Montants des avances votées pour travaux erroné pour mon compte

---
Par hologramme

Bonjour,

Je rencontre une difficulté avec un syndic de copropriété concernant les avances votées et appelées (et payées) en prévision de travaux. Ces travaux étant importants (réfection des toitures de box), ces avances votées chaque année en AG sont appelées depuis 15 ans.
Le problème est que je ne retrouve pas la totalité des avances versées dans la situation de mon compte, alors que pour les autres copropriétaires les montant indiqués correspondent bien à ce a été appelé : la différence est de près de 50%.

Je pense que le problème est lié à une erreur sur un état daté lors de la vente d'un appartement et que le syndic essaie aujourd'hui de la corriger.

Si j'ai bien compris le fonctionnement des charges et des avances, les montants votés et appelés sont affectés aux lots. A ce titre, pour des lots identiques, les montants portés sur les bordereaux de situation des copropriétaires doivent également être identiques.

Je dois rencontrer le responsable du syndic la semaine prochaine. Je recherche des textes qui confirmeraient ma position ci-dessus, à moins que je sois dans l'erreur.

Merci à ceux d'entre vous qui sauraient m'orienter sur ce sujet.

Je précise qu'indépendamment de ce problème, je suis à jour de mes versements et mes bordereaux d'appel de charges et d'avances ne font pas état de retards ou d'impayés.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je recherche des textes qui confirmeraient ma position ci-dessus.

Pour savoir s'il y a erreur et comment la corriger, il faudrait avoir tous les éléments concrets.

Je n'ai pas compris qu'elle est votre position.

Les textes sur lesquels vous reposer sont les suivants :

- Loi 65-557 du 10 juillet 1965,
- Décret 67-523 du 17 mars 1967,
- Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires,
- [url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000258165]Arrêté du 14 mars 2005[/url] relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Je ne suis pas sûr que cela vous aide beaucoup.

Par yapasdequoi

Bonjour,
ces avances votées chaque année en AG sont appelées depuis 15 ans.
Merci de recopier la résolution qui détermine ces appels de fonds.
(des travaux qui durent 15 ans ? c'est surprenant..)

je ne retrouve pas la totalité des avances versées dans la situation de mon compte
Depuis quand y a-t-il divergence ? Vous versez des sommes qui n'apparaissent pas dans le détail du compte ?
ou est-ce le solde qui ne vous convient pas ?

Par hologramme

Bonjour,

Merci pour votre réponse et les liens proposés.
Comme vous le supposez ils ne répondent pas à mon interrogation.
Je vais essayer de reformuler plus être plus clair (sans être trop long)

Mon interrogation concerne uniquement les avances versées en prévisions de travaux et leur affection au lot pour lequel elles ont été appelées.
Autrement dit, dans une copropriété, à lots identiques, est-ce que les avances versées doivent être exactement les mêmes pour chacun de ces lots?
Ex: le copropriétaire A détient un lot N1 représentant un box.
le copropriétaire B détient un lot N2 représentant également un box.
Les lots de ces 2 box sont identiques dans le RCP.
Dans cet exemple, les avances appelées, si elles ont toutes été versées, ne devraient-elles pas être identiques?

Pour donner des éléments d'historique et pointer l'erreur de ma vision:
- jusqu'à fin 2019, un syndic gérait cette copropriété.
Nos biens étaient enregistrés sous 2 comptes différents: un premier compte (Compte 1) avec des box et un appartement, un second (Compte 2) avec un seul appartement identique au précédent.
- fin 2019, un nouveau syndic a été mis en place qui a eu des difficultés à récupérer les éléments de l'ancien syndic (compta et comptes bancaires)
- nous avons vendu en 2020 les 2 appartements identiques à quelques mois d'intervalle.
Sur l'appartement du "Compte 1", vendu en premier, le syndic a indiqué une avance pour travaux d'environ 9500 euros (alors que je l'avais calculée à 3500 euros) et sur l'appartement du "Compte 2", cette même avance était porté à 3500 euros.
- Je suis convaincu qu'il a fait une confusion entre les avances des box et celle de l'appartement pour le "Compte 1". Pour le "Compte 2" il y avait peu de risque d'erreur puisqu'un seul lot.

