



Question gestion syndic

Par **Valentin39**, le **16/02/2024** à **07:47**

Bonjour

nous avons repris le syndic bénévole récemment suite à une démission.

L'ancien syndic ne tenait pas la comptabilité, nous sommes en train de faire un gros tri.

nous avons voté le budget en 2023 pour 2024 avec 1000€ pour l'eau. A date de l'ag seul le syndic avait accès aux factures et des qu'on demandait de voir le compte ou les factures on avait pas de réponse tout était très opaque.

ce jour on se rend compte qu'on a voté un budget d'eau à 1000€ alors qu'on est prélevé chaque mois 180€.

ma question est la suivante pour éviter de se retrouver dans le rouge :

- dois je dans la prochaine AG (qui a lieu fin mars) faire voter un budget actualisé en élevant le niveau de la provision d'eau

ou

- dois je demander une avance de trésorerie de 1000€ par exemple en attendant la prochaine

regul d'eau ?

j'aurai tendance à dire la première solution mais j'aimerais confirmation si quelqu'un a déjà eu le cas.

merci

Par **Visiteur**, le **16/02/2024 à 08:31**

Bonjour,

C'est quand même dommage d'avoir voté ce budget à l'aveugle alors que vous aviez accès aux pièces comptables dans la période entre la convocation et l'AG.

Et avez-vous finalement VU les factures réelles de l'exercice passé ? Et les factures d'eau doivent indiquer les conso passées, vous devriez voir si vous restez dans la moyenne ou si votre conso a beaucoup augmenté.

Attention : il y a peut être une fuite sur votre installation;

Le fournisseur n'a pas inventé ce prélèvement mensuel.

Soit il est basé sur la conso réelle passée et vous n'avez pas le choix : il faut modifier le budget par un vote de l'AG. Vérifiez dans la foulée que l'avance de trésorerie est suffisante (2 mois de budget)

Soit il est fantaisiste et vous pouvez le faire modifier en vous adressant au fournisseur.

Par **Valentin39**, le **16/02/2024 à 09:53**

Non je n'avais pas accès je l'ai écrit on a demandé plusieurs fois à l'ancien syndic il a jamais voulu nous donner les éléments on a été obligé de reprendre le syndic pour voir l'état des finances.

Dans la convocation il n'y avait rien ni pièce comptable ni projet de texte des résolutions ni rien du tout, les comptes n'ont jamais été voté en AG car il y en avait pas et les autres copropriétaires n'ont jamais relevé je sais que c'est n'importe quoi mais on était obligé de voter quelque chose pour couvrir les dépenses.

On avait accès à rien la comptabilité n'a jamais été faite etc, nous avons acheté récemment également donc on ne pouvait pas deviner.

Oui il y a eu plusieurs fuites, nous faisons confiance au syndic qui avait accès aux factures mais malheureusement je me rends compte qu'il était à côté de la plaque ils nous a proposé le vote de 1200€ d'eau sachant que c'est pour 6mois il a confondu budget annuel avec la facture semestrielle.

Je vous remercie pour votre retour.

Je voulais savoir quelle était la procédure la plus adaptée je comprends qu'il s'agit bien d'un vote d'un budget modificatif à l'AG je vous remercie.

Par **Visiteur**, le **16/02/2024** à **09:55**

Vous pouvez adhérer à une association de copropriétaires qui pour une somme modique vous aidera à redresser la situation. Il y a des juristes, des comptables, des formations et une centrale d'achat pour avoir des fournisseurs moins chers.

Par **Pierrepaulejean**, le **16/02/2024** à **11:36**

bonjour

il va falloir établir un budget prévisionnel pour l'année 2024meme s'il est plus haut que les dépenses à venir pour éviter de ne pas pouvoir payer les factures en cours d'année

contactez tous les fournisseurs (électricité , assurance, eau..).pour avoir la copie des factures 2023 et savoir si tout est réglé

prévoyez aussi un montant pour les réparations éventuelles

Par **Visiteur**, le **16/02/2024** à **12:53**

Sans oublier la prime d'assurance ...

Par **Pierrepaulejean**, le **16/02/2024** à **13:01**

@yapasdequoi: j'ai mentionné l'assurance!

Par **santaklaus**, le **16/02/2024** à **13:21**

Bonjour,

"Ma question est la suivante pour éviter de se retrouver dans le rouge : Dois-je, lors de la prochaine Assemblée Générale (qui aura lieu fin mars), faire voter une mise à jour du budget en augmentant le montant de la provision pour l'eau ? Si le budget prévisionnel s'avère insuffisant, l'assemblée générale peut-elle l'ajuster ?"

L'assemblée générale a toujours la possibilité d'ajuster le budget prévisionnel s'il est jugé insuffisant. Les copropriétaires sont ainsi amenés à se prononcer lors de l'assemblée générale sur un budget prévisionnel « d'avance ».

Ce budget, identifié dans les annexes comme celui de l'année N+2, est donc validé sans une connaissance précise des dépenses réalisées de l'exercice précédent (encore en cours au moment du vote du budget).

Il peut donc être nécessaire, lors de l'assemblée générale suivante (qui prendra connaissance des comptes de l'exercice clos), de réajuster le budget de l'année en cours.

Le budget peut être réajusté à la hausse ou à la baisse. Le plus ou moins perçu sera reporté sur les appels de provision restant exigibles sur le reste de l'année.

Un tel réajustement peut être nécessaire quand on découvre, par exemple, que le budget prévisionnel est clairement sous-estimé et qu'il entraîne chaque année des régularisations importantes, qui peuvent mettre en difficulté la copropriété et les copropriétaires individuellement : ainsi on appellera des sommes plus ajustées au cours de l'année pour éviter une régularisation trop forte.

Donc , selon votre message c'est bien la première solution qui s'applique.

SK