



## AG annuelle en retard

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Voici la situation actuelle : Copropriété de 107 copropriétaires (dont 103 appartements) mise en place par une AG du 01 Mars 2023. Une AG extraordinaire en Septembre 2023 pour des questions de chauffage et de travaux divers. Une AG annuelle début Septembre 2024.

Comptes arrêtés le 31 Mars 2025. En attente de l'AG annuelle de 2025. Le contrat du syndic a été renouvelé pour deux ans en Septembre 2024. Il est en vacances et le conseil syndical n'a aucun élément de comptes financiers et de date d'AG.

Il est vraisemblable que, compte tenu des délais d'organisation et de disponibilité de salle, notre AG ne puisse avoir lieu qu'après le 15 Octobre 2025, c'est-à-dire hors délais légaux.

Q1 / De combien de temps bénéficie le conseil syndical pour vérifier les comptes et factures de l'année écoulée (comptes qu'il n'a pas reçus pour l'instant) ?

Q2 / Quelle sanction pour le syndic qui traine à organiser l'AG ?

Q3 / Si nous décidons de ne pas voter positivement les comptes, quelles en seront les conséquences ?

L'immeuble est constitué d'environ 25% de propriétaires résidents et de 75% de locataires essentiellement à profil Pinel (d'après mon estimation personnelle). A la dernière AG, nous avons commencé avec 45% des tantièmes de présents ou représentés ou votes par correspondance et nous avons fini à 53,5%. Je n'ai aucune idée si ce sont des chiffres habituels.

Je vous remercie à l'avance pour votre réponse.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

On comprend que votre exercice comptable est du 1er avril au 31 mars ?

L'AG doit en effet se tenir dans les 6 mois de la clôture de l'exercice comptable.

Votre CS est bien mollasson et aurait dû se préoccuper de préparer l'AG avant les départs en congés.

Q1/ Le CS a tout son temps jusqu'à l'AG. Les copropriétaires peuvent contrôler entre la réception de la convocation et l'AG.

cf article 18-1 de la loi 65-557

NB: Le syndic n'envoie pas les comptes. Il faut se rendre dans ses locaux et consulter les pièces comptables originales.

Q2/ Il n'y a pas d'autre sanction que de voir son contrat non reconduit. Le président du CS peut organiser une AG sans le syndic !

cf article 8 du décret 67-223

Q3/ Si les comptes ne sont pas approuvés, ce sont les copropriétaires qui vont en pâtir : impossible de régulariser les charges locatives, un solde éventuellement positif n'est pas redistribué, le budget ne peut pas être sérieusement préparé, etc. Ce n'est pas une sanction efficace contre le syndic.

-----  
Par isernon

bonjour,

2 à 3 mois avant la date prévisible de la prochaine A.G., le conseil syndical doit contacter le syndic pour préparer la

nouvelle A.G..

l'article 14-1 de la loi 65-557 indique : le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

dans votre cas, l'A.G. doit se réunir avant le 30 septembre 2025.  
Le C.S. doit relancer immédiatement le syndic.

la sanction du syndic est sa non reconduction.

l'absence de budget prévisionnel interdit au syndic de demander le paiement des charges de copropriété.

votre problème ne concerne pas directement les locataires mais leurs bailleurs.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Pour les appels de fonds, certains syndicats font voter le budget N+1 et N+2 afin de permettre en cas de décalage de l'AG de procéder aux appels de fonds, quitte à actualiser le budget en cours lors de l'AG suivante.  
Il n'est pas interdit de procéder de cette manière et c'est sans doute une sage précaution.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

1. Délai pour vérifier les comptes.

Il n'y a pas de délai défini par une disposition d'ordre public relative à la vérification des comptes mais le conseil syndical peut exiger du syndic la communication de tout document de gestion dans un délai maximal d'un mois : septième alinéa de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Dans une copropriété d'une certaine importance, le conseil syndical ne doit pas attendre le dernier moment pour contrôler les comptes. Une bonne pratique est un contrôle tous les trois mois des factures reçues et du rapprochement bancaire.

2. Sanction.

La sanction majeure est le non-renouvellement du mandat de syndic.

3. Conséquence d'un refus d'approbation des comptes.

Le refus d'approuver les comptes rend ceux-ci incertains ce qui peut geler des contentieux portant sur les charges de l'exercice restant impayées.

