



Changement de syndic

Par Guill1

Bonjour,

En 2003, nous avons réceptionné des travaux et nous avons eu une indemnité d'assurance D.O.

En 2012, il y a eu une dernière utilisation de cette assurance.

Puis en 2013, nouveau syndic...pas d'utilisation mais des libellés modifiés.

Il se trouve qu'aujourd'hui, il y a reste de 4620? de cette assurance sur notre compte bancaire de copropriété.
Qu'advient-il de cette somme?

Cette somme doit déranger le syndic; Elle a d'abord eu son libellé modifié en "copropriétaire vendeurs".....puis on la retrouve sur un compte 47 avec "assurance D.O".
Chaque année, les montants sont petitement modifiés....

Aujourd'hui on nous propose de solder cette assurance. Cela signifie quoi?

Merci par avance pour votre retour.

Guill1

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous aviez déjà posé cette question sur le forum avec un autre pseudo, et les multiples pages de réponses ne vous ont pas suffi ?

Le changement de syndic n'excuse en rien les erreurs de comptabilité.

Les copropriétaires peuvent décider de poursuivre le précédent syndic pour des erreurs comptables (encore faut-il identifier un préjudice et surtout ne pas lui avoir donné "quitus" de sa gestion)

Et le nouveau syndic doit trouver une solution légale pour remettre sa comptabilité au carré.

Par Guill1

Merci beaucoup; mais qu'advient-il de ces 4620e restants?

Sont-ils répartis et comment?

Merci....

Par yapasdequoi

"on nous propose"

Qui propose ?

et comment ?

Il faudrait quand même savoir pourquoi la totalité de l'indemnisation n'a pas été dépensée. Il est rare qu'un assureur verse plus que le montant nécessaire...

Il y a donc une commande de travaux qui n'a pas été passée ? Et quelle en est la conséquence ?

La somme résiduelle est au crédit du syndicat.

En admettant qu'elle n'a plus d'utilité, l'AG peut voter de rembourser la somme aux tantièmes, ou encore de l'affecter au fonds travaux ou encore en déduction des dépenses courantes de l'exercice.

Il faut une résolution pour permettre ce vote à la prochaine AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le syndicat a été indemnisé par l'assurance DO, c'est qu'il y avait des désordres à corriger. Normalement il aurait fallu dépenser l'indemnité de l'assurance en travaux, mais c'est à l'assemblée générale d'en décider.

Si l'assemblée ne veut pas faire de travaux, les 4 620 ? non dépensés peuvent être répartis entre les copropriétaires. Mais j'ai cru comprendre que la comptabilité n'est pas très nette. Il y aurait lieu de la reprendre sérieusement avant de faire quoi que ce soit.

Le changement de syndic n'y change rien. Il n'y a qu'une comptabilité, celle du syndicat. Ce n'est pas celle du syndic.

Par Guill1

Merci pour vos réponses.

Il n'y a pas de résolution précise concernant cette écriture.

Cela se trouve dans "PRODUITS divers", état des dépenses:

Régl reprise ancien syndic Indemn. D.O....-4620,64

Régl solde ints/livret anc. syndic -2192,12

Et ce sera à voter au moment où nous approuverons les comptes....

Donc, nous n'avons aucune précision qui nous indiquerait la répartition .

Cdt

Par yapasdequoi

Donc la somme va rester dormir sur le compte courant...

Jusqu'à ce que quelqu'un (le conseil syndical ?) mette une résolution à l'ordre du jour.

Vous disiez "on nous propose" ?

Qui donc vous propose quoi ?

Par Guill1

Il faudrait donc impérativement mettre une résolution à l'ordre du jour.

Et si le sdc dans sa majorité approuve les comptes ainsi proposés le jour de l'AG? que se passera-t-il?

Car le comptable a dit: c'est une écriture au crédit, vous serez remboursés....les copros sont contents!!

Mais remboursés comment? on ne sait pas....

Le comptable a fait passer ces écritures en "produit divers".

Merci

Par yapasdequoi

Si aucune résolution ne prévoit le remboursement il ne se passera rien.

Inquiétez vous plutôt de travaux manquants suite au sinistre indemnisé.

Par Nihilscio

C'est parce que le comptable a fait passer l'indemnité d'assurance en « produits divers » que son montant sera réparti

entre les copropriétaires. Si la somme provisions appelées ? dépenses engagées + produits est positive, alors elle est automatiquement répartie en crédit sur les comptes individuels des copropriétaires après approbation des comptes.

Ce serait plutôt de nature à inquiéter : les indemnités de l'assurance DO n'ont pas pour finalité de remplir les poches des copropriétaires mais de réparer l'immeuble.

Par chaber

bonjour

Une indemnisation Dommages Ouvrage doit absolument être utilisée à la réfection des travaux prévus par le rapport d'expert. Un montant résiduel doit normalement être reversé à l'assureur, confirmation de la Cour de Cassation en 2016

Dans le cas présent il y a prescription. Les fonds restent acquis à la copropriété et peuvent être utilisés à tout moment pour effectuer d'autres travaux

Par yapasdequoi

Si le solde des dépenses de l'exercice deest positif, il est porté au crédit des copropriétaires.
Mais il est bizarre (et comptablement faux) de mettre cette indemnité en produit divers.
Elle doit rester sur le compte travaux et son sort doit être décidé par un vote de l'AG.

Vous ne dites toujours pas si tous les travaux indemnisés ont été réalisés. Comment expliquer cette indemnité non utilisée ?

