

Approbation des comptes du syndicat et contestation de la répartition des charges

L'article 45-1, alinéa 1 du décret du 17/03/1967 prévoit que « *Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires* ».

Les juges sont une nouvelle fois venus faire application de l'article 45-1 du décret de 1967 dans un cas où un copropriétaire contestait les résolutions liées à l'approbation des comptes, au quitus, et à l'adoption du budget prévisionnel au motif que la répartition des charges était erronée (Cass. 3^e civ., 27/03/2012).

Les juges ont refusé l'annulation des résolutions puisque le motif de la demande n'était pas fondé : « *Attendu qu'ayant exactement retenu que les "résolutions" n° 5, approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2007, n° 7, quitus donné au syndic pour sa gestion de l'exercice du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007, et n° 18, approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2009, n'avaient pas pour objet de procéder à la répartition des dépenses entre copropriétaires ni pour effet de consacrer ou valider une répartition des charges qui ne serait pas conforme aux dispositions du règlement de copropriété, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit que celle-ci pouvait être critiquée par la mise en cause des appels de charge mais non par celle des décisions d'approbation des comptes et d'adoption du budget prévisionnel, a légalement justifié sa décision de ce chef* ».

La Cour de cassation a une nouvelle fois dissocié les questions d'approbation des comptes et du quitus de celle d'une répartition des charges non conforme au règlement de copropriété.

En conséquence, si ces deux sujets peuvent être contestés, ils ne pourront l'être qu'indépendamment l'un de l'autre.

L'approbation des comptes n'a pas pour effet de répartir les dépenses entre copropriétaires, ni de valider une répartition des charges non conforme aux règles d'un règlement de copropriété.