



Copropriété : les comptes du syndicat doivent comporter les charges et les produits de l'exercice

Actualité législative publié le **24/04/2015**, vu **1872 fois**, Auteur : [Maître Isabelle Wien](#)

Les comptes du syndicat doivent comporter les charges et les produits de l'exercice et qu'est entachée de nullité une décision d'assemblée générale approuvant des comptes irréguliers.

M. et Mme X., propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires et la société Saint-Georges immobilier en qualité de syndic en annulation des décisions n° 3, 7, 9, 12, 13, 25 et 26 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 et en dommages et intérêts.

M. X. s'est pourvu en cassation reprochant à l'arrêt d'avoir rejeté ses demandes d'annulation.

Dans un [arrêt en date du 15 avril 2015](#), la Cour de cassation estime qu'ayant exactement retenu que le contrat de syndic n'entraîne pas dans les contrats et marchés visés par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014, la cour d'appel, qui n'a pas fait application de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction issue du décret du 20 avril 2010, en a déduit à bon droit que nonobstant l'absence de mise en concurrence et de consultation du conseil syndical, la décision portant nomination du syndic avait été valablement adoptée.

Elle ajoute s'agissant de sa demande d'annulation de la décision n° 12 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 relative à la « remise en cause du contrat de la société de nettoyage GMP et étude du devis de la société Extranet » et de sa demande de dommages et intérêts qu'ayant constaté que l'assemblée générale disposait du devis de la société Extranet et du contrat de la société GPM, la cour d'appel en a déduit à bon droit qu'il y avait bien eu mise en concurrence et que la demande d'annulation de la décision n° 12 devait être rejetée.

La Cour de cassation affirme concernant l'annulation de la décision n° 13 qu'ayant exactement retenu qu'aucune disposition n'imposait la stricte identité de rédaction du projet de résolution et du texte définitivement adopté, sauf à nier la liberté de discussion et de vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale, constaté que le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour joint à la convocation indiquait « L'assemblée générale décide de faire les travaux de reprise de façade côté rue Saint-Georges et côté rue Saint-Antoine selon devis Simonato d'un montant de 6 692,92 euros TTC », que la décision adoptée était la suivante « Seuls les travaux du côté rue Saint-Antoine seront réalisés.

De nouveaux devis seront demandés : mise à jour pour Simonato, devis complets pour Barletta et Bruno. L'assemblée générale délègue mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise qui devra être de qualité identique. La date d'exigibilité des travaux est fixée au 01.03.2010 », et retenu que la résolution querellée retenait le principe de travaux pour un coût maximum qui ne dépassait pas ce qui était annoncé dans le projet, à réaliser dans une moindre étendue et après une consultation plus large d'entreprises permettant de choisir le mieux-disant, la cour d'appel a

pu en déduire que la demande d'annulation de la décision n° 13 portant sur les travaux de reprise de la façade devait être rejetée.

Enfin, la Cour de cassation relève que pour rejeter la demande d'annulation de la décision n° 3 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 portant approbation des comptes de l'exercice 2008-2009, la cour d'appel a retenu que les frais de l'assemblée générale du 19 janvier 2009, convoquée à la demande de la SCI Les Chênes, constituent une charge personnelle de ce copropriétaire, lui ont été facturés comme tels et n'ont pas à figurer dans l'état des dépenses de la copropriété pour l'exercice 2008-2009.

La Cour affirme qu'en statuant ainsi, alors que les comptes du syndicat doivent comporter les charges et les produits de l'exercice et qu'est entachée de nullité une décision d'assemblée générale approuvant des comptes irréguliers, la cour d'appel a violé les articles 14-3 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.