

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP ECB II
Av. de l'Exposition 448-454
1090 Bruxelles
Entreprise n° 0850.130.863
Notre réf. : 2022

COMPTES DU 01/10/19 AU 30/09/20

établi le 26/01/22

par :

DAREL sprl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : 0444.004.731

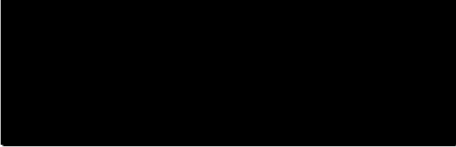


Ingénieur civil électronicien et automaticien
Créateur du logiciel Chéops pour syndic
Commissaire aux comptes



DAREL sprl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : BE 0444.004.731

Bruxelles, le 26 janvier 2022



Aux copropriétaires de
l'ACP ECB II
Av. de l'Exposition 448- 454
1090 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP ECB II
Vérification des comptes 01/10/19 – 30/09/20

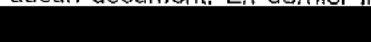
PREAMBULE

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 3^e année consécutive.

Notre rapport, réduit, comprend 5 points :

1. Transmission des informations
2. Bilan
3. Comptes propriétaires et fournisseurs
4. Financiers
5. Conclusions

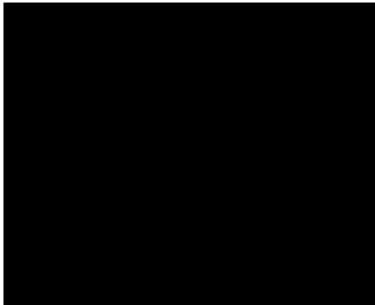
1. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Nous avons demandé les documents comptables à plusieurs reprises à l'ancien syndic, l'Immobilière Gauvain. Malgré de nombreux rappels, par e-mails et par appels téléphoniques, nous n'avons obtenu aucun document. En dernier lieu, nous avons eu une conversation téléphonique, le 27/12/21, avec  Nous lui avons demandé de nous transmettre au moins un petit nombre de documents importants, et l'avons confirmé par e-mail. A ce jour, nous ne les avons pas reçus et nous n'espérons plus les recevoir.

Nous avons obtenu du nouveau syndic, A4i :

- les factures d'achat, sous forme papier
- les extraits bancaires, sous forme informatique
- le bilan

Notre contrôle est basé sur ces documents.



2. BILAN

L'immeuble est géré avec appels de provisions mensuels anticipatifs et décompte annuel.
La situation comptable reçue est, comme il se doit, après centralisation du décompte.

ACTIF	
Charges à répartir au 30/09/20	0,02
400000 - propriétaires	166.000,66
499020 - sinistre	2.882,60
499021 - sinistre BV P02	710,20
499901 - caution Electrabel	37,18
499903 - solde chauffage à régulariser	1.097,80
499906 - solde gérance précédente	11.671,34
550010 - vue [REDACTED]	378.328,28
550020 - vue [REDACTED]	189.577,53
550110 - épargne [REDACTED]	252.855,73
550120 - épargne [REDACTED]	130.153,92
Total	1.133.315,26

PASSIF	
Charges à répartir périodes précédentes	0,08
100000 - fonds de roulement	95.153,61
100100 - fonds de réserve général	802.896,74
100200 - réserve différences d'arrondi	1,37
100210 - réserve intérêt et frais de banque	286,66
100220 - réserve intérêts et indemnités de retard	3.818,72
440000 - fournisseurs	67.313,22
499900 - compte d'attente	24,21
499907 - fournisseurs contestation	31.597,03
499017 - sinistre	2.017,21
580000 - transferts internes	130.206,41
Total	1.133.315,26

- le bilan est équilibré
- il comprend des comptes d'attente importants



3. COMPTES PROPRIETAIRES ET FOURNISSEURS

Le nouveau syndic a obtenu de l'ancien syndic les historiques des comptes propriétaires et fournisseurs, sous forme papier. Sur cette base, il a reconstitué les comptes propriétaires et fournisseurs.

Lors d'une réunion le 07/12/21 dans les bureau du nouveau syndic, celui-ci nous a expliqué sa méthode de travail. Au besoin, il a contacté les fournisseurs pour obtenir un historique des comptes. Ce travail nous semble avoir été effectué très sérieusement.

En accord avec [REDACTED] membre du conseil de copropriété, présente à cette réunion, nous ne vérifions pas les comptes propriétaires et fournisseurs de cet exercice.

Les comptes propriétaires et fournisseurs ont été contrôlés dans notre rapport de l'exercice suivant, du 01/10/20 au 30/09/21.

4. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte à vue	Compte à vue
Banque	ING	Belfius	ING
N° compte	BE60...8070	BE33...1046	BE09...5657
N° compte en comptabilité	550010	550020	550110
Solde initial svt bilan exercice précédent	228.422,92	238.304,11	252.741,75
Solde initial suivant extraits de compte	228.422,92	238.304,11	252.741,75
Date dernier extrait	27/09/19	30/09/19	01/10/19
N° dernier extrait	39	145	3
Solde final suivant bilan	378.328,28	189.577,53	252.855,73
Solde final suivant extraits de compte	378.328,28	189.577,53	252.855,73
Date dernier extrait	29/09/20	30/09/20	01/04/20
N° dernier extrait ou mouvement	40	156	2

Tous les montants concordent.

Compte Record BE61 6529 1529 5217 / compte comptable 550120

Voir rapport 01/10/18 - 30/09/19

Vérification du bénéficiaire des paiements

Nous avons vérifié le bénéficiaire de tous les paiements de l'exercice

Pour cela, nous avons dressé la liste de tous les bénéficiaires de l'exercice, d'après les extraits de compte.

Bénéficiaire	N° compte en banque	Remarque
[REDACTED]	BE67 3631 9464 4987	
[REDACTED]	BE25 0689 3135 1082	
[REDACTED]	BE24 2100 0007 6238	

BE25 2100 4144 1482	
BE10 5522 5464 0004	
BE82 3101 0626 1768	
BE36 3701 0454 6081	R1
BE93 2850 2828 9067	
BE45 0966 2195 1489	
BE52 4291 1224 8109	
BE41 3631 1640 6710	
BE14 2100 5539 0183	
BE37 5523 2941 0028	
BE46 0015 0887 7436	
BE64 3751 0485 4352	R2
BE10 3100 8476 9804	R3
BE75 0689 3200 7551	
BE52 0960 1178 4309	Comme Vivaqua
BE86 7341 8930 9350	
BE38 3631 5314 6872	
BE78 0003 1745 0886	
BE86 3100 8000 2050	R4
BE37 3630 5136 0328	
BE77 0003 6771 1842	
BE18 0688 9023 1065	R5
BE56 0013 9005 7688	
BE63 6790 2618 1108	
BE61 0001 7100 3017	
BE61 0910 1660 5217	
BE38 0018 4600 4572	
BE34 2100 0485 3890	
BE98 0910 1001 6893	
BE15 3100 8623 7130	
BE70 4028 0936 1125	
BE38 0015 0942 4272	
BE62 3100 2427 6661	
BE33 3400 0975 9046	
BE52 0960 1178 4309	
BE64 3101 8020 3252	
BE56 6528 5454 1588	

Remarques

- R1 - [REDACTED] - reçu du fournisseur confirmation de l'ancien n° de compte
- R2 - Engie/Electrabel - tous les paiements sont sur ce n°, non indiqué sur factures
- R3 - [REDACTED] - propriétaire - le n° compte correspond à celui d'un virement reçu
- R4 - Mensura - le n° de compte correspond à celui indiqué sur un formulaire trouvé sur Internet
- R5 - Facture à en-tête Bricoleur.eu

La plupart des bénéficiaires sont des fournisseurs. Nous avons vérifié le n° de compte à partir des factures. Lorsque le n° ne correspond pas, que nous n'avons pas trouvé de facture ou s'il s'agit d'un propriétaire, nous avons fait les recherches comme indiqué dans les remarques ci-dessus.

