



Vérification des Comptes par copropriétaire

Par **XFT**, le **16/12/2023** à **12:57**

Bonjour,

Après avoir bataillé pendant plusieurs heures avec mon gestionnaire de copropriété, qui ne voulait certainement pas que je vérifie les comptes entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale, j'ai enfin un rendez-vous.

Dans les factures déjà disponible en extranet, j'ai déjà trouvé des erreurs (intervention à un étage qui n'existe pas), il y a aussi des tva à 10 et à 20% pour le même type de factures.

La question que je me pose, dois-je les informer le jour du rendez-vous ou directement le jour de l'AG, car comme a pu me rapeller le gestionnaire : les comptes on été vérifié par les membres du CS et les convocations sont déjà parties.

J'ai aussi pu noté de possible irrégularités tel que : AG en dehors des 6 mois depuis la cloture des comptes, question demandé pour la prochaine AG non prises en compte, personnes non élu siégeant au CS, pas de mise en concurrence du syndic qui arrive à échéance, des mises en concurrences ou l'on nous présente qu'un seul devis.

D'avance merci pour votre retour.

Par **Pierrepauljean**, le **16/12/2023** à **15:34**

bonjour

lors du controle des comptes, vous pouvez lister les anomalies que vous relevez (prenez en photo les factures) et interrogez le gestionnaire ou le comptable

concernantt le délai pour l'AG, si le BP a été voté il n'y a pas de problème

question pour la prochaine AG: le copropriétaire qui veut mettre à l'ODJ une réoslution doit rédiger le texte, le projet de résolution et joindre les documents necessaires à la prise de décision (devis , documents techniques...)

le CS peut inviter qui il veut à ses réunions

ce n'est pas le syndic qui va mettre son contrat en concurrence soit le CS propose un autre contrat à l'OD, soit un copropriétaire peut adresser cette résolution (avec le devis)

la mise en concurrence (si un seuil a été voté au préalable) nécessite de consulter une ou plusieurs entreprises (le syndic devra le prouver) mais si aucune entreprise ne répond, ce n'est pas la responsabilité du syndic

Par **XFT**, le **16/12/2023** à **16:09**

Merci pour votre réponse, je pense que le "BP", c'est le budget prévisionnel, non il n'est pas encore voté et l'on a déjà reçu les appels de provisions charge courantes.

En ce qui concerne la réponse "le CS peut inviter qui il veut à ses réunions", là je suis d'accord mais il me semble que ces personnes ne peuvent pas prendre de décisions.

Pour la question à l'ordre du jour, quand j'ai fait la demande au gestionnaire, celui-ci m'a confirmé qu'elle serait apportée à l'ordre du jour.

Si je comprend bien en ce qui concerne la mise en concurrence, le syndic peut présenter une seule entreprise, mais il doit justifier les multiples demandes.

Par **Pierrepaulejean**, le **16/12/2023** à **16:15**

le CS contrôle et assiste

il ne peut prendre une décision que si une délégation a été votée en AG

Par **Visiteur**, le **16/12/2023** à **19:04**

Bonjour,

Les anomalies que vous constatez lors de la vérification des comptes doivent être signalées au syndic à la fin du rendez-vous, que vous pouvez ensuite confirmer par courrier RAR copie

au président du CS.

Vous pourrez ensuite vérifier si les anomalies sont rectifiées le jour de l'AG, si ce n'est pas le cas, vous inviterez les autres copropriétaires à refuser d'approuver les comptes.

Personne ne "siège" au CS, le CS n'a que peu de pouvoir de décision, et il peut inviter qui il veut à ses réunions.

Pour la mise en concurrence du syndic, il n'y a rien d'automatique. Si le CS ne le fait pas, tout copropriétaire peut s'en occuper.

Il faut trouver un autre candidat, obtenir sa proposition de contrat et l'annexer à la convocation. Dans votre situation c'est trop tard puisque la convocation est déjà partie. L'an prochain vous devriez anticiper.

Par **XFT**, le **16/12/2023 à 20:45**

Merci pour tout ces renseignements pertinent.

Dans ma copro le CS peut prendre des décisions, il n'y a pas de président, mais par exemple, ils ont décidé de condamner une prise dans le local à vélo (pas de vote en AG).

