



Appel de fonds trésorerie non voté en AG

Par **Bengi**, le **13/06/2018 à 15:25**

Bonjour,
Je suis copropriétaire d'un appartement dans un immeuble de 19 logements.
Deux procédures sont actuellement en cours pour charges non payées.
J'ai reçu un appel de fonds pour trésorerie de 500€ , pour faire face aux dépenses courantes de l'immeuble, non voté en AG.
A jour du paiement des appels de charges réguliers, et n'étant pas solidaire des dettes des autres copropriétaires j'ai refusé de payer. Je reçois une mise en demeure du syndic avec menace de procédure judiciaire et frais...
Suis-je dans mon droit en refusant de payer ?
Si oui quels articles de loi et démarches je dois effectuer pour faire valoir mes droits?
Merci de vos réponses

Par **amajuris**, le **13/06/2018 à 17:41**

bonjour,
les charges sont personnelles à chaque copropriétaire, il n'y a donc aucune solidarité entre les copropriétaires pour leur paiement, pour le budget qui a été voté.
il faut un vote de votre A.G. car il est admis que la dette d'un copropriétaire défaillant peut, sur décision de l'assemblée générale, être répartie entre les autres copropriétaires car l'article 41 du décret 67-223 indique que les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.
vous pouvez donc refuser de payer ces 500 €, par contre ce n'est pas le syndic qui paiera à votre place, il est à craindre que des factures de la copropriété ne soit pas acquittées et que les résidents de votre copropriété en subissent les conséquences.
salutations

Par **Bengi**, le **13/06/2018 à 18:24**

Merci pour votre réponse. J'ai trouvé le décret 2005-240 du 14 mars 2005 relatif au compte du syndicat des copropriétaires dont je suis solidaire pour les dettes qu'il peut contracter et qui stipule que : les avances de fonds réclamées à cet effet ne peuvent l'être sans avoir fait l'objet au préalable d'un vote en assemblée générale. Je suis conscient que c'est pas le syndic qui payera la note. Mais la dette perdure depuis trois années, s'alourdissant, un deuxième mauvais payeur se greffant pourquoi pas un troisième... où on va.. un premier appel de fonds d'urgence a déjà eu lieu il y a 18 mois... ne serait ce pas la solution de facilité pour le syndic plus prompt à envoyer des lettres de menaces au bon payeur que de répondre sur l'avance des procédures en cours pour recouvrer les charges impayées... demandes restées sans réponses...ce qui a provoqué mon refus d'avance présenté comme provisoire... J'espère faire bouger les choses en refusant de payer à chaque demande décidée sans concertation par le syndic...

Par **amajuris**, le **13/06/2018 à 18:42**

il est de la responsabilité du syndic de faire le nécessaire pour obtenir le paiement des charges de copropriété. Il n'a pas besoin d'une décision de l'assemblée générale pour faire une procédure judiciaire contre les mauvais payeurs. Un syndic de copropriété a pour mission de recouvrer les charges de copropriété. Il n'a pas besoin d'une autorisation de l'assemblée générale pour poursuivre un copropriétaire en justice pour charges impayées. Sa responsabilité peut donc être engagée par le syndicat des copropriétaires s'il a négligé de le faire (cass. civ. 3e du 15.5.02, n° 00-21802). Il engage sa responsabilité s'il manque de procéder à ce recouvrement mais également, lorsque par sa faute ou par sa négligence, une procédure de recouvrement est mise en échec. En l'occurrence, le syndic n'avait pas transmis au juge les documents permettant de prouver les sommes dues et la demande contre le copropriétaire défaillant avait été rejetée (CA de Paris du 11.1.07, n° 06/05174)."
source: http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1546154/la-responsabilite-du-syndic

Par **nihilscio**, le **13/06/2018 à 19:55**

Bonjour, Je confirme ce qui a déjà été répondu. Aucun fonds ne peut être appelé auprès des copropriétaires sans que cela résulte d'une décision de l'assemblée générale. Le syndic, s'il est professionnel, le sait très bien et une éventuelle procédure judiciaire à votre rencontre serait vouée à l'échec. Pour faire valoir votre droit, il n'y a rien à faire si ce n'est de répondre en défense, si vous êtes attaqué en justice, que la créance alléguée par le syndic n'est justifiée par aucune décision de l'assemblée. Il faut cependant parfois réagir avec pragmatisme et il ne servirait à rien de refuser de répondre à cet appel s'il était réellement nécessaire, ce qui est fort possible. Il ne semble pas que vous soyez au fait de la situation précise. Vous devriez interroger le conseil syndical. Mais la dette perdure depuis trois années, s'alourdissant, un deuxième mauvais payeur se greffant pourquoi pas un troisième... où on va. [citation] Où on va, c'est ce que vous devriez chercher à savoir en interrogeant le conseil syndical qui, normalement, doit être bien au courant. Il n'est pas normal que le syndic ne réponde pas à vos questions sur ses actions en recouvrement. [citation] J'espère faire bouger les choses en refusant de payer à chaque demande décidée sans concertation par le syndic. [citation] Cela devrait inciter le syndic à

convoquer l'assemblée générale.

Par **Bengi**, le **13/06/2018** à **20:10**

Merci , je vais refuser de payer cette avance de trésorerie et demander pour la 3 ème fois au syndic professionnel de me faire parvenir l'état des actions engagées pour recouvrer la dette des mauvais payeurs peut-être qu'il dégénérera me répondre cette fois le courrier étant en recommandé !!

Par **Bengi**, le **13/06/2018** à **20:11**

Daignera me répondre vous aurez corrigé!