



Quel usage de l'argent destiné aux fonds de travaux

Par **chazors**, le **27/12/2018** à **07:48**

Bonjour,

Le syndic est-il en droit d'utiliser l'argent d'un l'appel de fonds de travaux pour régler les charges courantes ?

Lorsque j'ai voté favorablement en AG en décembre 2017 la constitution d'un appel de fonds de travaux à hauteur de 500euros par lot je nourrissais l'espoir que cet argent constitue une réserve en vue de faire face à des travaux. Cependant c'était sans réaliser l'annotation écrite en dessous en petit qui complétait le titre rappelant la nécessité d'appliquer la loi Alur et qui précisait " les provisions sont exigibles avec la clé de répartition " charges communes générales"".

A la réception du procès verbal d'AG qui s'est tenue le mois dernier j'ai pris conscience que l'ensemble des charges de la copropriété étaient financées par l'appel de fonds de travaux. En effet les charges prennent en compte l'ensemble des dépenses sans distinction aucune. Je vois là une dérive cependant suis-je en droit de contester alors que j'ai voté favorablement cette décision l'an passé?

La fiche bilan comptable adressée avec le procès verbal n'est pas signée par le conseil syndical ni par le syndic mais donne un état des lieux très clair de la situation. Le versement de 500,00e doit être fait en deux fois : en début d'année civile et au milieu de l'année. Je suis la seule à voir que mes versements respectent la somme demandée et la période imposée. Concernant les 5 autres lots, puisque nous sommes une petite copropriété, ces versements n'apparaissent pas clairement à l'exception d'une copropriétaire pour un versement car ils sont annexés à des dépenses courantes et de ce fait se trouvent lissés. Le bilan laisse apparaître des soldes négatifs pour une grande majorité des copropriétaires. Ce bilan comptable est tout bonnement un casse-tête.

Je me retrouve dans l'obligation de payer la prochaine tranche de 250,00 euros avant le 1er

janvier 2019 en sachant que je ne peux pas récupérer cet argent qui est acquis par la copropriété selon la loi Alur, qui ne correspond pas à mes tantièmes et dont l'usage me paraît être détourné.

Quels recours me conseillez-vous dans un premier temps ?

En vous remerciant

Par **wolfram2**, le **27/12/2018** à **16:29**

Bonsoir

En premier lieu sur legifrance.gouv.fr vous chargez la loi N° 65-557 et son décret d'application N° 67-223 qui vous définissent l'essentiel du statut de la copropriété.

Attention il y a des conditions particulières comportant des allègements comptables pour les petites copros.

En second, vous vous reportez à vos PV d'AG, à toutes les décisions concernant la constitution et l'emploi du fonds travaux.

Ce qui vous permettra déjà un premier contrôle de la régularité des opérations.

Savoir par exemple jusqu'à quel seuil les autorisations ont éventuellement été consenties pour être engagées sans autorisation préalable du Conseil syndical ou de l'AG.

Pour aborder les choses plus simplement, le site Service Public donne de bonnes explications.

En vous faisant élire au Conseil syndical vous aurez un meilleur accès aux informations comptables. Attention, c'est pour servir à l'utilité de TOUS les copropriétaires.

Bon courage. wolfram