



Action au pénal après approbation des comptes ?

Par JG CS 06

Bonjour

Je me pose une question au sujet de la possibilité d'engager une action pénale après approbation des comptes en AG. En fonction de votre expérience et de vos connaissances, si un copropriétaire a voté contre l'approbation des comptes et éventuellement contre le quitus donné, serait-il alors possible d'engager une action pénale pour escroquerie par exemple ? Je me pose la question car étant donné que des copropriétaires peuvent être amenés à voter par ignorance et faire approuver au final des comptes qu'ils ne comprennent pas, ceux qui s'y étant opposés avec raison pourraient avoir l'espoir de faire reconnaître leur droit, contrairement à l'action civile qui est éteinte par l'approbation. C'est un peu long mais merci de votre attention.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La contestation d'une résolution est possible pendant 2 mois, selon l'article 42.

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale."

Ayant donné quitus, le syndicat s'est désisté de tout recours.

Pour une action au pénal, il faut une escroquerie avérée. Quand on ne comprend pas les comptes, il sera compliqué de la prouver.

Par AGeorges

Ayant donné quitus, le syndicat s'est désisté de tout recours.

Mais non. C'est juste plus compliqué.

Pour une action au pénal, il faut une escroquerie avérée. Quand on ne comprend pas les comptes, il sera compliqué de la prouver.

Ce n'est pas JG CS qui ne comprend pas, c'est la majorité des copropriétaires. Chez moi, c'est pareil !

Par AGeorges

Bonjour JG CS,

L'approbation des comptes ne clôt pas le sujet pour deux raisons :

1. Vous avez 2 mois + le délai de distribution du PV pour contester l'article 42. Ce que vous contestez se fait au civil, et il s'agit de la décision du Syndicat d'accepter les comptes et de donner le quitus.

Pour être en plein dedans, je peux dire que ce n'est pas simple. Disons que si vous gagnez, les résolutions seront annulées mais que vous ne serez pas plus avancé. Il suffira que le Syndic représente la même chose à l'AG d'après. Et si vous perdez vous n'êtes pas avancé non plus.

2. Vous avez 5 ans pour contester votre compte personnel. Vous refusez de payer la part de charges qui correspond pour vous à une arnaque, une escroquerie, ce que vous voulez. Vous demandez des comptes au Syndic. Il faut voir comment procéder. Probablement classique LRAR, mise en demeure puis tribunal.

Si vous envisagez (c'est donc le cas) une procédure à part, il faut voir dans quelle mesure un simple copropriétaire peut attaquer le Syndic au pénal dans la mesure où la majorité du Syndicat a dit OK.
Avez-vous d'autres copropriétaires avec vous ? Quid du Conseil Syndical ?

Et attention à ne pas mélanger escroquerie, manque de travail, manque de compétence, etc. C'est complexe.

Par yapasdequoi

Une action au pénal est très simple : ça commence par déposer une plainte.
Mais pour qu'il y ait une suite, il faut que l'objet soit un délit ou un crime, une action réprimée au pénal... Et si on n'a pas d'éléments sérieux pour le prouver, la plainte sera classée sans suite.

Avez-vous déterminé si l'auteur de l'"infraction" est le syndic ou le syndicat ?

Pouvez vous donner plus de précisions sur ce que vous souhaitez contester ?

Par Urbicande75

Que cherchez vous de particulier avec une action au penal ?

Même si vous avez gain de cause, il sera extrêmement difficile d'obtenir des preuves de l'intention et au final sur les intérêts civils (les seuls qui vous concernent parce qu'il est peu probable que vous obteniez une interdiction d'exercer du syndic ou autre peine) vous risquez même d'obtenir moins qu'avec un procès purement civil.

Si vous ne cherchez rien de particulier sur le plan penal, restez au civil.

Par coproleclos

Bonjour

AGeorges a écrit : "Vous avez 2 mois + le délai de distribution du PV pour contester article 42. Ce que vous contestez se fait au civil, et il s'agit de la décision du Syndicat d'accepter les comptes et de donner le quitus."

L'article 42 s'applique pour chaque proprio dès le lendemain de la date de présentation du PV.

On ne peut rien contester avant cette date strict. Le délai d'envoi du PV ne compte en aucune manière.

D'autre part en copropriété le quitus sur les comptes n'existe pas ; c'est une invention des syndics.

Je rappelle aussi que le délai provisoire de 10 ans en matière de prescription cesse à dater du 23/11/2023 et ce sera 5 ans pour toute action.

Bien à vous.

Par Isadore

Bonjour,

Que le copropriétaire ait voté pour ou contre, s'il a été victime d'une infraction pénale il reste en droit de déposer plainte tant qu'il n'y a pas prescription.

Mais sauf rares exceptions, il n'y a infraction pénale que s'il y a intention de commettre la faute. Comme souligné plus haut, une escroquerie diffère de l'incompétence ou de la négligence. Mais si l'on peut prouver que le syndic a monté une escroquerie fondée sur de fausses factures ou vole les fonds de la copropriété, n'importe quelle personne lésée peut bien sûr déposer plainte et se constituer partie civile.

Par coproleclos

Bonjour

D'accord avec vous mais dans ce cas on ne parle pas de l'article 42.