Conclusion

Tous les n° de compte des bénéficiaires des virements sont corrects.

5. CONCLUSIONS

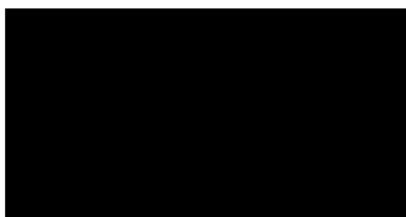
- dans tout ce que nous avons pu vérifier, nous n'avons détecté aucune malversation
- nous n'avons pas reçu l'ensemble des documents nécessaires pour effectuer un contrôle complet des comptes
- nous ne pouvons donc pas certifier que les comptes sont corrects
- à défaut de recevoir les documents nécessaires, la seule solution pour obtenir des comptes sûrs serait de faire refaire la comptabilité de cet exercice par le nouveau syndic et de la contrôler
- cela ne nous paraît pas nécessaire dans la mesure où le nouveau syndic a tenu la comptabilité de l'exercice suivant, du 01/10/20 au 30/09/21, et n'a constaté aucune anomalie qui ne puisse être réparée

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. N'approuve pas les comptes du 01/10/19 au 30/09/20
2. N'approuve pas le bilan au 30/09/20

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



BILAN 2019-20

du 01/10/2019 au 30/09/2020

RUBRIQUE/COMPTE	ACTIF	PASSIF
Charges à répartir au 30/09/2020		
	0,02 €	
Charges à répartir périodes précédentes		
		0,08 €
Fonds de Roulement		
100000 Fonds de roulement		95 153,61 €
Fonds de Réserve et provisions assimilées		
100100 Fonds de réserve général		802 896,74 €
100200 Réserve différences d'arrondi		1,37 €
100210 Réserve Intérêts et frais de banque		286,66 €
100220 Réserve intérêts et indemnités de retard		3 818,72 €
Créances à court terme		
400000 Propriétaires	166 000,66 €	
Dettes à court terme		
440000 Fournisseurs		67 313,22 €
Compte d'attente		
499900 Compte d'attente		24,21 €
499901 Caution Electrabel	37,18 €	
499903 Solde chauffage à régulariser	1 097,80 €	
499906 Solde gérance précédente	11 671,34 €	
499907 Fournisseurs contestation		31 597,03 €
Sinistres		
499017 Sinistre		2 017,21 €
499020 Sinistre	2 882,60 €	
499021 Sinistre BV P02	710,20 €	
Banques		
550010 Vue ING BE60310133548070	378 328,28 €	
550020 Vue BELFIUS BE33068904071046	189 577,53 €	
550110 Ep. ING BE09310413265657	252 855,73 €	
550120 Ep. RECORD BE61652915295217	130 153,92 €	
580000 Transferts internes		130 206,41 €
BALANCE	1 133 315,26 €	1 133 315,26 €



NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 1

RUBRIQUE/COMPTE	ACTIF	PASSIF
Charges à répartir au 30/09/2020	0,02 €	
Charges à répartir périodes précédentes		0,08 €
Fonds de Roulement		95 153,61 €
100000 Fonds de roulement		
Fonds de Réserve et provisions assimilées		802 896,74 €
100100 Fonds de réserve général		1,37 €
100200 Réserve différences d'amondi		286,66 €
100210 Réserve intérêts et frais de banque		3 818,72 €
100220 Réserve intérêts et indemnités de retard		
Créances à court terme		
400000 Propriétaires	166 000,66 €	
Dettes à court terme		67 313,22 €
440000 Fournisseurs		
Compte d'attente		24,21 €
499900 Compte d'attente		
499901 Caution Electrebel	37,18 €	
499903 Solde chauffage à régulariser	1 097,80 €	
499905 Solde gérance précédente	11 671,34 €	
499907 Fournisseurs contestation		31 597,03 €
Sinistres		
499017 Sinistre		2 017,21 €
499020 Sinistre	2 882,60 €	
499021 Sinistre BV P02	710,20 €	
Banques		
550010 Vue ING BE60310133548070	378 328,28 €	
550020 Vue BELFIUS BE33068904071046	189 577,53 €	
550110 Ep. ING BE09810413265657	252 856,73 €	
550120 Ep. RECORD BE61652915295217	130 153,92 €	
580000 Transferts internes		130 206,41 €
BALANCE	1 133 315,26 €	1 133 315,26 €

Transfert vers fonds de réserve
- OD 003 -



A4i sprl.

Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guéric AURIEL



ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 2

RUBRIQUE/COMPTE	ACTIF	PASSIF
Charges à répartir au 30/09/2020	0,02 €	
Charges à répartir périodes précédentes		0,08 €
Fonds de Roulement		95 153,61 €
100000 Fonds de roulement		
Fonds de Réserve et provisions assimilées		802 896,74 €
100100 Fonds de réserve général		1,37 €
100200 Réserve différences d'arrondi		286,66 €
100210 Réserve intérêts et frais de banque		3 818,72 €
100220 Réserve intérêts et indemnités de retard		
Créances à court terme		
400000 Propriétaires	166 000,66 €	
Dettes à court terme		67 313,22 €
440000 Fournisseurs		
Compte d'attente		24,21 €
499900 Compte d'attente		
499901 Caution Electrabel	37,18 €	
499903 Solde chauffage à régulariser	1 097,80 €	
499906 Solde gérance précédente	11 671,34 €	
499907 Fournisseurs contestation		31 597,03 €
Sinistres		
499017 Sinistre		2 017,21 €
499020 Sinistre	2 882,60 €	
499021 Sinistre BV P02	710,20 €	
Banques		
550010 Vue ING BE60310133548070	378 328,28 €	
550020 Vue BELFIUS BE33068904071046	188 577,53 €	
550110 Ep. ING BE09310413265657	252 855,73 €	
550120 Ep. RECORD BE61692915295217	130 153,92 €	
580000 Transferts internes		130 206,41 €
BALANCE	1 133 315,26 €	1 133 315,26 €

Contact ING – explication
– écriture comptable afin
de corriger. Solde vers
« Fonds reprise Gauvain »



A4i sprl.

Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guéric AURIEL



ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 3

RUBRIQUE/COMPTE	ACTIF	PASSIF
Charges à répartir au 30/09/2020	0,02 €	
Charges à répartir périodes précédentes		0,08 €
Fonds de Roulement		
100000 Fonds de roulement		95 153,61 €
Fonds de Réserve et provisions assimilées		
100100 Fonds de réserve général		802 896,74 €
100200 Réserve différences d'arrondi		1,37 €
100210 Réserve intérêts et frais de banque		286,66 €
100220 Réserve intérêts et indemnités de retard		3 818,72 €
Créances à court terme		
400000 Propriétaires	166 000,66 €	
Pertes à court terme		
440000 Fournisseurs		67 313,22 €
Compte d'attente		
489900 Compte d'attente		24,21 €
499901 Caution Electrabel	37,18 €	
499903 Solde chauffage à régulariser	1 097,80 €	
499906 Solde gérance précédente	11 671,34 €	
499907 Fournisseurs contestation		31 597,03 €
Sinistres		
499017 Sinistre		2 017,21 €
499020 Sinistre	2 882,60 €	
499021 Sinistre BV P02	710,20 €	
Banques		
550010 Vue ING BE60310133548070	378 328,28 €	
550020 Vue BELFIUS BE33068904071046	189 577,53 €	
550110 Ep. ING BE09310413265657	252 855,73 €	
550120 Ep. RECORD BE61652915295217	130 153,92 €	
580000 Transferts internes		130 206,41 €
BALANCE	1 133 315,26 €	1 133 315,26 €

Transfert vers « compte
d'attente reprise Gauvain
à régulariser »
+ 18.814,92 € - OD 023



A4i sprl.

Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guérric AURIEL

A

ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 3

Liste des opérations diverses

ACP ECB II (N° ent. : 0850130863)
Exercice : du 01/10/2020 au 30/09/2021

N°	0823	Date	01/01/2021	Libellé	Victoire des comptes d'épargne vers Fonds reprise Gauvain
477700	-	Compte d'attente	24.21		2.00
489901	-	Chèque Espagnol	0.00		37.18
499903	-	Solde partage à régulariser	0.00		1.097.80
499906	-	Solde générale arriérée	0.00		11.671.34
499907	-	Pourcentage contribution	31.397.03		0.00
499908	-	Reprise Gauvain à régulariser	0.00		16.614.92
		TOTAUX :	31.621.24		31.621.24
		TOTAUX GÉNÉRAUX :	31.621.24		31.621.24

Transfert vers « compte
d'attente reprise Gauvain
à régulariser »
+ 18.814,92 € - OD 023



A4i sprl.
Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guéric AURIEL

A

ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 4

RUBRIQUE/COMPTE	ACTIF	PASSIF
Charges à répartir au 30/09/2020	0,02 €	
Charges à répartir périodes précédentes		0,08 €
Fonds de Roulement		95 153,61 €
100000 Fonds de roulement		
Fonds de Réserve et provisions assimilées		802 896,74 €
100100 Fonds de réserve général		1,37 €
100200 Réserve différences d'arrondi		286,66 €
100210 Réserve intérêts et frais de banque		3 818,72 €
100220 Réserve intérêts et indemnités de retard		
Créances à court terme	166 000,66 €	
400000 Propriétaires		
Dettes à court terme		67 313,22 €
440000 Fournisseurs		
Compte d'attente		24,21 €
499900 Compte d'attente	37,18 €	
499901 Caution Electrabel	1 097,80 €	
499903 Solde chauffage à régulariser	11 671,34 €	
499906 Solde gérance précédente		
499907 Fournisseurs contestation		
Sinistres		31 597,03 €
499017 Sinistre		2 017,21 €
499020 Sinistre	2 882,60 €	
499021 Sinistre BV P02	710,20 €	
Banques		
550010 Vue ING BE60310133548070	376 328,28 €	
550020 Vue BELFIUS BE33068904071046	189 577,53 €	
550110 Ep. ING BE09310413265657	252 855,73 €	
550120 Ep. RECORD BE61652915295217	130 153,92 €	
580000 Transferts internes		130 206,41 €
BALANCE	1 133 315,26 €	1 133 315,26 €

Transfert solde comptes
fournisseurs nettoyés vers
« compte d'attente reprise
Gauvain à régulariser »
+ 9.664,75 € - OD 024



A4i sprl.

Pierre AURIEL IP n°105252 ; Denis WILMART IP n°512167 ; Guéric AURIEL



ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 4

Reprise A4i au 01/10/2020

Apurement des comptes fournisseurs

29 comptes fournisseurs ouverts	Débit	Crédit	Remarques
F-Général ADH	326,70 €	33,88 €	Erreur date de 2017 Erreurs date de 2014 & 2015
Bernard	1.137,75 €		Erreurs dates 2015 & 2016
Bricoleur		3.920,00 €	Double encodage
BXL Proprete		812,18 €	Erreur de 2018
Concierges	16,76 €		Aucune explication
Destoclay		84,70 €	2019: Facture encodée mais jamais payée
Dewispelaere		0,03 €	
ELECTR-24		446,76 €	
Vivaqua	281,11 €		
Hydrojet		10,00 €	Problème depuis 2014
Innropiaquettes		26,43 €	Problème depuis 2018
ISTA		452,83 €	2014
Koninckx		85,86 €	2014
L-Door	285,25 €		2016
Lecharmedu	152,35 €		Facture 2019 payée mais jamais encodée
MCB		88,44 €	2017
Mesura	53,14 €		2015
Nextel		66,91 €	Petite différence de paiement 2018 et 2019
Propréty		150,55 €	2015
Proximus	389,12 €		Premières erreurs en 2014
PSD		5.697,90 €	8 factures encodées 2X
Renotechnics	324,11 €		2016
Schindler	384,12 €		
Transenge	70,38 €		
Veolia	932,58 €		Note de crédit encodée 2 X (2017 et 2018)
VTGarden		2.143,68 €	
	4.347,39 €	14.013,15 €	
			Bonus à mettre dans fonds "reprise" - apurement soldes fournisseurs
			9.665,76 €

Transfert solde comptes
fournisseurs nettoyés vers
« compte d'attente reprise
Gauvain à régulariser »
+ 9.664,75 € - OD 024



A4i sprl.

Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guéric AURIEL



NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 4

Liste des opérations diverses

ACP ECB II (N° ent. : 0850130863)
Exercice : du 01/10/2020 au 30/09/2021

N° : 0024	Date : 01/10/2021	Description	Debit (C)	Credit (C)	TVA (%)
comptes fournisseurs vers comptes clients/régulariser Gauvain					
442000	Fournisseurs - STX 23		457,83		0,00
442000	Fournisseurs - SOUARD JP 23		0,00	304,12	
442000	Fournisseurs - Translogix sprl		0,00	70,35	
442000	Fournisseurs - BOCALOU		0,00	1 107,78	
442000	Fournisseurs - GUYOT C&S S		25,86	0,00	
442000	Fournisseurs - VIGILIA		0,00	912,58	
442000	Fournisseurs - BAUCHEUR		3 723,00	0,00	
442000	Fournisseurs - L'OSIER		0,00	201,26	
442000	Fournisseurs - VIGOROUS		0,00	0,00	
442000	Fournisseurs - GROUPALES PROPRIETE		2 141,92	0,00	
442000	Fournisseurs - LECHEMIGNON		812,18	0,00	
442000	Fournisseurs - Concessions		0,00	152,35	
442000	Fournisseurs - HCD		0,00	16,75	
442000	Fournisseurs - DESTOQUANT		85,44	0,00	
442000	Fournisseurs - DESTOQUANT		54,70	0,00	
442000	Fournisseurs - HONGSURA		0,00	21,14	
442000	Fournisseurs - DEWITPRLASAL		0,00	0,00	
442000	Fournisseurs - NSITILL		68,91	0,00	
442000	Fournisseurs - ELECTRIC 24		440,26	0,00	
442000	Fournisseurs - PROPRETY		150,55	0,00	
442000	Fournisseurs - VITALOXA		0,00	204,11	
442000	Fournisseurs - PROXIMUS		0,00	303,15	
442000	Fournisseurs - WTEBO-ITIT BREA		10,00	0,00	
442000	Fournisseurs - PSD GROUP		5 625,00	0,00	
442000	Fournisseurs - Fournisseur général - comence services		0,00	306,70	
442000	Fournisseurs - PHM PLAINETTES		26,43	0,00	
442000	Fournisseurs - Renobothris		0,00	204,11	
442000	Fournisseurs - A2H		31,86	0,00	
499903	Rapport Gauvain à régulariser		0,00	9 665,78	
TOTALUX :			34 013,15	14 013,15	
TOTALUX GENERAUX :			14 013,15	14 013,15	

Transfert solde comptes
fournisseurs nettoyés vers
« compte d'attente reprise »
Gauvain à régulariser »
+ 9.665,75 € - OD 024

A4i sprl.

Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guérric AURIEL

A

ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 5

RUBRIQUE/COMPTE	ACTIF	PASSIF
Charges à répartir au 30/09/2020	0,02 €	
Charges à répartir périodes précédentes		0,08 €
Fonds de Roulement		95 153,61 €
100000 Fonds de roulement		
Fonds de Réserve et provisions assimilées		802 896,74 €
100100 Fonds de réserve général		
100200 Réserve différences d'arrondi		1,37 €
100210 Réserve intérêts et frais de banque		286,66 €
100220 Réserve intérêts et indemnités de retard		3 818,72 €
Créances à court terme		
400000 Propriétaires	166 000,66 €	
Dettes à court terme		
440000 Fournisseurs		67 313,22 €
Compte d'attente		
499900 Compte d'attente		24,21 €
499901 Caution Electabel	37,18 €	
499903 Solde chauffage à régulariser	1 097,80 €	
499906 Solde gérance précédente	11 671,94 €	
499907 Fournisseurs contestation		31 597,03 €
Sinistres		
499017 Sinistre		2 017,21 €
499020 Sinistre		
499021 Sinistre BV P02	2 882,60 €	
	710,20 €	
Banques		
550010 Vue ING BE60310133548070	378 328,28 €	
550020 Vue BELFIUS BE33068904071046	189 577,53 €	
550110 Ep. ING BE09310413265867	252 855,73 €	
550120 Ep. RECORD BE61652915295217	130 163,92 €	
580000 Transferts internes		130 206,41 €
BALANCE	1 133 315,26 €	1 133 315,26 €

Transfert solde comptes
copropriétaires ayant vendus /
non attribués / inconnus (38
comptes copropriétaires
encore ouverts) vers vers
« compte d'attente reprise
Gauvain à régulariser »
-14.699,69 € - OD 026



A4i sprl.

Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guérric AURIEL



ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 6

29/10/20	29/10/20	RE29-3101-2487-0164	3.902,43 EUR
VERSEMENT DU CMT N°/0402/2002861			
Adresse : [REDACTED]			
Référence non structurée		Suivant votre Mail du 20/10 [REDACTED]	
Référence du client		00003554 PVH	
Référence de la banque		758872617	
Type de transaction		01 50 Virements nationaux/locaux - SEPA crédit transfers (Virement en votre faveur)	

Imputation d'un paiement du compte du syndic Gauvain vers la copropriété que le notaire avait, selon Gauvain, erronément remboursé sur son compte privé et non pas sur le compte de la copropriété. + 3.902,43 €



A4i sprl.

Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guéric AURIEL

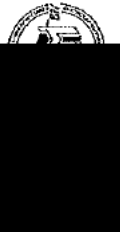


ACP ECB II

NETTOYAGE DU BILAN REALISE AU 01/10/2020 : étape 7

499908 - Reprise Gauvain à régulariser						
Date	Numéro	Libellé	Journal	Débit	Credit	Solde cumulé
01/10/2020	23	Nettoyage des comptes d'attente vers Fonds reprise Gauvain	OD	0,00	18 814,92	(C) 18 814,92
01/10/2020	24	Nettoyage des comptes fournisseurs vers compte d'attente reprise Gauvain	OD	0,00	9 888,78	(C) 28 703,70
01/10/2020	25	Régularisation detentes propriétaires vers reprise Gauvain	OD	14 598,88	0,00	(C) 14 104,82
30/11/2020		T.T. soldes initial ECB Skilart-Berkout	Mouvement	0,00	3 902,13	(C) 17 683,42
Totaux :				14 699,69	32 383,11	(C) 17 683,42

Proposition d'affectation du solde « compte d'attente reprise Gauvain à régulariser »
Au fonds de réserve → Bonis de 17.683,42 €



A4i sprl.
Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guérric AURIEL

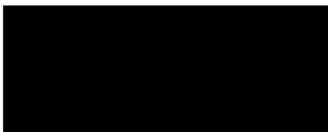
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP ECB II
Av. de l'Exposition 448-454
1090 Bruxelles
Entreprise n° 0850.130.863
Notre réf. : 2022

COMPTES DU 01/10/20 AU 30/09/21

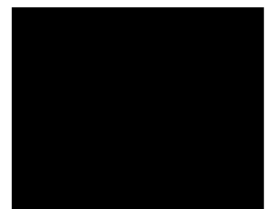
établi le 08/01/221

par :

DAREL sprl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : 0444.004.731



Ingénieur civil électronicien et automaticien
Créateur du logiciel Chéops pour syndic
Commissaire aux comptes



DAREL sprl
 Rue des Compagnons 33
 1030 Bruxelles
 TVA : BE 0444.004.731

Bruxelles, le 8 janvier 2022

Aux copropriétaires de
 l'ACP ECB II
 Av. de l'Exposition 448- 454
 1090 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP ECB II
 Vérification des comptes 01/10/20 – 30/09/21

PREAMBULE

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 4^e année consécutive.

