



## Comment récupérer un éventuel prêt fait à une copro en difficulté

-----  
Par Blue7

Bonjour à tous,

Notre copropriété a des difficultés financières suite à de gros travaux réalisés en décembre 2024. Lors de la rénovation complète de la toiture, le syndic s'est planté dans les appels de fonds et a oublié d'ajouter le coût de l'isolation de la toiture (7800?). Et personne n'a rien vu; en fait le syndic avait affirmé que l'isolation serait prise en charge par les aides à la rénovation énergétique, donc ça a été occulté ...Erreur !

De plus un des 10 copropriétaires n' a pas payé ses charges en 2024, 2025 et aucun des appels de fonds pour les travaux de toiture (6000 ?).

Du coup, le syndic n'a pas pu payer 2 entreprises mais n'a rien dit de la situation comptable lors de l'AG début octobre 2025!

La copropriété découvre toute l'histoire quelques jours après devant une mise en demeure d'une des deux entreprises via leur avocate (après plusieurs courriers à YYYY restés sans effet).

La copropriété réunit la semaine prochaine une AGE pour voter des appels de fonds complémentaires (environ 1500 ? par lot).

Certains copropriétaires n'ont pas l'argent et envisagent de faire un emprunt personnel.

Ma question: puis-je faire une avance de trésorerie (supplémentaire au montant exigé par ce nouvel appel de fonds) à la copropriété ?

Si oui, comment le récupérer ?

Merci pour vos explications et aide  
Bien cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi voulez avancer cet argent ?

Vous pouvez faire un prêt personnel (par écrit) aux copropriétaires qui ont des difficultés à payer.

Et surtout changez de syndic qui semble totalement incompetent.

NB: cf Article 29-1 A de la loi 65-557

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 18

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

Le syndic a aussi des recours possibles de recouvrement qu'il n'a manifestement pas exercés.

-----  
Par Blue7

Bonjour

pourquoi avais-je pensé à faire une avance à la copropriété?

parce que j'ai les moyens et ainsi permettre à d'autres copropriétaires d'étaler sur une période plus longue les appels de fond (par exemple 10 mois au lieu de 3)

Mais pas au copropriétaire défaillant qui est de mauvaise foi et mauvaise volonté

D'où ma question: si à l'issue de ces 10 mois (par exemple), comment le syndic peut me rembourser ce prêt ?

PS: YYYYYY est une catastrophe et pas uniquement pour cette copro! A fuir

-----  
Par yapasdequoi

Votre versement sera mis à votre profit sur votre compte copropriétaire.

Le syndic ne peut pas vous emprunter de l'argent pour renflouer les comptes.

Si besoin il peut souscrire un crédit (après vote par l'AG) mais surtout il DOIT exercer les recours pour le recouvrement des impayés.

Vous n'avez pas répondu sur le montant des impayés : plus ou moins de 25% du budget ?

Si votre copropriété est en difficulté il faut saisir le tribunal.

Et sinon changer de syndic dès que possible.

PS: Ne citez pas de nom propre.

-----  
Par Blue7

Le budget prévisionnel 2025-206 est de 7500 ?

L'appel de fonds pour les travaux de réfection de toiture s'élevait à 44500 ? (échelonnés de janvier à juin 2024)

Le copropriétaire défaillant doit environ 6600 ? à la copropriété. Il est de mauvaise foi et mauvaise volonté et un règlement amiable s'avère complexe. Le plus probable est qu'il s'engage à payer et arrête tout paiement très rapidement.

Comme indiqué dans le 1er message, il n'a rien payé depuis 2024 (le syndic F...A est très défaillant; en plus des problèmes chroniques connus depuis des années, la gestion de cette petite copropriété a connu 3 gestionnaires différents en 2 ans, et ce sont des débutantes malheureusement encore incompetentes!)

Devant la menace de saisir ses biens, il vient d'envoyer un chèque de 500 ?, le 1er en 2 ans ? (nous ne savons pas encore s'il est crédité)

Tout le conseil syndical se demande comment agir ?

L'appartement de ce monsieur est inoccupé, non loué et sert de débarras (c'est un artisan). Visiblement il n'a pas les moyens de faire face à ses charges qui sont, à part la toiture, très modestes (680 ? par an pour un 53 m<sup>2</sup> à Grenoble)

-----  
Par yapasdequoi

Votre situation est grave et votre syndic est incompetent.

Le président du CS peut le mettre en demeure d'agir pour

- le recouvrement des impayés

- la nomination d'un administrateur selon l'article 29-1-A déjà cité

et éventuellement agir en justice contre ce syndic.

article 15

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Consultez un avocat, vous semblez assez dépassé par la situation.

-----  
Par Blue7

La copropriété a la semaine prochaine une AGE pour voter un appel de fonds pour payer 9700 ?, le solde d'une facture d'une entreprise qui nous menace avec avocate en 1ère ligne

Pas encore décidé mais des appels de fonds échelonnés sur 5 mois peut-être (soit 200 ? par lot environ pour permettre aux copropriétaires de trouver les fonds)

puis sans doute une 2ème AGE en début d'année prochaine pour solder une autre dette de 5000 ?. Afin d'épurer les comptes et voir ensuite comment récupérer les sommes dues par le copropriétaire défaillant.

