agence Citya Val-de-Marne semble dans ce cas considérer que la loi ne s'applique pas à eux....

Par **Gwen75**, le **31/01/2024** à **22:19**

Bonjour @Mychkine,

jJ'ai la meme problématique que vous.

Notre syndic émet des avoirs plutot que des remboursements (ex : facture fournisseur payée 2 fois ou erreur de facturation en leur faveur).

Plutôt que de nous faire des remboursements, ils décident de nous tenir avec des avoirs.

Un avoir est émis si l'acheteur retourne son achat (bien mobilier), mais lorsque l'erreur vient du fournisseur, selon moi, il s'agit d'un remboursement.

En procédant à l'émission d'avoirs, le syndic s'assure du Chiffre d'affaires en sa faveur. En revanche, nous, nous n'avons pas l'argent sur notre compte bancaire.

Y a t il un article de loi les obligeants dans ce cas à nous rembourser ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés