



Appel de fond encaissé sur un compte clôturé

Par **stephaneb**, le **29/08/2024** à **12:12**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une copropriété.

A la fin de l'année dernière, lors de l'assemblée générale des copropriétaires il a été décidé de changer de syndic.

A cette même période, j'ai reçu un appel de fond de l'ancien syndic XXX, que j'ai réglé.

Mon règlement pas chèque a été encaissé sur le compte de la copropriété tenu par XXX alors que ce compte venait tout juste d'être clôturé par le nouveau syndic.

A présent le nouveau syndic me réclame de régler de nouveau cet appel de fond, me disant qu'il n'est pas possible pour lui de récupérer la somme encaissée sur l'ancien compte.

L'ancien syndic me dit qu'il ne peut rien pour récupérer l'argent et le nouveau syndic me dit que je dois m'adresser à l'ancien syndic.

Bien évidemment je refuse de régler de nouveau cette somme d'un montant de 570€ environ donc conséquente pour moi.

Suis-je dans mon droit ?

Que puis je faire pour récupérer mon argent ?

Quelles démarche dois-je faire pour ne pas subir une injonction d'huissiers ou autres actions de ce genre ?

Merci pour vos conseils.

Bonne journée

Par **Pierrepaulejean**, le **29/08/2024** à **12:35**

bonjour

le syndic n'est que le mandataire du syndicat sur le compte bancaire qui est celui de la

copropriété

il appartient au nouveau syndic de contacter la banque détentrice du compte bancaire du syndicat à la date de l'AG, pour lui demander de transférer les fonds sur le nouveau compte bancaire du syndicat en fournissant le PV certifié conforme de l'AG qui a nommé ce nouveau syndic et parfois la pièce d'identité du représentant légal de ce cabinet

tout syndic connaît cette procédure!

Mais peut être n'est ce pas un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat?

Par **stephaneb**, le **29/08/2024** à **12:53**

Bonjour,

Visiblement ce syndic ne connaît pas la procédure .

Le compte bancaire est ouvert au nom de la copropriété.

Le nouveau syndic m'a fait une relance me demandant de régulariser.

Donc selon vous , je ne repaie pas ? Et légalement je suis dans mon droit ?

Par **Pierrepauljean**, le **29/08/2024** à **15:50**

si votre nouveau syndic ne sait pas comment récupérer les fonds du syndicat déposés sur une autre banque...c'est inquiétant!

l'avez vous au moins informé que le règlement avait été fait sur le compte du syndicat numéro...?

lui avez vous transmis le PDF de l'avis de virement que vous pouvez télécharger sur votre compte ?

Par **stephaneb**, le **29/08/2024** à **17:38**

Bien sûr , le nouveau syndic est au courant .

Le nouveau syndic a eu accès au livre de compte de l'ancien syndic qui montre que mon paiement a bien été encaissé.

Sa réponse a été de me dire de refaire un paiement et d'aller réclamer l'argent à l'ancien syndic.

Par **Pierrepauljean**, le **29/08/2024 à 17:42**

donc votre compte copropriétaire ne fait pas apparaître ce montant en débit

c'est uniquement le problème du transfert des fonds

Par **coproleclos**, le **30/08/2024 à 09:59**

Bonjour,

Le compte du syndicat n'a pas été clôturé par le nouveau syndic.

La transmission des documents de l'ancien au nouveau syndic est régie par la législation : procédure et délais. Votre chèque sera comptabilisé par l'ancien et le nouveau le verra à la lecture des livres comptables. Vous n'avez pas le droit d'en réclamer le remboursement.

Voir également les réponses à

<https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/encaissement-a-tort-d-un-appel-de-fonds-par-un-syndic-t52115.html>

Bien à vous.

Par **Marck.ESP**, le **30/08/2024 à 14:03**

Bienvenue sur LegaVox

Vous pourriez aussi demander à votre banque la photocopie du chèque et ensuite faire une courrier aux 2 syndicats en précisant au premier qu'il est dans son devoir de faire suivre les capitaux reçus, à l'autre qu'il doit veiller à les récupérer.

Joindre bien entendu l'appel de fonds prouvant qu'il venait de l'ancien syndic et que vous n'avez fait aucune erreur.

A toute fin utile, prenez contact avec L'ADIL de votre secteur, ils sont souvent d'une aide précieuse.

Par **Pierrepauljean**, le **30/08/2024 à 14:12**

dans le 1er message il est dit qe le compte a été cloturé par le nouveau syndic

donc, soit il a récupéré les fonds (avec l'encaissement du chèque soit la banque devait ne pas encaisser le chèque s'il est arrivé après la clôture

il y a un problème de dates des opérations qui sont ignorées par notre questionneur

Par **coproleclos**, le **30/08/2024 à 18:19**

Bonjour,

J'ai été confronté en 2018 par un changement de syndic. Le nouveau syndic a demandé à la banque de clôturer le compte de l'ancien syndic. La banque a refusé au motif que le compte avait été ouvert par une autre société, et c'est CETTE société qui devait procéder à la clôture.

