



Approbation des comptes vote contre et droits ultérieurs

Par **DPIT**, le **08/03/2015** à **22:16**

Bonjour,

Les comptes qui vont être présentés à notre prochaine AG sont faux : rapprochement bancaire faisant état de chèques ou virements de charges non déposés sur le compte bancaire ouvert chez le syndic, dépenses non comptabilisées dans l'exercice, absence de détail nominatif des soldes des copropriétaires débiteurs et créditeurs, compte de régularisation 486 présentant un solde créditeur ! (l'orthodoxie comptable veut que ce compte soit débiteur)...etc..je ne cite pas toutes les anomalies relevées. La présidente du CS ne veut pas de vagues car nous allons changer de syndic et nous dit qu'il faut approuver les comptes même s'ils sont faux et simplement ne pas donner le quitus. Je suis complètement dépitée ! Je pense voter contre l'approbation des comptes. Cela me donnera-t-il le droit d'aller en justice en mon nom propre, même si malgré mon vote contre, les comptes soient approuvés ?

Par **pieton78**, le **14/03/2015** à **17:27**

Vous pouvez voter seul contre l'approbation des comptes. Quand à aller en justice en votre nom c'est également possible (dans les 2 mois de la réception du PV d'AG.) mais cela vous coûtera très très cher et vous aurez la réponse dans des années...

L'A-g peut parfaitement ne pas approuver les comptes en plus évidemment de ne pas donner quitus d'autant plus si vous envisagez de changer de syndic.

Le mieux serait de faire contrôler les comptes par un expert comptable spécialisé dans la comptabilité des copropriétés (par exemple le comptable du nouveau syndic préempté) Ce contrôle peut être réalisé avant l'A-G (à tout moment) à la demande du conseil syndical (qui peut se faire assister de toute personne...) les frais étant des frais d'administration qui n'ont pas à être budgétés au préalable. Soit en vous faisant accompagner à vos frais la journée proposée par le syndic dans la convocation à l'A-G. pour le contrôle des comptes par les copropriétaires.

Par **DPIT**, le **19/03/2015** à **09:52**

Bonjour,

Nous sommes dans le vif du sujet et votre réponse ne m'éclaire pas plus. A la journée des

comptes des copropriétaires en Mars 2015, le syndic nous a représenté les mêmes comptes qu'examinés lors du contrôle en Février 2015 et a refusé de nous donner plus d'explications. Comme en autres anomalies relevées, nous avons relevé un manque de recettes de copropriétaires non déposées sur notre compte bancaire, nous voulions vérifier sur 2015 la régularisation effectuée sur notre compte. Je précise que nous sommes deux comptables avec 40 ans de métier et que le contrôle des comptes a été d'une simplicité biblique pour nous...Le comptable nous a dit qu'il n'avait pas fait de corrections, et qu'il devait voir cela avec sa direction. La gestionnaire a refusé de nous donner des éléments comptables et bancaires sur début 2015, se retranchant sur le fait que nous contrôlions seulement 2014 et que l'on n'avait pas accès aux données de 2015. Donc je repose des questions précises :
Est - il légal de ne pas avoir eu accès aux comptes de début 2015 ? (nous demandions le grand livre, la balance et l'extrait de notre compte bancaire)
Le transfert des comptes va se faire au nouveau syndic qui sera élu fin Mars 2015 : peut - on demander à assister à ce transfert et contrôler le 1er trimestre 2015 ?
Si les erreurs constatées fin 2014 ne sont pas rectifiées en 2015, la responsabilité du nouveau syndic ne prendra effet qu'à fin mars 2015, comment obtenir réparation des erreurs de l'ancien syndic ?
Merci de me donner la procédure complète à engager pour sortir de ce pétrin, et notamment pour le déroulement de l'AG de la semaine prochaine. Cordialement.

Par **pieton78**, le **19/03/2015** à **11:01**

DPIT écrit:

"Est - il légal de ne pas avoir eu accès aux comptes de début 2015 ? (nous demandions le grand livre, la balance et l'extrait de notre compte bancaire)"

Réponse:

Le contrôle peut être réalisé avant l'A-G (à tout moment) à la demande du CONSEIL SYNDICAL (qui peut se faire assister de toute personne...) les frais étant des frais d'administration qui n'ont pas à être budgétés au préalable.

Soit (si vous n'êtes PAS au Conseil Syndical) en vous faisant accompagner à vos frais LA JOURNÉE proposée par le syndic dans la convocation à l'A-G. pour le contrôle des comptes par les copropriétaires (qui le souhaitent).

L'examen des comptes par un comptable n'ayant pas une formation au plan comptable des copropriétés est d'après les spécialistes très difficile.

Donc le CS peut contrôler les comptes de 2015 quand il le souhaite et avoir accès à toutes les pièces y compris le grand livre comptable, les relevés bancaires etc.

Les erreurs "comptable" ou plutôt les fautes de gestion (car le comptable ne s'est pas trompé!) si elles ne sont pas rectifiées dans les deux mois de la nomination du nouveau syndic, il faut avoir recours au TGI, ce que je vous déconseille fortement... c'est la raison pour laquelle les syndics mal intentionnés font ce qu'ils veulent.

Par **DPIT**, le **19/03/2015** à **11:11**

Je fais partie du CS et mes connaissances comptables sont largement suffisantes pour l'examen réalisé. (je vous rappelle que la comptabilité des copropriétés a été alignée sur celle des sociétés..et que le plan comptable est par ailleurs identique)

On nous a refusé l'accès aux comptes de 2015 : est ce légal et normal ? que faire avant l'assemblée qui se déroulera la semaine prochaine ? mise en demeure par RAR ? envoi d'un huissier ?

Je veux agir avant qu'il ne soit trop tard car nous avons des sommes en jeu à récupérer.

Par **pieton78**, le **19/03/2015 à 22:13**

DPIT sur ce forum vous avez à faire à des copropriétaires bénévoles, pas à des spécialistes. Il y a en haut à droite des avocats qui vous proposent leurs services.

Je me rerépète:

"Le CS peut contrôler les comptes de 2015 quand il le souhaite et avoir accès à toutes les pièces y compris le grand livre comptable, les relevés bancaires etc."

Après l'A-G le syndic va vous envoyer le PV d'AG. A réception vous aurez 2 mois pour contester devant le TGI (donc avec un avocat) les résolutions auxquelles vous aurez été opposants.