



Question de copropriété - charges additionnelles

Par **Séb 34388206**, le **26/03/2020** à **14:11**

Un ravalement partiel des façades a été réalisé et terminé en 2018 : travaux votés en AG le 07/04/2016 dont le financement s'est étalé entre le 01/05/2016 et le 01/11/2017).

Lors de l'AG 2017, un "complément dû", suite à des dépenses non prévues, avait été voté suite à une résolution dont la somme a été payée le 01/03/2018 ce qui venait clôturer définitivement les frais relatifs au ravalement des façades.

Cependant, le 28/05/2019, je recevais, comme chaque copropriétaire, un appel de charges régularisant les dépenses sur l'année 2018 sur lequel étaient notifiés deux montants "tx supplémentaires nez de balcon" d'une dizaine d'euros sans que cela n'ait été discuté en conseil syndical ni même lors de l'AG 2018. Une explication de texte jointe à cet appel de charge faisait état "d'une anomalie de paramétrage de certains comptes travaux nez de balcons sur la base informatique du syndic et engendré une mauvaise ventilation de certaines factures et notamment celles concernant le contrôle technique et la mission SPS." Considérant ces explications obscures et cet appel illégal puisque non voté, quand bien même la somme est dérisoire, je me suis refusé de le payer jusqu'à ce jour malgré la présence de cette somme en tant que "solde intérieur débiteur" sur les appels de charges trimestrielles reçus depuis mai 2019.

Depuis cette AG en date du 17/06/2017, aucune résolution sur le sujet n'a été soumise lors des AG suivantes.

J'ai envoyé un courrier en recommandé à la comptable du syndic pour expliquer ma position et mon refus, courrier resté sans réponse à ce jour. J'avais demandé des explications aux gestionnaires du syndic, l'ancienne et la nouvelle : la seule réponse que j'ai pu avoir est que les comptes 2018 et 2019 ayant été validés lors des différentes AG, j'étais redevable de cette somme.

Ma question est simple : qui est dans son droit? Le syndic ou les copropriétaires qui se refusent de payer (nous sommes une minorité, la majorité ne s'étant pas rendu compte de la situation) au risque d'être pénalisé par des mises en demeure?

Par **youris**, le **26/03/2020** à **16:12**

Bonjour,

si vous n'étiez pas d'accord, vous pouviez demander l'inscription de cette question à l'ordre du jour de vos A.G. qui se sont tenues depuis 2017, vous pouviez même consulter les pièces comptables chez votre syndic.

le vote de l'approbation des comptes a pour principal effet de ratifier toutes les dépenses engagées par le syndic au cours de l'exercice écoulé ainsi que d'interdire toute révision ultérieure desdits comptes, sauf l'hypothèse d'inexactitudes ou d'erreurs matérielles prévues.

les conséquences pratiques de l'approbation des comptes par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires sont:

- les copropriétaires ont pour obligation de régler leur quote-part, dans les charges communes telles qu'elles résultent des comptes approuvés.
- la ratification de la gestion financière du syndic, a pour conséquence d'interdire toute révision ultérieure des dépenses de l'immeuble pour l'exercice approuvé.

le syndic qui vous a répondu que les comptes ayant été approuvés, les copropriétaires doivent payer les charges prévues, a raison.

salutations