



Union Fédérale des Consommateurs - Que Choisir
4 Place Coimbra, Avenue de Pérouse
13090 Aix-en-Provence
www.ufc-aix.org – aixenprovence@ufc-quechoisir.org
Tél. : 04 42 93 74 57 - Fax : 04 42 27 73 92

Décembre 2011

LE CONTROLE DE LA GESTION DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Le conseil syndical a pour mission de contrôler la gestion du syndic et de l'assister dans l'administration de la copropriété. Donc, sans attendre la fin de l'exercice, tout membre du conseil syndical peut se faire communiquer les factures et tous les documents engageant la copropriété (contrats, relevés bancaires...). De même tout copropriétaire peut une fois par an consulter individuellement les pièces justificatives des charges imputées à la copropriété (art 18-1 – loi de 1965). Cette consultation a lieu un jour entre la date de convocation à l'assemblée générale et la tenue de cette assemblée.

Le syndic a l'obligation de tenir une comptabilité, à savoir :

- le journal sur lequel sont enregistrés chronologiquement toutes les dépenses justifiées par des factures ; chaque enregistrement comporte : une date, un libellé (nature de l'opération, nom du prestataire), la somme HT, la TVA et le TTC.

- le grand livre des comptes (un compte regroupe toutes les dépenses relatives à un même poste (ex : 606 Electricité, 615 Entretien des locaux...) dans lesquels sont reportés tous les enregistrements du journal, les règlements, les appels de charges.

C'est à partir de ces documents que sont établis les documents de synthèse joints à la convocation de l'assemblée générale.

Comment procéder au contrôle des dépenses et à l'utilisation des fonds versés ?

Un contrôle sérieux de la comptabilité consiste à rapprocher chaque facture de son enregistrement dans le journal avec le devis s'il s'agit de travaux, de contrats ... un premier pointage est ainsi effectué. Un 2^e pointage à partir des extraits du compte bancaire permet de s'assurer que toutes les factures pointées ont bien été réglées, qu'il n'y a pas eu de règlements sans pièces justificatives, que les appels de fonds ont bien été enregistrés et encaissés.

Cette seconde vérification ne peut être réalisée que si le syndic a ouvert un compte bancaire séparé au nom de la copropriété. (art. 18 – loi de 1965)

Qu'entend-on par compte bancaire séparé ?

Il s'agit d'un compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires sans référence au cabinet du syndic. Le syndic a obligation d'ouvrir ce compte, cependant il peut s'en faire dispenser par un vote en assemblée générale. (majorité art 25). La tenue de ce compte est comprise dans ses honoraires de gestion courante. Ce compte bancaire séparé permet de suivre tous les mouvements financiers concernant la copropriété, la régularité des règlements des prestataires et des fournisseurs, la régularité des encaissements des appels de charges. Des frais de tenue de compte bancaire vont être appliqués par la banque ; il faut que le syndic négocie avec le banquier pour que ces frais ne soient pas retenus. Ceci est d'autant plus facile que les sommes disponibles sur le compte sont souvent très importantes.

Autre intérêt du compte séparé : il n'est plus possible pour le syndic d'utiliser les fonds du syndicat pour payer les dépenses d'un autre syndicat de copropriétaires. Si un changement de syndic a lieu celui-ci ne pourra plus utiliser le compte et en cas de faillite, les fonds déposés ne seront pas saisis par les créanciers de ce dernier.

Celui-ci perd aussi une mine de revenus car un compte à son nom lui permettait de placer les fonds et d'encaisser des intérêts. Attention, le compte peut n'être qu'un compte individualisé, rattaché à un compte pivot, qui lui, regroupe tous les comptes ouverts de toutes les copropriétés gérées par le syndic, l'ensemble des encaissements transitent alors par ce compte et génère donc des revenus importants pour celui-ci. (Dans ce cas le nom du cabinet gestionnaire apparaît sur les extraits de compte).

Il est aussi possible d'obtenir, mais plus difficilement, lorsque les sommes en dépôt sur le compte sont très importantes, le placement des fonds momentanément inutilisés car cela demande un suivi régulier du compte.

La vigilance des membres du conseil syndical dans le suivi de la gestion et de l'administration de la copropriété par le syndic, permettra de détecter rapidement toute négligence, tout détournement ou défaillance prévisible.

Recommandations :

Lors de l'assemblée générale, il est demandé aux copropriétaires d'approuver les comptes et de donner « quitus » au syndic. Ces deux décisions doivent faire l'objet de deux résolutions distinctes, votées à l'article 24. Si la comptabilité a été contrôlée et ne présente pas à priori d'irrégularités, elle sera approuvée. Par contre, si vous donnez « quitus » vous perdez la possibilité de poursuivre en justice votre syndic qui se trouve ainsi libéré de toute responsabilité de ses fautes de gestion tant en ce qui concerne le domaine financier que dans les autres domaines où il a pu intervenir et qui pourraient apparaître ultérieurement. Ce vote négatif n'a pas de conséquence sur la validité de son mandat.