



## Majorité de vote pour changer de prestataire

Par **jphugu**, le **06/06/2014** à **17:22**

Je suis syndic bénévole d'une copropriété de 300 lots, depuis 18 ans. J'ai toujours été assisté d'un expert comptable car je ne suis pas comptable moi-même. Ce comptable est payé par la copropriété. Un copropriétaire "opposant" (ils ne sont qu'une dizaine) estime que la comptabilité est mal tenue, ce qui est archi faux, bien au contraire ! Il demande, par résolution, à changer de comptable. Je ne peux pas refuser de mettre cette résolution à l'ordre du jour mais, comme ce sujet n'est pas prévu par la Loi, j'ai considéré qu'il doit être voté à l'article 26. Le principe étant que c'est le syndic (et lui seul) qui choisit ses prestataires de service. Le copropriétaire conteste ce choix d'article et dit que cela doit être voté à l'article 24, à la simple majorité. Pouvez-vous m'éclairer ? Merci.

Par **domat**, le **06/06/2014** à **18:04**

bjr,

je suis surpris d'une telle question car les copropriétaires ne sont pas concernés par votre choix de qui fait la comptabilité.

dans un syndic professionnel, jamais cette question n'est à l'ordre du jour car c'est le problème du syndic seul qui choisit qui il veut pour faire sa comptabilité.

je pense que jamais ce sujet n'aurait du être débattu par l'a.g.

si on suit ce raisonnement, les copropriétaires devraient avoir leur mot à dire pour votre équipement informatique, votre photocopieuse, la couleur de vos bureaux.

je crois que vous n'avez pas à soumettre ce choix en A.G?

le pouvoir des copropriétaires se limite à approuver ou non les comptes du syndicat, donner quitus ou non au syndic pour sa gestion, donner mandat au syndic pour appeler le budget prévisionnel par provisions, fixer un montant minimal pour la mise en concurrence pour les marchés de travaux.

cdt

Par **jphugu**, le **06/06/2014** à **18:43**

Merci.

Je suis tout à fait d'accord, c'est ce que je pense depuis le début : je choisis bien le plombier, l'électricien, le maçon, etc...des prestataires de service en fait, pourquoi pas le comptable ? Je vais maintenir mon choix de le faire voter à l'article 26...de toutes les façons, ça n'a aucune chance de passer, même à l'article 24. Encore merci. Cordialement

JPH

Par **domat**, le **06/06/2014** à **20:07**

pourquoi faire voter pour votre comptable alors que vous choisissez le plombier ?

Par **pieton78**, le **07/06/2014** à **18:48**

Bonjour,

Attention la comptabilité des copropriétés est spécifique.

Votre comptable a-t-il suivi un stage de formation indispensable même à un expert comptable?

Vous pourriez avoir des Pb et lui aussi si un copropriétaire averti faisait faire un "audit"

Vous pourriez saisir l'occasion d'acquérir quelques documents traitant du sujet comme "savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables" 10€ édité par l'ARC. Pour vous assurer que toutes les obligations sont bien respectées.

Ceci dit n'importe quel copropriétaire peut proposer un prestataire ("votre comptable" n'est pas un salarié) à l'A-G. si la résolution est retenue (votée à la majorité de l'art.24) le syndic est un exécutant.

En outre la loi ALUR précise:

"Le syndic est obligé de soumettre à l'autorisation de l'A-G. prise à la majorité de l'art. 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndicat dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat"

Vous allez me dire que dans votre cas... mais moi je ne suis pas juge, lequel dépend du TGI comme le syndic.

Par **jphugu**, le **07/06/2014** à **19:05**

Merci infiniment pour vos précieux renseignements. Je vais suivre vos conseils.

Cordialement. JPH