



## Factures EDF erronées mais payées : responsabilité du syndic engagée ?

Par **Cath76**, le 11/04/2025 à 14:42

Depuis plus de 5 ans, EDF facture les frais relatifs à 4 PDL alors que seulement 3 concernent notre copropriété. Ni AIC, le syndic à l'époque, ni Foncia qui a pris la suite le 01/07/2021 ne se sont aperçus de l'erreur et nous ont refacturé l'intégralité de la charge.

C'est la Pdte du Conseil syndical, résidente, qui a fait cette découverte récemment et l'a fait constater par Énédis le 20/11/2024. Le 17/12/2024 Foncia contacte enfin EDF pour leur signaler l'anomalie et le compteur est finalement résilié par Énédis le 09/01/2025.

Sur 5 ans seulement, le total à récupérer s'élève à plus de 20.000 € alors que le budget annuel de la copropriété tourne autour de 75 K€.(depuis 2017 voire 2009).

Le 18/12/2024 : l'AG n'approuve pas les comptes au 30/06/2024 et ne donne pas quitus au syndic. Le 24/01/2025 : le médiateur national de l'énergie transmet à EDF une saisine D2025-01507. Depuis, EDF n'a toujours pas régularisé la situation.

Pouvons-nous provisionner au 30/06/2024 un avoir à recevoir d'EDF pour 20 K€ (voire plus) et exiger que Foncia nous fasse l'avance de trésorerie nécessaire pour rembourser les copropriétaires ? Et si oui, comment, sachant que sinon c'est un appel de fonds de 10 K€ qui va être exigé pour équilibrer les comptes de l'exercice (résultat déficitaire).

Par **Pierrepaulejean**, le 11/04/2025 à 17:58

bonjour

avez vous un documet écrit attestant cet avoir?

à défaut vous ne pouvez pas provisionner un éventuel avoir?

si Foncia a réglé les factures sans en vérifier les tenants, vous pouvez engager la responsabilité du syndic....

Par **Lingénu**, le 11/04/2025 à 19:50

Bonjour,

Responsabilité du syndic.

Peut-être, c'est à voir. Ce n'est pas une évidence. Cela fait des années, c'est antérieur à la désignation du syndic. Les comptes sont vérifiés tous les ans mais le conseil syndical n'a rien vu. La responsabilité des membres du conseil syndical est aussi engagée. Il faudrait chercher à comprendre ce qui s'est passé avant de désigner le coupable.

Refus d'approbation des comptes.

Un refus d'approbation des comptes a des effets pernicieux sur les copropriétaires bien plus que sur le syndic. Il faut en avoir conscience. Les impayés de charges sur un exercice dont les comptes ne sont pas approuvés sont irrécouvrables. Lorsqu'une anomalie sur les comptes est bien circonscrite, il faut approuver les comptes sous réserve d'une correction à faire constater par le conseil syndical.

Avance de trésorerie du syndic.

Impossible. La jurisprudence est bien établie. Une avance de trésorerie apportée par le syndic sur ses fonds propres est une anomalie de gestion. Celui-ci n'acceptera pas. D'ailleurs si l'exercice est déficitaire, ce n'est pas dû au trop-perçu par le fournisseur d'électricité mais à un budget voté insuffisant.

Provision à inscrire en comptabilité.

L'indu payé au fournisseur d'électricité, si son montant est certain et si le remboursement par le fournisseur est certain, a normalement été déduit des charges de l'année 2024 et inscrit comme une recette pour ce qui porte sur les exercices antérieurs. Tant que les montants correspondants ne sont pas remboursés par le fournisseur, il y a un trou dans la trésorerie qui ne peut être comblé que par un appel exceptionnel de fonds aux copropriétaires décidé par l'assemblée générale.

Par **beatles**, le **12/04/2025** à **08:41**

Bonjour,

Certes, sauf que la responsabilité des membres du conseil syndical ne peut pas être engagée, ni celle d'un membre en particulier.

Pour le refus du quitus c'est normal puisque le syndic a l'obligation d'être assuré professionnellement ; la résolution donnant quitus n'a rien à faire dans un ordre du jour sauf pour un syndic bénévole.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **12/04/2025** à **09:53**

Il est rare que la responsabilité d'un membre du conseil syndical soit recherchée mais juridiquement rien ne s'y oppose et c'est pour cette raison que la loi du 10 juillet 1965 impose à l'article 21-4 que les membres du conseil syndical soient chacun assurés en responsabilité civile aux frais du syndicat.

