



Reprise de syndic et départ d'un propriétaire - sommes dues ?

Par **Boby21**, le **04/04/2024** à **08:46**

Bonjour , suite à une négligence totale de notre ancien syndic (jamais de réponses aux demandes des copropriétaires ne serait-ce que par mail , devis demandés jamais fait ou alors totalement faux , etc ... bref) , nous avons décidé de reprendre la gestion du syndic de manière bénévole.

Je mets petit à petit le nez dans ce domaine et je me heurte déjà à une question/problématique :

Le syndic fut un temps bénévole puis géré par le prestataire que nous venons de renvoyer.

Une copropriétaire est en train de vendre son logement (cela doit se faire courant avril) et réclame des sommes versées pour le compte de "provisions spéciales pour travaux futurs" à la copro durant le mandat de l'ancien syndic bénévole (compte qui est malheureusement resté au nom de l'ancien syndic bénévole durant les quelques années le prestataire pro à oeuvré (ce dernier se dédouane donc de toute responsabilité à ce sujet)

Je suis donc un peu perdu propos de tout ça, qu'en est-il aux yeux de la loi et que dois-je faire de mon côté ?

Merci d'avance pour vos réponses .

Par **Marck.ESP**, le **04/04/2024** à **09:11**

Bonjour

Les "provisions spéciales pour travaux futurs" (fonds travaux) sont des fonds destinés à couvrir les travaux qui **pourraient** devenir indispensables dans un délai de trois ans mais dont l'exécution n'a **pas encore fait l'objet d'une décision**.

En conséquence, l'acquéreur bénéficierait de cette réserve, il doit donc les rembourser .

Par **Visiteur**, le **04/04/2024** à **09:14**

Bonjour,

Le changement de syndic n'a aucun impact sur la comptabilité.

Le décompte du copropriétaire concerné doit être à jour dans la comptabilité et c'est d'ailleurs indispensable pour établir l'état daté.

Le compte bancaire de la copropriété ne doit pas être **au nom du syndic** ! C'est une cause de nullité du mandat... (Re)lisez attentivement la loi 65-557 et le décret 67-223, c'est le minimum.

La signature du nouveau syndic sur ce compte bancaire est déposée à la banque en présentant le PV de l'AG qui a désigné le nouveau syndic.

Vous avez besoin d'un minimum de connaissances en comptabilité, ou alors faites vous aider par une association de copropriétaires. Ils proposent pas mal de services utiles pour les syndics bénévoles (formation, logiciel, assistance, etc).

Par **Visiteur**, le **04/04/2024** à **09:19**

Juste une précision : le fonds travaux n'est **pas remboursable** au copropriétaire selon

l'article 14-2-1 de la loi 65-557.

[quote]

"III.-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."

[/quote]

Par contre le syndic doit pouvoir **indiquer le montant** au copropriétaire vendeur, afin qu'il convienne de la compensation qu'il demandera à son acquéreur.

Par **Boby21**, le **08/04/2024** à **07:57**

Merci pour vos réponses , j'en apprends un peu plus .

Il semble que la situation soit compliquée :

La propriétaire avait des travaux à faire sur une de ses fenêtres de toit (infiltrations d'eau) .

Elle a visiblement demandée une prise en charge de la copro (le toit étant une partie commune d'après elle) mais n'a pas obtenu gain de cause et a donc finalement financé ses travaux elle-même . Elle souhaite donc désormais récupérer de l'argent directement en rapport avec les travaux effectués à ses frais .

Voilà ce que j'ai réussi à apprendre dans un premier temps.

Je récupère les relevés de compte de la copro aujourd'hui ce qui devrait me permettre d'en apprendre un peu plus sur les sommes versées par cette personne.

De mon point de vue il y'a visiblement eu pas mal d'erreurs de faites en terme de gestion dont ce compte qui est resté "en suspend" le temps de la gestion de syndic par le prestataire pro et cette histoire de travaux .

Je dois à tout prix régler cette affaire afin de repartir sur des bases saines .

Merci encore pour votre aide précieuse.

Par **Visiteur**, le **08/04/2024 à 08:03**

[quote]

Je récupère les relevés de compte de la copro

[/quote]

Il vous faut le Grand Livre et toutes les pièces comptables de l'ancien syndic.

Mais surtout le règlement de copropriété qui va certainement indiquer les fenêtres comme parties privatives.

[quote]

Elle souhaite donc désormais récupérer de l'argent directement en rapport avec les travaux effectués à ses frais

[/quote]

S'il n'y a pas eu de vote de l'AG pour la rembourser, vous pouvez l'envoyer promener.

