



## Déblocage des fonds travaux

-----  
Par isabellevervoitte

bonjour Madame, Monsieur,

Nous avons un compte fonds travaux qui est alimenté. Lors de la dernière AG, le conseil syndical souhaitait ainsi que l'ensemble des copropriétaires présents que soient utilisés le compte fonds travaux pour des travaux exceptionnels votés dans cette même AG. Le syndic nous indique que cela n'est pas possible car cela aurait dû faire l'objet d'une résolution expresse, exemple :

Résolution 15 : travaux espaces verts

Vote pour : 90

Vote contre : 0

Vote Abstention : 1

Cette résolution est adoptée

Résolution 16 : utilisation des fonds travaux pour les espaces verts...

ou peut-on avoir :

Résolution 15 : travaux espaces verts

Pour ces travaux il est décidé l'utilisation des fonds travaux.

Vote pour : 90

Vote contre : 0

Vote Abstention : 1

Cette résolution est adoptée

faut-il deux résolutions distinctes ou une seule est-elle possible ?

Merci de votre retour

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a toujours 2 résolutions.

La première pour approuver la dépense et le montant par le choix du devis.

La deuxième pour définir le financement (nombre d'appels de fonds, ou utilisation du fonds travaux).

Si l'utilisation du fonds travaux n'a pas été explicitement votée par l'AG, et que les appels de fonds n'ont pas été précisés en détail, la totalité du montant est exigible à la date de l'AG via un appel de fonds spécifique.

-----  
Par isabellevervoitte

merci de votre réponse, savez vous s'il existe une référence règlementaire ?

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000043967792]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000043967792[/url]

"L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du

présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges."

-----  
Par isabellevervoitte

merci beaucoup

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Isabelle,

N'allons pas aussi vite !

Le fonds travaux obligatoire (ou quasi) est prévu pour des destinations particulières. Je ne suis pas certain que des travaux dans les JARDINS qualifient et permettent d'utiliser ledit fonds travaux.

C'est bien beau de citer l'article 14-2-1, encore faut-il le lire, et notamment les 4 paragraphes du I. Des travaux dans les jardins ne figurent en général pas dans un PPT, il ne s'agit pas de travaux d'urgence décidés par le Syndic, et pour le 4°, c'est peu probable, sauf à devoir régler les problèmes sanitaires posés par l'emménagement de colonies de rats ou de crocodiles !

Cela signifierait que de tels "travaux" doivent faire l'objet d'un financement à part et que vous ne pouvez pas mobiliser le fonds travaux pour cet objet.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Selon la jurisprudence, chaque résolution proposée au vote de l'assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet à peine de nullité. Par exemple : Cass. Civ. 3 14/01/09 n° 08-10.624.

Comme il y a le choix entre différents modes de financement, il faut une résolution spécifique sur le financement après adoption de la résolution sur le principe des travaux.

Par ailleurs, le fonds de travaux doit porter exclusivement, hors plan pluriannuel, sur des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Un complément pour corriger une nouvelle affirmation erronée.

Selon les travaux, la loi oblige à insérer une ou plusieurs résolutions (et non pas deux). Par exemple :

- 1- La résolution sur les travaux elle-même, avec une possibilité de multiplication s'il y a plusieurs devis (pour pouvoir voter POUR/CONTRE/etc.
- 2- La rémunération du Syndic
- 3- La question de prendre une assurance spécifique comme la DO,
4. Le mode de financement desdits travaux. Si le mode de financement est mixte, il peut donner lieu à plusieurs votes, donc plusieurs résolutions.

La présence de plusieurs résolutions peut être source de problèmes si l'AG (et ses votes) ne sont pas cohérents. Par exemple les travaux sont votés, mais pas le mode de financement ! Ou le contraire !! Cela arrive.

A noter qu'il est interdit au Syndic de rédiger une résolution fourre-tout avec un seul vote pourtant sur plusieurs décisions (trucage classique pour faire passer la commission du Syndic sans débat).

-----  
Par yapasdequoi

Selon les travaux, la loi oblige  
Quel article de loi ?

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

SVP, vous n'êtes pas juge et arbitre de ce forum.

Si la personne qui a posé la question a besoin d'une référence juridique précise, elle demandera et aura la réponse (d'ailleurs Nihilscio en a déjà donné une). Vous n'avez pas à vous substituer au demandeur, histoire de reprendre la main pour faire 'passer' une erreur.

De plus, dévider de longs texte de loi ne correspond pas forcément au besoin. Même si c'est un effort méritoire de vouloir à toute force respecter la règle du forum, il faut tout de même un peu de bon sens et éviter de répondre à la va-vite. Cela fait plusieurs fois que je suis obligé d'intervenir sur des cas de ce genre. J'aimerais autant vous laisser la main puisque vous aimez tant ça. Cela ne me gêne en rien.

-----  
Par yapasdequoi

Ha ! Encore l'hôpital qui se moque de la charité ...  
Vous me reprochez vos plus gros défauts. Le lecteur appréciera donc.

-----  
Par isabellevervoitte

bonjour à tous,

merci à tous pour vos réponses. Je désirais le texte de loi pour avoir une référence solide en échange avec mon syndic de copropriété qui n'est semble t-il pas toujours fiable.

Merci encore pour vos éclairages