



## Jugement exécuté après une vente

Par **Simon18000**, le **20/06/2024** à **12:12**

Bonjour,

Une fois n'est pas coutume, j'ai un cas particulier dans ma résidence.

Notre copro a été condamnée à 100k€ en 2020.

Le bénéficiaire n'a pas demandé l'exécution du jugement. Il a 10 ans pour le faire.

Le syndic n'a pas provisionné la somme, il attend de voir si le jugement sera exécuté.

=> Est ce la bonne démarche, et aurait il le droit de provisionner ?

Lors de chaque vente, notre syndic demande au vendeur de lui verser 2000€ (selon les tantièmes) "au cas où le bénéficiaire demanderait l'exécution du jugement".

=> La dette, qu'elle soit réclamée aujourd'hui ou dans 10 ans, sera donc dûe par les propriétaires de l'époque, pas par les nouveaux ?

Les travaux votés avant la vente sont payés par le vendeur : ici c'est pareil, on regarde le jugement (qui a lieu avant la vente) et non l'exécution (qui peut être décidée après la vente) ?

Si je vends demain, paye 2000€ et que le jugement n'est jamais exécuté : quid de mes 2000€ ?

Le syndic serait censé recontacter les anciens propriétaires pour les rembourser ?

En cas de décès de l'ancien propriétaire, le syndic serait censé faire une recherche des héritiers ?

Si le syndic change, les anciens propriétaires ont tout de même une traçabilité ?

Je comprends que le syndic souhaite se simplifier la vie, mais cela semble une grosse contrainte sur les épaules des copropriétaires. Du coup la démarche me semble hasardeuse de la part du syndic.

Existe t il un texte ou une jurisprudence sur cette situation, sur la manière dont il faut la gérer ?  
Merci pour vos éventuelles pistes, ça me semble assez tordu.

Par **Pierrepaulejean**, le **20/06/2024** à **12:56**

bonjour

la signification du jugement a elle été faite ?

si oui, à quelle date ?

Par **Lingénu**, le **20/06/2024** à **14:03**

Bonjour,

Il y a quelque chose d'absurde. Quelqu'un fait un procès au syndicat, gagne, se trouve créancier de 100 k€ envers le syndicat et ne fait rien pour recouvrer sa dette. Si cela ne l'intéresse pas, pourquoi a-t-il fait un procès ? Quelques détails seraient utiles pour connaître le contexte. Telle que présentée, l'affaire est invraisemblable.

Faisons abstraction de cette invraisemblance et considérons le fait suivant : le syndicat des copropriétaires est condamné en 2020 à verser une somme de 100 k€ à quelqu'un.

Ces 100 k€ sont une charge exceptionnelle qui devait être inscrite dans les comptes de l'exercice sous le n° 678 du plan comptable. A la fin de l'exercice, les comptes de charges sont soldés et les dépenses réparties sur les copropriétaires de sorte que chaque copropriétaire devait voir apparaître sur son compte personnel un débit correspondant à sa quote-part des 100 k€. Si les comptes de l'exercice 2020 ont été approuvés, chaque copropriétaire devenait débiteur envers le syndicat de sa quote-part des 100 k€.

Se posent maintenant les questions suivantes :

- comment la condamnation à 100 k€ est-elle passée en comptabilité ?
- l'assemblée générale a-t-elle décidé quoi que ce soit en ce qui concerne cette dette ?
- les comptes des exercices 2020 et postérieurs ont-ils été approuvés ?
- Que pense le conseil syndical de cette affaire ?

[quote]

Lors de chaque vente, notre syndic demande au vendeur de lui verser 2000€ (selon les tantièmes) "au cas où le bénéficiaire demanderait l'exécution du jugement".[/quote]

C'est plutôt rassurant. Si les règles de gestion ont été respectées, c'est parfaitement normal. Mais l'ont-elle été ?

On peut admettre que, dans cette circonstance où le créancier du syndicat ne cherche pas à recouvrer sa dette, les copropriétaires ne s'acquittent pas du paiement de leur dette qui en résulte envers le syndicat. Mais alors, d'une part c'est imprudent et d'autre part ce n'est pas au syndic de décider quoi faire, c'est à l'assemblée générale.

