



**ATTESTATION DE
VERIFICATION DES COMPTES DE LA COPROPRIETE :**

ACP NEWTON 4 – Avenue des Combattants 91 à 1140 Bruxelles

Pour la période du 1/10/2015 au 30/09/2016

Destinée à l'Assemblée Générale de janvier 2017

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission d'audit et vérification des comptes de votre copropriété qui nous a été confiée, nous avons l'honneur de vous rendre compte de l'exécution de notre mission.

Nous avons procédé à la vérification des comptes établis sous la responsabilité de votre Syndic et la supervision du conseil de gérance de l'association des copropriétaires pour les périodes suivantes :

Du 1/10/2015 au 30/09/2016

Pour l'exercice clôturé au **30/09/2015**, le total du bilan s'élève à **190.801,18 €** contre **190.408,65 €** pour l'exercice précédent et le compte de charge présente un solde à répartir d'un montant de **63.081,37 €** contre **75.429,84 €** l'année précédente.

En ce qui concerne nos contrôles, ils ont été effectués sur base des principes comptables généralement admis.

Nous avons, par ailleurs, tenu compte de l'organisation de la copropriété en matière administrative et comptable ainsi que des dispositifs de contrôle interne.

Nous avons également procédé à toutes les vérifications que nous avons jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de cette mission et ce, compte tenu des caractéristiques propres à la copropriété.

Votre Syndic la S.A. TREVI Services, par l'intermédiaire du gestionnaire et son comptable Monsieur Théodore YALE, nous ont fourni toutes les informations et explications nécessaires pour l'exécution de cette mission.

Nous attestons que, dans son ensemble, la comptabilité a été tenue, par le syndic Trevi Services conformément aux normes ci-avant indiquées. Les vérifications d'usage sur les charges et leur répartition ont été effectuées pour ce dernier exercice ainsi que l'application de la T.V.A. (respect du taux réduit).

L'actif est essentiellement constitué du sinistre de 2013, du livret vert, du compte à vue et des copropriétaires débiteurs pour 6.178,96 € dont 4.448,92 € concerne principalement VEKEMAN – BERKOVITS (dossier en litige auprès du cabinet Delacroix)

Le Passif reprend le Fonds de roulement, les fonds de réserve, des factures à payer et de copropriétaires créditeurs

- Le compte 440000 Fournisseur reprend un montant total de 4.294,99 € dont ci-après la liste des principaux à devoir payer :
 - Jomy pour 402.62 € (réparation échelle)
 - DMO pour 397,50 € (curage des égouts)
 - Electrabel pour 356,00 €
 - Locanet pour 1.322,35 €
- NEWTON PARC pour 5.511,79 (décompte eau)
- Ainsi qu'un crédit de la firme KONE pour 3.571,01 €

Par ailleurs nous joignons à la présente un tableau comparatif des charges de 2015 et 2016, lesquelles sont en diminution par rapport à l'année précédente hormis les rubriques suivantes :

Consommation d'eau

Travaux de réparation lampes de secours et appliques

Compte tenu des dispositions comptables, les comptes au 30 septembre 2016 ont été correctement rédigés et reflètent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des charges de la copropriété.

Espérant avoir répondu au mieux de vos intérêts, je reste à votre entière disposition pour l'audit des prochains bilans de votre copropriété.

Fait à Watermael-Boitsfort, le 6 décembre 2016



CISINSKI Michel
Gérant

Tableau comparatif des charges de la copropriété

	1/10 au 30/09/2014	1/10 au 30/09/2015	1/10 au 30/09/2016	Ecart 2015 -2016	Commentaires
<u>Rubriques</u>					
Honoraires syndic	9.740	9.742	9.775	33	
Frais administratifs	540	540	542	2	
Honoraires Avocat + Huissiers	1.515	3.665	1.478	-2.187	
Honoraires architectes		83		-83	
Honoraires commissaire externe	944	499	514	15	
Autres honoraires	136	594		-594	
Divers	271	283	248	-35	
Sinistres	816			0	
Intérêts bancaires	-1.696			0	
Assurances incendie	5.729	6.797	5.356	-1.441	
Assurance accidents travail	125	125	125	0	
Assurances diverses	788	651	651	0	
Entretiens & contrôles ascenseurs	11.333	12.252	-1.050	-13.302	
Electricité ascenseurs					
Téléphones					
Chauffage		163		-163	
Consommation d'eau + redevance	1.299	5.730	8.742	3.012	
Eau privative	6.790	4.228	2.217	-2.011	Décompte ISTA
Electricité + téléphone des communs	1.003	769	623	-146	
Entretiens et dépannages	24.547	20.237	18.938	-1.299	

Entretiens espaces verts	6.829	9.071	6.840	-2.231
Travaux electricité -			8.083	8.083 lampes de secours et appliques
Appel fonds de réserve				0
Appel fond de roulement				0
Frais privatifs				0
	70.709	75.429	63.082	-12.347
Part locative	58.978	57591	41468	
Part propriétaire	11.733	17838	21613	