



Avance de trésorerie hors AG possible et sécurisée

Par Deho Edeba

Bonjour,

Notre copropriété (5 lots) change de syndic et ça peut difficilement plus se faire dans la douleur du fait de la lenteur de notre ancien syndic qui ne coopère presque pas.

Nous sommes passés chez Matera et leur modèle de syndic coopératif.

Les archives ne nous sont pas encore parvenues mais à ce stade ma priorité est de régler nos fournisseurs (Eau, Electricité, Assurance) qui n'ont pas été payés depuis un moment. Je peux les rediriger vers notre nouveau compte bancaire dont j'ai le RIB, mais pour l'heure celui-ci est évidemment vide. Nous n'avons pas encore pu faire d'appels de fonds car le changement est tout récent.

Pour ne pas nous retrouver sans eau et sans assurance j'envisage de faire une avance et virer par exemple 3000? vers notre nouveau compte pour faciliter la transition (rien que l'assurance réclame sa cotisation de 2000? dès que possible).

J'ai juste besoin que l'on me rassure : va-t-il de soi que je pourrai me faire rembourser cette somme une fois que la situation sera stabilisée, sans forcément passer par un vote d'AG ou quelque chose du genre ? Je veux bien être un bon petit soldat mais hors de question d'être un pigeon.

Merci d'avance si vous pouviez me rassurer sur ce point !

Bien à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour commencer votre copropriété devrait avoir un compte bancaire séparé dont le syndic a seulement la signature.

A la date de l'AG, l'ancien syndic n'a plus droit d'accès à ce compte et le nouveau syndic reprend la main auprès de la banque.

Si c'est un compte du syndic sortant, vous (et lui) avez tout faux.

Pour verser une avance exceptionnelle de trésorerie, il faut un vote de l'AG et tous les copropriétaires y contribuent au prorata de leurs tantièmes.

Si votre copropriété relève du chapitre IVter de la loi 65-557,

Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres.

C'est vous le nouveau syndic ?

Vous pouvez envisager pour gagner du temps un vote à l'unanimité selon l'article 41-12.

Par Deho Edeba

Bonjour, et merci pour votre retour !

Je suis le nouveau syndic oui. Il est inscrit dans le dernier pv d'ag : "est élu(e) président(e) du conseil syndical. Il / elle endosse le rôle de syndic de la copropriété et est donc mandaté pour ouvrir et gérer un compte bancaire au nom de la

copropriété, dans la banque de son choix."

Notre ancien compte bancaire était sans doute séparé mais en tout état de cause on ne m'en a pas fourni l'accès. Je supposais que leur comptable en avait besoin pour vérifier que tout était en ordre.

Je ne peux donc pas, si je comprends bien, en tant que nouveau syndic et président du conseil syndical, avancer volontairement de l'argent sans demander aux autres copropriétaires de mettre aussi la main à la poche ? C'est embêtant, mon objectif est de faciliter la transition et là ça me rajoute un nouvel obstacle et donc de nouveaux délais

Par yapasdequoi

Commencez par vous rendre à la banque du compte de la copropriété avec le PV qui vous désigne et faire le changement de signature. Vous pouvez sous 24h disposer des fonds pour payer vos fournisseurs. Pas besoin d'ouvrir un nouveau compte ni de faire une quelconque avance... Sauf si la trésorerie est insuffisante ? Mais vous devriez déjà connaître l'état financier.

Un lien utile :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31672]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31672
[/url]

Par coproleclos

Bonjour,

Vous dites : "Nous sommes passés chez Matera et leur modèle de syndic coopératif"

Non matera n'est pas un syndic de type coopératif. Dans ce type de syndicat la gestion est assurée par les copropriétaires avec un CS obligatoire dont le président est le syndic.

Matera n'est pas un syndic, tout au plus un "facilitateur" de gestion. D'ailleurs il a été condamné à plusieurs reprises pour sa gestion hasardeuse.

Je vous souhaite bon courage avec ce "syndic". Bien à vous.

Par Deho Edeba

@coproleclos je n'ai pas dit que c'était eux le syndic. Je ne suis de toute façon pas là pour juger tel ou tel modèle, ce n'est juste pas mon sujet.

@yapasdequoi Je n'ai pas de vision sur l'ancien compte de la copropriété, je ne sais pas du tout ce qu'il contient. Sur l'extranet de notre ancien syndic j'ai accès tout au plus à "l'état des dépenses" mais il ne mentionne pas le contenu du compte donc il ne doit pas s'agir de "l'état financier" dont vous parlez.

Je vais essayer d'y passer aujourd'hui mais si on m'en refuse l'accès ou si le compte ne contient rien (cela m'étonnerait qu'il contienne les 2000? nécessaires pour payer notre cotisation annuelle d'assurance) je vais me retrouver à la case départ et j'aimerais faire une avance personnelle à la copro.

Je repose donc ma question initiale : puis-je faire, seul, une avance à la copropriété en virant de l'argent sur le compte ? Cela résoudrait tous mes problèmes.

Par yapasdequoi

Décidément vous voulez faire à votre guise et réinventer la loi. Alors pourquoi venir sur un forum juridique ?

Lors de l'AG qui vous a désigné syndic, il y a bien eu une convocation ?

A laquelle étaient joints les annexes comptables obligatoires ?

Les comptes ont-ils été approuvés lors de cette AG ?

