



Légalité appels fonds solidaire charges impayées

Par **borispider**, le **15/09/2017** à **17:08**

Bonjour,

Suite à des charges impayées sur le dernier exercice, de 2 copropriétaires, par ailleurs en procédure, notre syndic a réussi à faire voter et accepter en AG une résolution visant à prévenir de futurs impayés et donc provisionner une somme conséquente de 20.000 euros.

M'appuyant sur la loi de 1965 de la copropriété qui ne prévoit pas de solidarité en matière de charges impayées, je conteste et refuse de régler les appels de fonds, d'autant qu'il n'est pas précisé dans le compte rendu de l'AG que ces sommes seront restituées aux copropriétaires quand les impayés seront recouverts et que la copro n'est pas en déficit.

Mon courrier recommandé pour expliquer ma position au syndic reste sans réponse, mais il m'adresse aujourd'hui un rappel. Suis-je dans mon droit et quel moyen ai-je de le faire respecter ?

Merci de votre aide.

Par **nihilscio**, le **15/09/2017** à **18:03**

Bonjour,

Il ne s'agit pas de solidarité, le terme est impropre, parce qu'il ne s'agit pas de payer des charges à la place d'un autre copropriétaire. Il s'agit d'appeler une avance de trésorerie le temps que

les créances du syndicat soit recouvrées. Elles seront évidemment remboursées dès que la situation de trésorerie du syndicat le permettra. La pratique est admise. Il n'y a qu'une autre solution imaginable, c'est celle d'interrompre les dépenses communes, y compris si besoin la fourniture d'eau. Les copropriétaires préfèrent en général accepter un apport exceptionnel de trésorerie.

Les appels de fonds ayant été décidés par l'assemblée générale, vous êtes contraint d'y répondre. Si vous estimez la décision juridiquement infondée, il vous faut en demander l'annulation devant le tribunal de grande instance dans les deux mois suivant la notification du procès verbal de l'assemblée générale. Votre courrier au syndic est inopérant et il n'est pas tenu d'y répondre.

Par **borispider**, le **15/09/2017 à 21:26**

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Le syndicat n'aurait-il pas dû préciser au CR de l'AG que cette avance de fonds des copropriétaires solvables doit bien être remboursée dès que les créances seront recouvrées et sous quelle forme?

J'ai peur que le syndicat utilise cette somme comme un "fond de roulement anti impayés".

N'aurait-il pas dû faire un rappel de charges en fin d'exercice à hauteur des impayés uniquement?

Salutations.

Par **nihilscio**, le **15/09/2017 à 22:44**

La décision aurait du être formulée plus précisément, c'est vrai. Il est cependant possible de faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée le remboursement des avances qui ne sont plus nécessaires. Mais, généralement, les copropriétaires sont impatients de rentrer dans leurs fonds.

J'imagine que le montant a été évalué en fonction du besoin. Si l'on sait que le débiteur ne paiera pas et qu'on s'engage dans une saisie immobilière, il faut anticiper sur les impayés des mois prochains.

Par **morobar**, le **16/09/2017 à 08:43**

Bonjour,

Attention toutefois à une demande de saisie immobilière (décidée en AG le syndic ne pouvant pas s'engager sans mandat de l'AG).

Il faut savoir que si une vente échoue, la copropriété a l'obligation de se porter acquéreur du lot invendu.

Par amajuris, le 16/09/2017 à 09:39

Borispider,

Si vous n'étiez pas d'accord avec cette décision de l'A.G., vous pouviez la contester auprès du TGI dans les 2 mois suivant la réception du PV de cette A.G.

C'est sans doute pour cette raison que le syndic ne vous répond pas, il attend que vous saisissiez le TGI.

Le syndic n'a pas le pouvoir de remettre en cause une décision de l'A.G.

Comme les réponses précédentes, il ne s'agit pas d'une solidarité entre copropriétaires mais du paiement des factures à la charge du syndicat des copropriétaires.

Salutations