



## Question budget copro créditeur

Par **Sokol**, le **07/03/2017** à **11:58**

Bonjour,

Je me pose des question sur la gestion d'une copropriété à laquelle j'appartiens. Je trouve en effet les charges excessives (plus de 90 € mensuels pour un studio de 30 m<sup>2</sup> dans un immeuble ancien sans prestations particulières (pas de jardin, pas d'ascenseur, pas de gardien).

En regardant le CR de gestion annuel, nous avons voté un budget de 14.000 € (dont 2.700 € de frais de syndic) mais dépensé au final 11.000 €.

La différence a été mise au crédit de la copropriété qui possède apparemment 11 000 € de trésorerie créditrice (et qui est en augmentation constante. Elle était de 6.000 € il y a deux ans).

Ma question est : est ce que cette trésorerie créditrice correspond au fond de roulement ? Si oui celui excède énormément la limite légale d'1/6e du budget annuel. Que faut il faire avec le syndic ? Est-il normal de continuer à recevoir des appels de fonds alors que le syndic provisionne une somme toujours plus grande dont les intérêts ne profitent qu'à lui ?

Par ailleurs le syndic propose un budget de 13.000 € pour l'an prochain. Cette somme est-elle contestable et peut on la ramener à une plus juste taille (11.000 €), considérant qu'il s'agit d'une petite copropriété de 10 lots.

Enfin, les frais de gestion du syndic ne sont ils pas trop élevés ? Il me semblait que le montant moyen est de l'ordre de 10 % du budget annuel. Hors là, on est bien au dessus.

Merci d'avance pour vos réponses et éclaircissements.

Par amajuris, le 07/03/2017 à 14:00

bonjour,

c'est l'assemblée générale qui choisit le syndic en fonction de son devis.

vous pouvez proposer pour la prochaine A.G. de prendre un autre syndic parmi plusieurs devis proposés ou maintenir votre confiance à votre syndic actuel.

vous devriez en parler avec votre conseil syndical.

comme les charges sont des charges provisionnelles appelées au début de chaque trimestre, il n'y a plus besoin, depuis 2002, de disposer d'un fonds de roulement.

votre règlement de copropriété prévoit-il une avance de trésorerie permanente qui ne peut dépasser les montants prévus par l'article 35 du décret 67-223.

salutations