



Validité des factures dans une copropriété

Par Anchaba

Bonjour

En tant que membre du Conseil syndical d'une copro, j'ai contrôlé les factures payées par le syndicat.

Je relève 2 types d'erreurs/anomalies :

1-Le syndicat a payé une facture qui était à l'ordre d'une autre société du syndic ? Il refuse de faire corriger au motif que c'est un « petit détail » sur un montant inférieur à 200,00 Euros.

2-Le formalisme de factures de ses honoraires ne respectent ni les textes qui imposent la communication d'un certain nombre de mentions (forme de la société ? capital -numéro de TVA ?) ni avec l'Art 3 de ses propres statuts qu'en tant que gérant il a signé.

Après un signalement il avait affirmé par écrit à la DGCCRF qu'il apporterait les modifications qui s'imposent. Sans effet depuis 6 mois. Est-ce que le conseil syndical peut refuser de payer ses factures non conformes ?

Merci de vos réflexions

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si une facture semble suspecte, il sera possible de la rejeter lors de l'approbation des comptes soumise au vote de l'AG. MAis d'ici là, vous pouvez demander au syndic le devis et l'ordre de service ou la commande qui ont donné lieu à cette facture.

Et surtout vérifier que la prestation/fourniture a été réalisée.

Le conseil syndical n'a aucun pouvoir. Il peut demander au syndic de corriger les anomalies, mais c'est l'AG qui vote l'approbation ou pas des comptes.

Par Anchaba

Bonjour,

Merci de vos précisions.

J'ai bien noté votre réponse pour les factures "suspectes" qu'il est possible lors de l'AG de faire éventuellement rejeter.

Par contre quelles solutions pour les factures du syndic qui ne reprennent pas l'ensemble des informations obligatoires : forme de la société + numéro de TVA + siren etc... ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Pareil.

Les copropriétaires peuvent la rejeter.

Mais le syndic va certainement mal le prendre (c'est son revenu) et assigner en justice pour refus abusif. Vous risquez de devoir l'indemniser.

Par Anchaba

Merci de ces précieuses informations.

Oui il le prendrait mal (probablement). L'information importante que vous donnez est que les membres du conseil syndical peuvent la contester. Un rappel de votre information devrait être utile. La "crainte" est le début de la sagesse, la

remarque lui a déjà été faite à plusieurs reprises et il s'entête, certains copropriétaires aussi

Par yapasdequoi

les membres du conseil syndical peuvent la contester
Euh non, je n'ai pas dit ça.
Le CS n'a pas vraiment de pouvoir, c'est l'AG qui décide.

Par Anchaba

J'ai fait une déduction un peu trop rapide, je peux la contester en tant que copro. D'accord, mais par qui vais je avoir l'information que la facture n'est pas en conformité ?
Dans le cas d'une facture douteuse quel est le rôle du conseil syndical ?

Par yapasdequoi

Le conseil syndical examine les comptes en préparation de l'AG... mais tout copropriétaire peut aussi le faire entre la convocation et l'AG.
Le jour de l'AG c'est un peu tard car tous les votants ne sont pas forcément présents, mais le CS peut exprimer ses doutes oralement pendant la séance.

Par Anchaba

Yapasdequoi
mais tout copropriétaire peut aussi le faire entre la convocation et l'AG.
Vous m'aviez suggéré cette bonne idée dans une autre discussion et j'ai eu toutes les peines du monde à la faire accepter par le syndic. En plus il pense et affirme que la communication des dates de consultations dans la convocation pour l'AG, n'est pas une obligation. Par expérience je ne peux que recommander de suivre cette idée.
Le conseil syndical examine les comptes en préparation de l'AG
est ce une obligation et y-a-t-il un formalisme à respecter ?
Merci

Par yapasdequoi

Il n'y a aucune obligation pour le CS. MAis s'ils ne font pas au moins semblant de contrôler les comptes... à quoi servent-ils ?

Et votre syndic est un rigolo ?

cf la loi 65-557 :

Article 18-1

Modifié par Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020 - art. 4

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

et le décret 67-223

Article 9

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 10

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

...