

RAPPORT DE VERIFICATION DE L'ACP

Avenue [REDACTED] 1083 Bruxelles

COMPTES DU 01-05-2015 AU 30-04-2016

Etabli le 11/09/2016

Par : SYNDICSUPPORT, division de Cap Stratégique
sarl spécialisée en comptabilité immobilière et mise en
conformité de statuts de copropriétés

Responsable du dossier : Abir BOUBAKER

Nous avons reçu de la part de Mr [REDACTED] tous les documents comptables nécessaires pour effectuer notre contrôle.

Dans ce rapport, nous examinerons :

- 1- Les charges réparties pour 2015-2016
- 2- Les comptes fournisseurs
- 3- Les comptes occupants
- 4- Le bilan au 30/04/2016

1 – **CHARGES REPARTIES 2015-2016 :**

Toutes les factures encodées sont justifiées par des pièces. Cependant, il serait préférable que, pour le prochain exercice, il y ait une numérotation des pièces comptables pour faciliter le contrôle.

➤ Nous avons relevé les anomalies suivantes :

- Facture clé du 23/06/2015 à ROBERT
- Facture clé du 26/04/2016 à CRIGAN

=> la pièce justificative mentionne un prix unitaire de clé de 23.85€ au lieu de 20.89 € portés en compte. D'après le stock clés, le prix correct est 20.89€. Il y a donc lieu de corriger les pièces justificatives.

➤ Nous avons fait par le tableau ci-dessous un comparatif des dépenses entre 2014-2015 et 2015-2016 et voici nos remarques :

- Nous avons une augmentation des dépenses sur les différentes rubriques à part les frais de gérance, l'entretien chauffage et les frais privatifs qui ont diminué.
- Nous avons une augmentation générale de 48 918.93€. Cependant, si on ne tient pas compte des travaux de rénovation ascenseur et chaudière (qui sont exceptionnels), nous constaterons une diminution des charges courantes de 892.49€. Soit $48\,918.93\text{ €} - 17\,396.8\text{ €} - 32\,414.62\text{ €} = -892.49\text{ €}$.

	2014-2015	2015-2016	EVOLUTION EN €
GERANCE	7968,88	7689,9	-278,98
ENTRETIEN COURANT	6896,64	7274,82	378,18
ELECTRICITE COMMUNS	934,25	970,12	35,87
EAU	656,66	1109,98	453,32
ASSURANCES & FRAIS GENERAUX	8232,78	12712,37	4479,59
TRAVAUX	5728,25	8433,38	2705,13
SINISTRES	0	1474,6	1474,6
APPELS DE FONDS	12500	12500	0
ASCENSEUR – ENTRETIEN	1453,48	1693,41	239,93
ASCENSEUR – TRAVAUX	0	17396,8	17396,8
CHAUFFAGE – TRAVAUX & REPARATION	0	32414,62	32414,62
CHAUFFAGE – ENTRETIEN & CONSOMMATION	14330,22	12651,27	-1678,95
GARAGES	0	100,7	100,7
INDEMNITE EM/DE-MENAGEMENT	420	480	60
FRAIS PRIVATIFS	9648,6	602,12	-9046,48
INTERETS DE RETARD	859,63	1044,23	184,6

69629,39	118548,32	48918,93
----------	-----------	-----------------

2 – COMPTES FOURNISSEURS :

Selon la balance fournisseurs fournie, à la date de clôture, le solde des comptes fournisseurs est débiteur de **11.383,20€**.

Or ce sont des factures ouvertes à payer.

La présentation de la balance fournisseur est donc erronée. Un solde à payer pour un fournisseur doit apparaître au crédit et non au débit.

Sinon, les comptes fournisseurs semblent correctement suivis.

3- COMPTES PROPRIETAIRES :

Ne disposant pas des historiques par propriétaire, nous avons vérifié la balance générale des occupants.

A la date de clôture, le solde des comptes copropriétaires est débiteur de 30.788,59€.

Nous remarquons dans ce solde 3 grands débiteurs :

- 5D [REDACTED] : solde à payer de 7.020,51€. Nous voyons que ce solde a fait l'objet d'un suivi par le syndic (rappel recommandé). En plus, des paiements sont reçus en cours de l'exercice, donc pas d'anomalie alarmante à relever.

- 3A [REDACTED] : solde de 1.671,07€. Nouveau propriétaire, aucune provision payée depuis son entrée au 06/05/2015. Pas d'anomalie à signaler.
- 2C [REDACTED] : solde à payer de 3.678,22€. Nous voyons que ce solde a fait l'objet d'un suivi par le syndic (rappel recommandé). En plus, des paiements sont intervenus en cours de l'exercice, donc pas d'anomalie alarmante.

Donc, il n'y a rien de préoccupant à signaler dans la tenue des comptes propriétaires.

4 – BILAN AU 30/04/2016:

Après vérification du bilan au 30/04/2016 et en faisant la comparaison par rapport au bilan de l'exercice précédent, voici nos remarques :

1600 – Fonds de réserve : solde de 37.111,17€

Nous constatons des écritures de mise au rebut concernant d'anciennes clés qui venaient diminuer le fonds de réserve. La prochaine assemblée devrait décider de ratifier cette imputation directe au fonds de réserve ou demander de les facturer en charges.

5510 – Compte à vue : solde de 14.119,93€

5501 – Compte épargne : solde de 27.818,05€

Nous n'avons pas reçu les extraits pour pouvoir vérifier les soldes à la clôture.

4171 – Dette anciens copropriétaires : solde de 832.29€

S'il s'agit d'un montant sans possibilité de récupération, on recommande de proposer à prochaine AG de le nettoyer en le diminuant du fonds de réserve.

4401 – 4402 - 4403 – 4161 : pour un total de 0.79€ : à nettoyer via un compte arrondis ou via le fonds de réserve.

1620 - provisions chaufferie payées en 2014-2015 : nous n'avons pas reçu le détail de ce compte, cependant, ne s'agit-il pas de provisions payées pour 2015-2016 ?

5 – CONCLUSION :

Nous considérons de façon générale que la comptabilité est bien tenue. Les quelques observations formulées sont mineures.

Abir BOUBAKER