Notre rapport comprend 14 points :

1. Planning
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Bilan
5. Comptes de fonds
6. Comptes de sinistres
7. Autres comptes généraux
8. Comptes des propriétaires
9. Comptes des fournisseurs
10. Factures d'entrée
11. Décompte
12. Financiers
13. Honoraires
14. Conclusions

1. PLANNING

Clôture des comptes	30/09/21
Disponibilité des comptes avant répartition	23/11/21
Disponibilité des comptes complets et définitifs, après répartition	05/01/21
Disponibilité souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	
Convocation en assemblée générale, au plus tard	
Assemblée générale	01/22

Le dossier comptable a été disponible bien à temps. Le rapport pourra ainsi être joint, comme il est préférable, à la convocation en assemblée générale.

Pour information :

Nous souhaitons disposer de 3 semaines entre la disponibilité du dossier comptable et l'envoi de la convocation en assemblée générale. Ce délai nous permet de collecter tous les documents nécessaires, d'étudier le dossier, de demander des informations complémentaires, d'envoyer un projet de rapport au syndic et de fournir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis, tous les documents par voie informatique, y compris les extraits de comptes en banque. Il nous a donné accès aux factures d'achat par Internet, via le programme Sogis. Le syndic a répondu ensuite avec diligence à nos demandes d'informations complémentaires.

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Prise de fonction

Le nouveau syndic a pris fonction le 01/05/21.
Il a refait toute la comptabilité de l'exercice.

Programme comptable

Le syndic utilise un programme comptable en partie double, avec journaux et historiques. Ceci permet de tenir la comptabilité avec rigueur et de la vérifier efficacement.

Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

Concordance balance d'ouverture / bilan exercice précédent

- la balance d'ouverture doit correspondre au bilan de l'exercice précédent
- le tableau ci-dessous indique les discordances éventuelles

Compte	bilan exercice précédent	balance d'ouverture	variation
400000 - propriétaires	166.000,66	151.281,27	-14.719,39
499800 - reprise Gauvain - solde balance propriétaires ayant vendu	0,00	14.719,36	14.719,36
Total			-0,03

- le syndic a sorti du compte propriétaires les propriétaires ayant vendu
- la balance d'ouverture correspond bien au bilan de l'exercice précédent.

Concordance reports dans historique comptes généraux / balance d'ouverture

Les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien à la balance d'ouverture.

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

Les soldes finaux des comptes dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice.

Correspondance balance propriétaires / bilan

- nous avons reçu le bilan détaillé
- il comprend la balance propriétaires, qui correspond nécessairement avec le compte propriétaires

Correspondance balance fournisseurs / bilan

- nous avons reçu le bilan détaillé
- il comprend la balance propriétaire, qui correspond nécessairement avec le compte fournisseurs

Conclusion

La comptabilité est cohérente.

4. BILAN

- la copropriété est gérée avec appels de provisions mensuels anticipatifs et décompte annuel
- la situation comptable reçue est, comme il se doit, après centralisation du décompte

ACTIF	
400000 - propriétaires	55.324,77
490000 - charges à reporter	4.750,29
499020 - sinistre	2.882,60
499021 - sinistre BV P02	710,20
499023 - sinistre I9/18 - 04/21	1.908,00
499024 - sinistre I9/18 - 07/21	1.552,40
499025 - sinistre J10 - 05/21	1.616,00
499026 - sinistre conciergerie - 09/21	423,50
499902 - compte d'attente anciens propriétaires débiteurs	8,72
550000 - BE09 3104 1326 5657 - épargne ING	253.097,51
550000 - BE60 3101 3354 8070 - vue ING	480.022,60
550000 - BE33 0689 0407 1046 - vue Belfius	276.547,81
Total	1.078.844,40

PASSIF	
100000 - fonds de roulement	95.153,61
150020 - réserve produits divers	1.670,25
160000 - fonds de réserve	922.203,49
440000 - fournisseurs	39.548,88
499017 - sinistre	2.017,21
499022 - sinistre 16/07/20	567,54
499908 - reprise Gauvin à régulariser	17.683,42
Total	1.078.844,40

- le bilan est équilibré
- il comprend quelques comptes d'attente à apurer

5. COMPTES DE FONDS

Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

150020 - réserve produits divers	1.670,25
160000 - fonds de réserve	922.203,49
Total fonds de réserve	923.873,74
550000 - BE09 3104 1326 5657 - épargne ING	-253.097,51
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne	670.776,23
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	

- les fonds de réserve ne sont pas entièrement déposés sur le compte d'épargne
- ils devraient l'être, légalement
- il y a un manque de dépôt très important, de 670.776,23
- le syndic aurait pu et aurait dû effectuer un transfert depuis les comptes à vue
- les fonds de réserve sont totalement disponibles

Pour information, le code civil, Art. 577-8. § 4. 5 prescrit :

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve.

Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	670.776,73
- 550000 - BE60 3101 3354 8070 - vue ING	-480.022,60
- 550000 - BE33 0689 0407 1046 - vue Belfius	-276.547,81
+ trésorerie minimum à conserver sur le compte à vue pour gestion avec appels de provisions anticipatifs 1,5 mois de charges courantes sur base de 302.219,77	37.777,47
Total positif = manque de trésorerie	
Total négatif = pas de manque de trésorerie	-48.016,21

La trésorerie de la copropriété est suffisante.

Fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion avec appels de provisions anticipatifs : 1,5 mois de charges sur base de 302.219,77	37.777,47
- 100000 - fonds de roulement	-95.153,61
Total positif = manque de fonds de roulement	
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	-57.376,14

- le fonds de roulement est supérieur au minimum recommandé
- ceci est actuellement nécessaire pour couvrir le très gros arriéré de paiement des propriétaires



Historique du fonds de réserve général

Report en début d'exercice	802.896,74
Appels de fonds	115.200,00
Prélèvements pour travaux	0,00
Nettoyage bilan	4.106,75
Solde en fin d'exercice	922.203,49

6. COMPTES DE SINISTRE

Montant positif = débit = frais, versement indemnité au propriétaire

Montant négatif = crédit = indemnité reçue de l'assurance, frais non remboursés, franchise

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
499017 - sinistre	-2.017,21	2021 - report -2.017,21 de l'ancien syndic - <i>infiltration K12</i> - <i>sinistre clôturé sur 21-22</i>
499020 - sinistre	2.880,60	2021 - report 2.880,60 de l'ancien syndic - <i>en attente retour courtier & copropriétaires</i>
499021 - sinistre BV P02	710,20	2021 - report 710,20 de l'ancien syndic - <i>en attente retour courtier & copropriétaires</i>
499022 - sinistre 16/07/20	-567,54	2021 - solde de sinistre à apurer
499023 - sinistre I9/I8 - 04/21	1.908,00	2021 - nouveau sinistre au 24/03/21 - <i>régularisé sur 21-22</i>
499024 - sinistre I9/I8 - 07/21	1.552,40	2021 - nouveau sinistre au 14/07/21 - <i>frais de recherche et de remise en état</i> - <i>pas de déclaration à l'assurance</i> - <i>toujours en cours</i>
499025 - sinistre J10 - 05/21	1.616,00	2021 - nouveau sinistre au 26/05/21 - <i>frais de recherche et de remise en état</i> - <i>pas de déclaration à l'assurance</i> - <i>toujours en cours</i>
499026 - sinistre conclergerie - 09/21	423,50	2021 - nouveau sinistre au 22/09/21 - <i>frais de recherche et de remise en état</i> - <i>pas de déclaration à l'assurance</i> - <i>toujours en cours</i>