En d'autres termes, si c'est XXX.. qui a ouvert le compte, YYY... n'a pas le droit de le clôturer. c'est Fon... qui doit fermer son compte après avoir transmis au nouveau syndic les fonds disponibles, etc.

C'est l'article 18-2 de la loi de 1965 qui fixe la procédure.

Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **30/08/2024 à 20:46**

Bonjour,

[quote]

Mon règlement pas chèque a été encaissé sur le compte de la copropriété tenu par XXX alors que ce compte venait tout juste d'être clôturé par le nouveau syndic.

[/quote]

Votre chèque a été encaissé, mais par qui sur quel compte ?

Il ne peut pas avoir été encaissé sur un compte qui a été clôturé. C'est aussi impossible qu'entrer dans une maison qui a été démolie.

[quote]

A présent le nouveau syndic me réclame de régler de nouveau cet appel de fond , me disant qu'il n'est pas possible pour lui de récupérer la somme encaissée sur l'ancien compte.

[/quote]

Si c'est le nouveau syndic qui a fait clôturer le compte, c'est qu'auparavant il en avait pris le contrôle et donc que la copropriété avait encaissé votre paiement. Si c'est bien ce que vous a dit le syndic, c'est incohérent.

[quote]

L'ancien syndic me dit qu'il ne peut rien pour récupérer l'argent et le nouveau syndic me dit que je dois m'adresser à l'ancien syndic.

[/quote]

Si votre chèque a été encaissé sur l'ancien compte de la copropriété, l'ancien syndic n'a rien à faire. Il ne va pas demander à récupérer de l'argent versé sur le compte d'une copropriété qu'il ne gère plus. Ce serait absurde. Le nouveau syndic ayant repris le contrôle du compte bancaire de la copropriété, il a pris possession au nom de la copropriété de la somme que vous avez versée sur ce compte et il n'a pas à vous demander de payer à nouveau. Ou alors, c'est que votre chèque a été encaissé sur un autre compte que celui de la copropriété : erreur ou détournement de chèque.

[quote]

Le nouveau syndic a eu accès au livre de compte de l'ancien syndic qui montre que mon paiement a bien été encaissé.

[/quote]

Il faudrait en être sûr. Si l'ancien syndic a encaissé votre chèque, il a dû créditer votre compte de copropriétaire du montant du chèque avant de remettre les comptes du syndicat au nouveau syndic. S'il a reçu votre chèque après la cessation de ses fonctions de syndic, il aurait dû ou vous retourner votre chèque ou l'envoyer au nouveau syndic. C'est incompréhensible.

Le principe du compte séparé est qu'il n'appartient pas au syndic mais à la copropriété. Donc, en principe, lorsqu'un syndicat change de syndic, il conserve son compte bancaire. L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 prescrit à l'ancien syndic de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque afin que le nouveau syndic puisse se faire reconnaître par la banque comme le nouveau mandataire habilité à opérer sur le compte. Dès lors, la seule personne habilitée à fermer le compte est le nouveau syndic. Si la banque refuse la demande de clôture que lui adresse le nouveau syndic, il n'y a que deux explications possibles.

La première est que le compte n'était pas un compte séparé mais un compte ouvert au nom de l'ancien syndic. C'est complètement illégal mais cela peut néanmoins arriver. S'il s'agit d'un certain groupe national, c'est plausible. A titre d'exemple, un courrier adressé à un banquier qu'on peut trouver sur le site de l'ARC sous l'intitulé abus 3713. Cela date de dix ans. La pratique dénoncée par l'ARC a peut-être cessé.

La seconde est que le banquier ignore ce qu'est une copropriété, comment elle fonctionne et qu'il est complètement buté. Cela peut aussi arriver. Dans ce cas, si le compte bancaire est vraiment un compte séparé, le banquier non seulement a tort mais encore il commet une faute grave. L'ancien syndic n'est plus habilité à opérer sur le compte dont il n'est plus gestionnaire et n'est donc évidemment pas habilité à en demander la clôture. En revanche, le nouveau syndic l'est parfaitement.

Reste à rechercher ce qui est arrivé à ce chèque. Il a pu être détourné. Il a peut-être été encaissé par erreur pour le compte d'une autre personne qui n'est pas forcément un membre

de votre copropriété. Ou encore, c'est le fouillis dans les comptes du nouveau syndic.