



## Augmentation de l'appel de charges du 4ème trimestre

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Je sollicite votre avis sur un problème de (petite) augmentation de mon appel de charges du quatrième trimestre de l'année comptable de ma copropriété.

Voici le montant des différents appels de provisions de charges sur cette année comptable 2024/2025 transmis par le comptable.

le 12/03/2025 MONTANT DE VOTRE APPEL 1014.08

le 06/06/2025 MONTANT DE VOTRE APPEL 1014.08

le 04/09/2025 MONTANT DE VOTRE APPEL 1014.08

le 09/12/2025 MONTANT DE VOTRE APPEL 1033.03

Le dernier appel subit donc une hausse de 18,95 ? non justifiée.

Suite à ma réclamation, le comptable me répond qu'il a modulé les lignes de charge dont certaines étaient sous-estimées, mais globalement le montant de l'appel reste le même pour la copropriété. Voici les chiffres qu'il me donne :

01/04/2025 PROVISION 2E TRIMESTRE 62501.03

01/07/2025 PROVISION 3E TRIMESTRE 62501.03

01/10/2025 PROVISION 4E TRIMESTRE 62501.03

01/01/2026 PROVISION 1E TRIMESTRE 62501.69

Lignes de charges changées que j'ai relevé sur mon appel de charges :

Ligne GENERALES : La base de dépense passe de 22340 ? à 22140 ?. Soit une légère baisse.

Ligne LOGEMENTS : La base de dépense passe de 31500 ? à 30825 ?. Soit une légère baisse.

Ligne CAGE B : La base de dépense passe de 517,50 ? à 880 ?. Soit une sévère augmentation.

Ligne PARKINGS : La base de dépense passe de 1185 ? à 1755 ?. Soit une sévère augmentation.

Question :

Est-ce que cette modification d'appel trimestriel en cours d'année sur un budget prévisionnel 2025/2026 (dont l'augmentation a été refusée à la dernière AG) est légale ?

Je me base sur cet article.

ARTICLE 14.1 du 10 Juillet 1965

Citation :

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

Nota : Nous avons 11k? d'impayés. Pour certains copropriétaires, la moindre augmentation les met en difficultés.

Par ailleurs, nous rencontrons beaucoup de problèmes avec notre syndic. Les comptes 2023/2024 ont été refusés à la dernière AG.

Je vous remercie à l'avance pour votre réponse.

-----  
Par isernon

bonjour,

le recouvrement des charges impayées est une des missions essentielles du syndic qui doit mettre en demeure le copropriétaire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte du commissaire de justice de régler ses charges, il n'a pas besoin de l'A.G. pour ce recouvrement de charges impayées.

des charges impayées signifient des factures de la copropriété impayées.

que fait votre conseil syndical dont une des missions est de contrôler la gestion du syndic ?

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas précisé les dates de votre exercice comptable. C'est compliqué de vous répondre sans cette info.

le comptable me répond qu'il a modulé les lignes de charge  
Sans vote de l'AG pour modifier le budget déjà voté, il n'a pas le droit !  
Est-ce que le budget de l'exercice en cours a bien été voté ?  
Si le budget n'a pas été approuvé, les appels de fonds ne sont pas possibles du tout !

Les appels sont basés sur un budget voté et les dépenses réelles ne seront prises en compte qu'APRES approbation des comptes.

Comme isernon : je m'interroge sur l'inertie de votre syndic et du CS face à ces impayés. Le syndic peut hypothéquer le lot du débiteur ! Pourquoi ne l'a-t-il pas déjà fait ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

moduler les lignes de charge dont certaines étaient sous-estimées : étrange. Il faudrait plus d'explications.

augmentation du budget refusée à la dernière AG : le syndic doit se plier au budget. Mais si le budget voté n'est pas réaliste il y a un problème.

Problèmes avec le syndic : lesquels ? Si le syndic n'est pas satisfaisant, il faut en changer, le risque étant que le nouveau soit pire que l'ancien. Les problèmes viennent peut-être en partie d'un manque de trésorerie et d'un budget impossible à tenir.

Charges impayées.

41 k? lorsque le budget annuel est de 250 k?, c'est beaucoup. Quelques gros impayés ou beaucoup de petits ? Quelles actions en recouvrement ont-elles été menées ? Certaines créances sont-elles douteuses ?

Approbation des comptes

Il est indispensable que les comptes soient approuvés. Au pire il faut les refaire et les soumettre à nouveau à l'assemblée générale. Les comptes de l'exercice 2024 n'ayant pas été approuvés, vous ne pouvez faire condamner en justice les copropriétaires débiteurs sur cet exercice.

