



Relevés des comptes de la copropriété

Par Ernicio

Bonjour,

En préparation de l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire dispose de la possibilité, durant une plage horaire définie, de se rendre aux locaux du syndic afin de consulter et de vérifier divers documents tels que les factures et autres pièces administratives.

Ma question est la suivante : les relevés de comptes courants et d'épargne de la copropriété font-ils partie de ces documents accessibles ? Ou est-il impératif d'être membre du Conseil Syndical pour y obtenir accès ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce sont les pièces justificatives des charges de copropriété comme précisé à l'article 9-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967, autrement dit les factures.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme;

Vous devez passer par le conseil syndical ou vous y faire élire pour avoir accès aux relevés de comptes bancaires du syndicat.

Par Ernicio

Merci pour vos retours. Il n'y a donc aucun moyen d'avoir accès à ces extraits ? De savoir quel montant est placé sur le livret épargne ? Combien il reste sur le compte courant ? Ces informations sont réservées au CS ?

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

Mais non.

Toutes ces informations figurent dans les annexes comptables que le Syndic est obligé de joindre à la convocation.

Par exemple, la première partie en haut et à gauche de l'Annexe 1 vous donne, pour l'année traitée et la précédente, le solde des comptes courant et de dépôt. Vous pouvez donc faire divers contrôles déjà sur ces 4 "chiffres".

Normalement, ces annexes devraient être soigneusement vérifiées par le CS, mais encore faut-il qu'ils sachent les lire.

Vous avez beaucoup d'aides (gratuites) dans les pages de l'ARC pour vérifier les éléments comme dettes et créances.

Pour travailler efficacement, commencez par identifier les comptes présentant des soldes surprenants, et après, vous pourrez demander les éléments comptables, voire les factures, associés, au Syndic en préparation d'un RV.

Mon expérience est que si vous avez mis le doigt sur une sérieuse anomalie, le Syndic s'arrangera pour ne pas vous accorder ce RV. Je vous en souhaite une différente !

Par yapasdequoi

Il est surprenant que vous ne puissiez pas avoir toutes ces informations en demandant tout simplement aux membres du conseil syndical que VOUS avez élus.

Ou alors présentez vous !

Par AGeorges

Ernicio,

Pour compléter utilement ma réponse précédente :

- En copropriété, il n'y a pas de secret(s), la racine "CO" implique que tout le monde a les mêmes droits. Il n'y a donc pas de raison juridique pour que le Syndic vous refuse l'accès aux documents de la copropriété à partir du moment où vous les demandez via le modus operandi légal, et avant l'AG.

- Cependant, les lois ne sont pas toujours assez précises sur le côté obligation, et s'il faut passer par un tribunal à chaque fois que l'on souhaite contrôler un élément de gestion, ce serait insupportable. Les délais de la justice n'aident pas non plus.

- En fait, seul le conseil syndical est autorisé par la loi, et clairement, à obtenir tout document etc... Toute demande de leur part rappelant la loi se traduit le plus souvent par un Syndic qui obtempère, en prenant parfois son temps. C'est pourquoi cette réponse est si souvent donnée. Mais on peut aussi avoir un CS jaloux de ses prérogatives, pas très compétent ou qui ne s'occupe pas de son rôle de contrôle. Et dans ce cas, vous devenez un trouble-fête.

Donc, je vous le répète, les informations que vous demandez, pas au niveau du détail, mais au niveau global, figurent dans les annexes comptables. Ne laissez pas d'autres interventions brouiller la mienne.

Pour les comptes bancaires, c'est clair, et si vous avez d'autres questions, n'hésitez pas.

Par yapasdequoi

Ne laissez pas d'autres interventions brouiller la mienne.

Alors évitez de critiquer les autres si vous voulez qu'on vous prenne au sérieux

article 18 de la loi n°65-557 (extrait)

Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

article 21 de la loi n°65-557 (extrait)

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

Par Ernicio

Je vous remercie tous d'avoir pris le temps d'apporter ces réponses.

Je comprends donc qu'en tout état de cause rien n'oblige le syndic à communiquer lesdits extraits à un copropriétaire lambda, les documents à vérifier avant une AG étant surtout les factures et que les montants inscrits sur l'annexe 1 permettent toutefois de vérifier les comptes sans avoir accès aux extraits.

@yapasdequoi : il se trouve que je me suis opposé à la réélection des membres du CS et ceux-ci refusent de répondre à mes sollicitations. Ils n'ont pas apprécié ma dernière assignation afin de faire respecter le règlement de copropriété, et depuis CS et Syndic se refusent à communiquer avec moi.

Et je vous remercie pour les références juridiques.

@AGeorges, merci pour d'avoir développé votre point de vue, il a beaucoup de sens pour moi.

Par yapasdequoi

Dans les nombreux sujets que vous avez ouverts, je ne me souviens plus si j'ai déjà souligné qu'en copropriété, c'est une majorité qui décide.

Seul vous n'arriverez pas à grand chose ou alors il faut être certain de votre bon droit, avoir des économies et un bon avocat.

Sinon il faudrait trouver des alliés qui partageraient vos points de vue et pourraient "renverser" le conseil syndical autoritaire et/ou élire un autre syndic plus conforme à vos souhaits.