



Factures et dépenses d'une année mises sur l'exercice suivant

Par clairdelune

Bonjour,

a) Certaines dépenses datant de 2023 n'apparaissaient pas dans les comptes de 2023 (qui ont été approuvés).

Notre syndic a fait apparaître ces dépenses (dont à la fois les factures et les règlements datent de 2023) sur l'exercice 2024 que nous devons approuver.

Cela est-il légal ?

b) Notre syndic a engagé des dépenses en 2024 (ses propres honoraires) en tant que "provision" sans avoir émis de facture en lien avec ces dépenses. Selon lui, ces factures seront faites en 2025 et apparaîtront sur les comptes de 2025.

Qu'en est-il de la légalité de cela ?

Merci d'avance pour vos aimables réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

a) il faut bien les mettre quelquepart... si l'exercice 2023 est clos et les comptes approuvés, on ne peut plus le modifier, donc report sur 2024.

b) j'ai rien compris. une "provision" c'est pour une dépense future, ce n'est donc pas une dépense "engagée". de quoi s'agit-il exactement ?

Votre CS peut (pour une somme modique et à la charge du syndicat) adhérer à une association de copropriétaires et faire auditer les comptes. C'est rassurant pour éviter des erreurs ou approximations.

Par clairdelune

Bonjour et merci pour ces réponses.

a) Dans ce cas, est-ce qu'une faute du syndic est caractérisée si celui-ci avait connaissance de ces factures de 2023 mais qu'il les a fait passer sur l'exercice 2024 par négligence ?

b) Justement, la ligne s'appelle "Provision d'honoraires". Aucune facture n'a pu être présentée par le syndic concernant cette dépense sous le motif que la facture n'est toujours pas parvenue à la clôture de l'exercice (ce qui est un comble quand la facture vient du syndic lui-même).

Ils affirment qu'ils feront une facture en 2025 pour régulariser cela. J'ai l'impression que c'est une façon pour eux de se faire une trésorerie sur le dos de la copropriété.

Est-ce que cela est légal vu comme cela ?

Merci pour le conseil pour l'adhésion à une association pour contrôler les comptes.

Par Rambotte

Bonjour.

Approuver des comptes ne signifie pas qu'ils sont corrects.

Cela veut simplement dire qu'on ne peut plus les modifier.

Les erreurs éventuelles sont corrigées dans l'exercice suivant. Approuver les comptes ne signifie pas que les erreurs sont à assumer par le syndic (ni lui profiter, car une erreur peut être en plus ou en moins).

[url=https://www.compta-online.com/la-notion-approbation-des-comptes-et-ses-consequences-ao3015]https://www.compta-online.com/la-notion-approbation-des-comptes-et-ses-consequences-ao3015[/url]

Lorsque l'assemblée générale se prononce favorablement sur les comptes annuels soumis à délibération, cela entraîne un arrêté définitif des comptes. De ce fait, aucune modification des comptes annuels après approbation n'est autorisée même si des erreurs sont décelées ultérieurement. Ces dernières seront corrigées sur l'exercice au cours duquel elles auront été détectées. En effet, une modification des comptes annuels rendrait caduque la décision prise en assemblée générale et modifierait le résultat ayant été affecté.

Une erreur, un oubli, est-elle forcément une faute ? Je ne pense pas. Il n'y a pas vraiment de préjudice, puisque le syndicat a effectué la dépense, peu importe l'exercice comptable.

Je ne réponds que sur le a).

Par yapasdequoi

Que dit le conseil syndical ? quel est le préjudice des "erreurs" que vous soulignez ?

Si vous êtes mécontent du syndic, c'est inutile de lui chercher des poux, il faut proposer un autre syndic à la première occasion.

Et surtout impliquer sérieusement le CS non pas à la clôture de l'exercice, mais aussi en cours d'année pour vérifier que la compta est tenue correctement.

(perso je faisais un contrôle des comptes à chaque trimestre)

Par clairdelune

Très bien, merci beaucoup pour cette réponse très claire.

Si quelqu'un avait aussi une réponse à ma question b), cela m'aiderait beaucoup.

Par clairdelune

Le conseil syndical est inexistant.

Je m'y suis présenté mais les copropriétaires ont refusé ma candidature. J'ai simplement vérifié les comptes par moi-même lorsque la période d'avant assemblée générale me l'a autorisé.

Effectivement, je ne suis pas capable d'établir un préjudice dans ce cas pour les dépenses mises sur un autre exercice comptable.

Par yapasdequoi

Vous avez donc assez peu de légitimité à pinailler sur ces comptes.

Si ensuite vous espérez sur cette base inviter les copropriétaires à rejeter les comptes ... je n'y crois pas 1 seconde.

