

## **Procédures explicitées en application des dispositions légales et réglementaires**

### **Lancement de travaux :**

- Les travaux d'entretien et de réparation courants prévus ou planifiés par décision en Assemblée générale de copropriété sont réalisés et suivis par le syndic, et financés sur les appels de fonds provisionnels. Le syndic tient informé le Conseil Syndical de l'avancement desdits travaux et des modifications souhaitables pour avoir avis.
- Les travaux de réparation et d'entretien courants, non prévus spécifiquement initialement, sont engagés par décision du syndic, à charge de ce dernier d'en informer le Conseil Syndical. Le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale doit prévoir une enveloppe moyenne pour faire face à ces dépenses inhérentes à une bonne gestion d'un bien. L'ensemble des copropriétaires n'est pas forcément et utilement informé de cet ensemble de menus travaux nécessaires au bien de chacun. Une surinformation des copropriétaires peut en effet amener à un contrôle et une immiscions abusive de tout à chacun dans une gestion normale du syndic. La loi a prévu le Conseil Syndical à cet effet, pour éviter toute interférence néfaste.
- En cas d'urgence, les travaux d'importance, tant par l'ampleur de l'intervention ou que par les montants engagés (supérieurs à une fourchette comprise par exemple entre 4 000 et 12 000 €uros suivant l'importance de la copropriété), sont exécutés par le syndic, de sa propre initiative pour la sauvegarde de l'immeuble. Après avis du Conseil Syndical, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une assemblée générale extraordinaire (appel de fonds nécessaire).
- Le Conseil Syndical, à son initiative, par délégation et pour le bien être de la copropriété, est habilité à engager de menus travaux relevant de l'entretien courant et normal dans le cadre des budgets prévisionnels votés en Assemblée Générale. Ces interventions se font dans le cadre de procédures établies entre le Syndic et le Conseil Syndical. Cette disposition permet, des membres du Conseil Syndical habitant sur place, de limiter à la fois les délais d'intervention, leur coût (frais de déplacement d'une entreprise) et surtout l'aggravation d'une situation pouvant provoquer sinistre.

### **Etablissement des devis (application des dispositions prises en Assemblée Générale de copropriété et des textes afférents de droit positif) :**

- Tous travaux dont le montant dépasserait un montant à fixer en Assemblée Générale (*Assemblée Générale Résidence Francis Garnier du 15 mai 2002 – fixation à 800 €uros*), devront faire l'objet de trois devis séparés.
- Pour les travaux de réparation et d'entretien courants, non initialement et spécifiquement prévus à l'ordre du jour de la précédente Assemblée Générale de copropriété, Le choix de l'entreprise sera pris par le syndic après avis du Conseil Syndical.
- Le choix de l'entreprise retenue se fera pour les travaux d'importance prévus et planifiés, en Assemblée générale de Copropriété.
- En cas d'urgence, pour les travaux d'importance non prévus mais nécessaires pour la sauvegarde de l'immeuble, le choix de l'entreprise retenue se fera par le syndic après avis du Conseil Syndical. Un appel de fond spécifique devra être fixé en Assemblée Générale extraordinaire réunie à cet effet.

*Nota : L'urgence extrême peut amener à s'affranchir de l'établissement d'un devis pour réaliser l'intervention initiale de sauvegarde et protection, afin de limiter, autant que faire se peut, l'extension du sinistre.*

### **Appel des fonds :**

- Les appels de fonds de gestion courante se font trimestriellement.
- Si prélèvement automatique est envisagé, il ne pourra être valablement établi qu'aux dates d'appel de fonds.
- En respect de la réglementation actuelle, aucun fond de roulement ne sera pré-constitué. La trésorerie courante sera constituée uniquement par les versements provisionnels apportés par les

copropriétaires pour le trimestre à venir. Le bon encaissement de ces appels de fonds est impératif pour faire face aux charges (*salaires du personnel d'entretien, règlement des factures en temps voulu...*) et maintenir une gestion saine de trésorerie.

- Si d'importants travaux sont planifiés, il pourra être fait appel à des versements provisionnels avant travaux, puis suivant l'état d'avancement. Ces appels de fonds pourront être mobilisés à des dates autres que celles prévues pour les appels de fonds de gestion courante.
- Il pourra également être proposée la constitution d'une provision spéciale en vue de faire face aux travaux majeurs d'entretien ou de conservation du bâtiment (article 36 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

### **Calcul et règlement du montant des appels de fonds pour gestion courante :**

- Le montant général des appels de fonds pour gestion courante de la copropriété est établi à partir du budget prévisionnel voté en Assemblée Générale de copropriété. Ce dernier est divisé en quatre tranches égales exigibles en provision au début de chaque nouveau trimestre de comptabilité. Le montant restera inchangé jusqu'à nouvelle fixation par décision en Assemblée Générale, d'où un glissement normal d'une année sur l'autre.
- Les appels de fonds adressés individuellement à chacun des copropriétaires, seront établis sur la base des tantièmes prévus au règlement de copropriété. Les appels de fonds seront mis en recouvrement au premier jour de chaque nouveau trimestre à courir et devront être réglés sous dix jours francs.
- Les paiements échelonnés ou reportés ne pourront qu'être dérogatoires et exceptionnels. Il ne peut être admis que la majorité des copropriétaires avancent des fonds régulièrement au profit de quelque uns.
- Les consommations individuelles d'eau ne pouvant être estimées en prévisionnel pour chaque copropriétaire individuellement, il ne sera voté en Assemblée Générale qu'une enveloppe prévisionnelle globale pour cette clé comptable. La répartition entre lots se fera par application des tantièmes prévus au règlement de copropriété (*tantième pour charges spéciales aux cages d'escalier*).

### **Clôture des comptes :**

- A la fin de chaque période comptable annuelle, il sera procédé à un arrêt des comptes.
- Cet arrêt comptable devra permettre un rapprochement entre budget prévisionnel et budget effectivement réalisé. Il permettra également d'affecter individuellement les consommations d'eau par relevés aux compteurs individuels. Il en résultera l'émission d'un relevé de compte individuel pour chaque copropriétaire, relevé qui fera normalement apparaître un débit ou un crédit du compte (montant variable en fonction notamment des charges d'entretien courant imprévues, et surtout des consommations individuelles d'eau).
- Les montants en crédit seront déduits du prochain appel de fond trimestriel. Ceux en débit devront être réglés dans les meilleurs délais.

### **Dépôt des fonds :**

- Les fonds, provenant des versements provisionnels et constituant trésorerie, sont déposés suivant décision en Assemblée Générale de copropriété, soit sur un compte bancaire ouvert au nom du syndicat, soit sur un compte bancaire individuel.