Au cours d'un exercice comptable, se crée une créance du syndicat dès que sont dues des provisions, normalement au début de chaque trimestre. Ces créances du syndicat ne sont que provisoires. Elles s'éteignent lorsque les comptes ont été approuvés ou auraient dû l'être et sont remplacées par des créances déterminées par les comptes de l'exercice clos. Six mois après la fin de l'exercice, le syndicat est censé en avoir achevé la clôture comptable et être en mesure de savoir ce que doit chaque copropriétaire au titre de cet exercice.

Si les comptes ne sont pas approuvés, ils sont incertains.

Si les comptes ne sont pas certains, les créances déterminées par ces comptes sont incertaines. Or la demande d'un créancier portant sur une créance incertaine est irrecevable.

L'application de cette règle par les tribunaux est très stricte. Un refus d'approbation des comptes rend irrecevable une demande en justice de recouvrement de charges impayées relatives à un exercice dont l'assemblée a refusé d'approuver les comptes.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

J'ai relu les compte-rendu des AG.

- Budget initial de 03/2023 : 160 000 Euros
- Vote de validation des comptes en 09/2024 : Budget réel 255 863 Euros !!!
- Vote pour la régularisation d'un appel de fonds de carence de 70 000 Euros de Juillet 2024.
- Vote pour la modification du budget N+1 pour le porter à 250 000 Euros.
- Vote pour le budget prévisionnel N+2 à 250 000 Euros.

On a donc un budget voté pour 2025/2026.

Pas de nouvelle de l'AG pour l'instant. A mon avis, ce sera vers le 15 Octobre.

-----  
Par yapasdequoi

oui, c'est classique. Le syndic a donc bien la possibilité de continuer les appels de fonds ce qui est rassurant pour la copropriété (= il aura les fonds pour payer les fournisseurs)

Votre CS devrait se bouger un peu et réclamer une AG dans les plus brefs délais. Ne serait-ce que pour en savoir plus sur les comptes, cet écart réel/budget en 2023 est ahurissant (à moins de circonstances particulières).

L CS peut aussi demander à consulter les comptes régulièrement (tous les 6 mois ou même tous les 3 mois) afin de vérifier si des dérives continuent et surtout pour réagir sur les postes les plus lourds sans attendre une AG suivante.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

La situation a évolué.

Le conseil syndical relance le syndic le 25 Août.

Le 07 Septembre, le conseil syndical nous informe qu'il a relevé de nombreuses irrégularités dans les comptes et a décidé de ne pas valider les comptes faute de réponse adaptée.

Le 11 Septembre, je reçois une convocation à l'AG du 29 Septembre par LR avec AR. Donc hors délais légaux. La convocation porte la date du 08 Septembre.

Donc, si je comprends bien, je dois assister à l'AG pour que mes votes soient pris en compte.

J'ai lu les comptes et j'ai trouvé d'autres irrégularités non relevées par le CS. Il y a au moins une dizaine de factures de l'exercice précédent dans les comptes de l'année. Le syndic a payé des taxes foncières 2022 et 2023 alors que je ne suis propriétaire que depuis Mars 2023. C'est ubuesque.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le CS n'a aucun pouvoir de valider ou refuser les comptes.

C'est le vote de l'AG qui fait foi.

La convocation a été envoyée dans les délais (21 jours), ce n'est pas la date de réception qui compte.

article 9 du décret 67-223 :

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Si vous assistez à l'AG vous aurez du mal à la faire annuler pour non respect du délai.

Concernant les "erreurs" dans les comptes, c'est à vous de prouver que ce sont des erreurs. Les factures sont enregistrées lors du paiement, même si c'est en retard.

La répartition entre vous et le vendeur ne concerne que vous et votre vendeur, pas le syndic.

Pour mémoire, l'article 6-2 du décret 67-223

Article 6-2

Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la

loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

Mais non, la convocation est hors délais.

<https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete/#:~:text=La%20convocation%20doit%2C%20sauf%20urgence,l'accord%20%C3%A9crit%20du%20copropri%C3%A9taire.>

La convocation doit, sauf urgence, être adressée à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la tenue de l'Assemblée générale (AG) par lettre recommandée avec avis de réception

Ce délai court le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. Pour la notification par voie électronique, (...)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>

La convocation doit être adressée à chaque copropriétaire au moins 21 jours calendaires avant la date de l'assemblée générale, sauf si le règlement de copropriété a prévu un délai plus long.

