



L'approbation des comptes par l'assemblée Générale

publié le **07/01/2014**, vu **45558** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article 18-1 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précise que l'assemblée générale est appelée à connaître les comptes de la copropriété et l'article 11, 1o du décret no 67-223 du 17 mars 1967 (JO 22 mars) donne la liste des documents devant être fournis avec l'ordre du jour lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver ces comptes. Il appartient au Syndic , en sa qualité de mandataire, de rendre compte de sa mission et de la gestion de la copropriété en faisant approuver les comptes par l'assemblée générale des copropriétaire. L'approbation des comptes à lieu une fois par an. Il est possible que le règlement de l'Assemblée Générale prévoit un contrôle plus fréquent.

L'article 18-1 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précise que l'assemblée générale est appelée à connaître les comptes de la copropriété et l'article 11, 1o du décret no 67-223 du 17 mars 1967 (JO 22 mars) donne la liste des documents devant être fournis avec l'ordre du jour lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver ces comptes.

Il appartient au Syndic , en sa qualité de mandataire, de rendre compte de sa mission et de la gestion de la copropriété en faisant approuver les comptes par l'assemblée générale des copropriétaire.

L'approbation des comptes à lieu une fois par an. Il est possible que le règlement de l'Assemblée Générale prévoit un contrôle plus fréquent.

// Le déroulement de l'approbation

Si la reddition des comptes peut intervenir trimestriellement (comme le montre de plus en plus la pratique actuelle à propos de certains postes de dépenses), il n'en demeure pas moins qu'une assemblée générale doit se tenir au moins une fois par an au cours de laquelle la question de la gestion du syndic sera discutée (D. no 67-223, 17 mars 1967, art. 7, D. no 72-678, 20 juill. 1972, art. 66, al. 1er=)).

L'approbation des compte spar l'assemblée générale aura lieu à la majorité de l'article 24 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Il faut préciser que le syndic ne doit rendre de compte qu'au syndicat, son mandant et non pas à chacun des copropriétaires pris individuellement.

Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 oblige le syndic à présenter ces comptes selon une certaine norme.

Le syndic doit joindre à la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes :

? l'état financier du syndicat et son compte de gestion générale, présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

? le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté

Le conseil syndical de son côté peut vérifier les comptes afin d'éclairer les copropriétaires. Il peut également prendre connaissance de toutes pièces se rapportant à la gestion du syndic.

Chacun des copropriétaires dispose également d'un droit à consulter les pièces justificatives des charges de copropriété avant la réunion de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes du syndic.

L'article 18-1 de la loi dispose que :

“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 fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aurait lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.”

Les copropriétaires se voient notifier un certain nombre de documents parmi lesquels figurent le compte des recettes et des dépenses de l'exercice, un état des dettes et des créances, la situation de trésorerie ainsi que le solde du compte bancaire ou postal séparé s'il en existe un (D. no 67-223, 17 mars 1967, art. 11, 1o).

Des copropriétaires ne sont pas en mesure d'approuver valablement les comptes s'ils ne connaissent pas toutes les ressources du syndicat et, notamment, le montant des sommes versées par les copropriétaires pour contribuer aux dépenses
(CA Paris, 23e ch. B, 13 sept. 2001, Allouche c/ Synd. copr. Rés

Seule l'AG est qualifiée pour approuver les comptes de gestion du syndic.

Elle se prononce à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il lui est possible de se faire assister d'un expert-comptable afin de contrôler les comptes du syndic.

La décision de l'Assemblée Générale peut faire l'objet d'un recours en annulation, notamment si la loi sur l'information des copropriétaires n'est pas respectée.

Une délibération de l'assemblée générale approuvant les comptes peut également être annulée si elle a été acquise par un abus de droit ou de majorité.

II/ L'approbation des comptes ne vaut pas approbation des comptes personnels de chaque copropriétaires

L'approbation de l'assemblée générale se rapporte à l'ensemble des comptes de la collectivité, c'est-à-dire des dépenses incluses dans le budget géré par le syndic ; par contre elle ne concerne pas la position comptable de chaque copropriétaire, dont les charges n'ont pas à être réparties par l'assemblée (CA Paris, 20 déc. 2001 : Loyers et copr. 2002, comm. 135. – CA Paris, 9 mars 2006 : JurisData n° 2006-295465 ; Loyers et copr. 2006, comm. 183).

Cette règle est énoncée à L'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 qui dispose que « l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires ».

En effet , chaque copropriétaire dispose d'un compte personnel

La Cour de Cassation, au visa de l'article 45-1 a récemment rappelée que cette approbation n'empêche nullement les copropriétaire de contester leur comptes individuels.

Cass. 3e civ., 15 oct. 2013, n° 12-19.017 et 12-25.600, F-D, Amyot c/ Synd. Ensemble immobilier Alexandrin (pourvoi c/ J. proximité, 8 févr. 2012) : JurisData n° 2013-022947

Le Syndicat doit en effet toujours être en mesure de justifier le montant des recouvrement qu'elle effectuée.

III/ Conséquences de l'approbation

Elle emporte ratification des actes accomplis par le syndic, même pour ceux accomplis sans l'accord du syndicat. Mais il faut que les documents aient été portés à la connaissance de l'assemblée.

Une fois intervenue, l'approbation emporte ratification de la gestion comptable du syndic pour l'exercice écoulé à moins d'une erreur, d'une omission ou d'une présentation inexacte conformément aux dispositions de l'article 1269 du Code de procédure civile et à condition que la décision d'approbation n'ait pas donné lieu à un recours en annulation

La décision approbative rend ainsi les comptes définitivement opposables à tous les copropriétaires, majoritaires et minoritaires, sauf cas d' une éventuelle annulation de la décision approbative à la suite d'un recours en nullité ouvert aux opposants et défaillants dans le délais de deux mois.

Pour être opposable l'approbation doit se faire sans restriction.

L'approbation des comptes présentés par le syndic interdit toute révision ultérieure de ces comptes, sauf pour inexactitude ou erreur matérielle justifiant l'application de l'article 1269 du Code de procédure civile.

Il faut toutefois préciser que l'approbation des comptes ne porte que sur l'aspect financier de la mission du syndic.

Sa responsabilité peut donc être engagée en raison des fautes qu'elle aurait pu commettre.

Maître joan DRAY

Avocat

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

joanadray@gmail.com