



Excédent de versement de charges

Par MohCopro48

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une copropriété horizontale de 16 pavillons en Ile-de -France, copropriété avec conseil syndical vaillant mais un peu démuni et un syndic bénévole ayant perdu l'envie de s'investir dans la copro suite aux attaques en justice de certains copropriétaires.

Voici l'historique de nos dernières assemblées générales.

- Assemblée générale de 2018 (validation des comptes de 2017)
- Assemblée générale de 2023 (validation des comptes de 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022)
- Assemblée générale de 06/2024 (validation des comptes de 2023, comptes qui pour la première fois sont présentés en partie double, avec des sous-comptes pour chaque copropriétaire. Jusqu'à l'exercice 2022 les comptes étaient enregistrés simplement en recettes/dépenses)

Depuis de longues années, le budget prévisionnel est toujours le même et les versements effectuée tous les mois par le copropriétaire au titre des "appels de fond" couvre très bien les charges courantes (faibles charges comprenant l'eau collectif, electricité des parties communes et local poubelle, et peu de travaux). Tellement bien qu'il a généré depuis au moins 10 ans un excédent. Cet excédent est toujours resté dans les caisses de la copro, car cela convenait à tout le monde, permettant ainsi de financer différents projets au cours de l'année sans faire d'appels de fonds (gestion familiale à l'époque ou tout le monde s'entendait bien)

Lors de la validation des comptes de 2018 à 2022, il a été décidé que l'excédent de versement des charges versés par les copropriétaire reste (comme à l'accoutumé) dans les caisses de la copro et que cette jolie sommes vienne abonder les fonds obligatoires (fond de travaux, etc...)

Certains copropriétaires, malgré la validation de la résolution en AG 2023, ont fait remonter leur mécontentement et demandent que leur soit restitué ce qu'ils estiment être leur quote part d'excédent de charge depuis l'existence de la copro (1986). Je pense qu'il y a une prescription qui ne permet pas de remonter aussi loin...

Mais plus globalement, si on remonte sur les 5 derniers exercices, ces copropriétaires ont ils la possibilité d'obtenir gain de cause auprès du tribunal?

Sinon est-il possible lors d'une future assemblée générale de revenir sur la décision de garder cet argent dans les caisses de la copro et de rendre cet argent aux copropriétaires (toujours dans le délai de prescription je suppose)

Merci d'avance !!!!!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce qui a été affecté au compte travaux ne peut pas être remboursé.

article 14-2-1

"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."

Ces montants ne peuvent être utilisés que pour financer des travaux et suite au vote en AG (du devis + utilisation du fond travaux)

Ce qui reste en trésorerie sur le compte de la copropriété peut être remboursé sur vote de l'AG à condition de conserver 1 / 6 du montant du budget prévisionnel.

Inutile de faire appel à la prescription.

Par MohCopro48

Bonjour,
Merci beaucoup pour votre réponse

Alors pour compléter ma demande je souhaite préciser quelques petites choses :
- L'AG de 2023 ainsi que l'AG de 2024 ont donné lieu à un PV envoyé au delà de 2 mois après l'AG

Est-ce que la copropriétaire qui actuellement intente un procès au syndic pour revenir sur l'affectation au fond de travaux des excédents, peut demander l'annulation des AG litigieuses sur des erreurs de forme? Et ainsi espérer obtenir gain de cause ?

Merci

Par yapasdequoi

Vous ne donnez pas assez d'informations pour qu'on puisse répondre.

cf article 42 de la loi 65-557

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. "

Pour l'AG de 2023, c'est certainement trop tard.
Pour celle de 2024, peut être.

Mais annuler cette résolution d'abondement au fonds travaux ne suffira pas, il faudra ensuite que l'AG vote le remboursement de trésorerie aux copropriétaires.

Par MohCopro48

Bonjour,
Et merci encore pour le temps que vous pouvez me consacrer.
Je voulais tout d'abord vous joindre une copie de la résolution litigieuse pour que vous puissiez me dire si vous voyez un soucis.
Pour info le budget prévisionnel est de 15 800?

http://fafelow3.free.fr/Pv_ag_2023/IMG_4021.JPG

Si je comprend bien la démarche de la copropriétaire mécontente, elle souhaite faire annuler l'AG de 2023 sur la forme pour ensuite espérer obtenir la répartition de l'argent telle qu'elle l'entend à savoir :
solde restant du : 8415,61
7 copropriétaires (dont elle) étant présents depuis la création de copro et 9 arrivés bien après :
965? pour chacun des 7 soit 6755?
184? pour chacun des 9 soit 1660?
(La clef de répartition est très étrange je vous l'avoue)

Merci pour votre retour.

Par MohCopro48

Bonjour,
Et merci encore pour le temps que vous pouvez me consacrer.
Je voulais tout d'abord vous joindre une copie de la résolution litigieuse pour que vous puissiez me dire si vous voyez un soucis.
Pour info le budget prévisionnel est de 15 800?

[img]http://fafelow3.free.fr/Pv_ag_2023/IMG_4021.JPG[/img]

Si je comprend bien la démarche de la copropriétaire mécontente, elle souhaite faire annuler l'AG de 2023 sur la forme pour ensuite espérer obtenir la répartition de l'argent telle qu'elle l'entend à savoir :
solde restant du : 8415,61
7 copropriétaires (dont elle) étant présents depuis la création de copro et 9 arrivés bien après :
965? pour chacun des 7 soit 6755?

