



Utilisation du fonds de travaux. Emprunt ??

Par JG CS 06

Bonjour à tous

Merci de votre expertise sur le sujet suivant.

Peut - on utiliser le FDT comme un emprunt ?

Je m'explique. Nous devons rénover une cage d'escalier (sur plusieurs), et dans le cas où certains n'auraient pas les fonds pour que les travaux démarrent rapidement, est - il possible d'utiliser ce fonds et dans quelles conditions (vote en AG ?), à charge pour les emprunteurs de rembourser intégralement le montant utilisé dans un délai raisonnable ?

Merci de prendre de votre temps pour ce sujet.

CDLT

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut relire le texte de l'article 14-2-1 de la loi 65-557 :

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Il n'est pas légal pour "certains" de "puiser dans la caisse et rembourser après".

Par contre un emprunt pour les travaux peut être souscrit soit globalement au nom de la copropriété, soit individuellement.

Par isernon

bonjour,

ce genre de travaux dans les parties commune ne se décide pas en quelques mois, mais sa préparation et sa réalisation s'étalent souvent sur plusieurs années, ce qui permet aux copropriétaires de préparer son financement. L'A.G. peut demander au syndic d'étaler le paiement en plusieurs fois, y compris avant le début des travaux.

le fonds de travaux n'est pas une épargne ou chaque copropriétaire pourrait puiser pour payer ses charges, sans oublier la comptabilité que cela engendrerait.

salutations

Par yapasdequoi

L'article 14-2-1 précise aussi :

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.

L'argent n'appartient plus à chaque copropriétaire, mais au syndicat et ne peut que financer des travaux votés par l'AG.

Si les fonds y sont suffisants pour financer les travaux dont il est question, il n'y a pas lieu d'envisager un emprunt.

Par JG CS 06

Merci pour vos réponses.

Mais, yapasdequoi, ce n'est pas légal, j'en conviens, mais l'AG pourrait très bien autoriser cette pratique, même en cas d'action juridique car le temps que le tribunal se prononce, qu'il y ait un copropriétaire qui prenne l'initiative de l'action, le fonds serait déjà remboursé et l'action sans objet, si on part du principe que le remboursement se ferait en 4 fois (mois) maximum comme j'avais envisagé dans notre copropriété. Sauf bien sûr en cas de sursis dans l'application de cette résolution par le syndic.

Je ne pense pas qu'il y ait eu de jurisprudence de cassation encore effective sur ce point.

Par isernon

si ce n'est pas légal, l'A.G. ne peut pas autoriser cette pratique, qui, de toute façon, serait refusé par le syndic puisque c'est illégal.

imaginez que des copropriétaires refusent de rembourser ce prêt illégal, que fait le syndicat des copropriétaires ?

Par yapasdequoi

C'est du grand n'importe quoi. Aucun syndic digne de ce nom n'acceptera un tel détournement.

Par JG CS 06

Ce n'est pas du grand n'importe quoi, déjà vous ne connaissez pas la pratique de tous les syndic. Est - ce que faire une AG fin décembre de l'année d'après, ou remettre des travaux dans l'annexe 5 10 après, ou ne pas aller chercher les impayés sur depuis plusieurs exercices alors que l'article 19-2 est bien adapté etc.. n'est pas n'importe quoi ?

Le problème avec les syndicats, enfin certains, c'est que la loi est tellement bien faite que leurs obligations ne sont pas assorties de sanctions, ou tellement contraignantes à mettre en oeuvre que les copropriétaires se retrouvent dépourvus.

Voyez le nombre de questions qui vous sont posées!!

Par yapasdequoi

Il y a probablement bien plus de copropriétaires ignorant de la loi ou qui se désintéressent de la gestion de leur copropriété que de syndic véreux.

Ceci ne veut pas dire qu'ils sont tous blancs.

On a le syndic qu'on (mérite) choisit. Les copropriétaires qui tiennent à leur patrimoine ont les moyens de rester vigilant et de changer de syndic.

C'est la sanction "classique".

Il y a aussi divers recours possibles dans la loi 65-557 :

article 15

"En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires."

article 42

"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."

Au pire le syndic peut avoir des sanctions y compris pénales en cas d'infraction ou de détournement de fonds par exemple. Mais encore faut-il que les copropriétaires ignorants ne lui aient pas accordé le quitus pour sa gestion.

Par isernon

bonjour,

je partage l'avis de yapasdequoi, car malheureusement en général les copropriétaires se désintéressent de la gestion de leurs copropriétés et ignorent leurs fonctionnements, même des membres de conseils syndicaux.

s'il y a beaucoup de questions posées par les copropriétaires, c'est justement parce qu'ils savent pas comment cela

fonctionne.

lorsque les copropriétaires et leur conseil syndical s'intéressent au fonctionnement de leur copropriété, le syndic ne peut pas faire ce qu'il, d'ailleurs c'est l'A.G. qui choisit le syndic et qui peut ne pas le reconduire, c'est très facile et c'est très rapide.

salutations

Par JG CS 06

Bonjour

Merci pour vos contributions, vous n'avez pas du reste complètement tort; vous avez même plutôt raison.

Cordialement

Par yapasdequoi

Espérant vous avoir éclairé. Bonne soirée.