Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Provision sur charge ou et avance sur trésorie

Par brumedeneige

bonjour est ce normal en tant que copropriétaire de me demander une provision charges courante échéance 1 avril, et en avril voté en assemblée, une avance sur trésorie permanente plus des provisions sur sécurité incendie et un joint d'ascenseur, des provisions et non sur factures ??? cordialement

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Pouvez vous précisez exactement ce qui est demandé ?
Donnez l'intitulé exact du (ou des) appels de fonds.

ce qui est "normal" ou plutôt "légal" :
cf loi 65-557

"Article 14-1
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)
I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale."

Par AGeorges

Bonjour Brumedeneige,
votre question couvre, pour moi, au moins trois sujets différents.

- le budget ordinaire, voté en AG, et qui donne lieu à des appels trimestriels. Le 1er avril est une échéance classique.
Attention au mot ORDINAIRE. Les syndics peuvent avoir tendance à gonfler le budget ordinaire, ce qui leur donne plus de liberté pour faire certains travaux qui ne sont pas ordinaires ! Evidemment, il ne faut pas oublier que le Syndic collecte l'argent (ce qui peut prendre un certain temps, selon la rigueur des copropriétaires) AVANT de recevoir la facture, voire même d'engager la dépense. Quand la facture arrivera, il doit pouvoir la payer !

- L'avance de trésorerie
Notez que le mot "permanente" ne figure dans aucun texte de loi, c'est un invention des Syndics pour vous faire croire que c'est obligatoire. La limite fixée par la loi est de 1/6 du budget ordinaire, et encore ici, certains syndics font croire que ce maximum est une obligation.
D'abord, l'avance de trésorerie se décide en AG, et elle doit être liée à une position de trésorerie délicate, notamment s'il y a trop de copropriétaires qui ne payent pas leurs charges en temps et en heure, ou quand une opération un peu plus lourde que prévu s'annonce. Disons qu'il s'agit d'une précaution pour que les comptes de votre Syndicat ne passent pas dans le rouge.
En fait, il faut analyser votre position de trésorerie, et si elle est bonne, ne pas voter d'avance, voire se faire rembourser s'il y en a une.

- Les travaux non ordinaires
Le petit entretien (rondelles, ampoules, graissages, petites pièces) étant inclus dans le budget ordinaire, tout ce qui dépasse, même s'il s'agit d'entretien, doit être décidé en AG. On fixe usuellement une somme maximale et on décide du moment de la collecte, le plus facile étant de l'attacher aux appels de fonds trimestriels.

Dans ce cadre, s'il y a eu des décisions d'AG concernant la sécurité incendie et le joint pour l'ascenseur, il est tout à fait normal que le Syndic réclame des provisions pour les raisons expliquées ci-dessus.
Quand l'opération particulières est terminée, les bons Syndics postent une résolution à l'AG suivante pour dire, par exemple, vous avez (le Syndicat) provisionné 'tant', la dépense a été de 'tant', la différence a été ajustée dans vos comptes de copropriétaires.

Par brumedeneige

merci pour vos réponses, c'est tout de même étrange de faire un appel de provision sur charges et un appel de provision de trésorie permanente, et un troisième appel de provision pour la sécurité incendie et le joint de l'ascenseur les trois pour le mois d'avril ?

Par yapasdequoi

C'est tout à fait possible.
Il faut relire le PV de la dernière AG : il doit y avoir une résolution concernant l'avance de trésorerie.
Si le budget a augmenté, il y a probablement eu un vote pour augmenter cette avance.

Par AGeorges

Bonjour Brumedeneige,

c'est tout de même étrange de faire

Pour des raisons liées à des décisions différentes du Syndicat lors de l'AG, et les rapprochements ultérieurs dans les comptes, les TROIS appels de charges que vous citez doivent rester distincts.
Cependant, la règle est, au niveau courrier, de les regrouper dans un seul courrier, voire une seule demande avec 3 lignes différentes. Les appels de charges trimestriels, dans tous les logiciels de gestion de ces opérations, permettent de faire cela. Si jamais votre Syndic a posté TROIS courriers et payé les frais de timbrage pour les trois, c'est qu'il est très mal organisé. Or, il est de son devoir de gérer au mieux l'argent du Syndicat. Ce serait alors une (petite) faute professionnelle.
L'idéal est de s'assurer que, dans la résolution d'AG, le libellé précise, par exemple, "les fonds pour ces travaux seront appelés avec l'appel de charges du 1er avril"