



## Article 6-2 al.3 décret mars 67

-----  
Par xavier11

Bonjour,

J'ai acquis un bien en octobre 2022 en copropriété. Un entretien des radiateurs (chauffage commun) dans chaque appartement a été préconisé lors de l'AG de décembre 2021 suite à un dysfonctionnement de la chaudière de cette immeuble. Le PV de cet AG mentionne l'approbation des copropriétaires pour effectuer cet entretien dans chaque appartement par le chauffagiste chargé de l'entretien du système de chauffage de l'immeuble. Il n'y a pas de facture précisé, simplement qu'ils approuvent à l'unanimité cet entretien et le paiement de celui-ci par la disposition loi allur mise en place il y a quelques années par la copro.

Le syndic me retourne cette facture lors de la dernière AG de décembre 2022 alors que l'entretien a été effectué avant mon acquisition, et qu'il était voté lors de l'AG de l'année précédente en me retournant l'article 6-2 al.3 décret mars 1967: "c'est le copropriétaire au moment de l'approbation des comptes qui subit le trop ou moins perçu des charges".

Ma question est la suivante: cet article est-il valable lorsque l'entretien a été voté dans une précédente AG (avec l'ancien copropriétaire) sans mettre de montant mais en précisant que le dispositif loi allur permettrait de régler la facture totale?

Merci pour le ou les retours...

Bonne journée

Xavier

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez vous préciser de quel "dispositif alur" il est question ? Ou recopier la résolution ?

-----  
Par xavier11

Merci pour votre retour. Voici la résolution : "L'Assemblée Générale examine et retient la proposition de l'entreprise .... pour un montant de .... ? ttc réévaluée au 22.05.2021 à .... ? TTC, consistant à la mise en conformité des éléments périphériques de la chaufferie, conformément aux exigences du fabricant... préalablement à sa prise en charge en réparation des x chaudières pulsatoires Page 3 sur 6

En plus de ces travaux devra être réalisé le nettoyage des radiateurs obligatoire, dont la dépense est à supporter individuellement par chaque propriétaire. Le coût de cette opération sera acté le jour de la réunion. **CETTE DEPENSE SERA COMPENSEE INTEGRALEMENT PAR LA RESERVE DES FONDS ALUR DONT LE MONTANT DISPONIBLE AU JOUR DE LA CONVOCATION EST DE .... ?**".

-----  
Par yapasdequoi

OK : vous rappelez ce texte au syndic en lui demandant d'utiliser le fonds travaux associé à votre lot pour payer cette facture conformément à la résolution.

Vous ne débourserez donc pas la somme en question, mais elle sera déduite de votre quote-part du fonds travaux.

-----  
Par xavier11

je vous remercie pour votre retour concis et précis

belle journée à vous.

-----  
Par yapasdequoi

Reste quand même à vérifier que votre quote-part de fonds travaux est suffisante pour payer la somme due....  
Bonne journée à vous.

-----  
Par xavier11

Voici la réponse du syndic:

cette loi s'applique notamment et justement pour l'encadrement des charges et l'imputation qui doit en être réalisée par le syndic au titre d'une mutation.

Je vous invite à vous rapprocher du notaire chargé de la réalisation de cette vente et des accords intervenus entre les parties, le syndic, comme je vous l'indiquais n'a plus du tout autorité pour imputer une quelconque charge sur le compte d'un copropriétaire sorti, ni même en matière de recouvrement.

J'ai donc 2 questions:

Le propriétaire sortant récupère t'il la quote-part des fonds travaux ou la "cagnotte" est transféré au nouveau propriétaire de fait?

y a t'il matière à poursuivre d'un point de vue strictement droit, c'est à dire que la loi de 1967 peut-elle prévaloir sur une résolution d'AG?

En vous remerciant

-----  
Par yapasdequoi

Vu la réponse du syndic, vous avez apparemment demandé au syndic d'imputer la charge à votre vendeur ?  
Il a raison : il ne le peut pas.

Et ceci n'a rien à voir avec la loi ALUR.

Donc relisez ma réponse précédente et expliquez pourquoi votre quote part du fonds de travaux (article 14-2)ne peut pas financer cette charge ?

Pour rappel (article 14-2) "Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot."

Il est toutefois courant que l'acte de vente prévoie un remboursement de cette part entre vendeur et acquéreur, mais ceci n'est pas opposable au syndic.

-----  
Par xavier11

Bonjour

Non ma question était centrée sur le montant de ma quote-part.La réponse a été unilatérale.

Je pense que le syndic s'est octroyé le montant lors de la mutation comme vous me l'avez suggéré (si j'ai bien compris). C'est plus l'opacité de la démarche et le manque de communication qui est énervant. Il devrait y avoir une précision écrite dans ce cas afin que le copropriétaire soit au courant.  
merci en tout cas pour votre implication

-----  
Par yapasdequoi

Non le syndic ne s'est rien octroyé : il gère l'argent de la copropriété (le syndiCAT)  
et la loi est d'ordre public, donc vous êtes censé la connaître ... il n'y a pas d'opacité non plus.

mais je conçois que c'est compliqué pour un novice. Sachez qu'il y a des bouquins très bien faits pour comprendre la copropriété.

-----  
Par xavier11

oui je vais me rapprocher des écrits concernant la gestion de copropriété.

J'en ai profité pour interroger le notaire par rapport à l'acte de vente: "Il est indiqué dans l'acte de vente que le vendeur a versé un fonds de travaux (article 14-2 II de la loi du 10 juillet 1965) au syndic mais que ce fonds étant attaché au lot, celui-ci n'a pas donné lieu à un remboursement par le syndic ainsi qu'il a été indiqué dans l'avant-contrat.

Il n'y a donc pas eu de remboursement d'une quote part du fonds de travaux."

j'ai donc ma réponse et cela correspond à votre écrit

En vous remerciant

-----  
Par yapasdequoi

Avec plaisir. Bonnes lectures !