



Motif de refus des comptes en AG

Par **caromate**, le **13/09/2014** à **20:01**

Bonjour,

Les comptes de l'exercice 1/7/12-31/8/13 de notre copropriété n'ont pas été approuvés par les copro lors de la dernière AG en octobre 2013 au motif que les prestations de travaux votées en AG l'année précédente (en octobre 2012 pour plus de 20k€: étanchéité toit-terrasse, réfection revêtement, inspection conduit, établissement quantitatif façade...) n'étaient pas correctement imputés dans les annexes 1 à 5 des comptes de l'exercice à approuver.

En effet, alors qu'aucun des travaux n'avaient été commencés à la fin de l'exercice à approuver, l'annexe 5 était vide "sans objet", toutes les sommes étaient dans l'annexe 4 et 2 comme si les travaux avaient déjà été réalisés et dans l'annexe 1, imputés dans le poste dette fournisseur.

En décembre 2013, un document reprenant en détail notre demande de mise en conformité des comptes a été fourni au syndic par certains copropriétaires.

Un an après : le syndic a refusé de revoir les comptes au motif qu'il utilise cette façon de faire pour toutes les copropriétés dont il a la gestion.

Il nous présente aujourd'hui pour approbation les comptes de l'exercice 1/7/13 au 31/8/14. Il n'y a plus aucune trace de ces travaux dans les annexes 4 et 5 (alors que certains travaux ont été réalisés dans l'exercice à approuver, d'autres n'ont toujours pas été faits et ne le seront jamais). Après consultation de documents chez le syndic, il s'avère que le solde des sommes appelées et non dépensées, sont labellisées FàP et imputées dans le solde du compte dettes fournisseurs de l'annexe 1.

Aujourd'hui, l'équivalent d'un an de budget annuel courant figure dans le poste dettes fournisseurs de l'annexe 1 (accumulé certainement au fil des années).

Les copropriétaires peuvent-ils légitimement à nouveau refuser d'approuver les compte en AG cette année ? A noter: dans la convocation à l'AG, le syndic informe les copro que le refus d'approbation des comptes de l'année dernière était infondé car les travaux n'étaient pas exceptionnels (d'autres réfections de toit-terrasse avaient été réalisées il y a quelques années).

Par **HOODIA**, le **15/09/2014** à **07:07**

Vous pouvez refuser d'approuver les comptes ,et plus cela permet une contestation par la

suite ,alors que le fait d'approbation est irréversible !
Le syndic ne doit pas aimer ,voila tout....

Par **caromate**, le **15/09/2014** à **20:09**

merci pour cette réponse.

En fait, le CS dans cette copropriété ne connaît rien à la compta et n'est pas conscient de sa responsabilité sur ce point. Nouvellement propriétaire dans cette copropriété, je me suis plongée dans les comptes et je n'en ai pas cru mes yeux :le syndic fait systématiquement passer les provisions des copro pour des dettes fournisseurs sur l'exercice où les travaux sont votés... et ne fait réaliser les travaux que quelques années après, ce qui lui garantit un matelas de trésorerie confortable!

Je vais donc continuer à refuser d'approuver les comptes et le quitus et espérer que le syndic ne soit pas renouvelé cette année (résolution à cette AG). Je n'ai pas réussi à obtenir de mandat d'un syndic alternatif. Ici, les syndic s'entendent pour ne pas se faire concurrence.

Par **HOODIA**, le **15/09/2014** à **22:14**

IL faut que l'AG refuse d'approuver les comptes et de donner le quitus .

Mettre en concurrence en respectant la date d'expiration du contrat du syndic...

Mais pour faire passer le changement ,il faut que vous puissiez montrer que le nouveau syndic pratique des prix plus intéressant et reste plus réactif.....

et pour cela , il faut avoir un maximum de contacts avec les copropriétaires pour "vendre votre idée " de changer!

Bref cela ne peut se faire uniquement au moment du vote ,et n'oubliez jamais les pouvoirs avec ses millièmes.

n'ayez pas peur de proposer un seul syndic en concurrence ,mais soyez certain de ses qualités et que l'AG se fasse dans une salle neutre avec le nouveau "syndic" pour qu'il prenne la suite de l'AG après le vote des copros...

L'ordre du jour doit comporter la proposition du "rentrant" au minimum un peu plus de deux mois avant l'AG et en LR/AR. Simple en fait!

Par **caromate**, le **16/09/2014** à **07:35**

Merci pour tous ces conseils.

En effet, simple en théorie mais en pratique tous les syndics ayant bonne réputation que j'ai contactés ne souhaitent pas faire une proposition face au syndic actuel.

Notre seule alternative, je constate, est de ne pas renouveler le syndic actuel, même sans alternative, et de se faire administrer judiciairement temporairement.

La place étant libérée, les autres syndics que j'ai contactés pourront faire leur proposition.

Dans tous les cas, je retiens que nous pouvons ne pas voter les comptes à nouveau. Le

syndic a un tel aplomb dans la justification par écrit de sa méthode comptable que s'en est déroutant pour moi qui ne suis pas du métier : " des travaux similaires ont été réalisés en 1990 , 1996, 2000, 2002,2006 donc ce ne sont pas des opérations exceptionnelles, donc nous n'avons pas le droit de les faire figurer dans l'annexe 5"
Bien évidemment, impossible de savoir parmi les travaux cités à ces dates ce qui a été effectivement réalisé ou pas et en quelle année...

Par **HOODIA**, le **16/09/2014** à **11:17**

Attention de faire administrer judiciairement car cela est d'un cout non négligeable ,mais creusez le pour et le contre ?

Par **caromate**, le **16/09/2014** à **18:07**

Merci pour tous ces conseils.

En effet, simple en théorie mais en pratique tous les syndicats ayant bonne réputation que j'ai contactés ne souhaitent pas faire une proposition face au syndic actuel.

Notre seule alternative, je constate, est de ne pas renouveler le syndic actuel, même sans alternative, et de se faire administrer judiciairement temporairement.

La place étant libérée, les autres syndicats que j'ai contactés pourront faire leur proposition.

Dans tous les cas, je retiens que nous pouvons ne pas voter les comptes à nouveau. Le syndic a un tel aplomb dans la justification par écrit de sa méthode comptable que s'en est déroutant pour moi qui ne suis pas du métier : " des travaux similaires ont été réalisés en 1990 , 1996, 2000, 2002,2006 donc ce ne sont pas des opérations exceptionnelles, donc nous n'avons pas le droit de les faire figurer dans l'annexe 5"

Bien évidemment, impossible de savoir parmi les travaux cités à ces dates ce qui a été effectivement réalisé ou pas et en quelle année...

Par **caromate**, le **16/09/2014** à **18:08**

merci pour ce dernier conseil - en effet c'est à prendre en compte