Et éventuellement agir en justice contre le syndic ?

Ce qui est certain c'est que la copropriété va changer de syndic, mais est-ce le meilleur moment en pleine tourmente ? ou bien plus simple d'attendre que les comptes reviennent à niveau pour changer ?

-----  
Par ESP

Bonjour BLUE7

PS: YYYYYY est une catastrophe et pas uniquement pour cette copro! A fuir

J'ai modifié, car vous ne devez pas citer de nom propre...  
D'autre part, toute incrimination est interdite.

Pour la forme, je précise que l'on ne peut pas faire une mauvaise presse à un établissement d'envergure nationale, alors que l'incompétence, s'il y a, concerne plutôt des personnes...

-----  
Par Blue7

@ ESP  
"l'incompétence, s'il y a, concerne plutôt des personnes..."

Oui c'est vrai mais ils s'entourent souvent de personnes incompétentes  
j'ai 3 appartements dans 3 copropriétés différentes gérées par le même syndic F...A dans 3 agences et villes différentes  
Dans l'un, ils ont été mis dehors l'année dernière par le conseil syndical  
dans le 2ème, ça sera fait dans un mois  
et celui-ci ça sera fait plus tard, car ils ne sont vraiment pas bons !

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez pas le choix d'étaler vos appels de fonds parce que le fournisseur n'attendra pas votre bon vouloir.  
Prenez le taureau par les cornes avec  
- un administrateur judiciaire à demander au tribunal  
- autoriser le syndic (ou son successeur) de saisir les biens du débiteur  
- un emprunt long terme  
Avez-vous vérifié si ces travaux sont éligibles au PTZ ?

Pour vous aider :  
Votre CS peut décider (sans rien demander à personne) d'adhérer à une association de copropriétaires (exemple ARC).  
Vu que vous n'avez pas beaucoup de lots, ce sera un faible coût (à payer sur facture par le syndic sur la base de l'article 21) et ils ont des juristes pointus pour vous accompagner.

-----  
Par Blue7

MERCI yapasdequoi  
j'ai transmis vos bons conseils au CS  
Bien cordialement

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Citation :  
Pour la forme, je précise que l'on ne peut pas faire une mauvaise presse à un établissement d'envergure nationale, alors que l'incompétence, s'il y a, concerne plutôt des personnes...

On voit que vous ne connaissez pas bien le sujet. Consultez les forums de consommateurs, consultez les avis sur

internet et les commentaires associés.

J'ai le même type de syndic, un concurrent avec un nom proche, la même volonté d'hégémonie nationale, et les mêmes problèmes pour les copropriétaires.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pour la forme, je précise que l'on ne peut pas faire une mauvaise presse à un établissement d'envergure nationale, alors que l'incompétence, s'il y a, concerne plutôt des personnes...

On voit que vous ne connaissez pas bien le sujet. Consultez les forums de consommateurs, consultez les avis sur internet et les commentaires associés.

On voit que vous ne le possédez pas bien non plus.

Les contentieux à la suite de dénigrement ou d'avis défavorables sont fréquents. La publication sur les réseaux sociaux ou sur des sites de consommateurs entraîne parfois des condamnations en justice, civiles ou pénales, des auteurs des avis ou des éditeurs.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Quand on met un avis sur un site, il doit être circonstancié et factuel. Des mots doivent impérativement ne pas être écrit sous peine de poursuite pénale.

On sait très bien que quand on emploie des personnes avec des salaires dévalorisés et en les surchargeant de travail, on ne peut pas avoir un résultat satisfaisant.

Ensuite, des propriétaires ou des représentants de sociétés, mis devant la loi, persistent à ne pas l'appliquer.

Laissons l'ARC faire le ménage.

-----  
Par yapasdequoi

Dénigrer ce syndic ici ou ailleurs ne résoudra pas les difficultés de cette copropriété.  
Restons concentrés sur la question posée.

-----  
Par Blue7

Bonjour à tous, suite et fin après la dernière AGE

Par rapport au trou de trésorerie dû à un appel de fonds insuffisant, la copro a voté de nouveaux appels de fonds sur quelques mois pour trouver la somme.

Également le fonds travaux va être utilisé et commencer à payer immédiatement une partie de l'entreprise attaquant la copro.

Le reste va être payé en plusieurs fois grâce aux fonds récoltés dans les prochains mois par les prochains appels de fonds

Un souci de moins !

Et pour le copropriétaire ne payant pas ses charges, ni les appels de fonds pour travaux:

Il a accepté un plan d'apurement avec le syndic avec menace de saisie immobilière (votée en AGE) au 1er non paiement.

Merci encore pour vos aides et commentaires

-----  
Par yapasdequoi

Euh ?

Expliquez mieux : Le syndic n'a pas le droit d'avancer des fonds (qui sortiraient d'où ?) Le compte de la copropriété ne doit pas être débiteur. Le syndic peut seulement puiser dans la trésorerie si disponible : vérifiez bien sa comptabilité !

-----  
Par Blue7

@ yapasdequoi  
après avoir demandé plus de détails au CS, j'ai compris la solution trouvée et modifié mon message précédent  
Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Tant que ces opérations sont conformes aux résolutions votées et à la loi, c'est ok.