



RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES 2023 DE LA COPROPRIETE

*Résidence BARA DE LIJN B6/B7
BCE : 0816.979.827*

En Date du : 14/05/2024

Par F.DECASTIAU



INTRODUCTION

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du mandat qui nous a été confié, de la vérification des comptes des années 2023 des comptes de la résidence BARA De Lijn, de la réception des documents comptables en date du 29 avril 2024, nous vous faisons rapport de notre mission.

Nous tenons à mettre en évidence la pleine coopération de la société Immo Dominique BV dans l'opération de contrôle et de vérification des comptes de la copropriété.

La société Immo Dominique BV nous a donné accès librement à l'ensemble des documents relatif aux exercices concernés à savoir :

Les factures, les extraits des comptes bancaires, les décomptes trimestriels, les bilans 2023, les balances propriétaires et fournisseurs.

A ce stade de la vérification des comptes, l'acte de base ainsi que les dernières modifications ne sont pas nécessaires pour la vérification des comptes.

Le présent rapport sera établi suivant les points :

- Contrôle des factures, charges et imputation ;
- Contrôle du grand livre et balance des comptes ;
- Examen des balances propriétaires et fournisseurs ;
- Conclusions.

Nous reprendrons toutes les constatations point par point, nous établirons une conclusion générale et éventuellement une proposition de correction des comptes en cas d'erreurs constatées.

Contrôle des factures, charges et imputation

Contrôle des factures et des charges 2023 :

- Toutes les factures enregistrées ont été vérifiées et contrôlées.
- Nous avons pointé toutes les charges de l'année 2023, chaque dépense de la copropriété correspond une facture.
- Nous n'avons pas trouvé d'irrégularités dans les factures présentées.

Contrôle des imputations des comptes 2023 :

Après avoir effectué la vérification et le contrôle des imputations des comptes pour l'année 2023, le total des charges s'élèvent à 213.293,29 €

Ceci reflète la bonne conformité de la comptabilité et de la réalité des opérations pour l'exercice 2023.

Contrôle du grand livre et balance des comptes

Vérification des mouvements du grand livre :

Il existe toujours un compte d'attente pour des frais administratifs d'un montant de 1.070,80 €

Nous avons vérifié la bonne conformité des mouvements bancaires et ceux-ci ont été correctement imputés dans les comptes du bilan.

Les soldes bancaires au 31 décembre 2023 sont respectivement de 17.559,75 € pour le compte à vue et à 13.755,23 € pour le compte d'épargne, ce qui ne correspond pas au fonds de réserve du bilan de 52.391,57 €. Il y a lieu de reconstituer le fonds de réserve et d'augmenter les provisions sur les charges courantes.

Examen des balances propriétaires et fournisseurs

Balance Fournisseurs :

Le solde des fournisseurs au 31/12/2023 s'élève à **41.865,28 € débiteurs**.

Le fournisseur Meuwèse & Gulbis est débiteur de 1.828,39 € qui correspond au paiement de l'assurance pour l'année 2024 et le fournisseur Schindler pour 2.561,93 € pour le paiement de l'entretien des ascenseurs en 2024.

La copropriété BARA DE LIJN B4/B5B6-7 doit la somme de 38 808,13 € après le décompte final de 2023.

L'analyse de l'historique fournisseurs ne rencontre pas d'incohérence et on y apporte une justification aux mouvements qui restent ouvert au 31/12/2023.

Balance Propriétaires :

Le solde des propriétaires au 31/12/2023 s'élève à **26.548,64 €** qui correspond aux différents décomptes de l'année 2023.

Nous constatons que plusieurs copropriétaires ont des impayés importants, nous avons pris connaissance que des mises en demeure et procédures judiciaires sont en cours pour ces derniers.

Les soldes des balances propriétaires et fournisseurs sont conformes à la clôture des comptes au 31/12/2023.