Ce délai a pour point de départ :

Le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée (...)

Convocation reçue le 11 Septembre.

21 jours francs à partir du 12/09 nous amène au 02 Octobre.

AG possible à partir du 03 Octobre.

-----  
Par yapasdequoi

Si le délai est dépassé, vous pouvez "passer l'éponge" ou faire annuler cette AG.

Que gagnerez vous à la faire annuler ? C'est vous qui voyez.

Consultez un avocat qui sera de toute façon obligatoire pour une telle procédure.

Attention si vous votez à l'AG votre demande d'annulation pourrait ne pas être recevable.

-----  
Par Nihilscio

La convocation a été envoyée trop tard. L'assemblée sera annulable.

Mais une contestation d'un copropriétaire qui aura assisté à l'assemblée et qui ne se sera pas opposé à toutes les résolutions adoptées par l'assemblée sera irrecevable.

Le conseil syndical a relevé de nombreuses irrégularités. Lesquelles ?

Il n'est pas dans les attributions du conseil syndical de valider les comptes. Il les contrôle et rend compte à l'assemblée générale. Ensuite l'assemblée générale statue.

Si les comptes sont corrects à l'exception de quelques écritures contestables, ce qu'il faut faire est approuver les comptes à l'exception des quelques écritures contestées qu'il est demandé au syndic de corriger en un délai assez court sous le contrôle du conseil syndical.

Si les comptes sont dans l'ensemble inacceptables, il faut refuser de les approuver mais exiger du syndic qu'il les reprenne et les soumette à nouveau à l'assemblée générale sans trop tarder. Il ne faut pas rester avec des comptes non approuvés. Lorsque les copropriétaires refusent d'approuver les comptes, ce n'est pas le syndic qu'ils sanctionnent, c'est eux-mêmes.

Taxes foncières. Quels sont les locaux pour lesquels le syndicat a dû payer une taxe foncière ? Les parties communes de l'immeuble comprennent-elles des locaux qui sont taxés indépendamment des lots de copropriété, une loge de concierge par exemple ? Les immeubles sont soumis à la taxe foncière dès leur achèvement. Il peut arriver que, dans un immeuble neuf vendu en l'état de futur achèvement, des locaux soient achevés sans être encore livrés. La taxe foncière est alors due par leurs propriétaires. Ce n'est pas au syndicat de les payer.

Factures de l'année précédente. C'est une anomalie mais cela ne justifie par forcément un refus d'approuver les comptes. De toute manière, une facture, dès lors qu'elle est justifiée, doit être payée, même en retard.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

La situation a évolué.

Le CS nous a envoyé le 27/09 son compte-rendu d'activités.

L'AG a eu lieu le 29/09. 9 votes par correspondance. Une grosse vingtaine de présents, dont quelques couples, et quelques pouvoirs (pour 107 copropriétaires).

Le compte financier 2024/2025 a été refusé à l'unanimité des présents. Je ne connais pas le résultat définitif du vote pour le budget 25/26 et le budget 26/27 (sans doute refusés).

Trois motifs de refus :

- Un litige entre 30 000 et 50 000 ? sur la facture d'électricité des communs.
- Un paiement de taxes foncières de 19774 ? pour 2022 et 2023 alors que les appartements ont été livrés en Avril 2023.
- Plusieurs factures non justifiées ou douteuses.

Puis-je réclamer des explications au syndic sur les factures d'électricité par LR AR ? Je ne m'y retrouve pas dans les documents fournis.

Pour les impôts, j'aimerais bien faire une réclamation aux impôts, mais je ne dispose d'aucune référence. Avez-vous une piste ?

-----  
Par yapasdequoi

Vu votre intérêt pour ces comptes, pourquoi n'avez vous pas profité de la période précédant l'AG pour consulter les pièces comptables ?

Après l'AG c'est trop tard, seul le CS a accès à tout moment. (sauf si votre syndic les dépose sur l'extranet)

Demander des explications au syndic ? Il va sans doute ignorer votre demande puisque rien ne l'oblige à la prendre en compte.

Quel est la nature de ce litige ? Est-ce la répartition ?

