



Le syndic est-il tenu de joindre à la convocation d'assemblée générale la liste individualisée des copropriétaires avec leurs soldes respectifs en fin d'exercice ?

09/11/2023

Réponse de l'expert

Question : Lors de la lecture de la convocation d'assemblée générale, et plus particulièrement de l'annexe 1 qui présente l'état financier de la copropriété après répartition des charges, j'ai constaté l'absence du document qui établit la situation comptable individualisée des copropriétaires après répartition des charges.

Selon le syndic, cette information n'a pas à être jointe à la convocation d'assemblée générale du fait qu'il s'agit d'informations privées qui concernent uniquement chaque des copropriétaires.

Il ajoute que cela est une exigence qui relève du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Cela est-il exact ?

Réponse :

Soyons clairs et sans équivoque, votre syndic a tort sur toute la ligne.

Pour commencer, l'article 6 c du Règlement Général sur la Protection des Données précise que la transmission et le traitement des données n'est pas illicite si elle répond à une obligation légale.

Or, conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, l'annexe comptable n° 1 doit :

- répondre au modèle établi par le décret du 14 mars 2005 ;
- être impérativement jointe à la convocation d'assemblée générale ;
- surtout présenter la liste individualisée des copropriétaires avec leur solde respectif de fin d'exercice.

Une fois n'est pas coutume, voici un modèle d'annexe comptable 1 dans laquelle figure la mention qui impose de joindre la liste individualisée des copropriétaires avec leurs soldes.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES		ANNEXE N°1	
Adresse de l'immeuble			
Etat financier après répartition au... (date de clôture de l'exercice)			
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE			
Tresorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé
50 Fonds placés 51 Banques ou fonds disponibles en banque (1) 53 Caisse Trésorerie disponible Total I			Provisions et avances 102 Provisions pour travaux 103 Avances 1031 Avances de trésorerie 1032 Avances travaux 1033 Autres avances 131 Subventions en instance d'affectation 12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles Total I
II - CREANCES		DETTES	
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2) 459 Copropriétaires - créances douteuses (2) Comptes de tiers 42 à 44 Autres créances 46 Débiteurs divers 47 Compte d'attente 48 Comptes de régularisation Total II Total général (I) + (II)	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	45 Copropriétaires - excédents versés (2) Comptes de Tiers 40 Fournisseurs 42 à 44 Autres dettes 46 Crédeurs divers 47 Compte d'attente 48 Comptes de régularisation 49 Dépréciation des comptes de tiers (2) Total II Total général (I) + (II)
(1) Une somme affectée du signe « - » indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat		Emprunts : montant restant dû	
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe			

Mais encore, le 5^{ème} du même article 11 du décret du 17 mars 1967 précise qu'en vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale doit être joint pour information le projet d'état individuel des répartitions des comptes de chaque copropriétaire.

Là encore, une obligation légale impose au syndic de joindre à la convocation de l'assemblée générale des informations sur la situation comptable de chacun des copropriétaires en fin d'exercice.

L'intérêt de ces informations est, d'une part, de connaître le montant total des débiteurs pour ainsi déterminer le taux d'impayés et identifier ensuite les copropriétaires les plus endettés pour vérifier les actions qui ont été engagées.

Le refus de votre syndic de ne pas transmettre ces documents est pour le moins suspect.