

Remboursement par l'ancien syndic ?

Par Blue7

Bonjour à tous,

J'ai découvert dans le dernier Relevé Général des Dépenses émis juste avant la prochaine AGO (demain 17 décembre) une facture pour un travail fait en 2018 ! et pour un élément que n'a pas notre copropriété...;
Bref après demande d'explications, elle concerne une autre copropriété dans une autre rue: rien à voir

Mais depuis plus d'un mois, le syndic nous balade
Sur le Grand Livre, elle apparaît au 19.11.2024
Mais elle a été débitée le 19.02.2024 sur le relevé bancaire du compte séparé de la copro !!!

Malgré mes demandes répétées de remboursement avant l'AGO sous peine de ne pas valider les comptes de la copro, la somme indument débitée (675 ?) n'a toujours pas été re-créditée.

A l'instant le syndic m'envoie la réponse de sa hiérarchie: "Ok la facture sera prise en charge lors de la prochaine remontée des PP, soit au 15/02/2026.

La copropriété sera alors créditez de la somme de 675?."

Ce n'est qu'un des nombreux problèmes rencontrés avec ce groupe (le n° 1 en France...) et demain nous changerons de syndic.

Mes questions:

- Faut-il refuser de voter l'approbation des comptes de l'exercice précédent ? ou bien l'approuver avec réserve et mention du litige ?
- Que convient-il de faire pour s'assurer du remboursement ultérieur, puisque le syndic actuel va perdre cette copro ? Comment le futur syndic peut-il récupérer cette somme ?

Merci pour votre aide

Et oui, comme indiqué plus haut, l'AGO a lieu demain ...!

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas motif à refuser d'approuver les comptes en totalité. Ce n'est pas le syndic qui en supporterait les conséquences, ce serait la copropriété. Il faut les approuver sauf en ce qui concerne la dépense de 675 ? inscrite par erreur, erreur dont l'assemblée doit constater qu'elle est de l'entièvre responsabilité du syndic quittant qui doit la rembourser dans les plus brefs délais.

C'est le nouveau syndic qui se chargera de recouvrer cette somme. Il trouvera les éléments nécessaires dans les archives du syndicat. Le conseil syndical devra veiller à suivre cette affaire dont il ne faut pas exagérer la gravité.

Par Blue7

Merci Nihilscio pour votre réponse rapide
Bien cordialement

Par yapasdequois

Bonjour,

Le nouveau syndic recevra toutes les informations utiles lors de la transmission des archives.
[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31672]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31672[/url]

En attendant, la somme en litige devrait être inscrite dans la comptabilité comme "à rembourser" (je ne sais plus les termes exacts) et ce n'est pas raisonnable de refuser d'approuver les comptes pour cette raison. Une réserve dans le PV devrait suffire et le nouveau syndic devrait avoir assez d'éléments pour traiter ce litige.

A savoir : C'est l'argent de la copropriété et ce n'est pas l'ancien syndic qui va rembourser, mais celui qui a reçu à tort ce paiement... reste à l'identifier et le convaincre ou le contraindre.

La prescription est (sauf erreur) de 5 ans.

Par Blue7

Merci yapasdequois

Ça a l'air d'un sacré micmac chez F?.A !
En lisant les échanges de courrier, il apparaît que cette facture était destinée à une copropriété que le syndic a perdu à l'époque.(2018 ?)

Et qui fut déterrée lors du solde du compte commun syndic.

Par yapasdequois

??? solde du compte commun syndic ???
Le compte des copropriétés doit être séparé depuis 2014 ! et renforcé en 2019 !
C'est quoi ce "compte commun" ?

Par yapasdequois

Si le litige date de 2018 (que fait le CS depuis 2018 ???)
la prescription risque de mettre cette facture dans les "pertes et profits".

