



Amender une résolution en AG

Par JANO

Bonjour,

Peux t-on amender une résolution en AG ? Je m'explique. Nous conseil syndical nous contestons le budget clos à valider, dans la mesure ou nous estimons qu'une facture d'électricité n'est pas à prendre en compte au niveau charge générale mais au niveau des charges "spéciales" comme le mentionne le RCP.

Dans notre copro , il existe des propriétaires de garages (seulement) avec des compteurs individuels permettant de mesurer la consommation et donc de faire payer cette dernière. Nous souhaitons donc valider le budget en "otant" cette facture. Merci de vos avis

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous parlez du "budget" ou des "dépenses réelles" ?

En séance, le président de l'AG peut demander la rectification du décompte et faire voter l'AG dans ce sens.

Mais le mieux c'est de traiter le point en amont avec le syndic, au besoin via un recommandé du président du CS, afin de présenter en AG des comptes vérifiés par le CS.

Au pire, si la correction 'na pas été faite avant l'AG, le CS peut recommander de ne pas approuver les comptes en l'état. mais l'AG suivra-t-elle ???

Par JANO

Bonjour, Merci pour cette réponse. Je précise mon interrogation. Il est demandé dans la résolution (convocations déjà envoyées et sans prise en compte de nos remarques par le syndic) de valider "l'approbation des comptes de l'exercice clos du 01/10/2022 au 30/09/2023) pour un montant de XXXXX Euros pour les opérations courantes et opérations exceptionnelles.

Nous souhaitons indiquer que le montant que nous approuvons est XXXXX Euros - le montant de la facture que nous trouvons indues.

L'AG suivra

Merci à vous

Par yapasdequoi

C'est le président qui doit proposer la modification de la résolution en séance.

Attention aux votes par correspondance.

Par coproleclos

Bonjour

On ne peut pas amender une résolution qui concerne les comptes comptables.

On vote CONTRE dans ce cas et la majorité des autres doit faire de même. La résolution DOIT être rejetée.

Si elle est acceptée il faudra aller en justice pour obtenir la correction souhaitée. Pas sûr que vous soyez prêt à faire le pas vers cette piste prévue par l'article 42 de la loi de 1965.

C'est le syndic qu'il faudra poursuivre devant le TJ et non le syndic qui ne risque rien. Avez-vous gagné au loto pour

payer un avocat et un expert nommé par le TJ ?

Avant l'AG le syndic a établi l'O-du-J avec le conseil syndical, et c'est à ce moment qu'il aurait fallu réagir. Après c'est trop tard.

Bien à vous.

Par JANO

Bonjour,
Merci pour ces précisions
Nous avons demandé au syndic de copro de modifier la résolution, mais il ne l'a pas fait et donc adressé les convocations.
Comme il sait qu'il ne va pas être reconduit, il ne tiens pas compte de nos demandes
Bien Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

On peut très bien amender un projet de résolution portant sur l'approbation des comptes.

Vous contestez la répartition d'une facture. C'est facile à corriger. Il ne faut surtout pas refuser d'approuver les comptes et il ne faut pas non plus laisser passer une erreur sans la rectifier.

La solution est tout simplement de proposer à l'assemblée de voter l'approbation des comptes sous réserve.

La proposition amendée soumise au vote pourra être formulée ainsi :

« L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023 sous la réserve que telle facture d'un montant de tant soit répartie selon telle grille de charges. Le syndic corrigera en conséquence les comptes individuels des copropriétaires au plus tard à telle date et en rendra compte au conseil syndical qui est mandaté pour en prendre acte. »

Peu importe que vous changiez de syndic. C'est le nouveau syndic qui rectifiera les comptes comme décidé par l'assemblée générale.

Raison pour laquelle il ne faut pas laisser les comptes d'un exercice non approuvés : des comptes non approuvés deviennent incertains. Si les comptes du syndicat sont incertains, les créances du syndicat sur les copropriétaires deviennent en conséquence incertaines. Or une demande de paiement introduite en justice par un créancier incapable de justifier que sa créance est certaine est irrecevable. Refuser d'approuver les comptes, c'est renoncer à poursuivre les mauvais payeurs.

