

Mon mail du 6 novembre au Commissaire aux Comptes

Messieurs,

Je suis copropriétaire de la Résidence Silver Beach à De Haan dont vous êtes le Commissaire aux Comptes.

Pour documenter les questions que je vous pose ci-dessous, je vous joins en annexe de ce mail

- Vos rapports relatifs aux années 2020 et 2021
- Les balances des comptes des années 2019 à 2021
- Les PV des Assemblées Générales des années 2019 à 2021.

Comme vous le constaterez, ces AG ont à chaque fois décidé de consacrer 5% de leur budget ordinaire en apport au fond de réserve. Soit

- En 2019 : 5% de 400.000€ = 20.000€
- En 2020 : 5% de 400.000€ = 20.000€
- En 2021 : 5% de 360.000€ = 18.000€
- En 2022 : 5% de 360.000€ soit 20.000€ ce qui est contradictoire

En pratique le syndic a appelé à à chaque fois considéré un montant de 20.000 €.

Voici les valeurs de deux comptes (55260 Reservefondsrekening et 7000 Opbrengsten: Voorschotten reservekapitaal) sur les balances des différentes années :

	55260	7000
2019	19.210,80	19.995,00
2020	38.708,00	39.995,00
2021	38.708,00	40.000,00

Et voici mes questions :

- 1) Pourquoi 19.995 et pas 20.000 sur le compte 7000 en 2019 ?
- 2) Les 39.995 du compte 7000 en année 2020 semblent être la somme des 19.995 appelés en 2019 et des 20.000 appelés en 2020 : pourquoi ce cumul figure-t-il sur un compte de la classe 7 ?
- 3) A supposer que le compte 7000 doive comptabiliser le cumul de tous les appels faits, pourquoi est-il de 40.000 et non pas de 60.000 en année 2021 ?
- 4) La différence en année 2019 entre 19.995 et 19.210 est de 785 et devrait donc être de 790 si le montant appelé avait été de 20.000. Nous savons qu'un propriétaire de trois appartements est en retard de paiement. La somme de ses quotités est de 2256 et sa contribution annuelle au fond de commerce est donc de $20.000/100.000 \times 2156 = 431,20$. A supposer que ses retards de paiement datent de 2019, il reste donc 333 € (qui devraient être $333+5=338$) qui ne figurent pas sur le compte : y a-t-il d'autres mauvais débiteurs ? Même question pour 2020 et 2021.
- 5) Aucune somme n'a été virée sur le compte en banque du fond de réserve entre 2020 et 2021. Pourtant 20.000 euros devaient être appelés en 2021. A fin 2021 le compte 7000 (pour autant que ce soit le compte où ce cumul devrait être comptabilisé) devrait présenter un solde créditeur de 60.000 euros et le compte 55260 devrait présenter un solde débiteur de 60.000 euros moins

trois fois 431,20 du fait du mauvais payeur connu. D'où provient la grande différence ?

- 6) Accessoirement quelle est la raison des mouvements créditeurs sur le compte 55260 en cours d'année ? (sans doute des erreurs de virement corrigées).

Et je profite de ce mail pour vous poser une autre question : pourquoi la créance anormale du propriétaire dont question ci-dessus ne figure-t-elle pas en créance douteuse à fin 2020 ni même à fin 2021 et ne figure-t-elle donc pas dans les commentaires de votre rapport dans lequel vous nous proposiez d'approuver les comptes ?

Les questions soulevées sont importantes : puis-je vous demander d'avoir l'amabilité d'y répondre sans tarder ?

Cordialement

Sa réponse du 7 novembre

Beste,

Aangezien dit vragen zijn die rechtstreeks betrekking hebben op de boekhouding is het de syndicus die hierover moet antwoorden. Ik heb hem hierbij in CC gezet. U zal zien dat dit niet een onderdeel is van het reglementair kader, zoals u ons dit doorstuurt.

Met vriendelijke groeten,

Ma réaction

Bonjour Monsieur,

Je mets le président et le vice-président du conseil de copropriété en cc.

Je vous remercie pour la rapidité de votre réponse.

Je ne comprends pas bien le sens exact de la phrase « U zal zien dat dit niet een onderdeel is van het reglementair kader, zoals u ons dit doorstuurt »

Certes les questions que je pose sont évidemment relatives à la comptabilité. Mais c'est précisément cette comptabilité que vous devez contrôler. Mes questions n'étaient pas de savoir pourquoi Bart a comptabilisé les choses comme il l'a fait (sans quoi je le lui aurais évidemment demandé à lui) mais de savoir si vous estimez que cela a été bien comptabilisé.

Une autre de mes questions portait sur l'absence de commentaire de votre part sur la créance douteuse que nous avons sur un copropriétaire.

Je vous demande donc de bien vouloir répondre à mes questions.

Cordialement

Ce à quoi il répond

Beste,

We controleren of de boekhouding een getrouw beeld geeft, en dan ook kan goedgekeurd worden door de algemene vergadering.

5 euro geeft geen verandering aan het getrouw beeld. Het al dan niet overgeboekt zijn naar een dubieuze vordering, ofwel van de ene 4-rekening naar de andere 4-rekening geeft geen enkel verschil op dat getrouw beeld. Dit gaat af op een oordeel van de syndicus.

De zin :” U zal zien dat dit niet een onderdeel is van het reglementair kader, zoals u ons dit doorstuurt” wil zeggen dat wat u ons vraagt geen onderdeel uitmaakt van onze opdracht, u stuurt zelf dat reglementair kader, opgenomen in onze verslagen door. U moet aldus op de hoogte zijn en begrijpen dat dit niet aan ons moet gesteld worden.

Met vriendelijke groeten,

Je conclus et clôture

Monsieur,

J'ajoute Frank Van Wijk en cc de ce mail, ce que j'aurais déjà dû faire pour le mail précédent.

Une fois encore merci pour votre réactivité.

Vos réponses ne me satisfont pas mais je comprends que je n'en obtiendrai pas davantage.

Il appartient aux responsables de juger si vos réponses leur sont satisfaisantes ou s'ils veulent poursuivre le dialogue avec vous.

Cordialement

A ma connaissance personne n'a pris le relais pour lui demander de s'expliquer.