



## Appel de fond et annulation partielle de travaux

-----  
Par zbfklt

Bonjour,

Nous avons engagé des travaux de ravalement dans notre petite copropriété. Une partie de ces travaux s'est révélée irréalisable et a dû être annulée, avec une AG extra-ordinaire pour entériner cette annulation, la complexité administrative du projet ayant été sous-estimée par le syndic.

Les copropriétaires avaient déjà réglé la totalité des appels de fonds au syndic au moment de cette annulation en octobre 2023. Il est ici question d'un "trop-perçu" de plusieurs de dizaine de milliers d'euros.

Notre syndic nous affirme :

- d'une part que le remboursement ne pourra intervenir qu'une fois le compte travaux clôturé (automne 2024) et l'exercice comptable 2024 validé en AG (automne 2025)
- d'autre part que ces fonds ne peuvent en aucun cas être redirigés à la demande de la copropriété pour d'autres travaux s'avérant nécessaires.

Cette situation est-elle normale et légale ?  
Y-a-t-il des recours ?

Vous remerciant par avance de vos conseils,  
Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

A ce jour, le syndic a raison.

Mais il suffit qu'une nouvelle AG vote de rembourser ces fonds ou encore de les réaffecter pour que ce soit possible.

Pas besoin d'approuver les comptes de l'exercice, le compte travaux est indépendant.

Vous pouvez même faire une AG spécifique pour ces sujets.

-----  
Par zbfklt

Merci beaucoup pour votre réponse.

Pour être plus précis:

- Les travaux de ravalement vont se terminer en juillet
- L'AG 2024 aura lieu en septembre
- La copropriété aurait souhaité voter lors de cette toute prochaine AG 2024 le remboursement du trop-perçu ou la ré-affectation des fonds pour pouvoir déclencher d'autres travaux
- L'objection qui nous est faite est que tout ce qui a été perçu au titre des travaux de ravalement ne pourra pas être récupéré avant l'AG de 2025, car étant sur un compte travaux "spécifique" au ravalement,
- Ces nouveaux travaux ne pourront dès lors, n'être effectués qu'avec de nouveaux appels de fond.

Cordialement,  
-----

Par yapasdequoi

Il ne faut pas être trop pressé non plus.

Cloturer le compte ravalement ne sera peut être pas possible entre juillet (avec d'éventuels retards ...) et septembre (avec le mois d'aout chômé)

-----  
Par zbfklt

Merci encore pour votre réponse !

L'alternative ne pourrait-elle pas être alors de voter "par anticipation", lors de l'AG Septembre 2024, le remboursement des fonds dès la clôture du compte travaux à l'automne 2024, ceci pour éviter de devoir attendre une année supplémentaire pour obtenir ledit remboursement ?

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bof.

La clôture ne pouvant être actée que par l'AG....

Vous avez aussi l'option de déléguer au CS certaines décisions (mais méfiance quand même) ou de faire une autre AG plus tôt.

-----  
Par Nihilscio

L'assemblée générale a décidé d'annuler une partie des travaux.

De ce fait une partie des fonds apportés par les propriétaires devient sans objet et doit leur être remboursée.

- d'une part que le remboursement ne pourra intervenir qu'une fois le compte travaux clôturé (automne 2024) et l'exercice comptable 2024 validé en AG (automne 2025)

Non. Il n'est pas sérieux d'affirmer qu'il n'est pas possible d'estimer un montant remboursable aux copropriétaires.

Les travaux se terminant en juillet les copropriétaires peuvent toutefois attendre quelques semaines.

Il est exact que les comptes ne sont définitivement arrêtés que lorsque l'assemblée a approuvé les comptes. Mais le syndic peut parfaitement rembourser une somme dont la conservation est devenue sans objet et dont il est certain qu'elle ne sera pas dépensée. L'assemblée qui a annulé une partie des travaux aurait dû prendre une décision un ce sens.

d'autre part que ces fonds ne peuvent en aucun cas être redirigés à la demande de la copropriété pour d'autres travaux s'avérant nécessaires.

Non, l'assemblée générale peut très bien décider d'une nouvelle dépense de travaux et d'arrêter les modalités de son financement. En l'espèce ce serait d'utiliser les fonds déjà versés. Mais bien sûr, il faut d'abord élaborer un projet et convoquer l'assemblée.

Cette situation est-elle normale et légale ?

Pas très intelligente mais pas illégale.

Y-a-t-il des recours ?

Demander la convocation de l'assemblée générale pour lui soumettre une proposition de remboursement des fonds.