A supposer que l'assemblée approuve les comptes sans réserve, les copropriétaires contestant la répartition de la facture d'électricité en question pourront contester leur compte personnel. Ils le feront très simplement au moment du paiement du prochain appel de provisions trimestrielles en déduisant de la somme appelée celle qu'ils estiment être en droit de récupérer. Ils n'ont nul besoin de contester en justice la résolution d'approbation des comptes et ils ne sont pas tenus par le délai de deux mois de l'article 42 de la loi parce que l'article 45-1 du décret 67-223 du 17 janvier 1967 dispose : L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Si ces copropriétaires ont raison sur la répartition de la facture d'électricité, une action en recouvrement du syndic sera vouée à l'échec et il y aura un trou dans la trésorerie. Pour combler ce trou, une seule solution : appeler le complément aux autres copropriétaires qui n'ont pas suffisamment payé du fait de l'erreur de répartition. Il faudra pour cela une décision de l'assemblée générale.

Par JANO

Merci

Par coproleclos

Bonjour

On peut toujours rêver.

Les réserves sur les comptes du syndicat, donc sur la comptabilité du syndic, ne servent à rien : c'est OUI ou NON ou ABSTENTION.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

L'approbation "sous réserve" n'aura aucun impact (sauf de faussement rassurer les votants frileux). Si c'est approuvé, c'est approuvé...

Par Nihilscio

On peut toujours rêver.

Les réserves sur les comptes du syndicat, donc sur la comptabilité du syndic, ne servent à rien : c'est OUI ou NON ou ABSTENTION.

Non, on ne rêve pas, on prend deux minutes pour réfléchir en droit et avec bon sens au lieu d'asséner un dogme qui ne sort de nulle part.

Chaque copropriétaire vote bien en assemblée par Pour, Contre ou Abstention mais il vote sur le projet de résolution énoncé par le président de séance lequel projet peut différer du projet inscrit dans la convocation. La possibilité de débattre et d'amender les projets inscrits à l'ordre du jour est le principal intérêt des assemblées. Il n'y a aucune raison pour que les copropriétaires soient contraints d'accepter ou de rejeter en bloc les comptes présentés par le syndic. S'il y a une jurisprudence qui l'affirme, je suis curieux de la connaître.

Des copropriétaires ont relevé une erreur de répartition sur une dépense. Rien ne les empêche d'apporter une correction aux comptes qui leur sont présentés. Cela se fait dans les formes indiquées dans mon intervention précédente. Il n'y a aucune raison de les contraindre soit à rejeter les comptes en bloc, avec tous les inconvénients que cela présente, soit à entériner l'erreur. Ce serait un non-sens.

Je suppose que Coproleclos a en tête le principe selon lequel on ne revient pas sur des comptes une fois qu'ils ont été approuvés. Quand les comptes sont approuvés, on ne les modifie plus. S'il est nécessaire de corriger une erreur commise au cours d'un exercice précédent, il faut le faire par une écriture inscrite sur les comptes de l'exercice en cours, jamais sur un exercice clos. Le fondement juridique en est que l'approbation est créatrice de droits et qu'on ne peut revenir sur des droits qui ont été reconnus de même qu'on ne peut revenir sur une autorisation une fois qu'elle a été donnée. En ce qui concerne les comptes, c'est inscrit à l'article 1269 du code de procédure civile. Mais lorsque les comptes n'ont pas encore été approuvés, rien n'est figé.

Par Nihilscio

L'approbation "sous réserve" n'aura aucun impact (sauf de faussement rassurer les votants frileux). Si c'est approuvé, c'est approuvé...

Et pourquoi ?

Si c'est approuvé comme proposé par le syndic, c'est approuvé comme proposé par le syndic et si c'est approuvé compte tenu de corrections décidées par l'assemblée générale, c'est approuvé compte tenu de corrections décidées par l'assemblée générale.

Ne pas confondre la réserve exprimée par un copropriétaire qui n'exprime que ses sentiments avec le mot réserve tel que je l'ai employé. Si le mot vous dérange, je veux bien formuler différemment :

La proposition amendée soumise au vote pourra être formulée ainsi :

« L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023 tels qu'ils résulteront de la modification suivante apportée aux comptes joints à la convocation : la répartition de telle facture d'un montant de tant doit être répartie selon telle grille de charges. Le syndic corrigera en conséquence les comptes individuels des copropriétaires au plus tard à telle date et en rendra compte au conseil syndical qui est mandaté pour en prendre acte. »

Ne jouons pas sur les mots, cela n'apporte rien.