Par Blue7

Aucune idée

Tout est flou dans cette histoire que j'ai découvert grâce à une erreur du syndic qui l'a marqué dans le projet de RGDD
Car après l'avoir signalé, le RGDD a été corrigé et la facture a disparu
Et en regardant les relevés bancaires, c'est impossible de savoir quel est le créancier et la raison du paiement (ce sont juste des chiffres codés)
Sans l'erreur d'affichage du RGDD, je n'aurais rien vu!?

Par yapasdequois

Ceci mériterait une sérieuse vérification de la comptabilité.
Il y a peut être d'autres erreurs...

Par Blue7

Vous avez sans doute raison

C'est la 1ère fois que je mets mon nez dans cette copropriété (nouvel appartement)
Et comme dit plus haut, les relevés bancaires sont ininterprétables, sauf les prélèvements récurrents
Il faudrait reprendre ligne par ligne et demander à quelle facture cela correspond
Vu qu'on change de syndic, cela (pour moi en tant que nouveau membre du CS) s'arrêtera là

Par yapasdequois

Vous ne pouvez rien conclure à partir des relevés bancaires.

Il faut le rapprochement avec les écritures comptables du Grand Livre. C'est "la comptabilité" qu'il faut vérifier pas "le compte".

Et mettre le CS sur le sujet ou encore changer de CS s'ils ne font rien d'utile.

Par Blue7

Bah le CS c'est une vieille dame, une jeune dame très occupée et pas très disponible et moi
Et oui vous avez raison, il va falloir que je me penche sur le Grand Livre, même si j'ai une petite aversion pour la comptabilité?!

Par yapasdequoi

Le CS peut se faire aider et ceci aux frais de la copropriété! cf article 21 de la loi 65-557 (que vous connaissez par coeur ,n'est-ce pas ?)

Le CS peut sur cette base décider d'adhérer à une association comme par exemple l'ARC qui vous enverra pour une somme finalement raisonnable un expert en comptabilité des copropriétés pour éplucher tout ça.

Par Blue7

Encore une question :

Auriez-vous un lien ou une référence pour approcher cette comptabilité des copropriétés, genre la compta pour les nuls??

Par yapasdequoi

Vous apprendrez bien plus vite en suivant des formations ou des conférences au salon de la copropriété.
ou encore ici :

[url=https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-02/202402_GuideSyndicBenevole_WEBA.pdf]https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-02/202402_GuideSyndicBenevole_WEBA.pdf[/url]

Mais évitez les économies de bout de chandelles.

Par Blue7

Merci beaucoup

Par Nihilscio

Bonjour,

Je recommande n'importe quel un ouvrage simple sur les bases de la comptabilité. Cela devrait suffire. Mais il faut aussi lire attentivement l'arrêté du 14 mars 2015 qui contient le plan comptable spécifique aux copropriétés.

Qu'est-ce que le RGDD ?

Vous dites qu'à la suite de vos remarques le syndic a apporté des corrections. Si la somme litigieuse n'apparaît plus dans les comptes, le problème est réglé.

Si elle continue à y figurer et qu'elle correspond à une dépense qui n'a pas lieu d'être, le syndic doit la rembourser à moins que la sortie de trésorerie correspondante date d'au moins cinq ans, il y aurait alors prescription.

Une somme de 975 ? a été versée par le syndicat pour on ne sait quelle raison à on ne sait qui. Si le syndic est incapable de donner une explication satisfaisante, il doit rembourser parce qu'il est responsable de ses actes. Il a d'ailleurs pour cette raison une assurance en responsabilité civile professionnelle et une garantie financière.

S'il apparaît que la dite somme a été payée par votre copropriété alors qu'elle aurait dû être payée par une autre copropriété, vous n'avez pas à demander à cette copropriété de vous rembourser mais au syndic entièrement responsable de ses erreurs envers vous. A lui de s'expliquer avec cette autre copropriété, ce n'est pas votre affaire.

Par Blue7

Merci
Bien compris
(Le RGDD Relevé Général Des Dépenses)