Comparaison des charges – Fonds de roulement – Fonds de réserve 2020-2021-2022-2023

COMPTES	LIBELLES	2020	2021	2022	2023
6100	PROTECTION ANTI-INCENDIE	8 616,93	19 525,06	2 946,25	10 316,18
6101	FRAIS ASCENSEURS	16 687,18	19 055,55	16 608,92	24 060,42
6102	INSTALLATIONS ELECTRIQUE	14 364,28	19 550,77	17 454,11	19 843,92
6103	SANITAIRES ET CHAUFFAGE	8 119,81	15 428,65	4 305,07	23 513,16
6104	MENUISERIES	4 500,56	6 770,32	7 939,75	8 037,31
6105	NETTOYAGE ET TRAITEMENT	15 933,75	16 700,05	17 410,45	20 224,25
6106	JARDINS	5 410,13	8 228,00	6 022,62	7 705,14
6110	REPARATION BATIMENT	-	1 483,62	1 756,42	19 836,84
6120	EAU	933,66	1 263,41	473,34	1 204,32
6121	ELECTRICITE	4 769,50	-12 869,99	36 947,85	22 247,72
6124	AUTRES SERVICES COLLECTIFS	115,79	223,30	276,03	39 440,19
6130	HONORAIRES	21 843,05	21 065,55	20 543,88	27 145,35
6140	ASSURANCES	8 148,44	9 439,13	8 555,85	9 232,27
6160	FRAIS ADMINISTRATIFS	324,02	422,66	405,56	503,31
6161	FRAIS REUNIONS	-	-	150,00	242,00
6162	TRADUCTIONS	-	116,16	406,56	93,17
6166	FRAIS ARCHIVES	-	-	-	90,00
6170	FRAIS DIVERS	7 867,44	4 804,80	4 047,06	5 750,73
6400	AUTRES CHARGES	1 582,00	1 588,60	- 0,32	-
6500	CHARGES FINANCIERES	182,40	195,58	500,34	453,24
6600	CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-25 222,91	-13237,75	-26 646,23
	FRAIS CHAUFFAGE + PRIVATIFS	20 135,15	26 087,85	54 724,50	

TOTAL DES CHARGES	139 534,09	133 856,16	193 613,75	213 293,29
--------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Fonds de roulement idéal	46 511,36	44 618,72	48 403,98	53 323,32
--------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Arrondi	46 520,00	44 620,00	48 450,00	53 350,00
---------	-----------	-----------	-----------	-----------

Reconstitution du Fonds de réserve

Fonds de réserve au 31/12/2022	72 515,27
Provisions mensuelles	10.079,64
ACP BARA Cogen	400,00
Nettoyage propriétaires	280,49
Travaux	- 30 883,83
Solde au 31/12/2023 :	52 391,57
Solde du compte d'Epargne :	13.755,23
<u>Soit différence de :</u>	<u>38 636,34</u>

Il est à noter que si le fournisseur « Copropriété BARA DE LIJN B4/B5-B6-7 » rembourse son solde de compte, le compte d'épargne s'élèverait à 52 563,36 €, ce qui justifie le montant total du fonds de réserve pour 2023.

Fonds de roulement

Nous constatons que le fonds de roulement de la copropriété a augmenté considérablement afin de pouvoir faire face à ses obligations, ce fonds de roulement correspond à trois mois de charges du budget annuel de 2022, soit un montant de 48 403,98 € - sur base de chiffres de 2023, il y aurait lieu de le faire porter à la somme de 53 350 ,00 €

Conclusions 2023 :

Enfin à la suite des vérifications que nous avons effectuées en parcourant et en analysant les documents comptables de l'exercice 2023, nous n'avons pas trouvé d'irrégularité.

Nous notons que les mises en procédure judiciaire sont avancées afin de récupérer les impayés de la copropriété.

Nous pouvons également noter que la tenue actuelle de la comptabilité répond aux prescrits de la réglementation édictée par la loi du 2 juin 2010, complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012, relative aux obligations comptables en copropriété.

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2023 ont été vérifiés et reflètent parfaitement la réalité des chiffres exposés, nous proposons à l'assemblée générale statutaire de les approuver sans aucune réserve ainsi que de donner décharge au syndic pour l'exercice écoulé, en ce qui concerne la partie comptable.

Fait à Blanmont, le 14 mai 2024.



F.DECASTIAU
Comptable de copropriétés
Expert syndic de copropriétés,
Vérificateur aux comptes externe,