Par **youris**, le **08/04/2024 à 10:00**

bonjour,

si la prise en charge de ces travaux lui a été refusée par le syndicat des copropriétaires et qu'elle n'a pas contesté ce refus devant le tribunal, ce copropriétaire ne peut plus rien réclamer pour les travaux qu'elle a exécutés à ses frais.

salutations

Par Parisien420, le 08/04/2024 à 19:31

Bonjour,

Sur la question initiale, il faut se demander où ont été affectés les fonds dont il est question.

1) Soit c'est sur le fonds de travaux (compte 105), et dans ce cas, l'acquéreur bénéficie de l'épargne accumulée par les anciens copropriétaires des lots vendus car cette épargne est acquise définitivement au syndicat des copropriétaires et rattachée au(x) lot(s); l'acquéreur ne doit donc rien payer, sauf s'il consent à rembourser le vendeur, et cette opération ne regarde ni le syndic, ni le syndicat des copropriétaires, elle est à la discrétion du notaire et des parties à l'acte de vente.

2) Soit c'est sur l'ancien compte 1032 "Avances travaux au titre de l'article 18, 6e alinéa de la loi du 10/07/1965".

Le 6ème alinéa de l'article 18 de la loi indiquait jusqu'en 2007 : ***"le syndic est chargé de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi."***

Ce compte 1032 a été supprimé en 2020, mais beaucoup de syndics ont laissé ce compte perdurer sans ré-affecter les sommes disponibles sur un autre compte d'avance. A mon avis, il s'agit plutôt de cela, et non du fonds de travaux.

Dans ce cas, il s'agit d'une avance qui est remboursable au copropriétaire vendeur et que l'acquéreur devra reconstituer : l'acquéreur doit donc régler cette avance le jour de l'acte de vente au plus tard.

Et quel que soit le cas 1) ou 2), il doit figurer clairement dans les documents comptables joints au compromis de vente et sur l'état daté si cette avance est remboursable ou pas, selon l'affectation de ces fonds.

Par Visiteur, le 08/04/2024 à 19:35

A priori il ne s'agit ni du 1) ni du 2) puisque c'est le remboursement de frais avancés par la copropriétaire pour ses travaux privatifs ...

[quote]

Elle souhaite donc désormais récupérer de l'argent directement en rapport avec les travaux effectués **à ses frais** .

[/quote]

Par **Parisien420**, le **08/04/2024** à **19:50**

Bin..... C'est pas si clair en fait!

[quote]

@Boby21 a écrit : Une copropriétaire est en train de vendre son logement (cela doit se faire courant avril) et réclame des sommes versées pour le compte de "provisions spéciales pour travaux futurs" à la copro[/quote]

Et selon où ces fonds ont été affectés par le syndic, soit elle sera remboursée (compte 1032), soit elle ne sera pas remboursée (compte 105) et cela n'a rien à voir avec ses travaux privés. Si l'avance est remboursable, elle doit être remboursée par le syndic et reconstituée par l'acquéreur.

Par **Visiteur**, le **08/04/2024** à **19:59**

bin . d'accord avec vous : c'est assez confus !

On dirait que la question évolue au fur et à mesure de la discussion.

Par **Parisien420**, le **08/04/2024** à **20:11**

On a effectivement eu quelques précisions au cours de la discussion, mais je vais m'amuser à reconstituer l'histoire :

- la copropriétaire qui vend a eu, dans le passé, un sinistre pour lequel la toiture était en cause (d'après elle). Elle a demandé à ce que les réparations de ce sinistre soient à la charge de la copropriété, ce qui lui a été refusé (je ne sais pas sur quelle base : rapport d'expert?)

- la copropriétaire a donc payé ces travaux, et a demandé au syndic d'utiliser "l'avance pour travaux futurs" pour qu'elle soit remboursée, ce que le syndic lui a légitimement refusé, cette avance ne pouvant pas être remboursée à un copropriétaire seulement (sauf précisément en cas de vente si l'avance est remboursable); l'utilisation des avances est décidée en AG et tous les copropriétaires en bénéficient.

- maintenant qu'elle vend son appartement, elle réclame cette avance, et là est toute la question : soit c'est sur le compte 105 (fond de travaux), soit c'est sur le compte 1032 (avance pour travaux futurs). Et selon le compte d'affectation, elle sera remboursée ou pas, et ce remboursement n'a rien à voir avec les travaux qu'elle a antérieurement payés (sauf dans sa tête, espérant rentrer dans ses frais si l'avance est remboursable... 😊)

Par **Visiteur**, le **08/04/2024** à **21:06**

C'est plausible ...