Un projet d'approbation des comptes peut parfaitement être amendé en cours d'assemblée.

Par coproleclos

Bonjour

Quand la résolution proposée à l'approbation des comptes annuels comporte une condition non contraignante, ça ne sert à rien car rien de juridique dans le texte amendé selon vos préconisations n'oblige le syndic à faire une modif desdits comptes. Je parodie : "m'sieur le syndic, faites la régul SVP sinon on ne fera rien contre vous".

Si le syndic ne bouge pas que feriez-vous. Dans le cas présenté c'est une "supposition" que les comptes soient erronés. Seul un expert-comptable pourra éventuellement le démontrer devant le TJ car sa profession est habilitée à le faire. Un conseil syndical n'a pas la personnalité morale et c'est un copropriétaire qui seul pourra tenter une action au titre de l'article 42 de la loi de 1965.

Il faut prouver la faute sinon on s'abstient.

Dans ma documentation je n'ai pas trouvé de jurisprudence concernant le cas présenté. Mais je suis peut-être passé à côté ! Le syndic le sait et ne fera rien. Ne pas oublier que des comptes annuels non approuvés ne subiront pas la régularisation des charges de chacun et le trop ou moins perçu sur les provisions ne tomberont pas sur leurs comptes.

D'où ma réponse qu'une approbation sous "réserve" ne sert pas à grand-chose et que des comptes sont acceptés ou refusés.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Je suis d'accord avec la formulation proposée par Nihilscio.
Il ne s'agit pas d'une "approbation sous réserve" qui ne sert en effet à rien, mais d'une "approbation sous réserve des corrections précisées dans le texte de la résolution"

Toutefois, à part changer de syndic, si celui-ci s'obstine avec ses comptes litigieux, il n'y a pas beaucoup de recours possibles.

Par Nihilscio

Lisez ce qui est écrit et non ce que vous avez envie lire.

Je vous rappelle que, selon l'article 17 de la loi, en copropriété, le pouvoir décisionnaire appartient à l'assemblée. L'assemblée décide, le syndic obtempère.

J'ai correctement formulé mon exemple de résolution. L'assemblée y décide de corriger une répartition de facture erronée et ordonne au syndic de rectifier les comptes en conséquence. Mes préconisations obligent le syndic : la répartition de telle facture d'un montant de tant doit être répartie selon telle grille de charges. Le syndic corrigera en conséquence les comptes individuels des copropriétaires. C'est un ordre que l'assemblée donne au syndic et celui-ci doit s'exécuter. Il n'y a aucune ambiguïté.

Si le syndic ne bouge pas que feriez-vous

Si le syndic ne bouge pas et refuse la correction des comptes décidée par l'assemblée, il se mettra à dos le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires. S'il se met à n'en faire qu'à sa tête il finira pas perdre son mandat. S'il n'est pas complètement idiot il corrigera les comptes comme le lui a ordonné l'assemblée. Il ne s'agit que d'une facture à répartir selon une autre grille. Il n'y a pas de quoi faire un drame. Ce sont des choses qui arrivent. Il est assez fréquent que des comptes soient approuvés sauf sur un ou deux points et qu'il soit ordonné au syndic de modifier les comptes présentés en conséquence. Cela se passe comme je l'ai exposé. Il n'y a rien d'extraordinaire, c'est courant.

Dans le cas présenté c'est une "supposition" que les comptes soient erronés. Oui, et pourquoi supposer à l'inverse que le syndic a forcément raison et que les copropriétaires qui disent avoir relevé une erreur ont forcément tort ? La question posée est de savoir quoi faire. Ma réponse est : « proposez un amendement au projet de résolution d'approbation des comptes ». Un amendement étant proposé en séance par un ou plusieurs copropriétaires, il y aura débat et l'assemblée décidera dans un sens ou dans l'autre.

Seul un expert-comptable pourra éventuellement le démontrer devant le TJ. Allons un peu de sérieux ! Nous ne sommes pas devant le tribunal, nous sommes en assemblée. La répartition d'une facture fait litige et il y a débat. Ceux qui pensent qu'il faut la répartir autrement que ne l'a fait le comptable défendront leur position en se fondant sur le règlement de copropriété. Peut-être ont-ils tort. Le syndic expliquera alors pourquoi il faut adopter la répartition comme l'a fait le comptable. Si vraiment, hypothèse d'école, les positions restent partagées, c'est celle adoptée à la majorité des voix qui s'imposera.

