



Régularisation facture ascenseur - copropriété

Par LD08

Bonjour,

Sur l'année 2022, la copropriété a fait face à une facture de 9000? de réparation de l'ascenseur. Cette facture a été payée grâce au fond de prévoyance, MAIS, ça signifie que le copropriétaire du RDC a payé une partie de cette facture puisque les fonds ont été pris sur le fond de prévoyance ... Or il n'a pas à intervenir dans le paiement des charges ou réparation d'ascenseur puisque pas concerné.

Le syndic (bénévole) voudrait régulariser la situation vis à vis de ce copropriétaire, mais ne sait pas comment procéder. Il y a 2 propositions qui ont été faites, laquelle selon vous est la plus appropriée ?

1/ Le syndic propose de "reconstituer" le fonds de prévoyance et de demander aux copropriétaires de régler cette facture en fonction de la répartition de chacun du 1er au 6ème étage - donc pas de remboursement au copropriétaire du RDC mais de grosses charges pour les autres (entre 1900 et 2400? par copropriétaire).

2/ les copropriétaires ne voulant pas payer de sommes trop importantes, proposent que le syndic rembourse la quote-part du copropriétaire du RDC (montant calculé selon ses millièmes), et que seule cette quote-part soit réglée selon la répartition par les copropriétaires concernés par l'ascenseur, ce qui ne leur ferait régler que 300 à 400? selon les étages).

Quelle méthode est selon vous la plus juste vis à vis du copropriétaire qui a payé par erreur et du syndic ?

Je vous remercie pour vos réponses éclairées.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'appellez vous le "fonds de prévoyance" ? Est-ce le fond travaux ALUR ?

Il n'est pas possible de déroger à la loi, il faut donc retrouver de quel "fond" il est question.

Par isernon

bonjour,

tous les copropriétaires du rdc d'une copropriété ne sont pas exonérées des charges d'ascenseur, si par exemple, il existe le local poubelles ou les parking, c'est généralement mentionné dans le R.C.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Je n'ai pas compris les solutions proposées.

Lorsque le fonds de travaux est utilisé à des travaux dont la dépense est répartie selon une grille différente de celle selon laquelle il a été constitué, il est indispensable d'individualiser le compte 105 bien que ce ne soit pas prévu par le plan comptable. Si l'on ne peut le faire parce que le logiciel ne le permet pas, il faut le faire hors comptabilité. Chaque

copropriétaire doit pouvoir connaître quelle est sa quote-part du fonds de travaux.

Les modalités d'utilisation du fonds de travaux sont à décider en assemblée générale. Il faut évidemment à veiller à ce que la contribution totale de chaque copropriétaire aux travaux corresponde exactement à la grille de répartition des charges qui s'applique pour les travaux considérés.

Par yapasdequoi

Il faudrait préciser si c'est bien le "fonds travaux" qui a été utilisé pour payer ces factures d'ascenseur, et cette affectation approuvée par l'AG.

Le fonds travaux est cotisé par chaque copropriétaire en fonction de ses tantièmes généraux et attaché au lot selon l'article 14-2-1.

Par contre les dépenses concernant l'ascenseur doivent être réparties selon les tantièmes de charges spéciales telles que définies au règlement de copropriété.

Le logiciel du syndic doit absolument pouvoir faire ce calcul lot par lot, à ce jour il n'en existe plus guère qui ne le fasse pas. Sinon il faut faire le calcul à la main pour chaque lot.

Aucune des 2 propositions ne répond aux exigences légales et les copropriétaires lésés peuvent faire valoir leurs droits.

Par Nihilscio

Que ce soit le fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou tout autres provisions, le principe est le même. Il faut garder la trace par copropriétaire de ce qui entre et de ce qui sort et chaque copropriétaire doit contribuer aux travaux d'entretien conformément au règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

On est bien d'accord.
Toute autre approche est du "bricolage" contestable.

Par AGeorges

Bonsoir LD08,

Une bonne nouvelle : l'ARC a étudié ce problème et explique comment procéder, y compris au niveau comptable, ici :

[url=https://arc-copro.fr/sites/default/files/wysiwyg/private/fonds_2.pdf]https://arc-copro.fr/sites/default/files/wysiwyg/private/fonds_2.pdf[/url]

Vous pouvez faire comme ils disent, c'est une association très compétente. Il vous faudra sans doute créer quelques sous-comptes dans votre comptabilité.

NB. C'est un PDF. Vous pouvez donc le télécharger et imprimer la partie intéressante.