184? pour chacun des 9 soit 1660?
(La clef de répartition est très étrange je vous l'avoue)

Merci pour votre retour.

Par yapasdequoi

elle souhaite faire annuler l'AG de 2023
Elle peut rêver, c'est bien trop tard ("dans les 2 mois" !)

Et pour le reste, rien n'est lisible.

Par MohCopro48

[http://fafelow3.free.fr/Pv ag 2023/IMG_4021.JPG](http://fafelow3.free.fr/Pv_ag_2023/IMG_4021.JPG)

Il faut copier coller tout le lien dans la barre d'adresse de votre navigateur (je n'arrive pas intégrer l'image sur le forum)

Par yapasdequoi

ça ne marche pas. erreur 404.

Par janus2

Bonjour,
Chez-moi ça marche...
Il faut copier le lien "[http://fafelow3.free.fr/Pv ag 2023/IMG_4021.JPG](http://fafelow3.free.fr/Pv_ag_2023/IMG_4021.JPG)"

Par janus2

Ce procédé est étrange, en théorie, il doit être procédé à la régularisation des charges chaque année. Cette régularisation étant individualisée bien entendu.

Par MohCopro48

Bonjour,
Oui effectivement en théorie
Mais comme la compta, avant l'exercice clos le 31/12/2022, n'avait jamais été faite en partie double, et sans sous compte pour chaque copropriétaire, il a été décidé de demander aux copropriétaires du sort de ce trop plein de trésorerie. Depuis l'exercice clos le 31/12/2023, la compta a été faite comme il se doit.

Mes questions sont les suivantes. :

Est-ce qu'un juge peut considérer que cette somme avait pour obligation d'être restituée aux copropriétaires et donc considérer que les 3 options proposés aux copropriétaires lors de l'AG 2023 n'avaient pas lieu d'être. Si tel est le cas, peut-on considérer que le remboursement doit être proratisé en fonction de l'ancienneté dans la copropriété ? (Ça me semblerait farfelu car je crois comprendre que les sommes dues ou à percevoir sont affectées aux biens et non aux personnes)

Enfin, souhaitant apporter de l'apaisement au sein de la copropriété, le syndic peut-il revenir sur cette décision et soumettre aux copropriétaires une résolution pour une répartition au tantième de cet excédent?

La copropriétaire mécontente intente une action en justice contre le syndic et depuis a arrêté de payer ses charges pour récupérer l'argent qu'elle considère être le sien.

Je pense que le syndic, sans jugement établi ou résolution contraire à celle votée, se doit de mettre en place les procédures de recouvrement.

Dites moi ce que vous en pensez.

Merci

Par yapasdequoi

ok, merci j'ai pu lire le texte.

Je ne vois rien d'irrégulier dans cette décision.

Mais laissez la mécontente aller au tribunal et se faire débouter car il est trop tard (bis).

Par yapasdequoi

En complément car je viens de lire votre dernier message :

Oui le syndic peut reposer un vote à la prochaine AG. Toutefois les fonds en excédent ayant déjà servi à payer divers travaux, il faudra faire des appels de fonds complémentaires pour rétablir la trésorerie. MAis puisque les comptes ont déjà été approuvés, il serait contestable de refaire la compta de 2023 !

La mécontente doit payer ses charges, elle encourt les poursuites habituelles pour impayés.

Par MohCopro48

J'aime beaucoup votre pragmatisme mon cher Yapasdequoi

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est plus dans la comptabilité que dans les résolutions d'assemblée qu'il y a irrégularité.

Même si l'on ne tient pas de comptabilité en partie double, il faut répartir le résultat de l'exercice entre tous les copropriétaires. C'est seulement ensuite qu'on peut décider d'appeler des fonds.

La répartition du solde de même que que celui des appels de fonds se fait conformément aux tantièmes de charges. S'il n'y a qu'une clé de répartition, c'est tout simple mais s'il y en plusieurs, c'est plus compliqué.

Si le procès-verbal de l'assemblée de 2023 lui a été notifié, la copropriétaire mécontente n'est plus recevable à demander l'annulation de cette assemblée ni l'annulation des décisions qui y ont été prises.

Mais l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constituant pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires (article 45-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967), elle est fondée à réclamer ce qui lui revient. Elle peut refaire les calculs de répartition. Elle tombera peut-être sur un autre résultat que vous. A voir.

Par Nihilscio

La copropriétaire mécontente pourrait avec une certaine chance de succès contester la légalité d'un fonds d'épargne travaux en plus du fonds de travaux qui n'est lui pas remboursable. Un tel fonds n'est prévu par aucun texte. Au vu de l'article 35 du décret, la demande de remboursement des avances ainsi constituées, qui ne sont pas affectées à des dépenses déterminées décidées par l'assemblée générale, pourrait se défendre.

Par yapasdequoi

J'avais mal lu et cru que l'excédent était versé au fonds travaux.

N'est-ce pas une erreur de rédaction (qui n'a apparemment gêné personne ..)

En effet le "fonds d'épargne travaux" n'a aucune existence juridique.

Mais l'annulation de la résolution de 2023 n'est plus possible, comme déjà dit. Par contre ce compte d'avance inventé pour l'occasion restera remboursable via une future résolution.