



Copie des documents comptables (Le Grand Livre, etc.)

Par yoohoonanoo

Bonjour,

Le 7 avril 2022 je me suis rendu chez le syndic coopératif de la résidence où je suis copropriétaire, lors de la "journée portes ouvertes". Cette journée, informée dans la convocation à l'A.G. 2022, avait pour but de mettre à disposition des copropriétaires tous documents que ces derniers souhaiteraient consulter.

Quand j'ai demandé le relevé de charges et produits ainsi que le grand livre, la responsable de comptabilité du syndic me les a présenté (après avoir traîné les pieds...).

Cependant, elle ne m'a pas autorisé à les photographier ou en obtenir une copie. En effet, elle m'a averti que je ne pourrais que prendre des notes à la main du contenu de ces documents.

Consulter des telles documents, complexes et longs (parfois plus de 1 000 pages !) en quelques heures me paraît irréalisable.

Le syndic a-t-il le droit de me refuser une copie de ces documents comptables, relatifs aux comptes de la copropriété ? En tant que copropriétaire ne pourrais-je pas en avoir une copie intégrale (papier ou PDF) pour mieux consulter ?

J'aimerais avoir votre avis.

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

En tant que copropriétaire ne pourrais-je pas en avoir une copie intégrale (papier ou PDF) pour mieux consulter ?

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038702079

"Tout copropriétaire peut obtenir une copie des pièces justificatives [des charges] à ses frais."

Dans ce cas il s'agit des pièces comptables justifiant les dépenses (les factures par exemple, mais pas le grand livre)

Et les documents essentiels de la copropriété doivent être accessible via l'extranet :

<https://www.fnaim.fr/4120-extranet-syndic-liste-documents-obligatoires.htm>

Par yoohoonanoo

Merci pour ces précisions, yapasdequoi.

Le relevé de charges n'ayant que les comptes classes 6 et 7, je m'intéresse également au Grand Livre (qui comprend également les comptes 1 à 5), pour avoir une meilleure compréhension de l'ensemble de la gestion syndicale.

Y aurait-il des dispositions dans la loi qui me permettraient d'obtenir également une copie de ce document ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Si vous n'êtes pas au conseil syndical : non.

Par Guill

Bonjour,

Le même pb s'est posé pour moi. On m'a conseillé de faire voter une résolution en AG.

Cdt

Par yapasdequoi

En fait le plus simple est de se faire élire au conseil syndical. Ensuite le syndic ne peut plus refuser accès aux documents.

Article 21 dit :

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..

etc

Si autoriser à tous l'accès au GL est mis au vote, il y a fort à parier qu'un certain nombre de copropriétaires vont refuser puisqu'il contient les comptes individuels de chacun.

Mais vous pouvez tenter, c'est possible.

Par Guill

Bonjour,

Qu'y a t-il de plus important dans un grand-livre que la liste des copros diffusée dans la convocation?

J'ai pu constater que 9 copros sur 10 ne comprennent pas ce qu'on leur envoie dans la convocation.....Il ne connaissent pas ce qu'est un compte, ni même le sens de certaines écritures; ils ne regardent que les dépenses....(tant mieux et bravo à ceux qui regardent ça déjà).

On m'a suggéré de faire une demande en AG par résolution, car le bizarre cs actuel n'accepte que ceux qui lui plaisent.....les autres ne sont pas conviés au réunion.....Ben oui ! c'est ainsi.....nous aussi, nous avons notre tatie Danièle.....

Bonne journée.....

Par yapasdequoi

Les élections au CS sont libres.

Quand vous êtes élu vous avez un accès direct au syndic et aux documents de la copropriété. Il suffirait de ne plus réélire ce CS bizarre.

et ce qui se dit ou fait pendant leurs réunions a-t-il un réel intérêt ?

Qu'attendez vous exactement du Grand Livre ?

Par Guill

Ce n'est pas drôle mais personne ne se présente.....elle veut être seule.....

a+++

Par yapasdequoi

"cs actuel n'accepte que ceux qui lui plaisent.....les autres ne sont pas conviés au réunion"

"personne ne se présente.....elle veut être seule....."

C'est un peu incohérent, non ?

Votre RC précise-t-il le nombre de membres du cs ?