Mon intérogation est que la gestionnaire, m'a écrit :

Madame XXXXX avait déjà été sélectionnée en tant que "membre du conseil syndical" par Monsieur YYYYYY à l'époque (ancien gestionnaire).

Cette même personne participe au visite d'immeuble.

Le CS de ma copro ne communique pas, c'est très/trop opaque. Quand vous leur demandez des choses, il vous répondent vaguement...

En tout cas merci Pierrepauljean et yapasdequoid'avoir pris le temps de me répondre.

Par **Visiteur**, le **16/12/2023 à 20:54**

[quote]

Dans ma copro le CS peut prendre des décisions, il n'y a pas de président, mais par exemple, ils ont décidé de condamner une prise dans le local à vélo (pas de vote en AG).

[/quote]

Sans délégation précise de l'AG, c'est illégal. Et sans président le syndic fait bien ce qu'il veut. Votre CS n'a pas bien compris son rôle.

[quote]

Madame XXXXX avait déjà été sélectionnée en tant que "membre du conseil syndical" par Monsieur YYYYY à l'époque (ancien gestionnaire).

[/quote]

C'est l'AG qui désigne les membres du CS, ce n'est pas par copinage, et surtout pas par le syndic !!!

Relisez l'article 21 de la loi n°65-557, vous pouvez même l'imprimer et le distribuer aux copropriétaires.... et votez pour un CS digne de ce nom.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313574/2023-12-16/

Par **Copro37**, le **19/12/2023** à **15:20**

Bonjour,

La présidente du Conseil syndical fait le travail du syndic..

Elle est partout et les réunions du CS ne sont là que pour entériner ses choix de prestataires et/ou ses décisions.

Elle vérifie toute seule les comptes et décide de certaines imputations en charges générales ou non par ex.. Quand on lui demande des explications, cela la met hors d'elle et donc, plus personne ne demande rien car personne ne veut supporter des conflits..

Elle se fait défrayer de ses déplacements en voiture pour vérifier les comptes (elle n'habite pas sur la copro. elle loue son appartement) et le défraiement apparait dans "entretiens et petites réparations"..sur le budget.

La liste serait trop longue..

Merci de me dire si elle se comporte comme une présidente..?

Par **Copro37**, le **19/12/2023** à **15:29**

Bonjour,

Quand vous dites vérifier les factures : concrètement vous faites quoi ?

Moi je débute en Conseil Syndical et la présidente (en collusion avec le syndic je pense) m'oppose toujours des arguments pour que je reste en dehors des "affaires"..

Merci

Cordialement

Par **Parisien420**, le **19/12/2023** à **23:24**

Bonjour Copro37,

Pour vérifier les factures, et si votre présidente du CS ne coopère pas avec vous, vous n'avez pas beaucoup de moyens.

Mais pour cette AG à venir, attendez de recevoir la convocation : en principe vous devriez y trouver le relevé général des dépenses. Si ce relevé n'est pas joint à la convocation, votre syndic peut vous l'imprimer.

Dans ce relevé, essayez de comprendre comment il est organisé : d'abord en fonction de la clé de charge (charges générales, charges spéciales, charges eau, etc...) et dans chaque clé de charge, c'est organisé par compte de dépense (ménage, électricité, contrats d'entretien, etc...).

Une fois que vous l'avez, il "suffit" (notez les guillemets) de pointer les factures avec ce relevé des dépenses exactement comme vous le feriez pour votre propre relevé de banque. Ca vous permettra :

- de vérifier si les dépenses de l'exercice sont en adéquation avec les factures présentées
- de vérifier si les factures sont justifiées.

Ca risque de vous prendre du temps...

Sinon, vous pouvez examiner tranquillement chez vous l'annexe 1. Les points de vigilance sont :

- le montant du fonds de travaux (105) dont le montant doit être identique à celui des fonds placés en banque (502)
- le montant des comptes d'attente (47) au débit ou au crédit : demandez au syndic à quoi correspond le solde de ces comptes (ce sont des sommes dont l'affectation au débit ou au crédit n'est pas faite, d'où le mot "attente")
- le montant des comptes des copropriétaires (45) : ceux qui sont en impayés et ceux qui sont en excès de versement.