- de nombreux sinistres sont en cours
- les comptes sinistres sont parfaitement tenus

7. AUTRES COMPTES GENERAUX

Montant positif = débit

Montant négatif = crédit

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
499800 - reprise Gauvain - solde balance propriétaires ayant vendus	0,00	<ul style="list-style-type: none"> - report 14.719,36, au bilan du 30/09/21 - régularisation balance propriétaires -14.699,69 par compte reprise Gauvain - diverses petites écritures - <i>propriétaires inconnus</i> - <i>frais de recherche trop importants pour les sommes dues</i> - <i>un seul montant supérieur à 4.000,00</i> - <i>le conseil de copropriété souhaite tourner la page</i>
499900 - compte d'attente	0,00	<ul style="list-style-type: none"> - diverses écritures de transferts de fonds de roulement - <i>il s'agit des mutations de propriété en cours d'exercice</i>
499902 - compte d'attente solde anciens propriétaires débiteurs	8,72	2021 <ul style="list-style-type: none"> - solde impayé [REDACTED] - à régulariser
499903 - solde chauffage à régulariser	0,00	<ul style="list-style-type: none"> - report 1.097,80, au bilan du 30/09/21 - soldé par compte reprise Gauvain - <i>pas d'explication reçue de l'ancien syndic</i>
499906 - solde gérance précédente	0,00	2021 <ul style="list-style-type: none"> - report 11.671,34, au bilan du 30/09/21 - extourné vers compte reprise Gauvain - <i>pas d'explication reçue de l'ancien syndic</i>
499907 - fournisseurs contestation	0,00	2019 <ul style="list-style-type: none"> - solde -31.597,03 - concerne Béton Résine - retenue suite travaux inachevés/ mal exécutés il y a +/- 10 ans 2021 <ul style="list-style-type: none"> - report -31.597,03, au bilan du 30/09/21 - extourné vers le compte reprise Gauvain - <i>société tombée en faillite</i> - <i>prescription de 10 ans dépassée</i>
499908 - reprise Gauvain à régulariser	-17.683,42	2021 <ul style="list-style-type: none"> - diverses écritures pour solde de comptes de l'ancienne gestion - solde créditeur, dans le bon sens - à solder après accord des propriétaires en AG par augmentation du fonds de réserve - <i>l'idée est que l'AG accepte une régularisation globale, en une seule fois</i> - <i>les décisions prises suite aux conseils du commissaire aux comptes n'ont partiellement pas été exécutées par l'ancien syndic</i>

8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement avant clôture

Situation au 30/09/21, avant décompte, y compris facturation de frais privés au 30/09/21.

Total solde propriétaires	63.311,60
+ total soldes propriétaires créditeurs	43.833,69
Total soldes propriétaires avant décompte créditeurs	107.145,29
Charges courantes + appels de fonds	417.419,77
Arriérés en mois de charges + appels de fonds	3,1 mois

- l'arriéré de paiement global représente 3,1 mois de charges
- il est très élevé

Propriétaires débiteur de plus de 2.000,00

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 4.000,00.

En italiques : remarques du syndic ou de l'avocat

Propriétaire	Arriéré	Remarque
	5.682,02	2021 - report 3.348,99 - paiements insuffisants de provisions - aggravation de la situation <i>- courrier de mise en demeure du 27/09/21</i> <i>- plan d'apurement (600,00 /mois) partiellement respecté</i> <i>- attente confirmation plan apurement par débiteur</i> <i>- à défaut de réaction pour le 15/12/21, citation</i>
	9.715,52	2021 - report 3.682,90 - aucun paiement de l'exercice <i>- courrier de mise en demeure du 27/09/21</i> <i>- contestation du débiteur</i> <i>- demande de proposition plan apurement laissée sans suite</i> <i>- projet de citation transmis à l'ACP le 30/11/21</i>
	15.342,96	2021 - report 15.396,84 - paiements réguliers - mais insuffisants pour résorber la dette <i>- discussion en cours avec [redacted] qui reconnaît une dette de 3.817,00 sur 15.396,00</i> <i>- réunion à envisager avant citation</i>
	2.832,48	
	4.394,01	2021 - report 3.040,30 - paiements réguliers de provisions, mais insuffisants <i>- courrier de médiation envoyé le 27/09/21</i> <i>- revenu pour adresse insuffisante</i>

		<ul style="list-style-type: none"> - <i>nouveau courrier le 08/12/21 à nouvelle adresse</i> - <i>courrier de contestation du débiteur du 10/12/21</i>
	6.481,69	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 9.381,45 - paiements réguliers suivant plan d'apurement - résorption progressive de la dette - <i>courrier de médiation du 21/09/21</i> - <i>contestation du débiteur sur base du décompte 2019</i> - <i>réponse aux contestations envoyées le 03/12/21</i> - <i>fin de médiation le 10/12/21</i>
	3.112,01	
	2.350,49	
	7.554,85	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 6.682,10 - paiements réguliers - mais insuffisants pour résorber la dette - aggravation de la situation - <i>signification du jugement du 23/09/20 effectuée le 23/09/21</i> - <i>requête d'appel déposée le 22/10/21</i> - <i>calendrier d'échange de conclusions</i> - <i>prochain délai ACP 09/01/22</i>
	13.007,35	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 10.595,96 - paiements réguliers - mais insuffisants pour résorber la dette - aggravation de la situation - <i>courrier de rappel aux débiteurs (arriéré + jugement 20/10/20) le 18/11/21</i> - <i>nouveau courrier à une autre adresse postale des débiteurs le 08/12/21</i> - <i>rédaction requête d'appel en préparation (à défaut de réaction des débiteurs au courrier)</i>
	9.232,31	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 4.371,19 - aucun paiement de l'exercice - <i>courrier de médiation du 27/09/21</i> - <i>proposition de plan d'apurement par le débiteur du 16/11/21</i> - <i>absence de retour du débiteur au plan d'apurement formalisé</i> - <i>projet de citation prêt chez l'huissier</i>
	5.668,36	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 7.317,01 - paiements réguliers - résorption lente de la dette - <i>courrier de médiation du 09/09/21</i> - <i>citation en attente des autres dossiers à citer chez l'huissier</i>
	5.292,04	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 5.800,47 - paiements réguliers - mais insuffisants pour résorber la dette

		- accord du débiteur sur plan d'apurement (592,72 /mois) - respecté
	7.043,44	2021 - report 12.710,07 - paiements réguliers - résorption progressive de la dette - courrier de rappel du plan de paiement du 06/09/21 - solde dû : 336,71
Total	97.709,53	

- 14 propriétaires ont une dette supérieure à 2.000,00
- dont 11 ont une dette supérieure à 4.000,00
- dont 2 ont une dette supérieure à 10.000,00
- le syndic et les avocats suivent activement les dossiers

Apurement des comptes

- le nouveau syndic a effectué un travail approfondi d'apurement des comptes
- il nous a transmis un tableur avec les apurements à effectuer pour d'anciens propriétaires
- il nous a commenté ce document lors d'une réunion dans ses bureaux le 07/12/21
- globalement, il y a un débit à apurer de 14.866,33
- le syndic a fait une écriture de 14.699,69
- la différence 166,64 provient de différentes petites écritures complémentaires
- le syndic a déjà effectué les apurements dans le présent exercice
- la contrepartie est dans le compte "reprise Gauvain à régulariser"
- nous recommandons d'entériner ces apurements en assemblée générale

Frais administratifs de recouvrement

rappel simple	35,00
rappel par recommandé	65,00
ouverture dossier avocat	140,00
suit dossier avocat	en régie

Facturation des frais de rappel

Les frais de rappel sont imputés directement au débit des comptes des propriétaires, hors décompte.