Mais vous n'échapperez pas à payer votre quote-part puisque c'est la date d'approbation des comptes qui la rend exigible.

Concernant les impôts, de même il faudrait consulter les avis de taxes foncières. Quels sont les locaux concernés ? Ce sont normalement les copropriétaires des lots qui sont redevables de ces TF.

-----  
Par Charles94

Bonjour,

J'ai passé au moins une demi-journée avant l'AG à lire par ligne par ligne et j'ai sorti un document de trois pages de problèmes.

Cet après-midi, je viens d'en découvrir un nouveau, tout simplement. Le document comptable fourni par le syndic pose question sur la facturation Electricité (qui a fait l'objet de discussions lors de l'AG).

J'ai repris les montants date par date des factures et je constate des trous de facturations dans l'année 2024/2025 avec un montant de 20 000 ? pour un total budgété de 40 000 ?.

Si je ne me suis pas trompé, cela voudrait dire que le document fourni par le syndic est incomplet ou faux.

Je ne m'étonne plus de rien, puisque l'année dernière, il manquait 5 feuilles à ma convocation et 1 page dans le compte-rendu comptable.

Mon état de santé n'est plus compatible avec un déplacement chez le syndic (lundi entre 09h et 11h30 et 14h à 16h30 avec AG à 18h30 dans des lieux très différents) et passer deux heures à vérifier tous les points de litiges. Le conseil syndical l'a fait et n'a eu que des réponses foireuses. J'ai trouvé au moins une autre facture douteuse.

J'attends surtout d'un professionnel des documents comptables fiables. Les bons comptes font les bons amis.

-----  
Par yapasdequoi

Vu la gestion approximative, le CS devrait être plus vigilant!

Si vous avez désigné des "bras cassés", mais que votre santé ne vous permet pas de vous en occuper sérieusement, vous devriez au moins vous regrouper à plusieurs mécontents pour prendre un avocat et décortiquer toutes ces anomalies.

Ensuite une mise en demeure ou même assignation du syndic pour ses fautes professionnelles est envisageable. (Lisez bien l'article 15)

-----  
Par Nihilscio

Le Conseil syndical devrait se faire assister par une association pour le contrôle des comptes.

Les pièces comptables sont aujourd'hui émises sous forme numérique. Il ne devrait pas être nécessaire de se déplacer dans les locaux du syndic.

Avant de réclamer auprès du centre des impôts il faudrait avoir sous les yeux l'avis d'imposition.

Le montant des factures d'électricité me rend perplexe. Ascenseurs, chaudière collective électrique ?

-----  
Par zouriteman

ce fil de discussion est passionnant , car il contient plusieurs inexactitudes, et surtout le constat que chaque copropriétaire est impuissant face à un syndic que la loi rend intouchable en pratique.

Mr CHARLES94 , pour prendre du poids , vous devez impérativement :

\* vous faire désigner PRESIDENT de SEANCE lors des A.G.

\* devenir membre du CONSEIL SYNDICAL , et mieux vous faire désigner PRESIDENT du C.S.

ce qui vous permettra :

a) d' accéder à tous les documents , comptabilité, grand-livre , livre des dépenses, factures , et à tout moment , et en cas de résistance du syndic , LAR avec pénalités de 15? / jour

b) de requérir l'appui d'un spécialiste ( un expert comptable par exemple) , aux frais de la copro .

c) de mieux conseiller vos collègues propriétaires, de faire plus facilement des mises en concurrence , y compris de syndics ... .... ETC ...

\*\* Vous ne pouvez plus faire annuler cette AG aux motifs du délai de 21 J , car AG du 29/09 , réception du PV de l'AG probablement avant le 10 Octobre , délai maxi de DEUX mois pour déposer la requete au Tribunal, via un Avocat.

\*\* votre cas est assez ubuesque , mais cela me semble plausible s'il s'agit d'une résidence neuve livrée en 2023 : budget initial de 160.000 totalement sous-évalué , constat d'un budget réel de 255.000

\*\* assez surprenant que votre AG ait pu fonctionner avec environ 30 votants ( 20 + 9 ) sur 107 ; certes pour la majorité Art 24, ça passe, mais pour celle Art 25 , cela n'aurait pas été possible.

\*\* taxe foncière ?? à analyser sur quoi cela porte ? une piscine, un court de tennis ?