



Adaptation du règlement de copropriété

Par Utena

Bonjour,

Depuis 4 ans je vois dans les Etats des dépenses un poste intitulé "ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE" "Etude RC loi ELAN"

Sauriez-vous me dire de quoi il s'agit ? Cette dépense est répartie au tantième.

Une deuxième question concerne la consommation de sel. Nous avons environ 500 ? d'achat de sel par an pour la chaufferie (ballon d'eau chaude). Le syndic place ces frais dans la partie "Charges bâtiment" c'est donc réparti au tantième. Or le sel est inclus dans la production d'eau chaude répartie au mètre cube incluant l'électricité, l'eau, l'entretien ponctuel. Je pense qu'il serait logique que le syndic inclus la facture de sel pour la répartition au m3. En effet plus on consomme d'eau chaude et plus le stock de sacs de sel diminue.

J'aimerais avoir vos avis

Pour info deux copropriétaires dont moi se chargent de réapprovisionner les sacs de sel chaque année (achat et livraison grâce à une camionnette prêtée pour l'occasion).

Economie réalisée environ 25% de moins que la société d'entretien qui fournit ce consommable.

Merci par avance

Par Rambotte

Bonjour.

Cela veut dire exactement ce que l'intitulé dit, il n'y a pas de sens caché.

C'est une prestation d'étude de la conformité du règlement de copropriété au regard de la loi ELAN, en vue d'une éventuelle adaptation si des non-conformités sont détectées.

Les questions seraient, entre autres, de savoir :

- Quand cette étude a été votée en AG et sur combien d'années le coût a été ventilé, ou bien si cette étude a été reconduite d'année en année par l'AG ?
- Cette prestation est-elle réelle ? Est-ce le syndic qui est censé la mener ou bien un prestataire ? Quels sont les documents d'étude produits et recommandations prescrites les précédentes années ?

Bref, est-ce qu'on vous facture du vent ?

Par Utena

Merci pour votre réponse

Je vais voir sur les années précédentes quand cela a été voté en AG.

Le problème est que je vois ça comme une rente. Une fois que l'étude de la mise en conformité a été effectuée pourquoi ça revient chaque année ?

Je vais demander au syndic de me communiquer le compte rendu de l'étude et les factures

Je vous tiens au courant

Par Nihilscio

Bonjour,

Adaptation du règlement de copropriété.

L'article 24 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit :

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

Au fur et à mesure de l'évolution de la loi, certaines clauses du règlement de copropriété peuvent être devenues incompatibles avec l'ordre public et donc réputées non écrites. Cela concerne plus particulièrement les règlements de copropriété rédigés avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018 a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 les notions de lots transitoires, de parties communes spéciales et de droits de jouissance privatifs sur des parties communes. Le nouvel article 6-4 prescrit que l'existence des parties communes spéciales ou à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Cependant, la loi n'est pas rétroactive et ne peut modifier des droits de propriété établis. Pour cette raison, la loi ELAN précise en son article 209 :

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

Quelle que soit l'adaptation du règlement de copropriété à entreprendre, ce ne peut être qu'une adaptation à droit constant : il est question de rendre le règlement de copropriété plus lisible, il ne peut être question de changer quoi que ce soit sur le fond. Si l'on veut modifier sur le fond le règlement de copropriété, il faut y procéder dans le respect des dispositions de l'article 26 et la majorité requise est celle de l'article 26 et non celle de l'article 24.

Il est curieux que depuis quatre ans figure dans l'état des dépenses une ligne intitulée "ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE" "Etude RC loi ELAN". Si les sommes portées sur cette ligne sont nulles, il suffit de l'ignorer. Si, depuis quatre ans, elles ne sont pas nulles, on peut légitimement s'inquiéter.

Il faut savoir raison garder et ne pas perdre de vue que l'objet du syndicat est l'entretien de l'immeuble. Ce n'est pas d'engloutir des fortunes pour le plaisir d'avoir un beau règlement bien rédigé.

Est-il nécessaire d'adapter le règlement de copropriété ?

Il faut le lire au regard de la loi actuellement en vigueur pour en apprécier la nécessité. S'il date de 1950 et que son contenu apparaît bizarre c'est peut-être nécessaire.

