



Consultation des charges de travaux exceptionnels

Par clairdelune

Bonjour,

Comme vous le savez, entre la réception de la convocation et l'AG, il est possible de consulter les charges de copropriété. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dit :

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

1/ Est-ce que cela inclut les différentes pièces justificatives (factures, etc.) qui concernent des travaux exceptionnels (et non pas les charges ordinaires) qui ont eu lieu durant la période en question ?

2/ Si oui et si la consultation a déjà été faite alors que les pièces justificatives pour les travaux étaient manquantes, peut-on demander au syndic de les fournir ou bien il n'est plus possible de les consulter avant l'AG ?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les dispositions citées sont celles de l'article 18-1 et concernent les charges générales qui font l'objet d'une résolution d'approbation des comptes.

Ne concernent pas les travaux hors budget prévisionnel.

Les travaux hors budget font l'objet d'un vote spécifique en AG, et leur comptabilité doit être contrôlée par le CS en cours et après la fin du chantier.

Normalement il n'y a pas d'écart entre le devis voté en AG, les appels de fonds et la facture finale.

Si c'est le cas, il faut mettre une résolution à l'ordre du jour pour décider de la gestion du solde : soit un appel de fonds complémentaire si négatif, soit un abondement au fonds travaux ou un remboursement si positif.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a qu'une seule comptabilité et l'approbation des comptes porte sur toutes les dépenses, sans distinction des dépenses de gestion ordinaire et des dépenses exceptionnelles.

A toute dépense doit correspondre une pièce justificative et la loi donne la faculté à tout copropriétaire d'examiner toutes les pièces justificatives.

Lors de la vérification mentionnée à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit présenter toutes les pièces justificatives sans exception.

Vous êtes en droit d'examiner les justificatifs portant sur les gros travaux. Si le syndic ne vous a pas présenté toutes les pièces justificatives le jour prévu, il ne peut vous refuser de consulter les pièces manquantes un autre jour.

Par clairdelune

Je vous remercie grandement pour cette réponse rapide et très claire.