



## Non approbation des comptes quelles conséquences pr non payeur

Par **Lynette05**, le **07/06/2017** à **13:13**

Bonjour,

Lors de la réunion de vérification des comptes annuels, le conseil syndical n'a pas pointé une à une les factures mais a fait le point sur des dossiers importants en cours avec le syndic. Quelques jours après cette réunion, certains copropriétaires ne veulent pas valider les comptes 2016 lors de l'AG.

Nous avons un copropriétaire qui ne paye pas ces charges depuis un moment. Le syndic fait les démarches nécessaires afin de régulariser cette désagréable situation.

Si lors de l'AG les comptes ne sont pas validés, quelles conséquences pour le non payeur?

Est-ce que cette non approbation des comptes peut avantager de quelques manières que ce soit le non payeur?

Merci pour les réponses.

Par **wolfram2**, le **07/06/2017** à **21:30**

Bonsoir

Toujours refuser le quitus de sa gestion au syndic dont on n'a jamais la connaissance exhaustive des erreurs, négligences ou éventuelles malversations.

Toujours approuver les comptes, sinon le juge refusera les mesures demandées à l'encontre des copropriétaires débiteurs qui mettent en péril l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

Portez la bonne parole.....wolfram

Par **wolfram2**, le **08/06/2017** à **08:20**

Bonjour

Il convient d'ajouter que le syndic apparemment a manqué à son devoir de conseil.

En effet, lors des AG du SdC dont il est le secrétaire, sauf décision contraire de l'AG, il lui appartenait de mettre en garde les copropriétaires sur les conséquences désastreuses d'une non approbation des comptes, en ce qui concerne ensuite les instances judiciaires contre les copropriétaires débiteurs pour le recouvrement de leurs charges impayées.

Par précaution, vérifiez le pourcentage que représente le total des charges impayées par rapport au budget de l'exercice. Ceci afin de vérifier, par rapport au seuil de 25% et 15% selon le nb de lots de la copro le risque d'être déclaré en difficulté et d'avoir à supporter les charges supplémentaires d'un mandataire ad-hoc ou d'un administrateur provisoire.

Meufiance!!!!!!ou Méfi.....wolfram

Par **malean**, le **08/06/2017** à **11:08**

Bonjour,

quand les impayés n'apparaissent pas dans la présentation des comptes et donc qu'ils ne sont pas approuvés; peut-on en déduire que tous les co-propriétaires sont à jour de leurs charges.

Merci pour les réponses.

Par **wolfram2**, le **10/06/2017** à **10:14**

Bonjour

Selon mon point de vue, la connaissance des impayés peut résulter de la totalisation des comptes débiteurs du projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

Au surplus, suivant les pratiques de nos prédécesseurs, notre conseil syndical, plus particulièrement avant l'AG, demandait au syndic de lui fournir un état des impayés accompagné de l'état d'avancement des procédures de recouvrement. Ceci bien avant que soient instaurées les procédures réglementaires sur la compta des copros.

C'est un poste pour lequel le Conseil syndical doit veiller à constamment stimuler le syndic dans l'exécution de son mandat.

Courage et Acharnement sont nécessaires.....Wolfram

D Article 11

- Modifié par Décret n°2016-1446 du 26 octobre 2016 - art. 2

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le

comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

II.- Pour l'information des copropriétaires :

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;