Ensuite, il est possible que des copropriétaires qui estiment qu'on leur impute plus qu'ils ne doivent contestent. Je vous rappelle qu'il ne s'agit que de la répartition d'une facture. La facture en soi n'est pas contestée. Le montant des dépenses est donc approuvé mais il y a désaccord sur leur répartition. Je vous rappelle que l'approbation des comptes

du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. La contestation par un copropriétaire de son compte individuel n'est pas la contestation d'une résolution de l'assemblée générale. Elle est recevable pendant cinq ans et non seulement pendant les deux mois mentionnés à l'article 42 de la loi.

Quand un copropriétaire qui, sans contester l'approbation des comptes, conteste son compte individuel, il ne le fait généralement pas en introduisant une action en justice. Il se contente de ne payer que ce qu'il estime devoir et, si le différend est porté en justice, il l'est par le syndic qui, en tant que représentant du syndicat créancier, attaque un débiteur.

Il faut prouver la faute sinon on s'abstient.

Exact. Dans le cas où le syndic attaque un copropriétaire en désaccord avec le syndicat sur le montant de son compte individuel, c'est le syndic qui doit apporter la preuve de la créance que revendique le syndicat. Si le syndic en est incapable, il doit s'abstenir.

Dans ma documentation je n'ai pas trouvé de jurisprudence concernant le cas présenté.

Tout simplement par ce qu'il n'y en a pas. Il est parfaitement admis depuis toujours qu'un projet de résolution, y compris une résolution d'approbation des comptes, peut être amendé. Personne n'ayant eu l'idée saugrenue de défendre le contraire devant les tribunaux, les tribunaux n'ont pas eu l'occasion de statuer sur la question.

Le syndic le sait et ne fera rien. Au contraire, le syndic sait très bien ce qu'il en est et, à moins d'être complètement idiot, il se pliera à la décision de l'assemblée générale.

Ne pas oublier que des comptes annuels non approuvés ne subiront pas la régularisation des charges de chacun et le trop ou moins perçu sur les provisions ne tomberont pas sur leurs comptes.

Certes, mais il n'est pas question de refuser d'approuver les comptes, il est seulement question d'exiger une correction sur la répartition d'une facture après quoi les comptes seront approuvés et c'est parfaitement possible.

D'où ma réponse qu'une approbation sous "réserve" ne sert pas à grand-chose et que des comptes sont acceptés ou refusés.

J'ai bien compris que vous faites un blocage sur le terme de réserve, c'est pourquoi j'ai formulé autrement sans employer ce mot.

Par Nihilscio

Je reviens sur le problème qui est exposé :

Dans notre copro , il existe des propriétaires de garages (seulement) avec des compteurs individuels permettant de mesurer la consommation et donc de faire payer cette dernière. Nous souhaitons donc valider le budget en "otant" cette facture.

Les garages sont alimentés en électricité avec présence de compteurs divisionnaires comme les appartements sont alimentés en eau avec des compteurs divisionnaires.

Il faut évidemment que chaque propriétaire de garage paie sa consommation d'électricité mesurée par les compteurs qu'il faut relever périodiquement tout comme on le fait pour l'eau.

Mais, comme c'est le syndicat qui a contracté un abonnement global pour les garages, il est normal que le syndicat reçoive une facture et celle-ci doit apparaître dans les comptes. Il faut faire comme on fait pour l'eau, ce que le syndic a négligé de faire. Il ne faut pas ôter la facture globale. Celle-ci doit figurer dans les dépenses, mais il faut imputer les consommations individuelles sur les seuls propriétaires de garage.

A l'avenir, il serait souhaitable que chaque propriétaire ait son propre abonnement. Ce sera de plus en plus souhaitable à mesure que se multiplieront les voitures électriques.

Toutefois, à part changer de syndic, si celui-ci s'obstine avec ses comptes litigieux, il n'y a pas beaucoup de recours possibles.

Oui, mais il est aussi précisé : Comme il sait qu'il ne va pas être reconduit , il ne tiens pas compte de nos demandes. Cela devrait s'arranger avec le nouveau syndic.