



rôles et devoirs syndic de copropriété

Par **J-ai-GG**, le **13/12/2024** à **17:34**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bien avec 4 autres propriétaires.

Le copropriété se divise comme suit : 2 locaux commerciaux et 3 appartements.

nous avons un syndic bénévole, également copropriétaire.

Mes questions sont les suivantes :

- Notre syndic ne veut pas faire de budget prévisionnel, ni d'appel de fond en fonction de ce budget, mais uniquement faire les appel à réception des factures, au réel.

Y a-t-il obligation légale à faire un budget prévisionnel? si oui, quel est le texte de référence?

Les décisions pour une petite copropriété doivent-elles être prise à l'unanimité ou seulement majorité?

En vous remerciant de votre aide.

Bien cordialement,

GA

Par **Marck.ESP**, le **13/12/2024** à **17:50**

Bonjour et bienvenue

Même dans le cas d'une petite copropriété de 4 copropriétaires, l'établissement d'un budget prévisionnel est nécessaire pour permettre à chacun de détenir le détail des dépenses prévues pour l'année à venir et la gestion des dépenses courantes liées à la copropriété..

Concernant les votes, les petites copropriétés **ont souvent des statuts adaptés, que disent les vôtres ?**

ils peuvent contenir des dispositions particulières en matière de prise de décision.

Par **Pierrepaulejean**, le **13/12/2024** à **18:10**

bonjour

voici un résumé du fonctionnement des petites copropriétés

<https://www.anil.org/parole-expert-logement-petite-copropriete/https://www.anil.org/parole-expert-logement-petite-copropriete/>

un budget prévisionnel est obligatoire

si votre syndic ne veut pas respecter les règles de fonctionnement, il vous reste à changer de syndic

Par **youris**, le **13/12/2024** à **18:59**

bonjour,

il existe des règles particulières pour les copropriétés d'au plus 5 lots.

voir ce lien :

<des-regles-derogatoires-pour-les-petites-coproprietes>

salutations

Par **J-ai-GG**, le **17/12/2024** à **11:41**

Bonjour et merci pour votre accueil.

Tout d'abord merci de vos réponses.

En ce qui concerne le vote, les résolutions sont votées à la majorité.

Lors de la dernière AG, notre syndic bénévole a proposé en résolution "la mise en place des règlements de charges fixes au réel afin d'éviter les appels de fonds estimatifs"

et ensuite, une autre résolution : "bien que le montant des appels de fond sera "réel" puisqu'ils auront lieu après réception des factures, il serait tout de même prudent de continuer à provisionner. Je soumetts donc au vote l'application d'une somme fixe pour chacun des copropriétaires. (50€)

Nous avons voté contre ces 2 résolutions mais qui ont été acceptées car nous étions les

seuls à s'y opposer en expliquant que ce n'était pas logique.

Y-a-t-il matière à contester? Nous sommes seuls contre 5...

Je me permettrais une dernière question, est-il pertinent d'ouvrir un compte rémunéré pour une petite copro comme la notre?

Et pour enfoncer le clou, nous ne sommes pas sur place, notre appartement est mis en location, et les autres copropriétaires se connaissent tous. Nous sommes les "pièces rapportées" et notre voix n'a aucune valeur.

Merci de votre aide bienveillante.