



Fonds pour ravalement de façades

Par Lilian972

Bonjour,

Dans le cadre de la prévision d'un ravalement de façades, sans date estimée, le syndic a fait voter lors d'une assemblée générale il y a quelques années un fond de travaux.

Les montants pour abonder ce fond ont été estimés sans aucun devis présenté.

Question : la présentation de devis dans le cadre d'un fond de travaux pour ravalement de façade est il obligatoire ?

En vous remerciant pour vos réponses.

Par Urbicande75

Bonjour,

Si c'est le fond travaux obligatoire, il n'y a pas besoin de devis, le total du fond est déterminé en % du budget prévisionnel ou du PPT.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34026>

Par yapasdequoi

Bonjour

Le fonds de travaux est obligatoire en copropriété.

Vous devez chaque année voter le % du budget à y cotiser.

La loi 65-557 impose un minimum de 5%.

Aucun devis n'est nécessaire.

Par Urbicande75

Il est obligatoire mais l'AG peut y déroger (chez nous on vote contre systématiquement).

Pour un fond travaux ad hoc en prévision de travaux spécifique, il me semble qu'il faudrait un devis. Après c'est toujours pareil si l'AG a voté pour des versements provisionnels sans devis et que personne n'a contesté...

Par yapasdequoi

Voter "contre" est illégal. Seul le montant est à décider.

Sauf cas particulier décrit à l'article 14-2-1.

"II.-L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1."

MAis toute AG a le droit de voter n'importe quoi... jusqu'au jour où un procédurier fera annuler la décision... ou pas.

Par Urbicande75

Voilà, il n'empêche qu'on n'en a pas.

Du coup, pour Lilian972, la question est de savoir si son appel de fonds s'inscrit dans un fond travaux ALUR (pas de devis, % du budget prévisionnel ou PPT) ou si c'est un fond ad hoc spécifique (mais si c'est il y a quelques années, ce n'est plus contestable)

Par Lilian972

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses.

Après avoir creusé, en relisant tous les PV d'AG, il s'agit effectivement du "fond de travaux" obligatoire, et non d'un fond spécial "Ravalement".

Sauf qu'il n'a pas été mis en place en 2017, comme prévu par la Loi, et que le syndic a fait miroiter à tout le monde que ce fond était destiné à cette fin.

Bonne journée

Par Urbicande75

Donc il est acquis et il vous faudra voter plus tard son utilisation avec devis.

C'est bon à savoir pour vous car si vous vendez, il ne faudra pas oublier de prévoir son remboursement par votre acheteur