Est-il nécessaire de commander une étude à un juriste qui va coûter des milliers d'euros ?

Non. Il faut savoir résister aux pressions. Si les copropriétaires ont des milliers d'euros à dépenser, qu'ils les mettent de côté en vue du prochain ravalement ou de la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse.

En fait, il n'est pas très difficile de détecter ce qui n'est pas conforme aux dispositions d'ordre public. Si le conseil syndical ne se sent pas capable de le faire lui-même, la lecture du règlement de copropriété peut être confié à une association d'assistance aux copropriétés.

En ce qui concerne les innovations de la loi ELAN, il n'y a rien de compliqué. Y a-t-il des parties communes spéciales à quelques copropriétaires seulement ? Y a-t-il des parties communes à jouissance privative ? Il n'est pas nécessaire d'être docteur en droit pour y répondre.

Consommation de sel.

Le sel n'étant consommé que pour la production d'eau chaude, son coût d'achat doit être intégré dans les coûts de la production d'eau chaude. Cela tombe sous le sens.

Par Utena

Merci Nihilscio pour ces réponses.

Oui il existe des parties communes à jouissance privative notamment les jardins en rez-de-chaussée, les loggias en étage intermédiaire et les terrasses au dernier étage.

Le bâtiment a été livré en 2018 et donne tout ces détails dans le règlement de copropriété.

Demain je demanderai au syndic de me communiquer les factures de la société d'étude pour l'adaptation du RDC et le compte rendu associé. Bizarrement dans les documents accompagnants l'état des dépenses pour validation par le CS du budget ces factures n'apparaissent pas.

J'en profiterai pour demander également à ce que l'achat de sel fasse partie de la production d'eau chaude.

Le problème étant qu'en fin d'exercice le CS reçoit tous les documents d'un coup. Cela fait plus de 200 pages à éplucher et les factures à pointer.

J'ai demandé à recevoir toutes les factures au fur et à mesure soit tous les trimestres. Cela m'a permis de noter que EDF nous ajoute des pénalités de retard par la faute du syndic qui laisse passer la date limite de paiement alors que la trésorerie était de 7000 ? à cette date (une trésorerie de 5000 ? votée en AG). Le CS a accès aux relevés bancaires via le site extranet du syndic.

Peut-on demander au syndic le remboursement de ces sommes ?

Encore merci pour vos réponses, les textes de loi sont clairs, merci

Par Rambotte

Je me demande, si les fonds votés en AG sont pour une affectation donnée, ils ne doivent pas être utilisés pour une dépense courante ? Dans ce cas, le solde du compte bancaire n'est pas suffisant pour déterminer la faute du syndic dans le non-paiement à temps de la facture ?

Par yapasdequoi

Bonjour

L'AG vote un budget prévisionnel pour les dépenses courantes.

Les dépenses hors budget (études techniques, travaux, procédures judiciaires, etc) font l'objet d'un vote spécifique et la résolution précise le montant et l'objet pour chaque dépense.

Si le syndic tarde à payer une facture de dépenses courantes alors qu'il dispose des fonds, il est en tort.

Toutefois un suivi régulier du CS doit permettre d'éviter ceci sans attendre la fin de l'exercice.

Je préconise un contrôle périodique tous les 3 ou 6 mois.

Par Rambotte

Ma question était de savoir s'il avait le droit de dépenser pour des dépenses courantes des fonds prévus pour autre chose (le fond pour les travaux par exemple).

Il n'y a qu'un seul compte bancaires, avec un total, mais dans la gestion de la comptabilité, il y a plusieurs lignes. Et si la ligne "gestion courante" ne possède pas assez pour payer une facture, doit-il la payer du fait que le solde bancaire est suffisant, en piochant dans d'autres lignes ?

Par coproleclos

Bonjour

La loi sur la compta ne permet pas la compensation d'un compte à l'autre, que ce soit un compte financier (classe 5) ou un compte de charges (classe 6) ou un compte de recette (classe 7).

Bien à vous.

Par Nihilscio

Je me demande, si les fonds votés en AG sont pour une affectation donnée, ils ne doivent pas être utilisés pour une dépense courante ?

Le budget est décidé par l'assemblée générale. Le syndic doit exécuter les décisions de l'assemblée générale et gérer la copropriété en bon père de famille comme on disait jadis.