Beaucoup de copropriétaire pensent qu'il s'agit des comptes du syndic et qu'en refusant d'approuver les comptes ils punissent le syndic. En fait, il s'agit des comptes du syndicat des copropriétaires et en refusant de les approuver, ils se punissent eux-mêmes.

-----  
Par yapasdequoi

Est-ce que les impayés sont de 11k ou 41 K ? ce n'est pas pareil ...

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Année comptable du 01/04 de l'année N au 31/03 de l'année N+1.

Le bilan des impayés à ce jour annoncés par le CS est de 11 k?. Il était quasi nul au 31/03/2025.

-----  
Par yapasdequoi

Ensuite :

est-ce que l'AG a voté :  
- le budget pour l'exercice 01/04/24-31/03/25?

- l'approbation des comptes 01/04/24-31/03/25 ?
- le budget pour l'exercice 01/04/25-31/03/26?

Votre appel de fonds du 4T 2025 dépend de ce dernier budget.

-----  
Par Nihilscio

Est-ce que les impayés sont de 11k ou 41 K ? ce n'est pas pareil ...  
J'ai mal lu. C'est 11 k?.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Merci pour les précédentes interventions.

Voici le détail de ce qui a été voté :

Budget 2023/2024

Prévisionnel : 160 000 ? voté par la première AG du 03/2023.  
Bilan annuel des dépenses : 255 863,60 ? voté par l'AG du 09/2024.  
Dérapage inexpliqué ! 4 gestionnaires du syndic en un an.

Budget 2024/2025 :

Prévisionnel : 250 000 ? voté par l'AG du 09/2024  
Bilan annuel des dépenses : 341 004,57 ?.  
Mis au vote de l'AG du 09/2025 : Refusé.  
Nombreux litiges de facturation sans réponse de la gestionnaire du syndic.

Budget 2025/2026 :

Prévisionnel : 250 000 ? voté à l'AG du 09/2024.  
Augmentation du prévisionnel à : 275 000 ?. Refusé à l'AG du 09/2025

Budget 2026/2027 :

Prévisionnel : 275 000 ?. Refusé à l'AG du 09/2025

Notre trésorerie est dans le rouge. Nous sommes sans budget à compter du 01/04/2026.

-----  
Par yapasdequoi

Budget 2023/2024

Prévisionnel : 160 000 ? voté par la première AG du 03/2023.  
Bilan annuel des dépenses : 255 863,60 ? voté par l'AG du 09/2024.  
Dérapage inexpliqué ! 4 gestionnaires du syndic en un an.

> Pourquoi inexpliqué ? Il faudrait diligenter un audit des comptes (même si approuvés) pour comprendre ce qui s'est passé.

Votre CS est bien mou ...

Et ce solde négatif a-t-il été apuré à ce jour ?

Budget 2024/2025 :

Prévisionnel : 250 000 ? voté par l'AG du 09/2024  
Bilan annuel des dépenses : 341 004,57 ?.  
Mis au vote de l'AG du 09/2025 : Refusé.  
Nombreux litiges de facturation sans réponse de la gestionnaire du syndic.

> Même remarque : un audit complet de ces dépenses est indispensable et ensuite convoquer une nouvelle AG pour tenter d'approuver ce qui peut l'être.

Budget 2025/2026 :

Prévisionnel : 250 000 ? voté à l'AG du 09/2024.  
Augmentation du prévisionnel à : 275 000 ?. Refusé à l'AG du 09/2025

> Puisque le budget est voté, les appels de fonds sont légitimes sur cette base et ne peuvent déroger à la méthode de calcul légale (1/4 par trimestre épécétou)

Budget 2026/2027 :

Prévisionnel : 275 000 ?. Refusé à l'AG du 09/2025

> Il vous faut une nouvelle AG dans les 3 prochains mois, mais seulement après avoir épluché tous les comptes et compris les causes des écarts.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Budget 2023/2024

Régularisation des charges très rapide.

Cela est d'ailleurs venu s'ajouter à l'appel de charges revalorisé du 3ème trimestre 2024/2025 et le rattrapage des deux premiers trimestres 2024/2025. Cela a été difficile pour un certain nombre de copropriétaires cette accumulation de paiements.

-----  
Par yapasdequoi

c'est compréhensible. Mais il est important de creuser le sujet de l'écart significatif entre le budget et le réel et ensuite l'écart se creuse encore.

Un audit comptable peut vous éclairer.

Ne tardez pas, le temps qui passe creuse encore le "trou"...