Par AGeorges

Bonjour,

Complément à l'intervention de Chaber :

Cass 3e civ 4/05/2016 n° 14-19804 : il incombe au Maître d'ouvrage de prouver qu'il a alloué à la réparation l'indemnité versée par l'Assureur DO lequel a droit, dans la négative, à se faire rembourser la différence entre la somme versée et celle utilisée.

La question de la prescription reste posée, par exemple dans le cas où l'assureur n'a pas été tenu au courant de la dépense réelle. Quelles sont les obligations du Maître d'ouvrage sur ce sujet ? Comment définit-on le point de départ de la prescription ?

Comment intervient le fait qu'il est interdit d'assigner une somme prévue pour des travaux spécifiques à tout autre action, autres travaux ou remboursement des copropriétaires ?

Par yapasdequoi

Chaber a quand même donné un point final à une éventuelle revendication de l'assureur ...
Dans le cas présent il y a prescription.

Par AGeorges

Re,
Eh bien cette seule affirmation ne m'a pas convaincu.
C'est pourquoi j'ai posé les questions qui suivent la précision sur la jurisprudence.

@Yapasdequoi
SVP, lisez les réponses complètement, cela évitera les interventions inutiles.

Par yapasdequoi

@AGeorges : ne commentez pas mes réponses : c'est totalement inutile !

Par AGeorges

@Yapasdequoi,

Vous oubliez qu'il y a des lecteurs de ces fils de discussion. Donc, c'est à eux que je m'adresse, pas à vous. La précision avec le @ permet de vérifier que, en ce qui me concerne, j'ai bien lu VOTRE message et complètement. Sur le reste, je suis AUCI convaincu qu'essayer de vous faire changer d'avis est inutile. De mon côté, le bon argument y suffira. Pour aider le poseur de question, jouer l'avocat du diable permet parfois de trouver une solution. Par exemple, interpréter un délai de prescription de façon rigide n'est pas approprié si l'on ne s'occupe pas de son point de départ, voire de ses suspensions possibles. Je n'essaye ni d'avoir raison ni d'avoir le dernier mot, mais juste de développer une argumentation complète. Pour le bénéfice des poseurs de questions. Et quand je ne sais pas, je ne dis pas ! (expression belge). Intervenir partout pour dire d'aller voir ailleurs n'a aucune utilité, pas plus que de dire à un intervenant que ses recherches sont inutiles. Peut-être le comprendrez vous un jour.

Par yapasdequoi

@AGeorges : polémique encore une fois totalement inutile.

Si l'assureur voulait avoir des justificatifs avant la fin du délai de prescription, il pouvait les demander. Et depuis 2003 ? Voyons La prescription en matière d'assurance est de 2 ans, en matière civile de 5 ans et la décennale est de 10 ans.

Bref on va éviter de faire de l'archéologie pour le plaisir.

Par chaber

Quelles sont les obligations du Maître d'ouvrage sur ce sujet ? Comment définit-on le point de départ de la prescription ?

l'indemnisation a été faite en 2003: 1ère ligne de notre intervenant

Par AGeorges

Bonjour Chaber :

Deuxième ligne de notre intervenant :

En 2012, il y a eu une dernière utilisation de cette assurance.

On se rapproche.

Mais, bien sûr, le délai usuel de prescription des assurances étant de DEUX ANS, il est tout de même passé !

Tout de même, qui est responsable de cette non-déclaration ?

Le Syndicat. Quand le Syndicat a-t-il connaissance des faits ?

Pour les montants en cause, lorsque les comptes sont approuvés. Le début du délai serait alors de 1 an à 1 an 1/2 plus tard, sauf si la compagnie d'assurance a réclamé un état des lieux des travaux associés, suspendant ainsi le délai de prescription, et que le Syndic n'y a jamais répondu.

Je ne dis pas que cette situation est probable, mais qu'il n'est pas forcément inutile d'en savoir un peu plus avant de dire que tout est prescrit depuis ... 2005 (2003+2).

Par chaber

Il appartient au maître d'ouvrage qui a reçu l'indemnité de justifier les travaux effectués à la demande de l'assureur qui aurait dû réclamer à dernier les justificatifs dans les 2 ans.

dossier clos

Par AGeorges

Bonsoir,

Deux points :

1. La règle générale pour les indemnités d'assurance est que le montant versé est d'utilisation libre. Il y a une exception partielle pour les assurances dommages exprimée par l'article L121-17 du code des assurances. Partielle car une jurisprudence précise que cette obligation (d'utilisation de la somme versée à la réalisation de travaux donnés) ne s'applique qu'en lien avec un arrêté du Maire ayant obligé à certains travaux.

Comme je doute qu'il y ait ce genre d'action de la Mairie sur le cas traité, l'obligation de remboursement de l'excédent n'aurait jamais existé.

2. Ceci dit, quand des travaux spécifiques sont terminés, l'usage que je connais est que le Syndic rédige une résolution qui établit le bilan financier final de l'opération (appels de fonds éventuels en avance + indemnités - factures des travaux - assurances - rémunération du Syndic).

Quand la somme résultante est positive, son montant est réparti dans les comptes des copropriétaires selon les tantièmes de la clé de charge correspondante, au prorata. Le plus souvent une décennale concernant le gros ?uvre, il s'agira des tantièmes généraux.

Les comptes sont alors soldés et on peut passer à autre chose.

La gestion du fonds travaux global dispose de sa propre résolution, et pour des réparations couvertes par une assurance, il n'est pas utile de mélanger. Au final, ce ne sont qu'une paire de lignes spécifiques dans les décomptes individuels. Proposer une résolution qui versera les excédents dans le compte travaux risque de déplaire et d'être rejetée, alors qu'une résolution qui rembourse un peu de sous à chacun passera sans aucun problème, voire à l'unanimité.