Par **beatles**, le **12/04/2025** à **10:19**

Il ne faut pas essayer d'aller plus vite que la musique ; dans le cas présent il semblerait qu'il n'existe pas de cas condamnant un ou les membres du conseil syndical pour mauvais contrôle antérieur des comptes.

Par **Lingénu**, le **12/04/2025** à **10:31**

[quote]

... dans le cas présent il semblerait qu'il n'existe pas de cas condamnant un ou les membres du conseil syndical pour mauvais contrôle antérieur des comptes.[/quote]

Il ne semble rien du tout. Affirmation tout à fait gratuite. Beatles n'en sait rien.

Je le soupçonne d'avoir deux comptes ce qui lui permet de cliquer sur "*Cette réponse a été utile*" systématiquement pour chacun de ses messages dans la minute qui suit son envoi.

Par **beatles**, le **12/04/2025** à **11:47**

C'est plutôt vous que affirmez gratuitement que dans le cas présent la responsabilité du conseil syndical serait engagée, alors que la loi ne précise rien sur d'éventuelles sanctions et qu'aucun jugement ne rend responsable un conseil syndical qui n'aurait pas correctement vérifié, assez tôt (antérieurement), les comptes alors que ce n'est pas une obligation mais un pouvoir qui lui est accordé sans aucune obligation de faire.

La loi pouvant être « insuffisante » ce serait au juge de décider d'une éventuelle responsabilité ([url=«%20insuffisante]article 4 du Code civil[/url]) et non pas à vous d'essayer de vous substituer.

Par **beatles**, le **12/04/2025** à **12:06**

(suite)

Ce [lien Légavox](#) me donnerait donc raison en citant comme exemple un arrêt de la Cour de cassation ([Cass. 3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-27.766](#)).

Par **Lingénu**, le **12/04/2025 à 12:56**

Cette polémique est ridicule. Il est bien évident que le mandat de conseiller syndical étant exercé à titre gratuit et non professionnel, les conseillers syndicaux ont droit à une certaine indulgence comme le dit l'article 1992 du code civil.

**Mais cette responsabilité n'est pas exclue par principe contrairement à l'affirmation première de Beatles qui était fautive malgré "Cette réponse a été utile" qui accompagne systématiquement toute intervention de Beatles.**

En l'espèce, la question de la responsabilité du syndic est pertinente mais dire que le syndic est forcément fautif et devra payer, c'est aller un peu vite en besogne.

D'autre part, il est aussi pertinent de s'interroger sur le contrôle exercé par le conseil syndical. Combien d'années se sont passées avant qu'un copropriétaire ne s'aperçoive qu'il payait des consommations d'électricité constatées sur un point de livraison n'existant pas sur la copropriété ? Les copropriétaires qui habitent l'immeuble sont censés mieux le connaître qu'un gestionnaire qui n'y habite pas.

Par ailleurs, refuser d'approuver les comptes pour cette question d'erreur de facturation d'électricité, c'est de l'inconséquence. Il faut procéder différemment. Le conseil syndical serait bien avisé de se former à la gestion d'une copropriété. Il peut se faire assister par une association dont c'est l'objet.

Par **beatles**, le **12/04/2025 à 21:48**

Effectivement je ne suis pas l'auteur d'un verbiage polémique.

J'ai simplement corrigé une erreur qui voulait qu'un conseil syndical qui aurait mal ou tardivement contrôlé les comptes pouvait être judiciairement poursuivi et rappeler que l'on avait pas à donner quitus à un syndic professionnel qui avait obligation d'une assurance professionnelle... quand bien même sa responsabilité délictuelle pourrait être engagée ([Cass. 3e Civ., 29 février 2024, pourvoi n° 22-24.558](#)).

Pour le reste évitez une redondance qui n'apporte pas d'information nouvelle.

Par **Lingénu**, le **13/04/2025 à 00:25**

[quote]

Pour le reste évitez une redondance qui n'apporte pas d'information nouvelle.

[/quote]

Je n'ai pas d'ordre à recevoir de Beatles.