D'où ma recherche de textes sur le sujet.

J'espère avoir été plus clair.

Par hologramme

En réponse à yapasdequoi dont l'intervention s'est croisée avec ma réponse précédente:

Merci de recopier la résolution qui détermine ces appels de fonds.
(des travaux qui durent 15 ans ? c'est surprenant..)

Ces avances ont été votées chaque année effectivement depuis 2008. J'en ai retracé tout l'historique au vu des PV d'AG et des appels de fonds (c'est un document powerpoint de 40 pages).
J'ai transmis au syndic et au CS cet historique.
C'est effectivement surprenant, mais les travaux étant importants (toitures amiantées) il a fallu prévoir de provisionner les avances pour les financer

Depuis quand y a-t-il divergence ? Vous versez des sommes qui n'apparaissent pas dans le détail du compte ?
ou est-ce le solde qui ne vous convient pas ?

Il y a divergence depuis le changement de syndic et la vente de l'un des appartement comme je le décrit dans mon message précédent.
J'ai passé sous silence le nombre de versions d'état daté fournis par le syndic la veille et judqu'au matin de la signature.
Cela nous a mis en difficulté vis à vis de l'acheteur et nous avons du négocier en séance le montant à verser de sa part.

Par yapasdequoi

C'est lors de l'état daté qu'il fallait faire corriger les erreurs par le syndic.
Ce qui est antérieur à 5 ans ne peut plus être repris, il y a prescription.
Si les avances travaux n'ont pas été correctement comptabilisées, c'est à vous de le prouver et l'exiger auprès du syndic (courrier RAR avec justificatifs) et au besoin au tribunal.
Si le litige est inférieur à 5000 euros, tentez la conciliation. La procédure risque de coûter plus cher que le gain espéré.

Par hologramme

Merci pour votre contribution.

C'est lors de l'état daté qu'il fallait faire corriger les erreurs par le syndic.
Ce qui est antérieur à 5 ans ne peut plus être repris, il y a prescription.
Si les avances travaux n'ont pas été correctement comptabilisées, c'est à vous de le prouver et l'exiger auprès du syndic (courrier RAR avec justificatifs) et au besoin au tribunal.

C'est bien ce que j'ai fait: reconstitution de l'historique d'appels de fonds et de versement et envoi au syndic par LRAR.
Leur réponse était qu'ils n'avaient pas récupéré les éléments et les fonds du précédent syndic.
Maintenant la chose est faite et j'ai rdv avec le responsable du compte et c'est pour cela que je recherche des éléments juridique pour argumenter mon dossier.
Mais il n'y a peut être pas de textes sur ce point spécifique.

Par yapasdequoi

Pensez à la prescription de 5 ans. Au delà plus rien n'est possible.
Si vous avez les preuves des versements, il devrait être possible de tout pointer.

Par AGeorges

Bonsoir Hologramme,

J'ai une vision différente de votre problème.
Vous parlez d'avances. C'est particulier et à ne pas confondre avec le fonds travaux, encore que la gestion de ce dernier soit aussi sujette à caution.

Le fonds travaux est attaché aux lots. En cas de vente, la somme, bien qu'elle soit indiquée dans les relevés de comptes individuels, n'est pas récupérable par le vendeur.
Il n'en va pas de même pour les avances, comme, par exemple, l'avance de trésorerie qui reste attachée à celui qui la fait.
En principe, le compte de clôture/reprise lors d'une vente devrait mettre à la charge de l'acheteur les avances qui ont été remboursées au vendeur. Mais le Syndic a-t-il géré cela correctement ?

L'autre potentiel d'erreur est celui que vous indiquez.
Quand le Syndic traite des avances mixtes, prévues pour des travaux différents et cumulées au niveau des appels, une gestion comptable appropriée n'est pas forcément effectuée. En fait, il faudrait générer suffisamment d'écritures pour distribuer l'avance sur divers comptes, ce dont le Syndic (ou son comptable) peuvent s'être dispensés.
J'ai eu ce genre de problèmes chez moi lors de travaux pour des garages, lots isolés avec tantièmes contribuant au fonds travaux que le Syndic a traité sans solliciter le fonds travaux et rien demander au Syndicat.