Consultez ce lien didactique pour vous aider, issu de l'ARC : [L'annexe comptable n°1 : une](#)

Par **XFT**, le **24/12/2023** à **00:20**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

En préparant ma vérification avec les éléments dont je dispose sur l'extranet, j'ai pu noter plusieurs possibles anomalies.

L'annexe 5 comporte des travaux qui sont finit, facturé, payé, plus étonnant c'est que la colone travaux voté, le montant est majoré et la date ne correspond pas à la date du vote en AG. Je vais demandé la correction de cette annexe. La facture des travaux étant inférieure au devis et au montant qu'ils ont marqué, les travaux ont été passé en entretien, nous avons donc eu un appel de fond de 2493.42€ et nous avons eu dans nos charges la facture de ces travaux pour un montant de 1914€.

J'en conclus que la copropriété à un trop perçu de 2493.42€.

Sur l'annexe 4, il me semble que comme les travaux sont finit et payé, celle-ci devrait être remplis.

Les annexes 2 et 3 sont donc aussi mal renseignées.

J'ai pu aussi constaté que le Relevé Général des Dépenses ne correspond pas avec l'annexe 3 sur certaines opérations, je vais demander à avoir document juste afin de pouvoir contrôler correctement les comptes, mais en tant que simple copropriétaire, je n'ai pas non plus accès à tous les éléments.

J'ai noté aussi plusieurs factures qui pourraient être contestées. Nous avons mis en location 6 places de stationnement et 3 on été vendu. Pourtant le syndic commande 11 badges d'accès à la copropriété. Il y a une facture pour un étage qui n'existe pas et une facture pour des travaux sur une prise électrique (suppression) qui non pas été voté en AG.

Je me suis donc aperçu, selon moi, qu'il y avait au minimum 2800€ de charges en trop à restituer à l'ensemble des copropriétaire.

J'espère que je vais pouvoir voir le comptable afin de lui faire part de mes remarques, de plus le syndic à déjà effectué la régulation des charges alors que les comptes non pas été approuvé, il me semble que ce n'est pas autorisé.

Je pense que mon CS ne s'investi pas sur cette tache ce qui est décevant, mais je dois

reconnaitre que c'est très chronophage.

Je vais commencer mon courrier recommandé pour leur demandé la régularisation.

Merci encore pour vos réponse.

Par **XFT**, le **24/12/2023** à **00:38**

Bonjour Copro37,

Je vais être honnête, je ne connaissais rien à la compta il y a 1 mois.

J'adore les chiffres et comprendre. Moi j'ai commencé à prendre les 5 annexes et les mettre sur excel. J'ai pu calculer les taux d'évolution sur les charges. Ensuite j'ai regardé beaucoup de vidéo sur la compta. J'ai donc commencé à comprendre ou fallait regarder, pourquoi j'avais tel ou tel montant et à faire les premiers recoupement entre les annexes.

Il y a seulement 3-4 jours, j'ai eu mes deux neurones qui se sont rapprochés trop prêt, la un éclair est apparu et j'ai compris (je pense) la lecture complète des documents, ou à minima comment faire la relation entre le RGDD et l'annexe 3.

Mais là ou ça deviens plus marrant, c'est que pour les travaux votés en AG il faut aller voir les pv de ces AG pour vérifier que c'est bon.

Mais c'est vraiment long et ça demande un minimum d'investissement. Mais ça reste marrant à faire.

Par **oyster**, le **27/12/2023** à **09:04**

Bonjour,

Rentrer dans un CS amène un gros plus pour la copro dans la mesure ou vous pouvez avoir accès à tous les comptes ,et, suivre les petits problèmes qui restent en suspens par le gestionnaire à savoir la "force d'inertie" .

Le syndic se régale lorsque le CS est inactif ,alors n'ayez pas peur !.....

Par **XFT**, le **28/12/2023** à **04:25**

Je souhaite entrer dans le cs mais à cause du nouveau logiciel de mon gestionnaire, et bien

que j'en ai fait la demande dans un délai plus que raisonnable avec une réponse favorable, n'a pas trouver utile de le mettre à l'ordre du jour.