Avez-vous le PV de cette AG ?

Avec le PV de cette AG, vous pouvez vous présenter à la banque et faire enregistrer votre signature comme nouveau syndic, puis disposer du compte sans autre formalité.

Par Deho Edeba

Je suis navré si je donne cette impression, je vous assure que je ne veux pas "réinventer la loi". Néanmoins je pose une question précise et, même si j'apprécie votre aide, à nouveau vous n'y répondez pas, c'est tout.

L'AG exceptionnelle qui a été convoquée en urgence pour acter le changement de syndic a bien fait l'objet de convocations et j'en ai le PV, par contre il n'y a pas eu d'approbation des comptes car justement notre ancien syndic dans son incompétence n'a rien pu fournir. On a dû convoquer cette assemblée exceptionnelle en catastrophe car notre ancien syndic faisait le mort et n'a pas organisé l'AG annuelle comme il le devait et ce alors même que leur contrat s'éteignait fin juin.

Nous ferons donc l'approbation des comptes dès que possible c'est à dire quand nous aurons pu récupérer nos archives et un état des lieux financier de la copro.

Par yapasdequoi

Vous pouvez payer directement de votre poche les fournisseurs, mais sans garantie que les copropriétaires accepteront de vous rembourser ultérieurement.

Idem pour une avance spontanée non votée par une AG.

Dans ce cas il faudra saisir le tribunal à titre personnel.

Par yapasdequoi

Du lien cité plus haut :

"Si le syndic ne remet pas les documents exigés dans les délais

Le nouveau syndic ou le président du conseil syndical doit mettre en demeure l'ancien syndic de transmettre les documents. Cette mise en demeure doit être faite par l'un des moyens suivants :

Lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre recommandée électronique

Acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Remise contre récépissé ou émargement

Si l'ancien syndic ne transmet pas les documents dans un délai de 8 jours après la mise en demeure, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peut faire un recours devant le tribunal.

Le juge peut alors ordonner la remise sous astreinte des pièces, informations et documents dématérialisés, et le versement de dommages et intérêts Somme d'argent destinée à réparer le préjudice subi dus depuis la mise en demeure."

Mais vous pouvez continuer à gérer à votre idée... quitte à ce qu'un copropriétaire procédurier vous mette en cause à un moment donné.

Par Deho Edeba

Je reviens de la banque. Le standardiste a été très compréhensif et a appelé notre ancien syndic en direct pour faire l'intermédiaire. Au final on m'a refusé l'accès aux comptes tant que la passation n'était pas faite, malgré le PV d'AG stipulant que j'étais désormais officiellement le syndic. Je ne sais pas si c'est une obligation légale comme vous me l'avez dit mais en tout cas ça n'est pas passé.

Par contre le banquier m'a gentiment indiqué que le compte contenait suffisamment d'argent pour payer la facture de l'assurance. Cela m'a grandement rassuré.

Et surtout cela a dû mettre la pression à notre ancien syndic car quelques minutes après ils m'ont appelé pour avancer de deux semaines la date de remise des archives prévue. RDV mardi prochain au lieu de début septembre, par conséquent ça nous laisse juste ce qu'il faut de marge pour pouvoir régler l'assureur d'ici la fin du mois d'août.

Bref je suis rassuré et finalement cela m'évite d'avoir à envisager des choses comme cette avance qui d'après ce que vous dites n'était pas du tout sécurisée (je pense que les autres propriétaires n'auraient eu aucun souci à me la rendre mais je n'aime pas les paris).

Merci de m'avoir suggéré de me rendre à la banque, cela aura au moins débloqué la situation même si ce n'est pas

forcément de la manière qui était prévue.

Par yapasdequoi

Je cite à nouveau le lien déjà indiqué.

"Documents à remettre dans un délai de 15 jours à partir de l'arrêt des fonctions

Situation de trésorerie de la copropriété

Références des comptes bancaires du syndicat de copropriétaires et coordonnées de la banque

La date de l'AG marque le dernier jour des fonctions du syndic sortant.

Par Deho Edeba

Dans ce cas j'aurais une dernière petite question :

Le contrat avec l'ancien syndic s'achevait le 30 juin. Nous leur avons envoyé un rappel à ce sujet par mail.

En l'absence de réponse de leur part nous avons convoqué l'AG extraordinaire qui a eu lieu le 28 juin pour décider d'un changement de syndic. Ils avaient bien été convoqués mais ne sont pas venus.

Est-ce que le délai de 15 jours pour transmettre l'état financier et de 30 jours pour les archives courait à partir de la date de la fin de leur contrat qu'ils ne pouvaient pas ignorer ? Ou bien ce délai courait il à partir de la date où ils ont réceptionné le PV d'AG en recommandé (1er août, il a mis un peu de temps à être envoyé) ?

Si c'est le premier cas on va peut-être pouvoir leur demander des pénalités car ils ont plus d'un mois de retard... Ça m'a stressé tout l'été cette situation donc si on peut aller chercher une compensation ça ne se refuse pas.

Si c'est le second cas ils n'ont que quelques jours de retard et ça n'en vaut pas la peine.

Bien à vous

Par yapasdequoi

Ni l'un ni l'autre.

Le délai commence le lendemain de l'AG ayant désigné le nouveau syndic.

Par yapasdequoi

Qui est aussi la date de début du contrat du nouveau syndic.