Mais pour intenter une action en justice seule la notification du PV fera foi des décisions.

On n'intente pas d'action sur des "on dit" même si on a assisté à l'AG. Il faut savoir attendre le bon moment.

Bien à vous.

Par isernon

bonjour,

d'après JG CS 06,il faudrait interdire le droit de vote aux copropriétaires qui votent par ignorance et/ou qui approuvent des comptes qu'ils ne comprennent pas.

vaste programme, comme avait répondu le général De Gaulle à un des ministres qui lui avait suggéré " Maintenant, monsieur le président, il faudrait que l'on s'occupe des cons".

salutations

Par yapasdequoi

Ne serait-ce contre ces votants ignares qu'il voudrait porter plainte ?

L'ignorance n'est pas un délit....

Par AGeorges

Bonsoir JG CS,

Vous êtes bien silencieux !

Il faut bien dire (au risque de me faire modérer) que cela manque de matériau de débat.

Pour vous préciser un peu ma vision du sujet que je connais bien (...) :

- Le Syndic fournit des documents comptables avec la convocation. Vous pouvez également demander à consulter des pièces, voire en obtenir via le Conseil Syndical. Vous pouvez dégager des anomalies de ces documents. Il me paraît difficile de qualifier d'escroquerie des erreurs à ce niveau. Par exemple, le Syndic fait exécuter des travaux qui ne sont pas de la petite maintenance, et sans autorisation AG. Par exemple, le Syndic signe un nouveau contrat d'énergie toujours sans autorisation AG. Par exemple, le Syndic ne respecte pas la nomenclature comptable dans les états, ou il ne respecte pas la répartition des charges telle que définie dans le RCP. Je peux vous dire que déposer une plainte sur ces bases sera classé sans suite.

D'un autre côté, si vous ne faites rien (l'affirmation de Coproclcos est erronée (*)) dans le délai article 42, les comptes seront approuvés et soldés. Il faut donc analyser les conséquences financières pour le Syndicat. Si elles sont faibles, il vaut mieux laisser tomber. Par exemple, des travaux de 10.000? "abusifs" dans une copropriété de 100 lots coûtera 25? de charges en plus par trimestre. Allez-vous dépenser quelques milliers d'euros de procédure pour cela ? Le Syndic invoquera le principe de précaution, vous présentera comme un empêcheur de gérer en rond et vous risquez de perdre le procès.

Sur le net, en cherchant "jurisprudence escroquerie Syndic copro", on trouve assez facilement une affaire dans laquelle le Syndic faisait majorer les devis et touchait des commissions occultes. L'affaire a pris des années, et il a fallu apporter des preuves. Il a bien été condamné avec des débats entre escroquerie et abus de confiance.

Donc, pour vous donner un avis qui n'engage que moi, faire une procédure va prendre très longtemps, vous coûter bonbon et reste totalement incertaine. Si vous attaquez le Syndicat, dans un premier temps, le Syndic embauchera, au frais du Syndicat, le meilleur avocat possible et vous risquez de devoir participer à ces frais ...

La seule solution envisageable, ce qui dépend toutefois de précisions inconnues, serait de :

- Analyser bien les erreurs,
- Faites un bon dossier en insistant bien sur le surcoût de charges associé aux abus du Syndic,
- Communiquez-le à un max de copropriétaires,
- cherchez, trouvez un autre Syndic et proposez-le à la prochaine AG.

Vos frais de procédure seront zéro,

Cela ne vous prendra pas plus d'un an,

Vous discuterez avec le nouveau Syndic des moyens de corriger les anomalies passées, au moins celles dont l'impact financier est sensible.

(* Le délai de contestation article 42 démarre quand vous avez reçu le PV. Si vous avez déjà analysé la convocation et participé à l'AG, vous savez quoi contester. Si le Syndic met 15 jours à distribuer le PV, si ce PV est contestable (par exemple au titre de l'article 17 du décret), si vous êtes opposant et ne l'avez pas reçu par LRAR, alors, le délai de prescription ne démarre pas avant ou pas du tout.

Et s'il démarre, c'est à partir de la date officielle de réception (AR).

Pour une AG le 31 mai, PV reçu en LRAR le 15 juin, vous avez jusqu'au 15 août pour assigner le Syndicat article 42. A cette date, il sera délicat d'obtenir une date d'audience !

Par JG CS 06

Bonjour et merci pour vos réponses.

A vous lire, je vois que les syndicats peu scrupuleux ont encore de beaux jours dans le business et qu'au final les lois sur la copropriété peuvent être très bien contournées.

Il faut quand même que vous ayez à l'esprit que les propriétaires se retrouvent face à des professionnels et que si on compare la matière au droit de la consommation, le consommateur est bien mieux protégé (je fais un parallèle, n'y voyez rien d'autres).

Je serais curieux également de connaître le nombre de propriétaires qui ont été expulsés suite à une hypothèque en conséquence de décisions prises en AG. Mais là, il n'y a pas d'études !!!

Je tiens à préciser que je n'ai jamais écrit que les comptes ne devaient pas être votés par tous et j'ai posé cette question par curiosité. Donc merci de ne pas interpréter.

Ah si le droit d'agir était calqué sur les délais d'audience ...

cordialement