Rien ni personne ne vous empêche de vous présenter, après les copropriétaires votent.
C'est la dure loi de la majorité en copropriété...

Par yapasdequoi

@Guill : vous avez fait diverger le sujet initial sur votre propre situation. C'est assez mal vu dans les forums en général...
Vous devriez créer votre propre sujet si vous voulez des réponses concernant votre propre situation.

Par isernon

bonjour,

le R.C. doit prévoir un nombre de membres du C.S.

il suffit que d'autres copropriétaires se présentent à votre A.G. pour faire partie du conseil syndical.

salutations

Par coproleclos

Bonjour,

NON Isernon, le RDC ne doit pas prévoir un nombre de membres du CS. La loi ne le précise pas ; elle est d'ailleurs muette en ce qui concerne l'organisation dudit CS, à part nommer un président, et là encore il n'y a aucune obligation.

Bien à vous.

Par isernon

je rectifie, le R.C. peut prévoir le nombre de membres du C.S. c'est le cas de mon R.C.

Par coproleclos

Rebonjour,

J'apprécie votre correction du terme utilisé.

J'ajoute que si le RDC ne mentionne rien dans ses dispositions, l'AG peut décider sans que la résolution votée ne soit inscrite dans le RDC, ce qui n'est pas obligatoire car la décision s'imposera également à tous, qu'ils soit copropriétaires actuels ou à venir.

Il sera toutefois préférable de profiter d'un ajout au RDC pour inclure également les dispositions nouvelles votées par l'AG.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Je cite (article 21):

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical.

Si les copropriétaires n'ont pas l'utilité d'un conseil syndical à 1 seule personne qui en plus joue les dictateurs mais ne fait rien de constructif et surtout ne contrôle pas le travail du syndic ... C'est peut être un moindre mal de carrément ne plus avoir de CS!

Par coproleclos

Bonjour,

Je ne pense pas que ce soit une question "d'utilité" mais plutôt de "compétence".

Un CS qui existe DOIT pouvoir être remplacé si l'on n'en est pas satisfait. De plus la majorité de l'article 26 est très difficile à obtenir surtout si les copros ne s'impliquent pas suffisamment dans la vie du syndicat.

La disparition du CS sera un boulevard pour que le syndic fasse ce qu'il veut. De plus ce n'est pas très démocratique de notifier au syndic la suppression du CS !

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Un CS tenu par une seule personne ... et aucun autre candidat ? c'est probablement déjà un boulevard pour le syndic... et semble-t-il une obstruction aux droits des autres copropriétaires.

La loi est la même pour tous, mais la majorité est bien sûr la règle en copropriété.

Donc, comme je dis souvent : "on a le CS qu'on mérite et en découle le syndic qu'on mérite."

CDT.

Par yoohoonanoo

Bonjour,

Merci à yapasdequoi pour ces précisions.

Je savais que certains membres du Conseil Syndical (pas tous) pouvaient avoir accès à ces documents comptables auprès du syndic, selon l'Art. 26 - Decret n°67-223 du 17 mars 1967 :

"Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents [...]"

Cependant, il a été modifié en juillet 2020, devenant :

"Un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents [...]"

Cette notion de "habilités à cet effet" a été supprimée, ce que je considère une évolution.

En effet, cela permet une plus grande transparence.

À titre d'exemple :

À la copropriété où j'habite en région parisienne, le CS est divisé en commissions. Selon l'ancienne version du texte de loi, à mon sens, seules les membres de la Commission de Finances seraient "habilités" à avoir accès aux documents comptables, et plus aucun autre membre. Mais depuis 2020, tout membre du CS pourrait le faire selon le texte de loi.

C'est un soulagement, car dans notre CS en place, le Président du CS est lui aussi Président de la Commission de Finances... Et celui ne fait aucune preuve de transparence concernant les comptes.

Et je rejoins également les autres commentaires :

très souvent les copropriétaires ne s'intéressent guère à la gestion des finances de la copropriété, ignorant complètement le danger que cela pose. Il ne se présentent même pas aux AGs. C'est notamment le cas quand le CS et / ou le syndic sont mal intentionnés... Des abus financiers (ou simplement de la négligence) peuvent passer inaperçus.