En principe il ne doit pas engager de dépenses qui ne soient pas prévues dans le budget, s'il s'agit de dépenses de gestion courante, ou de dépenses hors gestion courante qui n'ont pas été expressément décidées par l'assemblée.

Ce sont les règles générales. Dans certains cas, il faut composer avec les principes et agir au mieux en fonction des priorités. S'il y a urgence, la facture d'eau est par exemple prioritaire sur la commande du ravalement dont l'exécution peut être différée de quelques mois. Bien entendu que lorsque la situation est sérieuse la convocation de l'assemblée générale s'impose. C'est plus ou moins facile selon la taille de la copropriété.

Il faut garder à l'esprit qu'un budget est toujours prévisionnel. Il peut y avoir des imprévus ou des oublis.

Exemples de cas qui peuvent se présenter au syndic :

- Le budget ne contient pas de ligne budgétaire portant sur l'assistance au conseil syndical. Or le conseil syndical a le droit de se faire assister par tout technicien de son choix.
- Le budget ne contient pas de ligne de frais de procédure. L'assemblée générale a décidé l'introduction d'une instance judiciaire sans penser aux frais que cela entraînera.

Dans le cas présent des dépenses liées à une mise à jour du règlement de copropriété posent question.

L'assemblée générale a-t-elle décidé de mettre à jour le règlement de copropriété ?

A-t-elle décidé de confier une étude en vue d'une mise à jour ?

Est-ce bien nécessaire pour une copropriété créée en 2018 ?

La loi sur la compta ne permet pas la compensation d'un compte à l'autre, que ce soit un compte financier (classe 5) ou un compte de charges (classe 6) ou un compte de recette (classe 7).

Le principe de non compensation est un des principes généraux de la comptabilité. Il est énoncé à l'article L123-19 du code de commerce et dans le plan comptable général qui ne s'applique pas en copropriété. Il est néanmoins admis que les principes généraux de la comptabilité s'appliquent aux comptes des copropriétés. Ce qui est formellement prohibé en copropriété est la compensation entre les comptes dont le solde est débiteur et les comptes dont le solde est créditeur mentionnée à l'article 9 de l'arrêté du 14 mars 2005.

Mais quel rapport avec le sujet de la présente discussion ?

Par Utena

"Je me demande, si les fonds votés en AG sont pour une affectation donnée, ils ne doivent pas être utilisés pour une dépense courante ? Dans ce cas, le solde du compte bancaire n'est pas suffisant pour déterminer la faute du syndic dans le non-paiement à temps de la facture ?"

Bonjour,

La copro a 2 comptes bancaires, un compte courant pour les dépenses courantes, un compte livret A pour la loi ALUR.

Par Rambotte

Mais quel rapport avec le sujet de la présente discussion ?

La nouvelle question au message posté le 10/09/2023 à 19:46, concernant les règlements tardifs de facture, entraînant des pénalités, alors que les fonds étaient disponibles sur le compte.

Ce qui a soulevé ma question sur le droit de régler une facture alors que les fonds disponibles sont affectés à autre chose, ce qui, si c'était interdit, pouvait être une explication au non-règlement par le syndic.

Par Utena

Rambote, vous avez raison, j'ai fait du hors sujet.

Je supprime ce qui n'est pas dans le sujet initial

Par Nihilscio

Citation :

Mais quel rapport avec le sujet de la présente discussion ?

La nouvelle question au message posté le 10/09/2023 à 19:46, concernant les règlements tardifs de facture, entraînant des pénalités, alors que les fonds étaient disponibles sur le compte.

Ma question "quel rapport ?" ne portait que sur le principe de la non-compensation comptable.

Par Utena

Pardon je pensais que j'étais hors sujet et j'ai supprimé une partie de mon texte.

Les fonds pour le paiement de la grosse facture EDF (celle de la PAC) étaient disponibles selon la date limite de paiement et le solde bancaire à cette date. D'ailleurs la facture du compteur commun du mois d'août a été réglée le lendemain de la date limite et notre interlocutrice n'était pas encore partie en congés.

J'attends la facture de septembre pour voir si EDF nous a sanctionné pour ce retard.