Bizarrement pour d'autres ça à fonctionné et j'ai droit à des excuses des plus farfelues, je pense que pendant l'ag il vont avoir le droit de se prendre quelques gros scud dans la figure.

Nous n'avons pas de président au CS, alors c'est la fête forraine pour eux.

j'ai encore trouvé des anomalies (des plus grossières) sur le bilan, je vais demander à voir le comptable. On a voté pour des travaux pour un devis à 2360.50€, dans l'annexe 5 il est marqué montant voté : 2493.42€, en regardant les appels de fond tvx, bah c'est passé à 2493.57€. J'ai beau chercher leur mode de calcul, je n'y arrive pas, j'ai l'impression qu'ils mettent des montants au pif et que tant que personne n'y jete un oeil, bah ça passe. Bon pas de chance, je m'appel Personne ^^

Pour information le RGDD ne correspond pas au bilan, là c'est quand même fort, je ne vais pas dire que le cs n'a pas fait le job, je vais faire en sorte que le syndic me le dise.

Si les corrections ne sont pas faite à l'AG, je vais pas me gêner pour tout faire pour que l'approbation des comptes ne soit pas validé en exposant les anomalies et surtout en donnant le montant qui nous a été prélevé en trop.

Bien entendu, en cas de non approbation, je vais bien expliqué qu'il est impossible de donner le quitus au syndic, mais bon pour ça j'ai une belle liste sous le bras.

Je pense que cette après-midi va me donner un aperçu, j'ai rendez-vous avec le syndic.

Par **Visiteur**, le **28/12/2023** à **09:28**

Ce n'est pas le syndic qui décide qui va au CS, c'est les copropriétaires qui votent en AG. Faites vous des alliés. S'ils comprennent que votre attitude est en faveur de la copropriété (et non juste une volonté de "bouffer du syndic"), ils voteront pour vous.

Vos membres actuels du CS n'ont rien compris à leur rôle. Se priver de président c'est se priver des maigres pouvoirs d'un CS. Alors dans ce cas, le syndic se marre.

Et pour finir il ne faut JAMAIS voter le quitus au syndic. C'est là aussi se priver de tout recours ultérieur. Même si tout semble parfait, il vaut mieux se réserver la possibilité d'un recours. On ne sait jamais ce qui peut sortir du tapis plus tard.

Vous avez du pain sur la planche... Mais ne restez pas seul contre tous, vous n'y arriverez pas. En copropriété c'est la majorité qui décide. Faites vous des alliés.

Par **oyster**, le **28/12/2023** à **10:31**

Bonjour ,

En fait peut importe le fanion du syndic (CITYA,FONCIA, LEFEUVRE ,ect....)

Tout est dans la main du gestionnaire ,si celui çi utilise la force ' d'inertie ,le résultat est nul ;aussi un CS qui se bouge est l'unique méthode pour obliger le syndic à bouger.

En ce qui concerne le quitus ,le fait de ne pas voter ce dernier peut amener à bloquer les comptes ,ce qui ne me parait pas souhaitable ., cependant en ayant un pdt de séance énergique ,il lui suffit de repousser la résolution à l'année suivante !...

Le syndic se bouge lorsque la concurrence est de mise ,mais un mandat d'un an est de mise .
le plus souvent.

Par **Visiteur**, le **28/12/2023** à **10:39**

NON ! Le quitus n'est pas l'approbation des comptes. Il est parfaitement possible de voter l'approbation des comptes sans le quitus.

Un quitus c'est "approuver la gestion et libérer le syndic de toute responsabilité"

Et cette menace de "bloquer les comptes" démontre que le syndic n'est pas clair avec sa gestion ... Méfiance !

Par **XFT**, le **28/12/2023** à **12:44**

Bonjour

Je ne souhaite pas "me faire le syndic".

Je veux juste payer les charges que je dois payer.

Ils font passer des factures de travaux en entretien, résultats, même si les provisions sont sur le compte de la copropriété, le fait que ça reste bloqué en compte 1200 avec des montants farfelus me pose un problème.

En ce qui concerne le quitus, s'il n'y avait que le bilan de faux ça pourrait aller, mais forcé de constater qu'il n'y a pas que ça.