Comme indiqué, vous ne vous sortirez de ce genre de difficulté qu'en examinant le modus operandi de la gestion comptable de ces avances, au moins sur ces dernières années.
Vous devriez trouver des comptes travaux spécifiques, avec des codes et sous-codes comptables si c'est bien défini. Et ensuite des écritures de distribution sur les divers codes/sous-codes.

Par hologramme

Bonsoir AGeorges,

Merci pour votre contribution.

Vous parlez d'avances. C'est particulier et à ne pas confondre avec le fonds travaux, encore que la gestion de ce

dernier soit aussi sujette à caution.

Effectivement, ma méconnaissance des termes de comptabilité me fait utiliser les mauvais termes: effectivement, il ne s'agit pas d'avances mais de "fonds" qui peuvent être sur les bordereaux d'appel des "fonds de travaux", "fonds de réserve"... toujours en prévision de travaux.

Jusque récemment, il n'y avait pas d'avance appelées au sens où vous l'indiquez.

Le fonds travaux est attaché aux lots

C'est exactement le point que je voulais voir confirmer: les fonds appelés et versé au titre des résolutions votées en AG en prévision de travaux sont bien affectés aux lots.

Ce me conduit à penser, comme je l'indiquais plus haut, qu'à lots identiques, les montant des fonds consignés doivent êtres identiques pour chacun de ces lots (sous réserve peut-être que les appels de fonds aient été réglés).

Comme indiqué, vous ne vous sortirez de ce genre de difficulté qu'en examinant le modus operandi de la gestion comptable de ces avances, au moins sur ces dernières années.
Vous devriez trouver des comptes travaux spécifiques, avec des codes et sous-codes comptables si c'est bien défini. Et ensuite des écritures de distribution sur les divers codes/sous-codes.

J'aurais du mal à faire cette analyse d'une part du fait de mes très modestes compétences en comptabilité, mais également parce que le syndic a change en 2019 et la présentation des comptes est un peu différente entre les 2.
Mais est-ce que ce travail est réellement nécessaire: je dispose des PV d'AG qui stipulent ce qui doit être appelé en fonds de travaux pour mes lots, puis les bordereaux d'appel de ces fonds sur lesquels sont également portés mes versements précédents.
Je peux donc déterminer précisément ce qui a été appelé au titre de ces fonds et ce que j'ai payé.
De plus, les bordereaux successifs qui me sont adressés n'indiquent jamais de retards de paiement et mon compte est à jour.

A défaut de textes juridiques pour appuyer mon argumentaire, je vais reprendre l'historique ce ces appels de fonds et leurs paiements et également les comparer à ceux d'autres copropriétaires qui n'ont pas cette problématique.

Par hologramme

bonsoir Yapasdequoi,

Pensez à la prescription de 5 ans. Au delà plus rien n'est possible.
Si vous avez les preuves des versements, il devrait être possible de tout pointer.

En fait, je suis largement dans les temps:
- Fin 2019, le montant des fonds de travaux portés sur les bordereaux de l'ancien syndic correspondent bien à ce que j'attends.
- A l'arrivé du nouveau syndic, début 2020, ces fonds n'étaient plus portés au motif que l'ancien syndic n'avait pas fournis les éléments de comptabilité ni les comptes bancaires.
La situation s'est régularisée en 2022.

Pour les preuves, les bordereaux d'appels de chaque trimestre sur lesquels on trouve ce qui appelé pour le trimestre à venir et ce qui a été réglé pour l'appel précédent devraient convenir?

Par yapasdequoi

Oui c'est une bonne base. Toutefois il serait surprenant que le calcul soit faux ...
Prenez aussi vos relevés de banque, il faut comparer avec d'autres sources que juste la compta du syndic.
Peut-être un prélèvement n'a pas été honoré ? ou un virement a été rejeté ? ou une somme a été portée à votre débit alors qu'elle ne le devait pas. Il faut tout repointer.