

L'approbation des comptes et ne pas ratifier les travaux non urgent?

Par **Merci**, le **06/02/2019** à **22:05**

Bonsoir,

Je voudrais savoir si ce que je vais faire est valable pour une assemblée générale de copropriété.

. Lors de l'AG il y a la résolution pour l'approbation des comptes.

. Des travaux non urgent on été fait(ex : installation d'un arrosage automatique(891€, etc....) sans que

le syndicat des copropriétaires n'ai été consulté ou informé des travaux exécutés).

. Lors de la résolution pour l'examen de l'approbation des comptes, un seul copropriétaire(parmi 40) proteste et vote contre cette résolution.

. La résolution est accepté puisque elle obtient la majorité mais ne constitue pas une approbation du compte du copropriétaires cité(je crois).

Pour que le syndic de copropriété soit obligé de payer 100% les travaux qu'il a engagé en son nom, je souhaiterai faire une résolution du style :

Résolution : ***Décision de ne pas ratifier(payer) les travaux de CREATION GOUTTE A GOUTTE?891 € ». Le cas échéant faire inscrire la décision sur le PV à la résolution « Examen et appropriation des comptes 2018. »***

- C'est légal?

- Est-ce que le syndic peut refuser de mettre cette résolution?

En vous remerciant.

Par **santaklaus**, le **07/02/2019** à **08:19**

Bonjour,

L'approbation des comptes 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. Elle emporte, également, ratification de la gestion comptable du syndic pour l'exercice écoulé à moins d'une erreur, d'une omission ou d'une présentation inexacte.

La décision approbative rend ainsi les comptes définitivement opposables à tous les copropriétaires, majoritaires et minoritaires, et interdit toute révision ultérieure de ces comptes, sauf cas d'une éventuelle annulation de la décision à la suite d'un recours en nullité ouvert aux opposants et défaillants dans le délais d'1 mois.

Cependant, l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 dispose que « l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires ».

Chaque copropriétaire dispose d'un compte personnel. Cette approbation n'empêche nullement les copropriétaire de contester leur comptes individuels.

Aussi, sauf erreur de ma part, votre résolution ne pourrait pas prospérer, la solution est de demander la correction des erreurs contestatées dans la répartition des charges affectant votre compte individuel en votre qualité de copropriétaire devant le Tribunal.

SK

Par **Merci**, le **07/02/2019** à **09:52**

Merci de votre réponse.

Si je comprends bien :

- Le syndic de copropriété peut faire autant de travaux non urgent qu'il veut sans passer par l'AG.
- Libre à un copropriétaire de saisir la justice pour être remboursé de la répartition des charges(ça prends(je crois) des années, ça coute cher et en plus on n'est pas sur d'avoir gain de cause).

Et comment ça se passe si le syndic décide de ne pas piocher dans le compte individuel du copropriétaire, mais dans le compte des fonds de travaux?

Est-ce que faire une résolution de ce style permettrait d'arrêter le syndic d'engager des travaux à tous va :

Résolution : **Décision de ne jamais autoriser le syndic de copropriété à en gager des travaux non urgent sans passer par le syndicat des copropriétaires lors d'une assemblée générale.**

Cordialement.

Par **santaklaus**, le **07/02/2019 à 13:26**

« Le syndic de copropriété peut faire autant de travaux non urgent qu'il veut sans passer par l'AG. »

NON, car vous connaissez cette résolution votée lors de votre AG :

« MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de Résolution :

(Hors application de l'article 18,3 eme alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à XXXXX euros TTC le montant des marchés de travaux et contrat à partir duquel le Conseil Syndical est consulté. »

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Cela signifie que le syndic peut prendre une décision sans consulter les copropriétaires pour une dépense fixée à XXX euros.

En d'autres termes, au delà de la somme approuvée en AG, le syndic devra obligatoirement consulter le CS afin d'obtenir son accord pour engager une dépense. Si par exemple, le seuil a été fixé à la somme de 1.500,00 €, cela veut dire que toutes dépenses supérieures à 1.500,00 € devront être soumises à l'acceptation des membres du CS.

Attention, si le CS a donné son accord sur une dépense au cours de l'année, cela ne veut pas dire que le syndicat des copropriétaires l'approuve. Le CS est tenu de faire un rapport lors des assemblées (ce qui lui permet de "justifier" les dépenses engagées par le syndic et accordées par le CS). Si le syndicat des copropriétaires estiment que ces mêmes dépenses ne sont pas justifiées, il est en droit de s'y opposer au moment de la question sur l'approbation des comptes.

Maintenant, pour ne pas vous priver de faire des travaux d'entretien courants sans attendre une AG, vous pouvez fixer le montant à ne pas dépasser dans cette résolution lors de la prochaine AG : » L'Assemblée Générale fixe à XXXXX euros TTC le montant des marchés de travaux et contrat à partir duquel le Conseil Syndical est consulté. »

Dans le cas contraire, vous bridez votre syndic : Résolution : "Décision de ne jamais autoriser le syndic de copropriété à engager des travaux non urgent sans obtenir l'accord préalable du syndicat des copropriétaires lors d'une assemblée générale."

Mais ce serait dommage.

SK