



Achat sans accord conseil syndical

Par Nathyasmine

Bonjour,

Un copropriétaire (membre du conseil syndical) a vendu à la copro un équipement lui appartenant pour la somme de 800?. Les autres membres du conseil syndical n'ont pas été informés de cet achat et il n'a donc pas été voté. Le syndic l'a validé sans en informer le conseil syndical.

La facture figurait bien dans les comptes mais ces derniers ont été approuvés en AG sans que nous remarquions cette dépense. Nous nous en sommes rendu compte un an plus tard.

Sommes nous en droit de demander au copropriétaire le remboursement de cet achat effectué illégalement ?

Merci.

Par morobar

Bonjour,

Le conseil syndical n'a pas vocation à accepter ou refuser un échange commercial entre le syndicat et un tiers ou un copropriétaire.

Le conseil syndical n'a aucun pouvoir exécutif.

C'est le syndic qui est responsable.

Comme vous précisez que les comptes ont été approuvés, et vraisemblablement le quitus donné, vous pouvez oublier cette affaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les comptes ayant été approuvés et n'ayant pas été contestés dans le délai de deux mois mentionné à l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, ils ne sont plus contestables, ce qui valide l'achat en question.

Si le conseil syndical ne s'est aperçu qu'un an plus tard de cette facture, c'est qu'il n'a pas vérifié les comptes sérieusement.

Pour quelle raison cet achat serait-il irrégulier ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme que le conseil syndical doit éplucher les comptes et aurait dû voir cette facture AVANT l'approbation des comptes.

Quel est le montant maximum (voté en AG) que le syndic peut engager sans avis du CS ? et sans mise en concurrence ?

Par Nathyasmine

C'était 750? |

Par yapasdequoi

Puisque les comptes ont été approuvés, c'est trop tard. Le CS devra être plus vigilant à l'avenir.

Par Nathyasmine

Pour Morobar :pour info les règlements ds copropriété prévoient un montant au delà duquel le conseil syndical doit être consulté.

La question n'est pas la mais portait sur une contestation après approbation des comptes.

Par yapasdequoi

pour info les règlements ds copropriété prévoient un montant au delà duquel le conseil syndical doit être consulté.

Sérieusement ? Un montant exprimé comment ?

Pour votre info : C'est un vote de l'AG selon l'article 21 de la loi de 1965 :

" L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire."

Et qu'il soit consulté, et même s'il donne un avis négatif, le syndic peut passer outre sans autre conséquence qu'un refus d'approbation de l'AG.

La question n'est pas la mais portait sur une contestation après approbation des comptes.

On vous a répondu : c'est possible dans les 2 mois selon l'article 42 de la même loi.

Après c'est trop tard.

Tournez la page et soyez plus vigilant lors de la vérification des comptes.

Par Nihilscio

La contestation est possible mais seulement de la part d'un opposant ou d'un copropriétaire absent à l'assemblée. Si les membres du conseil syndical ont laissé passer la dépense pour ne la découvrir qu'un an après, il y a de bonnes chances qu'ils aient tous voté pour l'approbation des comptes ce qui rendrait leur contestation irrecevable, même exprimée dans les temps.

Si le syndic n'a pas consulté le conseil syndical, il y a faute de sa part mais la sanction de cette faute n'est pas automatiquement l'annulation de la dépense. Tout d'abord, c'est le syndic au premier chef qui doit assumer quoique, dans le cas présent, le conseiller syndical vendeur ait aussi une part de responsabilité. Ensuite, si ce copropriétaire devait rembourser, la copropriété devrait en sens inverse restituer l'équipement vendu sinon elle bénéficierait d'un enrichissement injustifié. Exiger purement et simplement du copropriétaire ayant vendu un équipement à la copropriété qu'il rembourse serait aller un peu vite en besogne.

Le syndic doit permettre au conseil syndical d'exercer sa fonction de contrôle mais il faut que des deux côtés on joue le jeu, que le syndic consulte le conseil syndical mais aussi que ce dernier réponde avec un minimum de réactivité et à bon escient. Un esprit excessivement soupçonneux et procédurier de la part des copropriétaires et du conseil syndical pourrait conduire le syndic à ne plus lever le petit doigt sans demander au préalable l'avis du conseil syndical par courrier recommandé.