S'agissant de l'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE" "Etude RC loi ELAN" j'attends une réponse du syndic à mon courriel de ce jour. Je ne veux pas l'inonder de mail c'est pourquoi je souhaite que mes questions soient pertinentes

Puis concernant l'achat de sel, plus précisément la répartition de cet achat.
Les sacs de sel étaient achetés séparément (40 sacs d'un coup pour un prix compétitif).
La livraison se faisait par les soins de 2 copropriétaires dont moi.
La répartition de la facture a été faite au tantième dans "dépenses diverses"

Lorsque je m'en suis aperçue c'était trop tard, la clôture 2022 a été validée par le CS dont moi.
Un membre du CS demande à ce que les frais d'entretien soient répartis au nombre de lots car ce membre estime que les copropriétaires qui s'absentent 3 à 6 mois dans leur maison secondaire ont le luxe de trouver de l'eau chaude disponible et une chaufferie entretenue.
Cette personne ajoute que peu de m3 est consommée par ces copropriétaires qui laissent leur appartement vide et ne consomment pas d'eau chaude. Or en regardant le tableau des conso par copropriétaire, certains copro résident toute l'année et consomment moins de m3 que ceux qui s'absentent 3 à 6 mois par an.
Son argument ne tient pas.
Perso je ne souhaite plus m'occuper du réapprovisionnement du sel. C'est donc la société d'entretien de la chaufferie qui les fournira. Le sel sera inclus dans la facture de cette société.
Ma question est : est-il logique de répartir l'entretien au nombre de lots plutôt qu'aux m3 consommés ?
Pour moi plus on consomme d'eau chaude et plus on impacte sur la vétusté de l'équipement (usage et temps).

Cette proposition de changement de répartition sera présentée à la prochaine AG.

Merci de m'avoir lue

Par yapasdequoi

la clôture 2022 a été validée par le CS dont moi.
Euh ? Non ! Le CS ne valide pas les comptes. Le CS contrôle et demande les corrections au syndic.

Seule l'AG par son vote peut les valider, ou refuser certaines factures.

est-il logique de répartir l'entretien au nombre de lots plutôt qu'aux m3 consommés ?
C'est surtout illégal. La répartition est basée soit sur les tantièmes, soit sur la consommation mesurée par l'index du compteur individuel.

Par Utena

Yapasdequoi, merci pour votre réponse
Le CS approuve les comptes à présenter à l'AG après les rectifications mais ne les valide pas, c'est vrai, pardon pour l'erreur.

Donc c'est tout ou rien ... est-ce bien cela ?
Soit l'eau froide + électricité + entretien et sel sont répartis au tantième soit au m3 mais il serait illégal de prendre une dépense telle que l'entretien la répartir au nombre de lots et garder l'électricité + l'eau froide + le sel répartis au m3

Si vous avez l'article de loi ça me serait très utile.
En tout cas sur le RDC c'est écrit au m3 et un membre du CS veut changer ça via un vote de l'AG (à l'unanimité)

Par yapasdequoi

sur le RDC c'est écrit au m3
Le syndic doit appliquer le RDC. Il n'a pas le droit de faire autrement... sauf vote de l'AG.
En effet une modification serait votée à l'unanimité, ce qui est en général impossible à obtenir.

cf articles 11 et 18 de la loi n°65-557.

Par Nihilscio

Si le syndic n'est pas capable de payer les factures dans les temps alors qu'il n'y a pas de souci de trésorerie, il faut

peut-être changer de syndic.

Des questions comme l'adaptation du règlement de copropriété doivent être étudiées par le conseil syndical qui ne doit pas se laisser mener en bateau par le syndic.

L'adjonction de sel dans le circuit d'eau chaude, strictement proportionnelle à la consommation d'eau, n'est pas une opération d'entretien mais une consommation individuelle. Les frais d'entretien sont répartis selon la grille de charge spécifique à l'équipement ou à défaut selon les tantièmes de charges communes. Les consommations individuelles sont remboursées par les consommateurs selon les quantités qu'ils ont consommées qui sont mesurées par les compteurs individuels. La répartition des dépenses d'entretien est fixée par le règlement de copropriété. Il n'y a pas de dispositions spécifiques pour les consommations individuelles. Comme elles ne sont pas mutualisées, elles sont réparties selon les consommations de chacun.