



Questions sur les documents nécessaires pour le contrôle des comp

Par Cathycoco

Bonjour,

Nous allons changer de syndic au 1er Janvier 2026.

Nous n'avons plus de nouvelles de notre syndic actuel et n'avons pas eu d'AGO cette année.

De ce fait, outre les comptes 2025, il faudra également valider les comptes 2024 avec le nouveau syndic.

1/J'aurais donc voulu savoir si pour contrôler les comptes, nous aurions besoin d'avoir :

- les relevés bancaires des années contrôlées (2024 et 2025);
- les bordereaux de virement justifiant les virements effectués (2024 et 2025).

Dans le cas où le syndic ne nous les fournirait pas, y a-t-il moyen de les obtenir directement auprès de la banque ?
Que ce soit maintenant ou après la clôture du compte par le nouveau syndic ?

2/ Par ailleurs, j'ai une autre question concernant le fonds travaux Alur.

J'aurais voulu savoir quand est-ce que ce dernier devait normalement être versé sur le compte rémunéré ?

Est-ce que c'est à chaque appel correspondant?

Ou est-ce qu'un seul versement en fin d'année peut suffire ?

Sachant que dans cette hypothèse, les fonds appelés au 1er trimestre, au 2nd et au 3ème passent donc plusieurs mois sans être rémunérés.

3/ Enfin, si je veux contraindre mon syndic actuel à me fournir des documents, puis-je faire une seule mise en demeure pour l'intégralité de mes demandes?

Ou faut-il en faire une pour chaque document demandé ?

De même pour les pénalités exigibles si les documents ne sont pas transmis ?

Est-ce une pénalité par document ou pour l'ensemble des documents demandés ?

En espérant avoir été assez claire, je vous remercie par avance pour vos réponses.

Cdt

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est peu probable que les comptes 2025 seraient cloturés en janvier ... Quel est votre exercice comptable ?

Quelle est la date de fin du contrat du syndic actuel ? Le contrat est terminé ? ou le syndic a fait faillite ? ou il est très paresseux ?

Le président du CS a-t-il fait une mise en demeure ?

Que se passe-t-il le 1er janvier ? Vous avez une AG un jour férié ? Qui l'a convoquée ?

cf article 8 du décret 67-223

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoise un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Commencez par vérifier la régularité de la nomination du prochain syndic, il lui faudra un peu de temps pour récupérer tous les documents et archives du précédent et convoquera une nouvelle AG pour valider les comptes après arrêté comptable.

Pour vos questions :

1/ Le syndic doit vous présenter les relevés de comptes. Mais il est peu explicite. Il doit vous présenter surtout les pièces comptables (factures, ordres de services, etc)
Demander des copies à la banque coûte (très) cher et ne semble pas utile.

2/ Relisez l'article 18 de la loi 65-557, surtout le II.
"sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux"

3/ Seul le président du CS peut faire valablement une mise en demeure au syndic par courrier RAR. Faites une demande globale, c'est plus rapide.

Et les pénalités c'est 15 euros par jour de retard.

Toujours l'article 18

"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"

Par Cathycoco

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

Notre exercice comptable correspond à l'année civile.

Notre syndic actuel termine son mandat le 31/12/2025.

Une mise en demeure pour demander l'organisation de l'AG 2025 a déjà été envoyée mais pour l'instant, elle est sans effet.

A priori, nous pensons avoir trouvé notre futur syndic et il est prévu que le président du CS convoque une AG dès le début du mois de janvier afin de voter rapidement le changement de syndic.

Le nouveau syndic nous a dit d'attendre la fin de mandat de notre syndic actuel vu le peu de temps qu'il reste.

En ce qui concerne les relevés bancaires, je les contrôle pour pouvoir vérifier les flux bancaires avant la fin du mandat de notre syndic.

Effectivement, en l'état, c'est assez difficile. C'est pour cette raison que je cherche à obtenir les bordereaux de virement pour bien vérifier/pointer les factures (qui sont sur l'extranet).

Mais quand j'en avais fait la demande, le syndic m'avait dit qu'il n'y en avait pas alors qu'il y a beaucoup de virements sans libellé sur les relevés bancaires.

En tout cas, je vous remercie encore une fois pour vos réponses.

Bonne soirée.

Cdt

Par yapasdequoi

Le relevé de banque seul ne vous dira rien, c'est un travail inutile pour le moment.

Il vous faut au moins le relevé des dépenses pour le lettrage des écritures bancaires.

Vous pourrez contrôler valablement uniquement avec l'ensemble des pièces comptables et le Grand Livre.

Par Cathycoco

Ok.

Mais si je pars du principe qu'on aura bien tous les documents comptables dont vous parlez, le nouveau syndic aura-t-il tout de même besoin des relevés bancaires ou pas vraiment ?

Je demande car notre syndic actuel nous avait dit lors de la dernière reprise comptable (nous étions avant chez un syndic qui a fermé) qu'il n'avait pas besoin des relevés bancaires pour contrôler la comptabilité et établir ensuite les documents de clôture.

Par ailleurs, nous avons eu un problème sur de vieilles factures qui ont été réclamées 4 ans après (factures d'ENGIE de 2021 réclamées en 2025). Elles étaient bien inscrites dans le grand livre de l'époque, ainsi que dans l'état des dépenses mais comme nous n'avons pas les relevés bancaires de 2021, nous n'avons pas pu vérifier si elles avaient bien été payées...

Encore une fois, je vous remercie pour vos réponses.

Bonne soirée !

Par yapasdequoi

Il faut toujours vérifier la cohérence entre les écritures comptables et bancaires.
Mais les seuls relevés de compte bancaire ne disent pas grand chose.

Le nouveau syndic devra récupérer toutes les archives sans exception.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les relevés bancaire permettent le rapprochement bancaire qui est indispensable pour vérifier la correspondance entre le compte 512 du grand-livre et le solde effectivement relevé par la banque.

Par Cathycoco

Merci pour vos retours.

Donc quand le syndic me dit qu'il n'a pas les relevés bancaires, ce n'est pas normal.
Même si j'ai bien compris que ces derniers ne faisaient pas tout, ils font bien partie de ce qu'un syndic doit transmettre à un autre (dans les archives).

Encore merci et bonne journée à tous !

Par yapasdequoi

Ce syndic se fiche de vous ou bien ne vous considère pas comme légitime à demander ces documents.
Faites une mise en demeure par le Président du CS. Ensuite vous gagnerez 15 euros par jour de retard après 1 mois.
RELIRE L'ARTICLE 18 déjà cité.

A lire aussi pour la transmission au nouveau syndic :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31672]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31672[/url]

Extrait :

Documents à remettre dans un délai de 1 mois à partir de l'arrêt des fonctions

Le syndic doit transmettre l'ensemble des documents et archives du syndicat de copropriétaires.

Il s'agit des documents :

Juridiques et administratifs (registre des procès-verbaux d'assemblée générale, liste des copropriétaires avec leurs coordonnées, carnet d'entretien de l'immeuble, contrats en cours avec les fournisseurs et les prestataires, etc.)

Comptables et financiers (relevés bancaires et soldes des comptes de la copropriété, grands livres de la copropriété, balance comptable, documents concernant les impayés et procédures en cours, factures et justificatifs des dépenses, etc.)