Suivi des paiements

- des rappels ont été facturés les mois 08 et 09/21
- nous avons repris la gestion en mai/juin
- nos premiers rappels ont été fait après l'échéance du 3T21

Tenue des comptes

Les comptes sont parfaitement tenus.

9. COMPTES DES FOURNISSEURS

Examen détaillé des comptes fournisseurs débiteurs ou créditeurs de plus de 500,00

Montant positif = débit = paiement ou note de crédit

Montant négatif = crédit = facture ou remboursement du fournisseur

En italiques, les remarques du syndic

Fournisseur	Montant	Remarque
ABC Technics	-10.950,05	- facture du 14/06/21 de 10.950,05 payée tardivement le 15/09/21
Ansul	-3.131,07	- facture du 01/06/21 impayée - <i>en attente du détail du contrat</i> - <i>reçu entre temps</i> - <i>facture payée sur l'exercice suivant</i>
Bricoleur	-3.920,00	- report au 01/10/20 3.920,00 créditeur - soldé par le compte d'attente reprise Gauvain - <i>double encodage</i>
Destoquay	-116,60	- facture du 16/07/21 impayée - <i>paiement probablement pas passé</i> - <i>n'a sans doute pas été réclamé</i> - <i>la facture sera réglée sur l'exercice en cours</i>
Engie	-35,71	- 3 factures de 02 à 04/21 impayées - 3 factures d'avant notre reprise - <i>domiciliées via un compte ING qui n'appartient pas à la copropriété</i> - <i>ING ne peut nous communiquer le titulaire du compte</i> - <i>donc factures payées mais par la copropriété ECB II</i>
Gauvain	-1.235,78	6 écritures ouvertes : - report -1.402,56 - paiement 01/12/20 691,22 - facture 19/01/21 -1.168,31 - paiement 09/02/21 611,64 - paiement 09/02/21 119,70 - facture 21/06/21 -87,47 - <i>pas de réclamation du fournisseur</i>
Hydro-Jet	-1.066,36	- facture du 03/12/20 payée le 26/03/21
PSD	-1.674,80	- au 26/11/20, après 3 paiements, reste crédit 1.674,80 - pas payé - <i>factures adressées par le fournisseur à posteriori</i> - <i>concernent une période antérieure à notre reprise de gestion</i> - <i>nous attendons confirmation de la bonne réalisation des travaux avant paiement</i> - <i>en cours</i>
Sodalis	-1.940,98	- solde ouvert au 15/09/21 : -1.940,98 - provient de nombreuses écritures ouvertes en débit et en crédit - <i>nombreux échanges avec Sodalis en juin afin de régulariser la situation</i> - <i>il y avait des gros retard de paiement</i> - <i>compte bien en ordre pour Sodalis aujourd'hui</i> - <i>le montant ouvert date d'absence d'encodage sur octobre 2020 voir avant</i> - <i>difficile à tracer</i>

Total Gas	17,93	- solde ouvert au 31/08/21 - très nombreuses notes de crédit - <i>souci dans l'encodage de la facture n°182</i> - <i>rectifié, compte soldé et vérifié également avec Total</i>
Verrezen	-400,00	- une facture de 400,00 impayée - <i>date d'avant notre reprise</i> - <i>facture d'octobre 2020</i> - <i>pas de réclamation du fournisseur</i>

Soldes en fin d'exercice

- les soldes devraient correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- ce n'est pas le cas pour les comptes ci-dessus
- il y a assez bien de discordances
- elles proviennent pour la plupart de l'ancienne gestion

Régularité des paiements

- les fournisseurs sont en général payés régulièrement
- il y a cependant quelques paiements tardifs de factures reçues par l'ancienne gestion

Tenue des comptes

- il apparaît assez bien d'anomalies
- elles proviennent surtout de l'ancienne gestion
- le nouveau syndic a effectué un travail approfondi d'apurement des comptes
- il nous a transmis un tableur avec les apurements à effectuer
- il nous a commenté ce document lors d'une réunion dans ses bureaux le 07/12/21
- globalement, il y a un crédit à apurer de 9.665,76
- le syndic a déjà effectué les apurements dans le présent exercice
- la contrepartie est dans le compte "reprise Gauvain à régulariser"
- nous recommandons d'entériner ces apurements en assemblée générale
- pour l'avenir, nous recommandons de vérifier et apurer régulièrement les comptes
- une dernière vérification devrait être faite 15 jours avant la fin de l'exercice
- cela permettrait d'éliminer quasi toutes les anomalies avant le contrôle des comptes

10. FACTURES D'ENTREE

Toutes les vérifications sous cette rubrique sont faites par coups de sonde sur 80 % des factures.

Examen détaillé de l'enregistrement des factures

En italiques, les remarques du syndic

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
063	Veolia	2.311,73	- 2è page non disponible sur le serveur de Sogis - consulté la facture : OK
124	Oliveira		- enregistré sous n° 125
125	Marbaix		- enregistré sous n° 124
129	Total Gas	3.245,94	- pas disponible sur le serveur de Sogis - consulté la facture : OK
182	Total Gas	4.031,45	- encodé au total 4.013,52, sur plusieurs comptes d'imputation
200	ABC Technic	10.950,05	- attestation art 30 bis non jointe - facture du 14/06/21
269	Vivaqua	13.789,41	- encodé sous n° 267

Numérotation et classement des factures

- les factures sont bien numérotées, sans doublon
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats, sauf quelques cas peu nombreux
- les factures sont parfaitement classées
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune
- elles sont classées ensemble, ce qui est cohérent

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les montants encodés correspondent aux factures, sauf une petite erreur.

Application du taux de TVA 6 % sur les travaux de rénovation

Ce taux est correctement appliqué.

Vérification de la situation des entrepreneurs vis-à-vis de la sécurité sociale et des contributions. Article 30bis.

Pour information : la copropriété est solidairement responsable des dettes des entrepreneurs auxquels elle commande des travaux. Si l'entrepreneur n'est pas en règle, au paiement, le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur Internet, pour la sécurité sociale et pour les contributions. Une attestation est délivrée.

Le syndic juge de l'opportunité d'effectuer cette vérification selon l'importance de la facture et sa connaissance du fournisseur.

Nous invitons à l'avenir le syndic à agraffer cette attestation, en tout cas pour les factures de 5.000,00 € TVAC ou plus.