Pour le CS c'est très opaque, les 2 personnes avec qui j'ai pu parler du syndic me disent qu'ils sont satisfaits.

Bon je vais aller en rendez-vous je vous tiens informé.

PS j'ai remarqué que le syndic payait presque systématiquement les factures avec un minimum d'un mois de retard.

Par **Visiteur**, le **28/12/2023** à **13:12**

[quote]

Ils font passer des factures de travaux en entretien

[/quote]

et donc vous évite de payer des honoraires de travaux... ce n'est pas forcément mal

[quote]

avec des montants farfelus

[/quote]

c'est plus inquiétant, les montants doivent être justifiés par des factures

[quote]

minimum d'un mois de retard

[/quote]

s'il y a des pénalités de retard, il faut réagir. Sinon peu importe.

On peut quand même vérifier que le syndic utilise bien un compte bancaire séparé ...

Par **youris**, le **28/12/2023** à **14:09**

bonjour,

le vote d'un quitus au syndic lors d'une A.G. n'est prévu par aucun texte, ce n'est donc pas obligatoire.

mais c'est une habitude prise par les syndics car le quitus signifie que le syndic a régulièrement assumé la gestion de l'ensemble de la copropriété, et rend donc délicat tout recours ultérieur.

salutations

Par **XFT**, le **28/12/2023** à **22:59**

Bonjour,

En tant que simple copropriétaire, je n'ai pas la possibilité de vérifier qu'il s'agit bien de compte séparé, je pourrais demander à un membre du CS de le faire à ma place.

Pour ce qui est de mon rendez-vous, j'ai été agréablement surpris, il c'est très bien passé, effectivement je n'avais pas le bon RGDD (ils m'ont transmis des le début le bon RGDD). En ce qui concerne les factures qui me posaient un problème, ils m'ont apporté les réponses.

Le compte 1200 aurait du être soldé, mais effectivement la facture est passé en entretien courant , ce qui explique que ce compte soit toujours disponible. Je n'ai pas pu voir le comptable malheureusement. Mais il doivent se renseigner avec lui s'il est possible de le soldé en cours d'exercice, au pire il sera soldé à la fin de l'exercice actuel.

Ils m'ont demandé si j'avais fait des études de comptabilités et même si je gérait un patrimoine d'appartement car, selon eux, j'étais très impliqué. Je leur ai répondu que non, mais j'aime les math et j'aime comprendre et c'est quand même mon argent donc je veux savoir ce qu'ils en font.

Il semblerait que une seul personne au CS regarde les comptes, mais pas avec la même persévérance que moi. Ils ont été surpris quand je leur ai dit, que j'avais découvert la comptabilité il y a un mois quand j'ai reçu la convocation à l'AG.

@Copro37, si tu veux que je t'aide à comprendre, n'hésite pas à me demander en message privé, si je peux t'aider, ce sera avec plaisir.

Par Parisien420, le 29/12/2023 à 00:56

Bonjour,

***@XFT a écrit :** En tant que simple copropriétaire, je n'ai pas la possibilité de vérifier qu'il s'agit bien de compte séparé, je pourrais demander à un membre du CS de le faire à ma place.*

C'est très difficile de savoir si le compte est vraiment séparé. Vous pouvez effectivement demander à un membre du CS de vous dire à quel nom le compte de votre copropriété est ouvert : sur les relevés bancaires il doit être indiqué le nom de votre SDC et rien d'autre (pas de mention du syndic). Et attention aux acronymes : SDC peut vouloir dire Syndicat des Copropriétaires ou Syndic De Copropriété.... 😊

Le nom exact de votre syndicat est indiqué dans le règlement de copropriété, généralement au début.

Mais même avec cette information, il n'est pas garanti que votre compte soit vraiment séparé. Mon ancien syndic (une grande enseigne) m'avait dit que le compte était séparé; le bénéficiaire était au bien au nom de notre syndicat d'après les relevés bancaires. Sur ces relevés il était indiqué un IBAN, mais curieusement quand on voulait faire des virements, ce n'était pas cet IBAN qu'on devait utiliser... Donc je soupçonne fort qu'il s'agissait d'un sous-

compte, ce qui n'est pas légal pour autant.

Bravo pour votre persévérance en tous cas !