



Irrégularité comptable lors de la vérification des comptes

Par Brebiou

Bonjour à tous,

Nous avons fait la vérification des comptes de l'exercice 2022-2023 récemment avec notre Syndic (notre exercice borne du 1er juillet au 30 juin), et de nombreuses irrégularités ont été mises au jour.

Dans un premier temps, il nous a manqué plus de quatorze factures à pointer, une facture avait été imputé deux fois également.

Certaines lignes de dépenses n'ont pas d'explication, mais j'y reviendrai plus bas.

Cet état date du 25/10.

Au 02/11, le Syndic nous a fourni huit factures, mais une ne correspondant pas. Il nous reste donc toujours sept factures non pointées.

De plus, nous avons plusieurs dépenses qui n'ont pas d'explication, mais c'est surtout cette ligne dans le RGD qui est incompréhensible:

- Clé 001.899 ? Ecart de répartition débiteur
Libellé : Reliquat de répartition, Montant : 24 965.95?

Le Syndic n'a pas été capable de me dire ce que c'était lors de la vérification, et il ne m'a toujours pas donné d'explication malgré mes relances.

Sauf erreur de ma part, un "écart" n'est pas possible dans les comptes d'une copropriété, il ne peut y avoir que des dépenses et des recettes.

Le Syndic en question ne sera pas renouvelé lors de notre prochaine AG qui a lieu à la fin du mois. Nous avons investigué pour le remplacer.

Mes interrogations sont les suivantes:

- Je vais demander aux copropriétaires de refuser l'approbation des comptes, mais est ce que le Syndic devra fournir les factures non pointées et ce même s'il ne sera plus notre Syndic?
- Qu'est ce que ces reliquats de répartition? En quelle circonstance peuvent ils être imputés?
- En tant que président du CS, ai je un arsenal législatif pour "forcer" le Syndic à faire son travail, comme stipulé dans leur contrat? Et ce même après les avoir remplacé par un autre Syndic?

Merci d'avance de vos réponses.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les erreurs sont des erreurs et peuvent/doivent être corrigées avant de les soumettre à l'AG.

Si les comptes ne sont pas approuvés, il reviendra au nouveau syndic de reprendre la comptabilité. L'ancien syndic devra lui fournir toutes les archives, pièces comptables, etc.

Avant le changement de syndic faites des sauvegardes de tous les contenus figurant sur l'extranet actuel car il pourrait ne plus être accessible après.

S'il s'avère que l'ancien syndic a fait une faute grave de gestion, l'AG pourra voter une procédure contre lui.
NB : Ne jamais voter de "quitus".

Par yapasdequoi

J'ajoute qu'après la fin du contrat, à part transmettre les archives au nouveau syndic, y compris toutes les pièces comptables en sa possession, l'ancien syndic n'a plus de "travail à faire".
Sa responsabilité peut être engagée selon l'article 15, mais il faut trouver des preuves de ses fautes. Des erreurs de pointage de factures sont de la négligence, pas forcément répréhensibles.

Pour cette ligne inexplicquée, jouons aux devinettes ...

Avez-vous vérifié les comptes des copropriétaires ? il peut y avoir des répartitions de charges privatives comme par exemple l'eau qui n'ont pas encore été effectuées en l'attente des relevés des compteurs ? ou bien des impayés ?

Vous pouvez en tant que CS adhérer à une association (type ARC) qui peut vous assister dans ce contrôle des comptes.

Par Brebiou

Bonjour,

Tout d'abord, merci de vos réponses.

Les erreurs sont des erreurs et peuvent/doivent être corrigées avant de les soumettre à l'AG.

Oui je suis d'accord, mais ce Syndic ne fait pas preuve d'un grand professionnalisme, même s'il se prétend 1er syndic de France

Si les comptes ne sont pas approuvés, il reviendra au nouveau syndic de reprendre la comptabilité. L'ancien syndic devra lui fournir toutes les archives, pièces comptables, etc.

Peut il y avoir des manques? Car ils ont connu une défaillance majeur de comptabilité qu'ils ont pu "corriger" en six mois.

