



## Agios bancaire et bilan comptable copropriété

Par **Bar Ludovic**, le **07/01/2018 à 19:59**

Bonjour à toutes et à tous.

Mercredi prochain, lors de l'assemblée générale de la copropriété, nous devons valider les comptes, voter le budget n+2 et donner quitus au syndic, notre syndic est Gexio.

Pour infos, il s'agit d'une petite copropriété récente. Nous voterons donc le bilan de la première année de la copropriété.

Nous avons 230,15€ d'agios suite à la défaillance de copropriétaires. Est ce normal que cette somme soit répartie aux tantièmes de chaque copropriétaire, et non pas aux seuls copropriétaires défaillants ?

Est ce normal de voter pour n+2 des frais d'agios ? N'est ce pas accepter que certains ne paient pas en temps et en heure ?

Pourriez vous me faire part de votre analyse, et experience, si je vous fait suivre nos documents comptables ?

Merci beaucoup.

Ludovic

Par **Visiteur**, le **07/01/2018 à 20:41**

Bsr

La loi ALUR a rendu obligatoire l'ouverture d'un compte individuel pour la copropriété. S'il est à découvert, ce qui peut arriver en fin de trimestre en cas **d'impayés** ou d'insuffisance d'avance de fonds, des agios lui sont imputés car elle ne peut plus compter sur la "solidarité" du compte global.

Ensuite il faut bien couvrir ce débit, *ce qui n'empêche pas de l'ajouter comptablement à récupérer auprès du copropriétaire défaillant.*

Et comme il n'y a pas non plus de solidarité entre copropriétaires, le syndic ne peut pas réclamer les charges impayées par l'un aux autres. [fluo]En attendant de récupérer les charges du copropriétaire défaillant, il va donc souvent falloir recourir à des appels de fonds

exceptionnels. [/fluo]

Par **Bar Ludovic**, le **07/01/2018 à 20:46**

Merci pour votre réponse. Mais, j'ai dû mal m'exprimer, il ne nous est pas demandé de payer les charges des copropriétaires défaillants, mais de payer les Agios bancaires que la banque à facturer à la copropriété (solde négatif suite à retard de paiement de copropriétaires)

Par **Bar Ludovic**, le **07/01/2018 à 20:53**

LGOC, je ne vois pas le sens de la fin de vos propos. Ensuite, je n'ai pas à me cacher. Je cherche juste à comprendre.  
Ideologiquement, je serai plus proche de la Cnl.

Par **santaklaus**, le **07/01/2018 à 21:08**

Bonjour,

1) Pour information, le quitus n'existe pas dans la loi de 1965 et il n'a pas à être porté à l'AG. Le syndic dispose d'une assurance professionnelle si il commet des erreurs comptables. Le fait de donner quitus décharge le syndic de toutes ses responsabilités eu égard à la gestion de la copropriété. Vous approuvez les comptes mais vous refusez en précisant que:

" Le refus de donner quitus ne constitue pas un acte de défiance vis-à-vis du syndic et ne remet pas en cause sa qualité de mandataire de syndic. Ce n'est pas, également, une désapprobation du travail et de sa gestion , mais une simple protection des droits des copropriétaires, le syndic disposant de surcroît d'une assurance professionnelle."

Notre syndic n'y a vu aucune difficulté et ne présente plus cette résolution en AG. Dont acte.

2) Vous faites référence aux agios bancaires, le compte de la copro étant débiteur?

SK

Par **santaklaus**, le **08/01/2018 à 09:52**

Bonjour,

# pragma a répondu à votre question :

Les Agios bancaires que la banque a facturé à la copropriété peuvent correspondre soit à retard de paiement de copropriétaires soit à une insuffisance d'avance de fonds. Le

raisonnement est le même dans les 2 cas d'espèce.

La somme de 230,15 € sera ajoutée comptablement dans les comptes à approuver dans l'attente de la récupérer sur le copropriétaire défaillant. Dès récupération de la somme, elle sera recreditée sur les comptes du copropriétaire.

SK