



Excédent d'appels de fonds copropriété

Par r199

bonjour dans une copropriété gérée par un Syndic, au cours de l'année 2022 un poste de dépenses a été appelé par appels de fonds, il s'est avéré au fil des mois une erreur importante de facturation du prestataire et qui a été régularisée en annulant nombre de factures. Le Syndic a continué à émettre les appels de fonds suivants sans y apporter correction, ce qui a fait monter le trop facturé jusqu'à plus de 18000 euros.

C'est notoirement connu du Syndic et du conseil syndical. La surfacturation erronée représente plus de 18000 euros à rembourser aux copropriétaires. Le Syndic maintient que ce remboursement ne sera fait que lors de la clôture des comptes soit au moment de la présentation des comptes à l'AG. Le 2^e appel de fonds 2023 se présentant dans les jours à venir, quelle solution pour extourner aux copropriétaires ce surplus, le Syndic peut-il s'opposer à ce redire cet appel de fonds à hauteur de chaque trop payé par les copropriétaires.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

"un poste de dépenses" ? S'agit-il de travaux votés par l'AG ?

L'AG n'avait-elle pas approuvé un devis et donc un montant pour lequel les appels de fonds ont été calculés ?

Le syndic ne peut passer la commande que lorsqu'il a perçu la totalité des appels votés.

Ensuite la facturation de gère entre le syndic et le prestataire, SANS impact sur les copropriétaires, et la régularisation entre les appels et la facturation réelle se fait lors de l'approbation des comptes par l'AG.

Bref votre situation n'est pas claire, il est pour commencer anormal que le syndic appelle des fonds au fur et à mesure de la facturation : Ou alors expliquez ce cas particulier ...

Par r199

pour être plus précis, nouvelle copro, EDF gaz facture des m3 sur une base erronée en 2021, début 2022 au relevé du compteur gaz (j'avais de mon côté bien compris qu'il y avait un souci) le volume m3 gaz transformé en kwh est très très en dessous des factures émises par EDF gaz? Un remboursement de 12000 euros est fait au syndic, qui est venu en réduction des appels de fonds 2022. en final 2022 facturation EDF gaz (2021+2022) 6000 euros. Appels de fonds émis par le syndic 17000 pour 2021 + 19000 pour 2022- 12000 remboursé aux copros + factures totales 2021-2022 EDF gaz soit 6000= 18000 euros à rembourser aux copros. le syndic n' a rien voulu entendre pour procéder à ce remboursement depuis des mois ni corriger le 1^{er} appel de fonds 2023 en extournant aux copros leur quote part des 18000 euros.

voilà

Par yapasdequoi

Donc il s'agit de charges et pas de travaux. C'est mieux de préciser.

Alors reprenons :

article 14-1

Article 14-1

Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1^{er} janvier 2002

Création Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)

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.

Les appels sont donc calculés à partir du BUDGET voté en AG, et pas sur les factures du fournisseur au long de l'exercice.

Si votre AG vote un budget surdimensionné,... c'est stupide mais vous ne pouvez pas le reprocher au syndic.

Ensuite la régularisation ne se fait que lors de l'approbation des comptes lors de l'AG suivante.

Votre Conseil Syndical devrait préparer le budget de manière plus soignée avant qu'il soit présenté en AG.

Par r199

ok le fait est qu'au 31/12/2021 le relevé du compteur gaz n'a pas été fait, ce qui automatiquement aurait conduit (avec un peu de calcul) à comprendre la discordance entre les kwh facturés par EDF gaz (la conversion se fait au moyen du coefficient thermique) et les factures émises par EDF gaz sur base de kwh. Donc le budget 2022 a été voté en reconduisant à l'identique celui de 2021 sur la base des factures erronées d'EDF Gaz. 31/12/2022 le relevé du compteur a été fait. Pour autant le syndic sachant tout cela ne peut pas procéder à une régularisation avant l'AG , cette surfacturation représente 22% des des dépenses annuelles, être sourd je veux bien mais là merci

Par yapasdequoi

Bah non. Il n'est pas sourd, il applique la loi !

L'alternative c'est de convoquer une AG plus tôt pour voter un budget rectificatif, sans attendre l'approbation de l'exercice et la régularisation qui s'ensuivra dans les 2 mois.

On comprend votre déception, mais ce serait le contraire (budget sous-évalué), ce serait pareil... Tant que la trésorerie est suffisante pour finir l'année. Mais ceci est une autre histoire.

Par yapasdequoi

Et si le conseil syndical ne réagit pas quand le compteur n'est pas relevé, il faut élire d'autres membres...

Par isernon

bonjour,

actuellement dans les copropriétés, c'est le problème inverse qui se pose, le budget prévisionnel de 2022 pour l'énergie n'a pas pris en compte l'augmentation soudaine et imprévisible du gaz et de l'électricité qui a eu lieu au cours de l'année 2022.

je suis donc surpris que le montant de la surfacturation de 2021 de 22 % dépasse le coût des consommations gaz et électricité de 2022.

le syndic ne peut pas faire autrement que d'appliquer les charges votées en A.G.

Ce sont les charmes de la copropriété.

salutations