



Budget hors fonctionnement

Par **sasageyo**, le **09/04/2021** à **15:24**

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis cette année d'un appartement en copropriété.

Dans les 3 précédents PV d'AG, je vois écrit chaque année la même résolution formulée comme suit :

[quote]

Résolution 5 : BUDGET HORS FONCTIONNEMENT. Art. 24

L'assemblée générale après en avoir délibéré, vote un budget hors fonctionnement pour l'année 2021/2022 à la somme de 50.000,00 €, identique à 2020/2021.

Il s'agit des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes :

- Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance.
- Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance.

Les honoraires de syndic seront de 4% HT pour le suivi technique, administratif & financier. Ils seront confirmés par le conseil syndical en fonction des travaux à réaliser.

[/quote]

A noter qu'il y a 2 autres résolutions liées à des budgets : "budget prévisionnel" (dépenses courantes) et budget "fonds travaux loi ALUR"

A noter également que dans chacune de ces AG il n'y a eu aucuns travaux votés.

Cependant, en regardant le détail des comptes de la copropriété je constate en Annexe 4 que chaque année des dépenses, dont le détail n'est pas précisé, sont imputées sur ce "Budget Hors Fonctionnement".

Le montant est d'ailleurs assez aléatoire, sur ces 3 dernières années je constate les dépenses suivantes : 52.000€, 12.000€, 36.000€.

Le détail de ces dépenses semble malheureusement être indiqué nul part : ni en Annexe 4, ni

Annexe 5 ni dans le détail des charges.

J'ai du coup plusieurs interrogations par rapport à ces dépenses :

- Voter un "budget", en plus du "budget prévisionnel" habituel, ne donne pas autorisation au syndic comme au syndicat des copropriétaires pour le "dépenser" selon leur bon vouloir et sans vote préalable de travaux ou dépenses en AG. Vous me confirmez ?

Pour cette affirmation je me base sur le budget travaux loi ALUR qui est également voté chaque année mais qui doit faire l'objet d'un vote séparé pour être dépensé.

- Seules les dépenses urgentes liées à la sauvegarde de l'immeuble ou la protection des personnes peuvent être décidées sans l'accord des copropriétaires. C'est bien ça ?

Car j'ai un peu de mal à croire que chaque année il y ait autant de dépenses urgentes pour justifier de dépenser ce "budget hors fonctionnement". L'immeuble est en plutôt bon état.

Et si ce sont des dépenses "récurrentes" ça devient par définition des dépenses de fonctionnement.

Bref, des avis sur ce mystérieux "budget hors fonctionnement" et la façon dont il est censé être dépensé ?

C'est juste moi qui me fait des idées ou les choses ne sont réellement pas faites dans les règles ?

En vous remerciant pour vos retours.

Par **wolfram2**, le **09/04/2021** à **17:01**

Bonjour

Bienvenue à bord du navire de la copropriété.

Pour faire simple, vous vous branchez sur le site "service public" qui vous expliquera, comme vous l'avez compris que l'Assemblée générale vote un budget prévisionnel. Puis que sont votées des dépenses pour par exemple les travaux plus importants qui ne sont ni de maintenance, ni d'entretien. Enfin en général, selon des conditions définies, qu'est constitué en prévision des gros travaux d'entretien futurs (ravalement p. ex.) un fonds travaux qui ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

Tous les magazines ont un n° spécial sur la copropriété qui se met à portée des lecteurs. De même les associations de copropriétaires, dont l'ARC (des responsables de copropriété). Vous pouvez sur legifrance.gouv.fr charger gratos la loi et le décret indiqués ci-dessous et plonger dans leur lecture. En particulier les articles 14-1 et 14-2 de la loi et les articles du décret d'application du 14-2.

Méfiez vous, il y a très longtemps, j'ai sursauté en entendant qu'en AG il y avait des majorités différentes. Et j'ai voulu comprendre. Vous courez le risque de finir comme moi ou quelques autres sur ce site.

Merci du renseignement sur les 4% de rémunération du syndic pour les gros travaux. Vous

cliquez sur mon nb de messages et vous avez les sujets sur lesquels je suis intervenu. Sur certains parlant de travaux, je m'applique à diffuser l'arrêté qui pour les administrateurs provisoires de redressement de copro fixe les taux dégressifs :
2% jusqu'à 12 500 € - 1,5 % jusqu'à 25 000 € - 1 % au delà.
Communiquez les références que je donne au Conseil syndical et en AG et vous serez tout de suite considéré. Y compris par le syndic, mais différemment!!!!
Cordialement. wolfram