



# Les règles comptables, l'ordre du jour et la mise en concurrence au sein d'une copropriété

publié le 25/04/2015, vu 4567 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le 15 avril 2015, la Cour de cassation a rendu un arrêt concernant la validité d'une décision d'assemblée approuvant des comptes irréguliers. (Civ. 3e, 15 avr. 2015, FS-P+B, n° 14-13.255)**

Le 15 avril 2015, la Cour de cassation a rendu un arrêt concernant la validité d'une décision d'assemblée approuvant des comptes irréguliers. (Civ. 3e, 15 avr. 2015, FS-P+B, n° 14-13.255)

En l'espèce, un copropriétaire avait demandé l'annulation d'une résolution approuvant les comptes de l'exercice écoulé.

Selon lui, ces comptes ne respectaient les conditions de validité dans le sens où ils n'intégraient pas les frais de convocation d'une assemblée générale convoquée à la demande et aux frais d'une société civile immobilière de copropriétaire.

## Les dépenses de la copropriété.

La Cour d'appel avait rejeté sa demande se fondant sur le fait que ces dépenses étaient personnelles et propres à la Société civile immobilière.

Par conséquent, elles n'avaient pas lieu de figurer dans l'état des dépenses de la copropriété.

Pour sa part, la Cour de cassation a décidé de casser la décision de la Cour d'appel.

**Elle considère que les comptes du syndicat doivent comporter les charges et les produits de l'exercice.** La Cour se fonde sur l'article 14-3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 était venu ajouter que les produits acquis (reçus et à recevoir) ainsi que les charges supportées devaient être rattachés à l'exercice.

## La mise en concurrence et la pluralité des devis.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation fait également un point sur la mise en concurrence des entreprises et des candidats au poste de syndic.

En effet, dans son pourvoi, le copropriétaire estimait que le vote de désignation d'une entreprise de nettoyage n'était pas valide et légal.

Il se fondait sur le fait que la mise en concurrence doit résulter d'une pluralité de devis et pas uniquement celui proposé par l'entreprise en place, à défaut de dispositions particulières prises par l'assemblée générale.

Comme pour sa première demande, le requérant avait été débouté par la Cour d'appel de sa demande. La Cour de Cassation a, cette fois, confirmé la décision.

Elle confirme que **la production et la proposition de deux devis, dont celui de l'entreprise en exercice, constitue bien une mise en concurrence.**

La Cour confirme ajoute également que la mise en concurrence doit, quoi qu'il arrive, résulter d'**une pluralité de devis ou de l'évaluation d'un devis descriptif par différentes entreprises.**

Cette obligation doit être respectée, y compris quand l'assemblée générale n'a pas fixé les conditions de la mise en concurrence.

La mise en concurrence antérieure des candidats au poste du syndic.

La loi ALUR du 24 mars 2014 organise la **mise en concurrence des candidats au poste du syndic.**

Elle n'était pas en vigueur au moment des faits.

Dans son pourvoi, le copropriétaire demandait l'invalidation de la résolution en se fondant sur l'absence de pluralité de candidats. Il est débouté par la Cour de cassation étant donné que la rédaction antérieure de la loi indiquait que le conseil syndicat n'avait pas l'obligation de soumettre plusieurs candidatures aux fonctions de syndic.

**Antérieurement, la mise en concurrence ne visait que les marchés de travaux et les contrats de fourniture et non le contrat de syndic.**

**La différence entre ordre du jour et procès verbal.**

Dans le cadre de son dernier moyen, le copropriétaire demandait l'**annulation de délibérations se fondant sur l'existence d'une distorsion entre la question inscrite à l'ordre du jour et sa transcription dans le procès verbal.**

Le demandeur expliquait une différence entre le projet de délibération relatif à des travaux de reprise de façade inscrit à l'ordre du jour et la résolution adoptée dans le procès verbal.

Sur cette question, la Cour de cassation a validé la décision de la Cour d'appel se fondant sur le fait qu'**aucune disposition légale n'impose une stricte identité de rédaction entre le projet de résolution et le text finalement adopté.**

Elle précise uniquement qu'il est nécessaire de respecter la **liberté de discussion et de vote** des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

La Cour de cassation ajoute que l'important réside dans le fait de **ne pas dénaturer l'objet jusqu'à rendre nécessaire la notification d'une nouvelle proposition.** L'objet de la proposition doit être semblable à la disposition adoptée.

Enfin, la Cour a conservé sa logique d'absence de dénaturation de l'objet du projet de résolution en affirmant que **la notification des noms des membres du conseil syndical sortant, reconduit dans leurs fonctions, ne revient pas à créer une nouvelle résolution non inscrite à l'ordre du jour.**

D'une part, la Cour de cassation sanctionne la Cour d'appel au regard des règles comptables applicables dans la copropriété. D'autre part, elle précise l'exercice de la mise en concurrence et les possibles distorsions entre le projet de résolution et le procès verbal.

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

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) :  
<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**Joan DRAY**  
**Avocat à la Cour**  
[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**tel:09.54.92.33.53**