



Problèmes sur comptes de copro, syndic bénévole

Par **TonyT**, le **30/05/2013** à **09:49**

Bonjour,

Dans une petite copropriété (4 copropriétaires) gérée, en qualité de syndic soi-disant bénévole, par un copropriétaire (non professionnel) et dont le président du syndic est copropriétaire également, les comptes arrêtés au 31/12/2012 viennent seulement d'être transmis fin mai.

A la lecture de ces comptes, plusieurs erreurs apparaissent :

- montants erronés par faute de frappe
- facture de fuel de décembre 2012 (5000 litres) reportée sur 2013
- règlement facture de travaux 2012 par la copro en 2013 figurant sur les comptes, règlement de notre quote-part n'y figurant pas
- budgets et appels de charges incluant les travaux (pas de distinction entre charges et travaux)
- sur 50 numéros de chèques émis, 12 ne sont pas dans les comptes,
- ...

Le président du syndic (qui détient le chéquier) vend son appartement très prochainement, juste après la prochaine AG dans quelques jours.

Le syndic et le président ne répondent pas à nos courriers demandant gentiment des explications.

Que faire ?

Merci de votre aide

Cordialement

Par **moisse**, le **30/05/2013** à **10:41**

Bonjour,

Je ne connais pas cette fonction "président du syndic".

Il existe un syndicat composé des copropriétaires, qui choisi et nomme un syndic en assemblée général.

Il peut aussi exister un conseil syndical composés de quelques copropriétaires, dont la charge est d'aider le syndic et le cas échéant contrôler sa gestion.

Ce conseil syndical n'a aucune persànnalité juridique. Il nomme un président.

Vous devez donc indiquer quel est le rôle de ce président de syndic pour obtenir des réponses.

Pour le reste si les comptes sont faux, il ne faut pas les approuver ni donner un quelconque quitus au syndic même bénévole.

Par **TonyT**, le **30/05/2013** à **13:02**

Je ne crois pas qu'il existe de conseil syndical.

La personne se dit président de la copropriété.

Merci de vos réponses

Cordialement

Par **Lag0**, le **30/05/2013** à **13:12**

[citation]La personne se dit président de la copropriété. [/citation]

Un titre qui n'existe pas !

Par **TonyT**, le **30/05/2013** à **14:42**

Bien, vérification faite il est président du conseil syndical. Désolé je suis novice en matière de syndic, c'est d'ailleurs pour cela que je demande de l'aide.

Quelqu'un aurait-il des réponses à mes questions initiales ?

Merci

Par **moisse**, le **30/05/2013** à **18:41**

C'est le syndic qui doit posséder le chéquier et non le président du conseil syndical.

Son départ n'a aucune incidence.

Si les comptes ne sont pas approuvés, ou si vous n'approuvez pas les comptes au cours de l'AG, vous devrez entamer une procédure dans les 2 mois qui suivent la publication du PV de l'assemblée générale.

Par **Marion3**, le **30/05/2013 à 18:52**

Bonjour,

TonyT avait mentionné qu'il s'agissait d'un syndic bénévole et non d'un Syndic professionnel.

Par **moisse**, le **30/05/2013 à 19:28**

Peu importe. Le syndic même bénévole est seul responsable de la gestion, du recueil des fonds et de leur utilisation conformes aux décisions de l'AG.

Le président du CS n'est responsable de rien. C'est une situation qui peut certainement déboucher sur une gestion de fait, mais à titre personnel et non en tant que président.

Par **TonyT**, le **30/05/2013 à 19:54**

Merci beaucoup à tous !

Je vous tiendrais au courant, l'AG est le 14 juin

Bien cordialement

Par **TonyT**, le **31/05/2013 à 01:28**

Hum, nouvelle donnée dans ce dossier:

le syndic bénévole démissionne et met son appartement en vente, demande quitus en laissant les comptes en l'état : 17 chèques sur 2011 dressés mais non comptabilisés, 12 sur 2012...

Je demande l'accès aux relevés de comptes mais ne peut à l'heure actuelle effectuer de rapprochement bancaire.

Sans être parano et en étant également ataraxique, je cherche une solution fiable et diplomatique.

Pouvez-vous me communiquer certains conseils et points de vigilance ?

Encore merci à tous; de mon côté j'ai une bonne expérience en services NTIC et serais heureux de faire du buzz pour vous dans mes réseaux professionnels

Bien à vous,

TonyT

Par **moisse**, le **31/05/2013** à **08:41**

Fiable et diplomatique ?

Quoiqu'il en soit ne pas donner ni quitus ni approbation des comptes.

Ensuite il va falloir faire le tri en rapprochant les chèques de factures. Si ce n'est pas possible sans effort du démissionnaire, l'aviser d'un probable dépôt de plainte contre X pour détournement de fonds, et d'une réserve auprès du notaire chargé des actes de vente lorsque celui-ci demandera au syndicat un état daté des dettes à l'endroit de la copropriété.

Sinon c'est constitution d'avocat et direction le TGI.

Par **TonyT**, le **31/05/2013** à **10:49**

Oui, ça sent la direction TGI.

Est-il légal de passer des règlements effectués en 2013 sur les comptes 2012 (facture d'eau par exemple) et de passer des factures de 2012 sur 2013 (5000 l de fuel)?

Par **moisse**, le **31/05/2013** à **15:38**

Règlementaire c'est douteux

Mais un syndic bénévole peut commettre des erreurs matérielles qui restent sans conséquence réelle sur la comptabilité globale, en ignorant quelques règles comme provision plutôt qu'enregistrement anti-daté..