Seul on n'arrive à rien en copropriété c'est la majorité qui décide.

Si le CS est satisfait d'un syndic et sa comptabilité approximative, vous n'irez pas bien loin.

Une stratégie possible est de vous trouver des alliés et de vous faire élire au CS avec ce nouveau groupe. Ensuite vous aurez une meilleure visibilité et légitimité pour contrôler le syndic et sa compta.

Par clairdelune

Merci pour ces conseils. Il faudra donc attendre que les gens ouvrent les yeux et se lassent des errements de ce syndic car je ne peux rien faire d'autre.

Par Nihilscio

Bonjour,

Des dépenses de 2023 qui n'apparaissent que dans les comptes de 2024.

1. Ce peut être une erreur.

Des factures ont été oubliées et les fournisseurs n'ont été payés qu'en 2024. S'il n'y en a qu'une, ne n'est pas très sérieux mais cela peut arriver. S'il y en a plusieurs, il y a un vrai problème de tenue de comptabilité. Si en plus, les comptes ont été approuvés sans réserve malgré ces erreurs, il y a aussi un problème de vérification des comptes.

Si les erreurs ne sont détectées qu'après que les comptes ont été approuvés, il n'y a pas d'autre rectification possible qu'inscrire les dépenses sur l'exercice en cours.

Cela peut porter préjudice aux nouveaux copropriétaires qui pourraient faire valoir que si les comptes avaient été correctement tenus, les dépenses en question auraient été supportées par leurs vendeurs et demander réparation au syndicat.

2. Ce peut être des dépenses payées d'avance.

Cas classique : la prime d'assurance à payer en décembre 2023 mais ne portant que sur l'année 2024.

Ces dépenses ne figurent pas parmi les charges de l'exercice 2023, elles sont reportées sur l'exercice 2024, mais la sortie de trésorerie doit tout de même apparaître dans les comptes de l'exercice 2023. S'il n'y a pas trace du mouvement de trésorerie, le rapprochement bancaire devrait révéler une anomalie.

Honoraires du syndic payés d'avance.

Il faut vérifier dans le contrat de syndic à quel moment ses honoraires lui sont dus. Ce peut être à terme à échoir mais ce ne doit pas être avant qu'un terme n'ait commencé. Un salarié n'exige pas de son employeur son salaire de février dès le mois de janvier. Il en est de même pour les honoraires du syndic. C'est lui qui tient la caisse mais cela ne l'autorise pas à se servir quand il veut des mois en avance.

Par clairdelune

Merci beaucoup pour cette réponse.

1. Il y a plusieurs dépenses qui dataient de 2023 qui ont été incluses dans l'exercice 2024. Les comptes de 2023 ont été approuvés mais ceux de 2024 ne le sont pas encore. Merci pour ces explications !

2. Après vérification du contrat, il est écrit que les honoraires sont payables d'avance, chaque trimestre. Si j'ai bien compris, pour le dernier trimestre de 2024 (octobre, novembre, décembre), les honoraires doivent être payés au 1er octobre pour la période allant du 1er octobre au 31 décembre. Sur le relevé des dépenses et le grand livre, il y a une dépense pour cette période (qui correspond bien aux honoraires sur un trimestre) mais qui date du 31 décembre et pour laquelle aucune facture n'a été émise. Je ne trouve pas cette dépense sur les comptes bancaires cependant. Je trouve l'absence de facture très problématique en tout cas.

Par yapasdequoi

Pour les honoraires, ce n'est donc pas une provision, ce sont les honoraires dus pour le trimestre.

Que le syndic ait "oublié" la facture n'est pas très grave et n'a pas d'impact financier. C'est juste une négligence qu'il peut facilement rectifier.

Et il ne le fera que si le CS s'en préoccupe ou si l'AG l'exige lors du vote d'approbation des comptes.

Mais pour vos 2 sujets, vous n'avez pas vraiment matière à chercher des noises au syndic. Il y a souvent plus grave ...

Par clairdelune

Effectivement, ce n'est donc pas une provision. Le syndic n'a pas oublié la facture, il dit qu'il la fera passer sur 2025. J'espère donc que les copropriétaires exigeront ces factures lors de l'AG.

Je préfère être vigilant car il vaut mieux prévenir que guérir car les approximations s'accumulent.

Par yapasdequoi

s'accumulent ?

on en compte juste 2 pour le moment.

Par clairdelune

Elles s'ajoutent à d'autres dont je n'ai pas fait part ici, malheureusement.

Par yapasdequoi

En copropriété c'est la majorité qui décide. Et si le CS ferme les yeux... il ne se passera rien.
On a le syndic (et le CS) qu'on mérite (parce qu'on l'élite).