Avant le changement de syndic faites des sauvegardes de tous les contenus figurant sur l'extranet actuel car il pourrait ne plus être accessible après.

C'est quasiment déjà fait.

S'il s'avère que l'ancien syndic a fait une faute grave de gestion, l'AG pourra voter une procédure contre lui.

NB : Ne jamais voter de "quitus".

L'ag de ce mois ci ou celle de l'année prochaine?

Nous ne votons jamais de quitus, toujours une approbation.

Par Nihilscio

Bonjour,

J'ignore ce qu'est un reliquat de répartition.

Dans quelle annexe cela figure-t-il ?

Quel est le numéro de compte utilisé ?

Vous devriez faire appel à une association de copropriétaires.

Le refus d'approbation des comptes bloque les contentieux en recouvrement des charges de copropriété.

Par Brebiou

Bonjour yapasdequoi, Nihilscio,

Pour cette ligne inexplicquée, jouons aux devinettes ...

Avez-vous vérifié les comptes des copropriétaires ? il peut y avoir des répartitions de charges privatives comme par exemple l'eau qui n'ont pas encore été effectuées en l'attente des relevés des compteurs ? ou bien des impayés ?

D'après mes investigations, ils ont d'abord "oublier" d'imputer l'ECS dans le RGD. Puis lors de la transmission de la version corrigée, je me suis rendu compte que la facturation de la production d'ECS était de moitié ce qu'il nous était imputée avant que ce soit eux.

Il y a eu un gros problème lors du premier appel de fonds également, tout les copropriétaires étaient crédetes d'une

somme équivalente à un appel de fonds au lieu d'en être débiteurs.
A l'époque, on m'a gentiment dit que les comptables savaient ce qu'ils faisaient.

J'ignore ce qu'est un reliquat de répartition.
Dans quelle annexe cela figure-t-il ?
Il est dans le RGD sous "Dépenses communes générales"

Quel est le numéro de compte utilisé ?
Sauf erreur de ma part, il n'est mention nul part d'un numéro de compte.

Le refus d'approbation des comptes bloque les contentieux en recouvrement des charges de copropriété.
Je ne peux clairement pas approuver des compte a demi vérifiés, mais je ne savais pas que cela bloquait les recouvrement contentieux.

Merci de vos réponses

Par Nihilscio

RGD : relevé général des dépenses ?
Ce reliquat de répartition apparaît-il dans l'annexe 2 de la synthèse des comptes ?
Sinon, il faut rechercher l'écriture correspondante dans le grand-livre ou le livre-journal.
Une dépense est soit une prestation facturée, il faut alors la facture, soit à une dotation aux dépréciations sur créances douteuses, soit à une perte pour créances irrécouvrables soit encore à une charge exceptionnelle, qui n'est pas forcément une dépense, dont il faut connaître la nature et l'origine.

La répartition des dépenses d'eau chaude est assez complexe. Il faut déterminer un coût unitaire. Le calcul de ce coût est-il réaliste ?

Le relevé des compteurs est-il fait correctement ?

Par Brebiou

RGD : relevé général des dépenses ?
Ce reliquat de répartition apparaît-il dans l'annexe 2 de la synthèse des comptes ?
Sinon, il faut rechercher l'écriture correspondante dans le grand-livre ou le livre-journal.
Oui c'est bien le relevé général des dépenses.
Je n'ai pas accès à une synthèse des comptes depuis mon extranet. Je viens de demander une copie du grand-livre que je devrais recevoir dans l'après midi.

La répartition des dépenses d'eau chaude est assez complexe. Il faut déterminer un coût unitaire. Le calcul de ce coût est-il réaliste ?
Le calcul est effectivement complexe et jusqu'au rachat de notre ancien Syndic par l'actuel, nous n'avons jamais eu de problèmes.
Je pense que le souci vient de là mais les chiffres ne correspondent pas complètement et le Syndic n'arrive pas à justifier la ligne.

Le relevé des compteurs est-il fait correctement ?
Oui

Merci encore pour vos éclairages autour de ce sujet.