



Compte secondaire

Par bobbybonzai

Bonjour

Dans notre copropriété nous avons un compte secondaire.

Ce compte est alimenté avec l'argent des propriétaires qui termine l'année en positif. En théorie tout le monde fini en positif.

L'argent est restitué quand il y a une vente ou quand un propriétaire fini l'année en négatif afin de repartir l'année à 0

J'ai un propriétaire qui souhaite utiliser sa part pour payer un appel travaux concernant notre ascenseur.

Bien sûr lors de notre dernière assemblée générale, personne n'a parlé de ce compte là afin de récupérer l'argent comme il le souhaite.

Je lui ai dit que c'est pas possible vu que cela n'a pas été débattu en AG.

Il me répond je m'en fou de l'AG c'est mon argent et je fais ce que je veux avec.

Que dois-je faire ? Lui restituer ou rester sur ma position ?

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est lui qui a raison. Ce qui a été versé en excédant par rapport aux dépenses constatées après la fin de l'exercice doit être remboursé.

Ce second compte est une aberration. Ce qui doit exister est un second compte, normalement rémunéré, sur lequel sont déposées les provisions de travaux lesquelles ne sont pas remboursables.

Par bobbybonzai

Nous avons bien un compte rémunéré concernant les travaux.

Au total nous avons 3 comptes ouverts pour la copropriété qui ont été votés en Assemblée générale.

Le 1^{er} le compte chèque (pour payer les factures + les charges)

Le 2nd le compte des propriétaires qui sont en positif en fin d'année. On peut appeler cela un compte secours

Et le 3^{ème} compte pour les travaux (loi alur etc)

Je me répète, cela a été voté en AG, l'argent du 2^{ème} compte est restitué en cas de vente ou si un propriétaire termine une année en négatif, l'argent sera utilisé pour remettre le compte à 0 du propriétaire en question

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre 2^{ème} compte est un compte d'avances de trésorerie. Par contre il est illégal de le faire grossir comme une "caisse noire" dès que le solde des comptes est positif. Il ne doit pas y avoir plus de 1/6 du budget en avance de trésorerie.

Si votre comptabilité est bien tenue, un seul compte de dépôt pour les dépenses courantes devrait suffire.

Ce compte supplémentaire de "réserves" occasionne des frais de tenue de compte qui ne se justifient pas par la loi.

Article 35

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 34

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

Article 45-1

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 38

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves.

Les avances sont remboursables.

Le copropriétaire ne peut pas exiger le remboursement de sa quote part de la réserve en question, par contre il peut faire porter à l'ordre du jour de la prochaine AG la règle de gestion conforme à la légalité : à savoir rembourser le solde créditeur dès approbation des comptes à chacun selon ses tantièmes.

Et si un copropriétaire a son compte débiteur, il convient de le poursuivre pour impayé, pas de le renflouer avec l'argent des autres...

Par AGeorges

Bonsoir Bobby,

Dans la comptabilité d'une copropriété, chaque copropriétaire à un compte 450, et il est possible de 'sortir' les états de ces comptes, ce qui se fait usuellement dans le compte de répartition annuel. On sait donc ainsi exactement qui a un compte créditeur ou un compte débiteur.

Quand les comptes annuels ont été approuvés, et le plus tôt possible, le Syndic doit créditer les comptes de tous les copropriétaires dont le résultat était positif. Le Syndicat, en AG, ne peut pas décider de confisquer cet argent (sauf peut-être à la majorité absolue, mais c'est incertain) pour se constituer une trésorerie.

Une avance de trésorerie doit être votée en AG, ne pas, comme indiqué, dépasser 1/6 du budget et elle concerne TOUS les copropriétaires, même ceux dont le compte est négatif.

Votre système consiste à punir les bons quand il y a des vilains. Je pense que c'est illégal.

C'était un AVIS.

Par bobbybonzai

Merci pour vos réponses

Alors après vérifications les montants ne dépassent pas les 1/6 du budget et cela a bien été voté en AG, les sommes restent sur le compte secondaire

Par yapasdequoi

Ce qu'une AG a voté peut être défait lors d'une future AG....

Par AGeorges

Bonsoir,

Il me semble qu'un copropriétaire pourrait attaquer le syndicat sur cet alinéa de l'article 26 de la loi 65 557 :

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification ... aux

modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Soit, si mon compte de copropriétaire est positif, je veux pouvoir jouir de l'argent que j'ai versé en trop sans délai.

Par yapasdequoi

Je ne vois pas bien le rapport... Et si l'AG a voté pour mettre en réserve les soldes positifs, c'est applicable.

A mon avis il faudrait voter chaque année juste après approbation des comptes la mise en réserve du solde.

Par bobbybonzai

Je suis d'accord avec yapasdequoi car on a bien voté en AG que l'argent en positif soit mis sur un compte séparément de notre 2ème compte
Par contre on l'a voté qu'une fois et ensuite on en a plus parlé. Peut-être ça peut poser problème pour les nouveaux acquéreurs ?

Par Nihilscio

Ce copropriétaire va probablement se rembourser lui-même sa part du deuxième compte en la déduisant de sa part de la provision qu'il a à verser. Vous pouvez essayer de le traîner devant le tribunal. Je doute que ce soit opportun.

L'assemblée peut décider de constituer plus de provisions que légalement requis. Mais de telles provisions doivent être réparties selon une grille de charges bien définie qui est normalement la grille des charges générales si la provision n'est pas affectée à une dépense particulière. Or, du fait qu'il y a plusieurs grilles de charges, la répartition de l'excédent à rembourser en fin d'exercice aux copropriétaires (s'il y a excédent) est aléatoire et ne correspond à aucune des grilles de charges figurant dans le règlement de copropriété. On ne peut laisser le hasard décider de la répartition d'une provision. L'assemblée peut très bien décider de constituer des provisions d'un montant égal à l'excédent. Des travaux sur l'ascenseur étant prévus, il serait judicieux de constituer des provisions appelées selon la grille de répartition des charges ascenseur. Il faut alors procéder en comptabilité en deux temps : tout d'abord calculer les parts d'excédent à rembourser et ensuite les parts de provisions à appeler.

Par yapasdequoi

Si ce fonctionnement a été voté seulement en AG, il n'est pas opposable aux nouveaux copropriétaires.

Vous devez remettre le sujet à l'ordre du jour de chaque AG :

- approbation des comptes

- si solde positif : remboursement ou abondement dans l'avance de trésorerie.

Vous ne pouvez pas imposer l'augmentation de l'avance de trésorerie sans vote.

Formez-vous à la comptabilité de copropriété, il est grand temps. Ce n'est pas une épicerie.

Par AGeorges

Je maintiens que ce système est illégal.

Le seul mode de constitution d'une avance de trésorerie est :

La quote-part de l'avance de trésorerie due par chaque copropriétaire est calculée à partir de ses tantièmes de la clef de charges générales.

Donc ceux qui sont en dettes doivent aussi participer. S'ils n'ont pas assez d'argent pour payer leurs charges, le moyen officiel est de leur en demander plus.

Il n'est pas impossible qu'une mention "déposée" dans le RdC permette de faire autrement, mais un simple vote AG une fois hors unanimité ne peut convenir.

Bien sûr, comme d'habitude, ce qui est illégal en copropriété et qui n'est pas contesté peut perdurer longtemps. Cela reste soumis à l'existence d'UN copropriétaire plus au courant que les autres.

Par bobbybonzai

Merci pour vos réponses.