



Livret A, compte travaux : questions diverses

Par clairdelune

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous pour plusieurs questions en lien avec le livret A d'une copropriété.

1/ Lors de la phase de consultation des pièces justificatives entre la réception de la convocation et la tenue de l'AG, un copropriétaire a-t-il le droit de consulter les comptes du livret A s'il y en a un ? (sachant que le syndic facture des frais de tenue du compte bancaire principal).

2/ Si la réponse à la question précédente est négative, si le syndic effectue un versement depuis le compte courant du syndicat vers le livret A, les copropriétaires sont-ils alors autorisés à consulter le livret A afin de vérifier que ce virement est bien arrivé sur le livret A ?

3/ Nous avons fait des travaux l'an passé et, a priori, les sommes allouées à ces travaux n'étaient pas placées sur ce livret A pendant la période de récolte de ces fonds comme il a pu être constaté sur les relevés bancaires du compte courant (à part une fraction qui a été envoyée sur le livret A comme dit ci-dessus). N'aurait-il pas fallu que le syndic place ces fonds dans un compte travaux à part ? (par exemple, le livret A)

4/ Comment peut-on juridiquement demander à vérifier que le syndic avait bien ouvert un compte travaux dans les trois mois suivant le début de son mandat ?

Merci d'avance pour vos réponses qui sont toujours utiles et précieuses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ oui comme le reste des données comptables

2/ na

3/ la réponse dépend du texte de la résolution. a-t-il été expressément indiqué que les sommes devaient abonder le fonds travaux et d'utiliser le fond travaux pour cette opération ?

4/ le président du CS lui demande de le justifier, si besoin par courrier RAR

Par Nihilscio

Bonjour,

Les documents que le syndic doit obligatoirement produire à tout copropriétaire qui en fait la demande à l'occasion de la vérification des comptes sont les pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. En un mot, ce sont les factures seulement. Les relevés de comptes bancaires ne sont pas des pièces justificatives des charges de copropriété.

Par yapasdequoi

C'est une vision assez restrictive puisque l'article indique "notamment"..

Mais si le syndic est réticent à fournir ces relevés, il faut passer par le CS qui peut y avoir accès sans aucune excuse.

Par clairdelune

Bonjour à tous et merci @yapasdequoi et @Nihilscio pour vos réponses.

@yapasdequoi

Il me semble qu'il n'est pas fait mention explicite dans les résolutions du fait de mettre les fonds spécifiquement sur le fonds de travaux. Par contre, il a été dit qu'un certain montant du fonds de travaux serait utilisé pour ces travaux.

@Nihilscio

Merci pour votre réponse. Cependant, j'ai pu lire sur un site que lorsque le syndic facture des frais de tenue de compte, alors les copropriétaires ont le droit de consulter les extraits de compte bancaire. Voici le site en question :

[url=https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/point-de-droit/5251-659-l-acces-aux-pieces-justificatives-des-charge]https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/point-de-droit/5251-659-l-acces-aux-pieces-justificatives-des-charge[/url]

Voici ce qui y est écrit :

A titre d'exemple, une réponse ministérielle est venue préciser que les extraits de comptes bancaires du syndicat ne constituent pas des pièces justificatives à moins que le syndic ne facture à la copropriété des frais de tenue de compte (Rép. min. n° 14889 et 35492, 30 juin 2009, p. 6691).

Après recherche, voici ce que dit [url=https://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-35492QE.htm]cette note ministérielle[/url] :

Or, les extraits de comptes bancaires du syndicat ne constituent pas des pièces justificatives de charges, à moins que le syndic ne facture au syndicat des frais pour l'ouverture et la tenue d'un compte bancaire ou postal, lesquels frais donneraient alors lieu au paiement de charges par les copropriétaires.

La question que je me posais concernait alors la consultation du livret A car aucun frais ni aucune commission ne peut être perçu pour les produits d'épargne réglementés tels que livret A. Cependant, comme il y a eu un virement du compte courant de notre copropriété vers le livret A, je me demandais s'il était possible pour un copropriétaire de consulter le livret A pour vérifier ce virement (de plusieurs milliers d'euros) et je n'ai pas encore trouvé la réponse.

Merci d'avance si jamais vous réussissez à trouver réponse à ces questions.

Par yapasdequoi

Pour un copropriétaire lambda c'est en général assez compliqué de "tordre le bras" au syndic, même en lui mettant sous les yeux des réponses ministérielles, ou autres textes.
C'est pourquoi il est utile de passer par le CS.

Le syndic sait bien qu'aucun copropriétaire n'engagera une procédure pour l'obliger à fournir les relevés de comptes.

D'autre part la rémunération du livret A étant quasi symbolique, ce serait assez déraisonnable.

La seule sanction envers le syndic s'il est défaillant ou simplement négligent dans sa gestion c'est d'en changer. MAis en copropriété c'est la majorité qui décide et un copropriétaire tout seul ne fait pas le poids.

Par clairdelune

Effectivement, il semble assez compliqué pour un simple copropriétaire de pouvoir accéder à des documents qu'on peut pourtant légalement obtenir. La loi donne plus de pouvoir au conseil syndical et je suis d'accord avec vous sur le fait que passer par le conseil syndical est à privilégier (à condition qu'il y en ait un et qu'il soit un minimum actif).

Par yapasdequoi

Présentez vous ...

Par clairdelune

Effectivement, vous avez raison. Se présenter est la partie facile, je dirais que c'est se faire élire qui est plus compliqué malheureusement.

Par yapasdequoi

Si vous pensez que les copropriétaires risquent de ne pas approuver votre candidature, vous n'arriverez pas plus à les mobiliser contre les pratiques du syndic.

Il ne vous reste plus qu'à accepter la situation ou vendre et espérer trouver mieux ailleurs.

Par clairdelune

Mes options sont réduites en effet... on a le syndic qu'on mérite après tout.