[quote]

Si je vends demain, paye 2000€ et que le jugement n'est jamais exécuté : quid de mes 2000€ ?[/quote]

Si le créancier du syndicat ne recouvre pas sa créance et que celle-ci devient prescrite, ce sera un profit exceptionnel qui devra être inscrit en comptabilité comme l'avait été la charge exceptionnelle à la date du jugement de 2020. Ce profit exceptionnel sera réparti au profit de ceux qui seront propriétaires à la date d'approbation des comptes comme la dépense exceptionnelle apparue en 2020 avait été mise à la charge de ceux qui étaient propriétaires à la date de l'approbation des comptes de 2020.

Existe-t-il un texte ou une jurisprudence sur cette situation, sur la manière dont il faut la gérer ?

- loi 65-557 du 10 juillet 1965 et plus particulièrement l'article 20 ;
- décret 67-223 du 17 mars 1967 et plus particulièrement les articles 5, 5-1, 6-2 et 45-1 ;
- décret 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ;
- arrêté du 14 mars 2015

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000258165>

Par **Simon18000**, le **20/06/2024 à 19:10**

Bonjour, merci de vos retours. Surtout pour la longue réponse, sympa d'avoir pris le temps.

Le bénéficiaire est un grand groupe qui avait ses locaux dans notre résidence. Son manque d'intérêt est bizarre mais bref.

Le jugement a été signifié.

Rien n'a été décidé en AG, nous avons fait les autruches et ignoré ce sujet.

Aucune charge exceptionnelle n'a été portée en comptabilité, rien n'a été appelé.

Seuls les propriétaires qui vendent se voient réclamer des sous "au cas où". Mon état daté a ainsi été modifié manuellement avec une ligne de dette au montant très approximatif et arrondi.

Est ce que la loi prévoit vraiment un cas où une somme jamais portée en charge peut être appelée individuellement ainsi ? Et re-quid de mon versement si rien n'a été provisionné et si rien n'a été exécuté d'ici 2030 ?

Par **Lingénu**, le **20/06/2024 à 19:27**

[quote]

Aucune charge exceptionnelle n'a été portée en comptabilité, rien n'a été appelé.[/quote]

Faute du syndic engageant sa responsabilité professionnelle. J'ai tout de même quelques doutes. Ce serait à vérifier dans les annexes financières jointes aux convocations aux assemblées appelées à statuer sur les comptes.

Négligence ou impéritie du conseil syndical.

[quote]

Est ce que la loi prévoit vraiment un cas où une somme jamais portée en charge peut être appelée individuellement ainsi ?[/quote]

Non.

Ne peuvent être demandées aux copropriétaires que les sommes correspondant :

- aux provisions trimestrielles telles qu'elles résultent du budget adopté en assemblée générale ;
- aux provisions pour dépenses exceptionnelles décidées en assemblée générale ;
- aux avances de trésorerie décidées par l'assemblée générale ;
- à la participation au fonds de travaux ;
- aux insuffisances des recettes par rapport aux charges constatées en fin d'exercice au vu des comptes du syndicat.

[quote]

Et re-quid de mon versement si rien n'a été provisionné et si rien n'a été exécuté d'ici 2030 ?  
La somme ne va tout de même pas être acquise à mon acquéreur ?[/quote]

Je vous ai déjà répondu.

Par **Simon18000**, le **20/06/2024** à **19:30**

Il y a plusieurs choses particulières, l'inaction de ce créancier, la copro qui attend de voir (mais qui dans un sens a raison de faire l'autruche vu que rien ne se passe) et le syndic qui, de temps en temps, demande une somme forfaitaire à un propriétaire.

Ce que vous me décrivez pour une situation moins bizarre fait sens pour moi.

Mais dans ma copro, votre description de ce qui "doit" se passer semble plutôt décrire une différence de traitement entre un propriétaire qui serait encore présent en 2030 (tout cela ne lui aura fait ni chaud ni froid) et un propriétaire qui aurait vendu entre temps (il aurait provisionné un compte sans même savoir si la charge correspondante aurait fini par exister) ?