Image not found or type unknown

Utilisation fond travaux en copropriété

Par **zola69**, le **16/09/2024** à **07:16**

Le syndic de copropriété peut-il refuser d'utiliser tout le fond travaux pour la réfection des peintures des parties communes votée en AG ?

Par **Marck.ESP**, le **16/09/2024** à **07:46**

Bonjour (CGU)

Si le solde du compte est suffisant et qu'aucun montant minimum de ce dernier n'a été institué, il doit effectivement utiliser les fonds.

Par **beatles**, le **16/09/2024** à **09:03**

Bonjour,

Le relicat peut être redistribué ou mis sur les comptes copropriétaires en tant qu'avoir ou rester sur le compte fond de travaux futurs.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **16/09/2024** à **09:33**

Bonjour,

Le syndic fait comme l’assemblée en a décidé.

Le fonds de travaux n’est pas remboursable.

Par **Marck.ESP**, le **16/09/2024** à **09:43**

le reliquat du fonds de travaux doit rester sur le compte du fonds de travaux futurs et ne peut pas être redistribué aux copropriétaires.

Par **Pierrepauljean**, le **16/09/2024** à **09:54**

bonjour

l'utilisation du fonds travaux pour le financemen de ces travaux a t il été voté à l'AG qui a voté ces travaux ?

Par **zola69**, le **16/09/2024** à **11:04**

Les travaux ont été voté en AG mais la comptable dit qu'elle a pris le maximum sur le fond travaux (20% du total!), que le montant qu'il reste est sur d'autres lignes pour de potentiels travaux sur d'autres postes tel que chaufferie, électricité etc. Hors il n'en n'a jamais été question depuis la mise en place du fond travaux il y a 8 ans, est-ce possible de bloquer des fonds sans l'accord du conseil syndical et sans vote en AG ?

Par **Lingénu**, le **16/09/2024** à **11:35**

Ce ne sont ni le syndic ni le conseil syndical qui décident mais l'assemblée.

Lorsque l'assemblée décide une dépense exceptionelle, elle doit en préciser le financement.

Ce peut être par un appel de fonds. Il faut alors que soient explicitement précisés le montant et la date d'exigibilité.

Elle peut décider d'utiliser le fonds de travaux pour un montant bien précis.

Si la résolution prise est incomplète, il y a un problème. Il faudrait en toute rigueur convoquer l'assemblée.

Votre comptable se réfère peut-être à des décisions antérieures de l’assemblée générale. Un plan de travaux aurait-il été adopté de même que l’utilisation du fonds de travaux pour réaliser ce plan ?

Par **Pierrepauljean**, le **16/09/2024** à **11:36**

la comptable n'a aucun pouvoir pour affecter le fonds travaux: seule une décision d'AG peut décider d'utiliser le fonds travaux pour le financement de travaux

la comptable doit appliquer les résolutions votées

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **zola69**, le **16/09/2024** à **11:49**

Voici ce qui est écrit dans le CR de l'AG :
Précise que le coût de réfection des peintures de l'allée 136 ainsi que les frais, honoraires, assurances
y afférents seront répartis :
? selon les millièmes de CHARGES BATIMENT 136 ;
? Autorise le syndic à utiliser la totalité des fonds disponibles sur le fonds travaux et pour le solde
procéder aux appels de fonds nécessaires de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de
régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché suivant les modalités ainsi
définies 100% du solde des travaux le 10 juillet 2024.

Merci de votre aide !

Par **coproleclos**, le **16/09/2024** à **12:24**

Bonjour,

C'est l'article 14-2 de la loi qui dispose de l'utilisation du fonds travaux qui, effectivement, ne peut pas être remboursé aux copros puisqu'il est affecté aux lots et non pas aux proprios eux-mêmes.

Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **16/09/2024** à **13:47**

[quote]
Autorise le syndic à utiliser la totalité des fonds disponibles sur le fonds travaux

[/quote]
C'est donc clair. L'assemblée a décidé d'utiliser la totalité des fonds disponibles.

Le montant des fonds disponibles est la somme des contributions au fonds de travaux des copropriétaires du bâtiment 136.

Par **beatles**, le **16/09/2024** à **15:17**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il n'y a pas obligation d'utiliser des fond à perte.

Je n'ai jamais dit que la redistribution devait être automatique de même qu'un transfert sur les comptes copropriétaires pas plus d'un remboursement à la cession (vente) d'un lot.

J'ai employé « peut » et non pas « doit » ce qui implique que c'est l'assemblée générale qui décide.

Par **Lingénu**, le **16/09/2024** à **15:31**

Les sommes versées sur le fonds de travaux ne peuvent en être retirées que pour financer des travaux. Elle ne sont jamais redistribuées.

III de l’article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ***entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.*** *Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.*

Par **beatles**, le **16/09/2024** à **16:34**

Et si il y a redistribution ou transfert qu'est-ce que vous faites ? Sachant que vous auriez une réponse da la justice au bout de deux ans sans compter la possibilité d'en prendre pour deux ans de plus en cas d'appel, si entre temps ce relicat a servi pour s'acquiter, en partie, du budget prévisionnel.

Par **Lingénu**, le **16/09/2024** à **17:30**

Il n'y a pas de redistribution. Point.

Par **Pierrepauljean**, le **16/09/2024** à **19:09**

je confirme:il ne peut pas y avoir redistribution

Par **coproleclos**, le **16/09/2024** à **19:24**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

C'est normal car inscrit dans la loi et confirmé en 2021.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **16/09/2024** à **19:42**

Mais une nouvelle fois qui empêche de le faire ; seul un juge pourrait le faire mais n'oubliez pas qu'un juge du premier ou du second degré juge sur le fond et évite de prendre une décision disproprortionnée au regard du temps et du droit.

Obliger deux ou quatre ans plus tard à refaire des écriture comptables, qui n'amélioreraient rien, alors qu'entretemps le compte travaux aurait été alimenté.

Un juge ne se permettra jamais de dire « Point ».

Par **Fructidor**, le **16/09/2024** à **19:48**

Bonjour
Comment cette personne, omniprésente sur le forum peut-elle encore être crédible.

Les sommes versées au fonds de travaux ne peuvent pas être rédistribuées aux copropriétaires, même en cas de vente de leur lot. Cette règle est établie par l'article 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi Alur du 24 mars 2014 et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Le fonds de travaux est destiné à financer les travaux futurs de la copropriété, et son objectif est de constituer une réserve financière pour les dépenses importantes à venir.

Par **Pierrepauljean**, le **16/09/2024** à **19:59**

@ beatles:

avec votre raisonnement , on peut donc faire un appel de fonds sans décision d'AG, franchir une ligne blanche...

Par **beatles**, le **17/09/2024** à **08:26**

Je n'ai jamais dit que l'on pouvait faire sans décision d'AG ; je vous renvoie à mon intervention du 16/09/2024 à 15:17 :

[quote]

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il n'y a pas obligation d'utiliser des fond à perte.

Je n'ai jamais dit que la redistribution devait être automatique de même qu'un transfert sur les comptes copropriétaires pas plus d'un remboursement à la cession (vente) d'un lot.

J'ai employé « peut » et non pas « doit » ce qui implique que c'est l'assemblée générale qui décide.

[/quote]

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés