Qu'entend-on par "la régularité des délibérations"

Par Jan

Bonjour,

qu'entend-on par "la régularité des délibérations" dans le texte suivant:

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17,al. 4).

S'agit-il de la raison "personnelle" pour laquelle je vote "non" à une résolution? Par exemple "Refus d'un vis à vis", ou bien, "Non-respect du tableau de répartition des charges", ...

S'agit-il d'une contestation invoquant des règles plus générales? Par exemple: "Ce n'est pas à la majorité simple mais à l'unanimité qu'il faut voter cela..."

Merci de dissiper ce que cette expression a d'équivoque, (pour moi tout au moins)...

Par coproleclos

Bonjour,

Il s'agit de la régularité par rapport à la législation.

En copropriété il existe deux textes : la loi 65-557 du 10/07/1965 et le décret 67-223 du 17/03/1967 pris pour l'application de la loi précitée.

Votre texte cité est extrait de l'article 17 du décret.

Il est bon de savoir que les réserves formulées par les coproprios en AG sont obligatoirement retranscrites sur le PV de l'AG par le secrétaire sous la responsabilité du président élu. Ces réserves peuvent servir en cas d'appel à la justice si vous êtes opposant ou défaillant à au moins une résolution proposée par l'AG. L'article 42 de la loi de 1965 vous en dira plus.

Bien à vous.

Par Jan

Merci Coproleclos,

je crois que vous surestimez mes capacités de compréhension.
En effet je ne situe pas bien ce que l'on entend par législation.

Pouvez-vous me donner un exemple de réserve pouvant être retranscrite dans le P.V.? Et un autre qui n'a pas lieu de l'être?

Ou alors, parmi les trois exemples que j'utilise dans ma question, lesquels peuvent être retranscrits à bon escient dans le P.V.?

Merci pour votre patience.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Toutes les réserves émises doivent être retranscrites sans jugement de valeur ni censure.
Le syndic (qui est le secrétaire de séance) doit inscrire ce que les copropriétaires souhaitent.
Ces commentaires sont à l'usage des lecteurs qui n'auraient pas été présents à l'AG.
Il ne s'agit pas de retranscrire les discussions et débats en totalité.

Ensuite, ce sont les décomptes de voix qui amènent l'adoption ou pas de la résolution.
Ensuite la seule issue pour les opposants ou absents non représentés est de contester via l'article 42 (au tribunal et avec un avocat)

Par Jan

D'accord Yapasdequoi,

donc le P.V. peut être rédigé de la manière suivante:

Résolution n1 , Monsieur X vote non ; Motif: Création d'un "vis à vis".

Résolution n2 , Monsieur Y vote non ; Motif: Erreur dans les tantièmes attribués à...

Résolution n3 , Monsieur Z vote non ; Motif: La demande d'inscription à l'ordre du jour devait se faire par une LRAR...

Bref, toutes motivations (de toutes natures, pertinentes ou non) de la part des opposants, ont le droit et l'obligation d'être retranscrites dans le P.V.?

C'est ça?

En exagérant si je m'oppose à l'élection d'un candidat au conseil syndical parce qu'il a le nez rouge, on peut l'inscrire (à ses risque et péril, bien sûr).

Coproleclos me répondait: "Il s'agit de la régularité par rapport à la législation." Mon exemple farfelu de nez rouge me semble ne pas entrer dans ce cadre. C'est la frontière du cadre en question que je ne situe pas...

Merci pour tout.

Par yapasdequoi

La plupart du temps il n'est pas utile d'ajouter les justifications des votes.
Je rappelle qu'un PV n'est pas un compte-rendu des débats.

La seule raison utile de faire inscrire une réserve sur le PV c'est soit de pouvoir ultérieurement s'en servir en justice soit de porter une information à la connaissance d'un lecteur n'ayant pas suivi les débats.

Vos exemples n'ont aucun intérêt dans ces objectifs.
Et peuvent même faire l'objet de plaintes pour discrimination (nez rouge).

Par AGeorges

Bonjour Jan,

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17,al. 4).

Ce texte est une mauvaise reproduction de la référence citée.
Pour plusieurs raisons, principalement :
1. Mentionner des réserves ne se fait pas "à la demande", c'est obligatoire.
2. Il ne s'agit pas de la "régularité des délibérations" mais de celle des "décisions", ce qui n'est pas du tout la même chose. Dans des délibérations, on peut entendre tout et son contraire. Par contre, la décision doit être conforme à la loi. Mais comme la plupart des copropriétaires n'y entendent pas grand chose, il est utile que certains se lèvent et dise "vous ne pouvez pas voter ça parce que ...". Et si cet orateur vote CONTRE la résolution, le Syndic est obligé de noter le "parce que ..." dans le PV.
Comme il a été dit, cela permet au moins à ceux qui n'étaient pas là (s'ils lisent le PV) de constater si une erreur a été commise et donc de contester article 42.

La façon de procéder est de noter, sous le texte de la résolution:
- Le copropriétaire taureauenragé a demandé l'annulation de cette résolution qui se réfère à un décret annulé. Le Syndic a décidé de poursuivre la collecte des votes.
Le vote de taureauenragé sera listé dans les CONTRE, avec ses tantièmes. Il pourra ensuite demander d'annuler la résolution comme illégale.

Comme il a été dit, parler de "régularité des décisions" s'entend par rapport aux lois. Si par exemple, vous voulez ajouter 15% au fonds travaux et que la majorité décide pour 6%, la loi est respectée (minimum 5%).
Il est donc inutile de noter dans le PV que M. Truc a demandé que ce soit 15%.

En fait, en Copropriété, de nombreuses résolutions illégales sont régulièrement votées. Triche ou méconnaissance du Syndic, du Conseil Syndical et des Copropriétaires. Sans réserve et sans contestation, tout devient légal, une fois le délai de 2 mois de l'article 42 passé.
La seule chose qui peut être contestée plus longtemps est si une mauvaise résolution vous fait payer PLUS de charges que ce qui est défini dans le Règlement de Copropriété. (5 ans)

Mais en plus, le Règlement de Copropriété peut AUSSI être illégal ou le devenir suite à de nouvelles lois. Si personne ne s'en occupe, cela reste ainsi des années.

Par Jan

Merci Yapasdequoi et Ageorges,

Pour répondre à Yapasdequoi je m'interrogeais à la suite d'AGs dont le PV ne mentionnait pas pourquoi je m'opposais. Il s'agissait de l'approbation des comptes. Le syndic avait permuté les charges attenantes aux caves de deux copropriétaires sous prétexte que l'occupation de leurs caves respectives était elle-même permutée. Les deux copro étaient en litige. Celui qui réclamait sa cave voulait payer les charges de la cave qui figurait sur son titre de propriété, et l'autre qui ne voulait pas rendre la cave voulait payer les charges attenantes à la cave qu'il occupait mais ne lui appartenait pas...
Le Syndic bénévole a décidé de répartir les charges selon l'occupation, non pas selon les titres de propriété...
Je n'ai pas approuvé les comptes pour cette raison, "inadéquation des tantièmes", raison qui n'a pas été rapportée dans le PV alors que je l'avais demandé.

Cela dit, comme le souligne Ageorges, je fais partie des copropriétaires qui ne connaissent pas la loi suffisamment bien pour savoir si la décision est régulière ou pas, vis à vis de la loi. Le syndic bénévole ne connait pas la loi mieux que moi... Donc je me demandais si, "par précaution", je pouvais exiger que ma "réserve" soit inscrite alors qu'en vérité je ne sais pas si j'ai raison ou tort , vis à vis de la loi bien sûr, en l'occurrence doit-on toujours se référer aux titres de propriété pour répartir les charges...
Ce problème n'est plus d'actualité, c'est pour cela que je ne l'ai pas exposé.
Par contre je souhaitais toujours savoir ce que les opposants peuvent exiger. Ma motivation première n'est pas d'invoquer l'article 42, (quoique...), mais plutôt que les absents puissent savoir ce qui s'est passé pendant l'AG. A ce titre peut-on annexer au PV , un peu trop sec à mon goût, un compte rendu des débats?

Grand merci à vous deux.
Jan.

Par yapasdequoi

L'approbation des comptes n'a rien à voir avec la répartition individuelle. Votre démarche est inutile.
Les copropriétaires concernés doivent régler ce litige privatif.

Le décret :
Article 45-1
Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 38
Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Le Président de l'AG est responsable de ce qui figure dans le PV. Le PV est le recueil des décisions. Le détail des débats peut faire l'objet d'une communication informelle via le CS par exemple. Mais ceci ne change rien au résultat des votes.

Par AGeorges

Bonsoir Jan,

Il doit d'abord être clair que s'opposer veut dire voter CONTRE. Si vous débattez d'une résolution en vous demandant si elle est légale ou pas et que finalement vous votez POUR, le Syndic n'est pas tenu de noter vos réserves au PV.

Par ailleurs, il est vrai qu'un PV est souvent "sec". On trouve même des copropriétaires qui demandent de tout voter au plus vite pour en être débarrassés. Dès qu'un intervenant cite des anomalies qui ne sont pas comprises, il se fait huer genre "arrêtez d'interrompre les votes" ...

Si vous avez un bon Syndic et un bon Conseil Syndical, que le PV soit sec ne gène pas. Ceux qui ne comprennent pas bien comment cela fonctionne et quelles sont les lois, doivent d'abord se renseigner au lieu de faire des interventions inutiles (c'est une remarque générale, je ne suis pas en train de vous engueuler, n'est-ce-pas).
Si l'on prend cette histoire de charges, vous n'êtes en plus pas concerné et il semble bien que la décision prise par votre Syndic bénévole soit tout à fait raisonnable. Je ne crois pas qu'un juge vous donnera l'absolution pour faire annuler les comptes, même si vous en avez le droit ayant voté CONTRE.
Il y a tellement d'anomalies plus graves ...

Par ailleurs, le problème peut AUSSI venir du Président de Séance. Celui qui est censé diriger l'AG et qui est élu en début de séance. Son rôle est d'expliquer les résolutions. Il doit avoir travaillé avant avec le CS pour maîtriser les sujets, sinon, comme il dirige l'AG, il peut faire intervenir une personne compétente.
Les AG ne se passent malheureusement pas souvent comme ça. Le Syndic dirige. Il n'explique rien, sauf si un copropriétaire ose lui demander, et encore, il s'en sort souvent par une pirouette. S'il n'y a pas de répondant en face, cela n'ira pas plus loin, il y aura vote et les moutons se feront tondre.
Si le Président de séance est compétent et a étudié les sujets, il pourra surtout faire corriger les textes pour qu'ils soient légaux, si ce n'était pas le cas, faire modifier les petites erreurs, ajuster quelques montant ou quelques pourcentages en dirigeant les débats.
Le Syndic est le secrétaire et doit s'incliner.
En plus, après, le présidence de séance est celui qui doit lire le PV, le faire corriger si ça ne va pas et le signer quand il/elle est d'accord.
Là aussi si le Président de séance est un fantoche, cela ne mènera à rien.

Enfin, s'il est bien que ceux qui ne sont pas venus et ne se sont pas fait représenter soient au courant, le mieux, c'est tout de même qu'ils viennent à l'AG. Quand 60% des copropriétaires ne votent pas, il y a un loup.
Par exemple, toutes les décisions article 24 seront acceptées avec seulement 21% des voix. 21% des voix qui imposent leurs choix aux 79% restant.
Par exemple, toutes les décisions article 25 pourront être acceptées dès 34% de voix. Ces 34% des voix imposent leurs choix au 66% restant.
Cela n'a rien de démocratique.

Les Syndics n'y sont pas pour rien. Prévenir au tout dernier moment, voire en retard. Rédiger des résolutions incompréhensible ou en mettre des tas (95 résolutions à une AG récente), construire des formulaires de vote illisibles, et surtout écrire des textes qui masquent la vérité.
(lire les ABUS de l'ARC)

Sans un bon Conseil Syndical qui s'impose suffisamment pour que cela ne se produise pas, tout est pourri au royaume de la Copropriété.

Par Jan

Encore merci Yapasdequoi et Ageorges.

Yapasdequoi, j'ai jeté un coup d'oeil à l'article 45-1, mais alors comment doit-on lire le point 5 du II de l'article 11:

II.-Pour l'information des copropriétaires :

1°..., 2°..., 3°..., 4°...,
5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

Extrait de : Article 11 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

C'est l'expression "projet d'état individuel de répartition" que je dois mal interpréter et dont j'avais compris que les

comptes individuels devaient nous être présentés afin de pouvoir vérifier leur exactitude et/ou pertinence...
Que faut-il comprendre alors?

Ageorges, pour la petite histoire, cette histoire de charges de caves qui se limitait à quelques euros de différence, m'inquiétait car des deux copropriétaires en litige, celui qui occupait la grande tout en payant les charges de la petite depuis plus de 10 ans, a, dès que le pot aux roses a été découvert mais avant l'établissement officielle du litige, voulu "soudainement" payer les charges de la grande cave qu'il a alors revendiquée invoquant le principe d'usucapion selon lequel il devait s'être comporté en "propriétaire" s'acquittant des charges attenantes, etc...
Dans la foulée le syndic bénévole croyant bien faire, a voulu rétablir "l'ordre" en distribuant les charges selon l'occupation, ce qui arrangeait bien le coquin de la grande cave... Coquin d'autant plus coquin qu'il était lui-même syndic bénévole à l'époque à laquelle il a acheté le lot d'une petite cave tout en s'installant dans la grande en espérant, sans doute, que cela dure trente ans et plus... (Le copropriétaire qui a vendu la petite cave au coquin, était lui-même déjà installé dans la grande, peu de gens le savait... Le coquin a voulu probablement profiter de la pagaille ambiante...)

Oui j'ai été voir "les abus" dénoncés par l'ARC, c'est oppressant de lire tout ça... Vous avez bien raison Ageorges, "tout est pourri au royaume de la Copropriété".

En attendant, grand merci à vous deux, j'y vois plus clair.
Jan.

Par AGeorges

Bonjour Jan,

projet d'état individuel de répartition

Ne confondez pas (1) "état des comptes individuels" auquel chaque copropriétaire a accès dans l'extranet du Syndic, et pouvant contenir des dépenses privées diverses,

avec

(2) l'état individuel de répartition.

Au sujet de (1), le Syndic peut fournir un état simplifié qui mentionne la dette ou la créance finales (en fin d'exercice) de chaque copropriétaire et c'est nominatif. Vous savez qui doit de l'argent à la copropriété et donc à vous .... Cet état est global, toutes années confondues s'il y a un reliquat antérieur.

Au sujet de (2), d'abord le titre est précédé du mot "projet", d'une part parce qu'il peut y avoir des erreurs à corriger (prescription 5 ans pour les charges indues), et d'autre part parce que cette répartition ne sera applicable que si les comptes sont approuvés. Cet état est pour l'année de référence (n-1 par rapport à la date d'AG)

Quand c'est le cas, par exemple, la dépense globale au titre des "Charges Communes Générales" (par exemple 200.000?) est divisée par le nombre de tantièmes généraux (par exemple 100.000) , ce qui donne à chaque tantième une valeur d'2? au titre de ces dépenses.

Pour chaque copropriétaire, vous avez une ligne qui donne ces chiffres, AINSI que le nombre de tantièmes du lot, par exemple 660. Du coup, ce copropriétaire se voit répartir 1320? au titre des charges communes générales.
Et ainsi de suite pour le reste.
Une fois toutes les dépenses réparties pour chaque 'famille de dépenses (CCG, chauffage, ascenseur), etc., Il y a d'abord un total des charges dues (en moins), le total des charges appelées (et payées ?) et du coup le solde de l'exercice qui peut être une dette ou une créance.

L'état se termine par un récapitulatif général.

Par Jan

Merci Ageorges,

En effet ce mot projet m'avait intrigué...

Donc

1) "état des comptes individuels" est global, toutes années confondues et dont les comptes ont été approuvés, n-x à

n-2 ?

2) "projet d'état individuel de répartition" ne porte que sur l'année n-1 qui reste encore à approuver ?

ou est-ce que c'est encore plus compliqué que cela?

Merci,
Jan.

Par AGeorges

Hello Jan,

1) "état des comptes individuels" est global, toutes années confondues et dont les comptes ont été approuvés, n-x à n-2 ?

C'est n-1

L'état des répartitions ne portant QUE sur l'année d'avant l'AG, il ne donne pas le compte final de la dette ou de la créance de chaque copropriétaire. C'est pour cela qu'il y a un autre état, plus court et plus global.
En fait, dans cet état, on regarde les plus gros débiteurs, et on demande des comptes au Syndic. Pourquoi a-t-il laissé la dette monter si haut ?
Les totaux de cet état sont également intéressants. Total des dettes et total des créances. Si la différence créances - dettes est négative, le Syndic n'a pas encaissé assez pour payer les dépenses prévues. La copro est dans le rouge !
Vous avez aussi l'info globale dans l'Annexe 1, à gauche. Plus le montant des créances du Syndicat sur les copropriétaires est élevée, plus cela implique que le Syndic ne s'occupe pas des relances.
S'il y a un gros montant de créances du Syndicat et un ENCORE PLUS GROS montant de dettes (donc des copropriétaires qui ont trop payé), cela veut dire que le Syndic a artificiellement augmenté les appels de charges pour compenser ceux qui ne payent pas mais aussi sa négligence pour les relances.
Légalement, le Conseil Syndical est supposé vérifier tout cela. En pratique, c'est rare !

Par yapasdequoi

Je rappelle à toutes fins utiles cet article du décret :
Article 45-1
Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 38
Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Il est donc inutile de contester en AG puisque les comptes individuels ne sont PAS soumis à l'approbation de l'AG.

Le 5° qui vous interpelle est donné de manière indicative et signifie "SI les comptes de charges générales sont approuvés, voici le solde prévisionnel pour chaque copropriétaire". C'est ce qui explique le terme "projet".

Bref ce n'est pas en contestant les comptes de charges générales que vous résoudrez ce litige privatif qui ne concerne que les 2 copropriétaires de ces 2 caves et le syndic pour leurs comptes respectifs.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Il est donc inutile de contester en AG puisque les comptes individuels ne sont PAS soumis à l'approbation de l'AG.

C'est inexact. Ce n'est que si les comptes globaux sont approuvés et non contestés que la répartition pourra être faite. Et heureusement.
Evidemment, la répartition n'a de sens que si les montants imputés sont exacts, que le nombre de tantièmes généraux et les tantièmes spécifiques sont corrects. Cela relève de l'évidence puisque ce sont les dépenses qui sont réparties avec ces tantièmes.
Par exemple, le Syndic fait payer les liasses AG, en plus de son forfait. Le compte de Charges Générales est donc faux, et la répartition aussi. Mais quand les comptes sont approuvés, on ne peut que contester cette approbation article 42.

Et quand c'est le cas, le Syndic indique qu'il ne va pas pouvoir procéder à la mise à jour des comptes individuels.

L'état des répartitions n'a de sens que si les comptes généraux sont approuvés et non contestés. Si ces derniers sont notoirement faux, tout le reste l'est aussi.

Il y a d'ailleurs une petite contradiction entre l'article 42 et la prescription de 5 ans.
Des travaux sont votés. La clé de répartition est fausse. Le délai article 42 est passé depuis 6 mois.
Un propriétaire concerné demande à être remboursé d'un appel de charges puisque, la clé étant fausse, il n'est pas concerné. Ce copropriétaire fournit le RdC en appui de sa demande, et effectivement, la clé utilisée par le Syndic était fausse, mais personne n'a rien vu. Personne ne peut contester les travaux, il est trop tard (42). Si le nombre de copropriétaires concernés par l'erreur est important,
où le Syndic va-t-il prendre l'argent ?
Par exemple, la dépense, importante, ne va plus concerner qu'un bâtiment au lieu de 5. Comment le Syndic, s'il est sollicité par les 4 bâtiments qui n'avaient pas à payer, va-t-il faire avec le seul bâtiment concerné, il va leur demander une grosse somme ? Somme prévue nulle part, intégrée dans des comptes qui ont été approuvés et non contestés article 42. Et ceux qui sont partis et ont eu leur solde de tout compte, sachant que cela peut durer 5 ans ?

Par yapasdequoi

@AGeorges. Mais quel est le rapport avec la question posée ?
Dans le cas exposé (et non dans votre roman de science fiction) il est question d'échange de caves pas de travaux.
Et la répartition n'est pas pour des charges spéciales, mais entre 2 copropriétaires sur leurs comptes individuels.

Il est regrettable de perdre le fil de la discussion et de la question posée avec ces digressions.

Il serait plus utile de se concentrer sur la situation exposée.

Les tantièmes sont exacts mais pas attribués au bon compte. Il n'y a aucun impact sur les comptes des autres copropriétaires, qui n'ont donc pas non plus "intérêt à agir".
C'est uniquement le copropriétaire qui s'estimera lésé qui a un recours contre le syndicat pour remettre les comptes individuels à jour, et en parallèle (litige civil ET privatif) exiger du "coquin" la restitution de sa cave.

L'approbation ou pas des comptes généraux par l'AG n'a aucun rapport avec cet échange de caves.

Par AGeorges

@Yapasdequoi.

Vous n'avez pas suivi.
Jan a été satisfait des réponses apportées à sa première question sur les caves et en a posé une seconde.

Vous pouvez lire son message de 16h49 et avant aujourd'hui. Il s'agit de l'état "projet de répartition".

Et je n'écris aucun roman feuilleton. C'est mon expérience et ma réalité dans ma copropriété, que je transpose un peu pour affiner mes réponses aux questions posées.
Mais effectivement, une personne habitant seule sur le plateau du Larzac n'aura pas ce genre d'expérience.

Par Jan

@AGeorges & @Yapasdequoi,

Digression ou pas au fil de la discussion j'ai appris pas mal de choses et c'est plus clair... Je vous en remercie tout deux.

AGeorges par votre coté didactique, vous m'avez presque donné envie de potasser les annexes recommandées pour la présentation des comptes. Dans ma copropriété la comptabilité se résumant à quelques lignes, j'avais fait l'impasse la dessus...

Yapasdequoi, ma question initiale sur les "réserves sur la régularité des décisions", était peut-être un peu trop abstraite dans ce forum juridique dont la vocation est de répondre à des problèmes concrets, et c'était bien de me le rappeler jusqu'à ce que j'accouche du contexte initial constitué par ce problème burlesque de caves mais aujourd'hui résolu.
Cependant je coince encore sur le "point 5".
Il est bien écrit II.-Pour l'information des copropriétaires : ..., 5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;
Autrement dit, les copropriétaires sont informés du projet pour qu'il puissent ensuite approuver les comptes. C'est bien

ça?
Or vous me dites que le "5" signifie "SI les comptes de charges générales sont approuvés, voici le solde prévisionnel pour chaque copropriétaire". Là c'est chronologiquement l'inverse; l'approbation conditionne l'information.
Dois en conclure que l'approbation des comptes et l'approbation des charges générales , sont des approbations différentes?
Merci,
Jan.

Par AGeorges

Bonjour Jan,

Je pense que Yapasdequoi vous répondra.
Voici ma réponse.

Les comptes généraux d'une copropriété disent, par exemple, nous avons dépensé 50.000? de gaz. Pour le copropriétaire lambda, cela ne veut pas dire grand chose.
S'il est donc indispensable à tous les "copropriétaires" du Syndicat de savoir ce que le Syndic a payé, afin de vérifier la validité des dépenses (et il y a souvent du grain à moudre dans ce domaine), cela ne suffit pas.
Il faut donc en plus fournir les conséquences individuelles de ces dépenses.
Or, à chaque dépense est attribuée une famille de charges et un compte (comptable et sous nomenclature), et, par ailleurs, chaque copropriétaire, d'un logement doit payer les charges de telle ou telle famille selon des tantièmes qui lui sont attribués par le Règlement de Copropriété.
Les tantièmes généraux serviront pour les dépenses à partager par tous, les tantièmes particuliers pour ceux qui bénéficient d'un service commun particulier, j'ai cité le cas des ascenseurs, également, des garages non chauffés ne payeront pas les frais de chauffage, etc.

Et c'est donc l'état de répartition des dépenses qui renseigne sur les parts individuelles de chacun.

Tout cet ensemble de données est fourni dans des états différents rendus obligatoires par la loi, le relevé détaillé des dépenses, les cinq annexes comptables, le relevé des comptes individuel et l'état de répartition de l'année en cours.
En approuvant les comptes, TOUT est approuvé en une seule fois, dans un vote sous article 24.

La particularité du système de la copropriété, c'est que si vous n'avez que deux mois pour contester une décision de l'AG, vous avez CINQ ans pour en contester les conséquences financières pour VOUS. En fait, peu de gens savent vraiment cela.

Par yapasdequoi

Je ne recopierai pas une 3eme fois l'article 45-1 du décret.
Et je vous invite à relire attentivement l'article 11 EN ENTIER.
Le 5° qui vous interpelle n'implique absolument pas que la présentation des répartitions est soumise à l'approbation.
Parce que en tête de ce paragraphe il est écrit :
"II.-Pour l'information des copropriétaires :"

en complément du "I.-Pour la validité de la décision :
1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.
etc"

Je pense avoir suffisamment expliqué que l'AG n'approuve pas la répartition individuelle.

D'ailleurs elle n'approuve pas non plus le "compte de travaux" qui doit faire l'objet d'une résolution spécifique...
Mais ce sera pour une prochaine exégèse.
Bonne lecture... moi j'ai poney

Par AGeorges

@Jan

La réponse de Yapasdequoi pourrait entrainer une confusion.
Pour préciser :

Quand les comptes sont approuvés, le projet de répartition devient applicable. Les comptes de chaque copropriétaire sont mis à jour, et cela apparait dès qu'un relevé de compte individuel est émis.
Par exemple, si l'état de répartition a fait état d'un solde positif en votre faveur (vous avez versé TROP de charges pour l'année écoulée), alors votre compte est crédité de ce montant et cela apparait dès le prochain appel de charges.

Si les comptes ne sont pas approuvés, il n'y a pas de mise à jour des comptes individuels. Si vous avez une créance envers le syndicat, elle ne vous est pas imputée. Le Syndicat vous doit de l'argent et vous en réclame encore d'autre !

Maintenant, Yapasdequoi a raison quand elle dit "les comptes individuels ne sont pas approuvés". En fait, vous pouvez les contester, pour tout ce qui est montant qui ne vous est pas imputable ou répartition aux tantièmes erronée, pendant 5 ans. On peut dire que l'AG n'est pas autorisée à obliger UN copropriétaire à payer ce qu'il ne doit pas au regard des lois et du règlement de copropriété.
Les comptes individuels ne sont jamais "validés" et ne deviennent définitifs qu'au bout de cinq ans par la mécanique de prescription.

Par yapasdequoi

Le lecteur appréciera qui sème la confusion...

Par AGeorges

Ben, et le poney ?

Yapasdequoi, SVP, nous avons parlé d'état de répartition individuel des charges. Si vous dites que cette répartition n'a pas été approuvée par l'AG, pourquoi serait-elle appliquée ?
Quand une résolution n'est pas votée, elle n'est pas appliquée du tout.
C'est pour cela que j'ai parlé de confusion POSSIBLE.

Du côté du lecteur, pas du vôtre.

Par yapasdequoi

Alors moi je vais parler de confusion CERTAINE.
Arrêtez de tout mélanger pour avoir le dernier mot et relisez les textes de loi.
Tout le reste n'est que vaine élucubration.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Il m'arrive de me demandez si vous savez VRAIMENT comment les choses se passent en copropriété. Pendant un temps, j'ai crû que la mienne était très particulière. Puis, avec les lectures de l'ARC, du Grecco et de nombreux échanges avec d'autres personnes vivant en copropriété, je me suis aperçu que non, une mauvaise moyenne, certes, mais une moyenne tout de même.
Je ne vois vraiment pas pourquoi vous parlez d'élucubrations. Pourtant, je ne m'appelle pas Antoine ?

Par coproleclos

Bonjour,
Ce débat va finir par une querelle de cour de récréation, de maternelle sûrement.
... et on finira aussi par ne plus se rappeler la question initiale posée.
Bien à vous.

Par AGeorges

Merci Coproleclos,

La première question a été répondue depuis longtemps.

Il y en a eu une seconde qui a aussi reçu sa réponse. Il restait une incompréhension du poseur de question suite à un

échange avec Yapasdequoi, qui m'a semblé justifié un complément. Mais cela n'a pas plu.
Qu'y puis-je ?

Par Nihilscio

Bonjour,

L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

La comptabilité du syndicat comprend la répartition des charges et elle doit être approuvée par l'assemblée générale. Cette répartition a pour but de déterminer la quote-part de chacun dans les dépenses du syndicat. Une comptabilité sans répartition des dépenses serait incomplète et inexploitable.

Chaque copropriétaire a une double qualité. D'un côté il est membre du syndicat, d'un autre côté il est un tiers débiteur ou créditeur du syndicat. En tant que membre du syndicat, il participe à l'approbation de la position financière du syndicat envers les tiers telle qu'elle résulte des comptes présentés par le syndic. Par exemple, si la comptabilité du syndicat indique que tel copropriétaire est créditeur de telle somme, l'approbation des comptes ratifie le fait que le syndicat doit cette somme à ce copropriétaire. Les comptes ayant été approuvés, tout copropriétaire autre que X doit admettre ce fait sauf à le contester dans les conditions imposées par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. X, quant à lui, en tant que tiers, est habilité à contester son compte personnel dans le délai de prescription de cinq ans.

En toute logique et conformément à l'article 1269 du code de procédure civile, un copropriétaire ne devrait être admis à contester son compte personnel que s'il était opposant ou défaillant à la résolution d'approbation des comptes parce qu'en votant pour sans réserve, il approuve aussi son compte personnel. C'est la solution qu'avait adoptée la cour de cassation dans un arrêt des années 1970 antérieur à la création de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967. Maintenant, en dérogation à l'article 1269 du code de procédure civile, tout copropriétaire, même s'il a voté pour l'approbation des comptes, est habilité à contester son compte personnel. L'article 45-1 du décret permet aux copropriétaires d'être schizophrènes.

Cela dit, en ce qui concerne l'inversion des caves, une contestation serait sans intérêt. C'est l'affaire des seuls deux copropriétaires directement concernés.

Par yapasdequoi

Merci pour cette mise au point fort instructive.

Par ESP

Bonsoir
"yapasdequoi" à lancé "pour avoir le dernier mot" alors j'en profite pour rappeler que rajouter des posts uniquement pour être la dernière ou le dernier ne sert à rien...
Pas plus que de renouveler son message précédent x fois.

Derrière nos pseudos, nous ne tirons aucun honneur d'etre premier à répondre, ou dernier, tout comme le " c'est moi qui avait raison, nananère" n'a pas sa place ici.

Par Jan

Bonjour tous et merci pour tout.

Le débat était instructif et les "querelles de maternelles", si tant est, très rafraichissantes .

Vous savez, les béotiens que sont la majorité des copropriétaires, à commencer par moi-même, réagissent émotivement. De plus on a tendance à tout amalgamer; Comptes généraux, comptes individuels, on a du mal à admettre que le général soit juste si l'une de ses parties (car c'est comme cela que le voit le béotien) est fausse. Ajouter à cela que l'on a aussi du mal à rester indifférent quand LeCoquin concoctant son usucapion, se félicite d'avoir à payer les tantièmes de LaGranMère... Alors on dit "non" aux comptes pour que dans le P.V. figure, à titre d'alerte (pour LaGrandMère), l'inversion des tantièmes.
Quelle idée j'ai eu de parler de ces caves, n'en parlons plus, le pb est résolu. (Enfin je crois, je n'ai même pas suivi l'affaire)
J'étais juste contrarié de ce que le motif de mon "non" n'ait pas été inscrit dans le P.V., en vue d'alerter LaGrandMère, et

ma question initiale avait uniquement pour but de bien comprendre la nature des réserves que l'on peut exiger qu'elles soient inscrites à la suite des votes des opposants en A.G..

@Marck_ESP, ne les disputez pas trop ,
et à bientôt, tous, pour d'autres questions.
Jan.