- une facture est concernée
- l'attestation n'est pas jointe
- nous ne pouvons pas contrôler que la vérification a été faite

Opportunité, montant et imputation des factures

Nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'opportunité, le montant et l'imputation des factures.

11. DECOMPTEConcordance charges à répartir / charges réparties

Les charges sont :

- y compris les appels de fonds de réserve
- y compris les frais privatifs
- avant déduction des provisions de charges

Charges à répartir suivant relevé des charges et tableau de répartition résumé	313.273,25
Charges réparties suivant tableau de répartition	313.272,73
Différence d'arrondis	-0,52

Les charges ont été correctement réparties, à une différence normale d'arrondis près.



Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	30/09/21
Date du décompte	05/01/22
Délai pour sortir le décompte	97 jours

- le délai est normal
- le syndic a dû attendre le décompte d'Ista

Appels de fonds

160000 - fonds de réserve	115.200,00
---------------------------	------------

Gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve

Frais non récurrents de plus de 10.000,00

610313 - réparation chaufferie Remplacement circulateur	10.950,05
--	-----------

Charges courantes

Charges à répartir	313.273,25
- gros frais privatifs	0,00
- gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve	-10.950,05
- appels de fonds incorporés dans les décomptes	0,00
Charges courantes	302.323,20

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	302.219,77
+ appels de fonds	115.200,00
Charges courantes + appels de fonds	417.419,77

Equilibre charges courantes / provisions de charges

Charges courantes	302.323,20
Provisions de charges appelées Suivant compte 701000 - provisions	321.259,56
Couverture des charges par les provisions	106 %
Montant de la régularisation de charges	-18.936,36

Le montant des provisions de charges a été correctement évalué.

Répartition des charges

- nous avons vérifié ci-dessus que les charges ont été globalement correctement réparties
- nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition ni l'imputation des charges



9. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	ING	Belfius	ING
N° compte	BE60...8070	BE33...1046	BE09...5657
N° compte en comptabilité	550000	550000	550000
Solde initial svf bilan exercice précédent	378.328,28	189.577,53	252.855,73
Solde initial suivant extraits de compte	378.328,28	189.577,53	252.855,73
Date dernier extrait	<01/10/20	<01/10/20	<01/10/20
N° dernier extrait	39	156	2
Solde final suivant bilan	480.022,60	276.547,81	253.097,51
Solde final suivant extraits de compte	480.022,60	276.547,81	253.097,51
Date dernier extrait	29/09/21	30/09/21	01/04/21
N° dernier extrait ou mouvement	33	172	3

Tous les montants concordent.

Les propriétaires souhaitent conserver 2 comptes à vue pour les raisons suivantes :

- pour bénéficier deux fois de la garantie des dépôts de 100.000,00 en cas de faillite d'une banque
- pour éviter des intérêts négatifs, applicables chez Belfius à partir de 500.000,00

13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2020-2021

Le contrôle des comptes a pris plus de temps que prévu.
Nous nous en tenons toutefois aux honoraires convenus.

Exercice 2021-2022

Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.270,00 €
- en urgence, supplément : 120,00 €

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 210,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 21,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 190,00 €



Travaux complémentaires

Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.
Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 83,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %

14. CONCLUSIONS

Tenue de la comptabilité

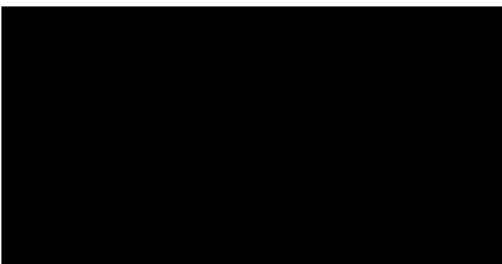
- le syndic a fait un gros travail d'apurement des comptes et de récupération des créances propriétaires
- il reste encore quelques apurements à effectuer et des créances à récupérer
- la comptabilité est très bien tenue

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

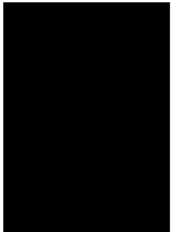
1. Approuve les comptes du 01/10/20 au 30/09/21
2. Approuve le bilan au 30/09/21

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Bilan après répartition au 30/09/2021

ACTIF		PASSIF	
400000 - Propriétaires	55 324.77	100000 - Fonds de roulement	95 153.61
490000 - Charges à reporter - régul conso eau	4 750.29	150020 - Réserve produits divers	1 670.25
499020 - Sinistre	2 882.60	160000 - Fonds de réserve	922 203.49
499021 - Sinistre BV PD2	710.20	440000 - Fournisseurs	39 546.88
499023 - Sinistre I9/I8 au 04/2021	1 908.00	499017 - Sinistre	2 017.21
499024 - Sinistre I9/I8 au 07/2021	1 552.40	499022 - Sinistre 05/2020 -J5-K5-K4-K3-K2	567.54
499025 - Sinistre J10 au 05/2021	1 616.00	499908 - Rapproc Gauvin à régulariser	17 683.42
499026 - Sinistre conciergerie 09/2021	423.50		
499902 - Compte d'attente soldes débiteurs anciens propriétaires	8.72		
550000 - Compte vu	1 009 667.92		
BBRUBEBB BE09 3104 1326 5657	253 097.51		
BBRUBEBB BE60 3101 3354 8070	486 022.60		
GKCCBEBB BE33 0609 0407 1046	276 547.81		
1 078 844.40		1 078 844.40	



9. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	ING	Belfius	ING
N° compte	BE60...8070	BE33...1046	BE09...5657
N° compte en comptabilité	550000	550000	550000
Solde initial svf bilan exercice précédent	378.328,28	189.577,53	252.855,73
Solde initial suivant extraits de compte	378.328,28	189.577,53	252.855,73
Date dernier extrait	<01/10/20	<01/10/20	<01/10/20
N° dernier extrait	39	156	2
Solde final suivant bilan	480.022,60	276.547,81	253.097,51
Solde final suivant extraits de compte	480.022,60	276.547,81	253.097,51
Date dernier extrait	29/09/21	30/09/21	01/04/21
N° dernier extrait ou mouvement	33	172	3

Tous les montants concordent.

Les propriétaires souhaitent conserver 2 comptes à vue pour les raisons suivantes :

- pour bénéficier deux fois de la garantie des dépôts de 100.000,00 en cas de faillite d'une banque
- pour éviter des intérêts négatifs, applicables chez Belfius à partir de 500.000,00

13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2020-2021

Le contrôle des comptes a pris plus de temps que prévu.
Nous nous en tenons toutefois aux honoraires convenus.

x → Exercice 2021-2022

Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.270,00 €
- en urgence, supplément : 120,00 €

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 210,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 21,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 190,00 €



Travaux complémentaires

Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.
Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 83,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %

14. CONCLUSIONS

Tenue de la comptabilité

- le syndic a fait un gros travail d'apurement des comptes et de récupération des créances propriétaires
- il reste encore quelques apurements à effectuer et des créances à récupérer
- la comptabilité est très bien tenue

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/10/20 au 30/09/21
2. Approuve le bilan au 30/09/21

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

