

Par ludovic.revert-cherqui

1. NATURE ET OBJET

Chaque année, le syndic a pour obligation de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, les comptes de la copropriété, avec le double objectif pour le mandataire, d'obtenir la ratification de sa gestion financière, de même que, de conférer un caractère définitif aux comptes eux-mêmes.

La reddition annuelle des comptes, telle que soumise à l'approbation de l'assemblée, a pour objectif principal de faire approuver la gestion financière et comptable du syndic, au cours de l'année écoulée.

Sont visés notamment dans l'approbation des comptes, les contrats et marchés passés par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, et leurs incidences financières pour l'immeuble.

II. FORMALITÉS À RESPECTER PAR LE SYNDIC :

Il convient de rappeler que le décret n°2004 - 479 du 27 mai 2004, qui a modifié l'Art. 11 du décret du 17 mars 1967, a permis d'aboutir à des règles précises, à respecter en la matière, par le syndic.

Ainsi, le syndic doit impérativement joindre à la convocation de l'assemblée générale, appelée à approuver les comptes :

- *l'état financier du syndicat et son compte de gestion générale, présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé*

- *le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté*

Ces documents sont principalement destinés à permettre aux copropriétaires de procéder à la vérification, documents à l'appui, de la réalité et de la régularité des dépenses exposées par le syndic, au cours de l'exercice écoulé.

Il faut noter à ce propos, l'intervention très importante du conseil syndical de l'immeuble, qui procède à la vérification des comptes, afin de fournir aux copropriétaires, tous les éclaircissements utiles lors de l'assemblée générale, appelée à statuer sur les comptes.

Dans ce contexte, le conseil syndical, conformément à ses prérogatives fixées l'Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965, dispose d'un droit d'information sur toutes les pièces et documents, se rapportant à la gestion du syndic.

En outre, il convient de ne pas omettre que les copropriétaires disposent, d'un droit de consultation, des pièces justificatives des charges de copropriété, avant la réunion de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes du syndic, et ce conformément à l'Art. 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces modalités de consultation des pièces doivent être précisées dans la convocation à l'assemblée générale.

Le respect de cette dernière obligation s'impose, puisque sa violation pourrait entraîner le prononcé judiciaire de l'annulation de cette résolution.

En dernier lieu, il sera précisé que l'approbation des comptes intervient à la majorité de l'Art. 24 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

III. LA PORTEE DE L'APPROBATION DES COMPTES :

a) Les effets directs de l'approbation des comptes :

Comme cela a été indiqué plus haut, le vote de l'approbation des comptes a pour principal effet

de ratifier toutes les dépenses engagées par le syndic au cours de l'exercice écoulé.

Cela suppose bien naturellement, que tous les éléments et documents aient été portés à la connaissance des copropriétaires, afin de leur permettre de se prononcer en toute connaissance de cause.

Précisons que cette approbation ne saurait être valable, si elle était effectuée avec la mention de "*restrictions*", ou de "*réserves* ", auquel cas, l'approbation des comptes ne peut résulter que du vote d'une délibération ultérieure.

Sinon, le vote de l'approbation des comptes a pour effet d'interdire toute révision ultérieure desdits comptes, sauf l'hypothèse d'inexactitudes ou d'erreurs matérielles prévues par l'article 1269 du code de procédure civile (Cass. 3e civ., 27 avr. et 9 nov. 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 349 et 1989, comm. 91. – Cass. 3e civ., 22 mars 1989 : Loyers et copr. 1989, comm. 247. – CA Aix-en-Provence, 16 mars 1995 : [JurisData n° 1995-044191](#)).

Les conséquences plus directes de l'approbation des comptes sont les suivantes :

- *les copropriétaires ont pour obligation de régler leur quote-part, dans les charges communes telles qu'elles résultent des comptes approuvés* (Cass. 3e civ., 27 juin 2001 : [JurisData](#) n° 2001-010440 ; Loyers et copr. 2001, comm. 238)

- *la ratification de la gestion financière du syndic, a pour conséquence d'interdire toute révision ultérieure des dépenses de l'immeuble pour l'exercice approuvé. En effet, lorsque les comptes ont été approuvés, ils ne peuvent plus être contestés de sorte que la Cour de Cassation a même affirmé qu'une mesure d'expertise ne pouvait plus être ordonnée* (Cass. 3e civ., 3 oct. 1969 : JCP G 1970, II, 16201. – CA Versailles, 25 janv. 1988 : D. 1988, inf. rap. p. 68).

b) Absence d'influence de l'approbation des comptes, sur la position des comptes individuels

Il est très important de rappeler que la jurisprudence a posé pour principe que l'approbation des comptes telle que votée par l'Assemblée Générale, ne concerne pas la position comptable de chaque copropriétaire.

Ainsi, la jurisprudence, notamment de la Cour d'Appel de Paris, estime que l'approbation des comptes ne vaut pas accord d'un copropriétaire sur la position de son compte individuel.(CA

Paris, 20 déc. 2001 : Loyers et copr. 2002, comm. 135. – CA Paris, 9 mars 2006 : [JurisData n° 2006-295465](#)
; Loyers et copr. 2006, comm. 183)

Un copropriétaire dispose donc la faculté de solliciter la correction des erreurs qu'il a pu constater dans la répartition des charges affectant son compte individuel, ce qui suppose naturellement pour lui, la démonstration de l'existence des erreurs invoquées (*Cass. 3^e civ., 20 juill. 1999, n^o 98-11215, □ Popoff c/ Synd. des copr. du 106-108, rue Jean Legalleu à Ivry-sur-Seine*).

c) Les conséquences du refus d'approbation des comptes

En premier lieu, il doit être rappelé que l'absence d'approbation des comptes par l'assemblée générale n'emporte pas, de plein droit, la nullité du mandat du syndic et l'impossibilité pour celui-ci d'exercer ses fonctions (*Cass. 3^e civ., 21^o nov. 2006, n^o 06-10.118, □ SCI Digitale c/ Balsière et a.*).

Cependant, le refus d'approuver les comptes du syndic a pour corollaire le refus de voter le quitus.

Cela doit être d'une manière générale, interprété comme un début de défiance des copropriétaires, qui entendent ainsi sanctionner, ce qu'il considère comme une mauvaise gestion financière du syndic, pouvant constituer un préalable à l'action potentielle de mise en cause la responsabilité civile de ce dernier.