



## Délai envoi décompte aux copropriétaires par syndic bénévole

Par **sylvie75**, le **24/03/2024** à **14:24**

Bonjour,

Je viens de reprendre bénévolement le syndic de l'immeuble où je suis copropriétaire suite à la démission de l'ancien syndic.

Je me pose une question : sous quel délai dois je envoyer le décompte définitif aux copropriétaires pour l'année N-1 pour la régularisation des charges?

Nous venons de faire l'AG d'approbation des comptes 2023 et de vote des budgets 2025/2026.

Puis je attendre mai/juin pour l'envoyer, ou dois je impérativement l'envoyer dès que j'ai connaissance de tous les éléments?

Nous venons à peine d'avoir la facture d'eau couvrant la période en 2023 qui m'était nécessaire pour faire la régularisation.

Je vous remercie pour votre aide précieuse.

Bien cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le **24/03/2024** à **15:45**

bonjour

si l'AG a approuvé les comptes 2023 je suppose que vous aviez toutes les factures et que le relevé des dépenses était joint à la convocation....

vous ne pouvez pas modifier les comptes de l'exercice 2023 après le vote de l'AG à moins que le syndicat des copropriétaires ait émis des réserves dans le texte de la résolution mentionnée dans le PV de l'AG

Par **yapasdequoi**, le **24/03/2024** à **20:45**

Bonjour,

On comprend que l'AG vous a nommé syndic par un vote à la majorité de l'article 25 et que ce n'est pas votre seule initiative de reprendre le poste de syndic ?

La régularisation est calculée sur la base des comptes **approuvés** par le vote de l'AG.

Vous ne pouvez pas y intégrer une facture arrivée en retard.

Si la facture d'eau n'était pas disponible à l'arrêté des comptes, elle n'entre pas dans cet exercice mais dans le suivant qui n'est pas encore clos.

Par **sylvie75**, le **25/03/2024** à **11:03**

Bonjour,

Je vous remercie infiniment pour vos retours. Oui j'ai bien envoyé le relevé détaillé des dépenses, je n'avais pas intégré la dernière facture puisque je l'ai reçu entre la convocation envoyée 1 mois avant l'AG et l'AG donc je ne savais pas si je pouvais ou non la rajouter.

Je vais l'ajouter à l'exercice 2024 dans ce cas, encore merci à vous.

Par **yapasdequoi**, le **25/03/2024** à **12:44**

En annexe à la convocation le syndic doit joindre les états financiers obligatoires pour l'approbation des comptes de l'exercice terminé.

Vous devriez prendre connaissance du décret !

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006051416>

[quote]

Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article 14-2 précité et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes n°s 1, 2, 3,

4 et 5 du présent décret.

[/quote]

Par **sylvie75**, le **25/03/2024 à 16:17**

Bonjour Yapasdequoi

Je demande de l'aide, une information pas une leçon de morale!

Vous ne connaissez pas ma situation et l'enfer que je vie car j'ai dû reprendre ce syndic qui me prend jours et nuits pour tout reclasser sachant qu'il n'y avait aucune comptabilité ni rien du tout de tenu et je ne suis pas comptable de métier.

Cela me gâche la vie mais je n'ai pas l'argent pour prendre un syndic professionnel, donc un peu d'indulgence, je ne demande qu'à m'améliorer et je fais tout pour !

Pas besoin d'être méprisant!

Bien cordialement !

Par **yapasdequoi**, le **25/03/2024 à 16:28**

Il n'y a rien de méprisant dans ma réponse juridique.

Si vous n'avez pas les compétences pour faire ce travail, il faut vous adresser à un pro. Sinon vous aurez des ennuis tôt ou tard.

Les copropriétaires partagent les honoraires, vous n'êtes pas seul à payer !

Faites vous aider par une association type ARC-UNARC ou CLCV.

Par **Parisien420**, le **25/03/2024 à 21:03**

Bonsoir,

J'arrive un peu après la bataille, désolé!

Il faudrait regarder dans les exercices antérieurs si les factures ne sont pas tout le temps décalées d'un exercice.

Je sais que certains logiciels de syndic, à cause de la régularisation de l'eau tellement particulière, ne peuvent pas faire de factures non parvenues (compte 408) avec les factures d'eau ==> cela signifie que les dépenses de l'eau sont imputées uniquement sur l'exercice où

les factures ont été payées.

J'ai cru comprendre que vous avez une facture annuelle, c'est ça?

Si les factures sont décalées :

- en 2022, vous avez payé l'eau de 2021
- en 2023, vous avez payé l'eau de 2022
- en 2024 vous payez l'eau de 2023.

Si les factures d'eau ne sont pas décalées, c'est qu'il s'agit d'un incident ponctuel et il faut alors faire attention à 2 choses :

- ne pas redistribuer les provisions d'eau 2023 aux copropriétaires
- vous aurez, en 2024, à payer les dépenses d'eau pour 2023 et 2024

Dans la clôture des comptes de votre ancien syndic, j'espère qu'il en a tenu compte.

Par contre, si les factures sont bien décalées, pas de problème.

Sinon, pour répondre à votre question initiale concernant les décomptes de charges :

- lors de l'envoi de la convocation, c'est un projet de décompte de charges qui est envoyé à chaque copropriétaire, conformément au décret de 1967.
- lorsque les comptes sont approuvés, les décomptes de charges deviennent définitifs; vous pouvez les envoyer en même temps que le PV (par LRAR, par courrier simple ou par mail, selon les cas).

Par **sylvie75**, le **28/03/2024** à **02:43**

Bonjour

Merci beaucoup pour votre retour.

Je comprends en réponse à ma question qu'il n'y a pas de délai spécifique à respecter pour l'envoi du décompte définitif.

Les factures ne sont pas décalées mais nous avons eu une fuite en 2023 par conséquent l'émission de la facture a pris du retard puisqu'il a fallu faire un dossier de dégrèvement etc

Encore merci pour votre explication très claire.

Par **Pierrepauljean**, le **28/03/2024** à **10:09**

il ne faut pas oublier que les bailleurs doivent régulariser les charges de leurs locataires après l'approbation des comptes du syndicat

il ne faut donc pas tarder