

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP RESIDENCE LE BOURGET
Rue Georges de Lombaerde, 1
1140 Bruxelles
Ent. 0848.968.447
Réf : 1038

établi le 23 novembre 2016

par :

CONTROLE COPROPRIETE sprl
Rue Charles Degroux 115/1
1040 Bruxelles

Jacques WALCKIERS
Tél : 0474 47 60 30
E-mail : walckiersjacques@hotmail.com
Géomètre-Expert Immobilier
Fondateur / gérant de Contrôle Copropriété sprl

Michel LAGNEAU
Tél : 0477 19 54 40
E-mail : bcgLAGNEAU@voo.be
Comptable-Fiscaliste agréé IPCF 101829
Collaborateur de Contrôle Copropriété sprl

CONTROLE COPROPRIETE sprl

Rue Charles Degroux 115 Bte 1
1040 Bruxelles
TVA : BE 0502.517.606

Bruxelles, le 23 novembre 2016.

Jacques WALCKIERS

Géomètre-Expert Immobilier
Tél : 0474 47 60 30
E-mail : walckiersjacques@hotmail.com

Aux copropriétaires de
l'ACP « LE BOURGET »
Rue Georges Lombaerde 1
1140 Bruxelles.

Michel LAGNEAU

Comptable-Fiscaliste agréé IPCF 101829
Tél : 0477 19 54 40
E-mail : bcglagneau@voo.be

ref : BOURGET-RAPPORT-2016-20-23

Madame, Monsieur,

RAPPORT SUR LES COMPTES DU 01.10.2015 AU 30.09.2016 **DE L'ACP Résidence LE BOURGET**

Votre copropriété nous a chargé pour la sixième année de la mission de « Commissaire aux Comptes » pour le contrôle des comptes du 01.10.2015 au 30.09.2016.

Nous avons procédé à un contrôle de la comptabilité le 14 novembre 2016 au bureau du syndic IMMO-LAURENT sprl. Nous avons reçu toutes les informations nécessaires et avons pu examiner tous les documents comptables.

J'étais accompagné de mon collaborateur Michel Lagneau

Nous examinerons ci-après:

- 1.- Comparatif des dépenses 2012-2016 et projet de budget 2016/2017
- 2.- Examen des dépenses
- 3.- Comptes des fournisseurs
- 4.- Comptes des propriétaires
- 5.- Bilan au 30.09.2016

1.- COMPARATIF DEPENSES 2012-2016 + BUDGET 2016 / 2017

Nous avons établi le projet de budget 2016/2017 avec votre syndic.

Nous joignons en annexe, le tableau comparatif des charges et le budget.

Les dépenses des trois dernières années sont très stables.

Il y a eu cependant des variations assez fortes dans les travaux:

2012/2013: 14.732,89 € = bruleur+vase expansion et importante fuite en sous-sols

2013/2014: 6.224,32 € = travaux réparation façade

2014/2015: 1.785,89 € = travaux normaux

2015/2016 : Comme recommandé l'an dernier, l'acompte versé à la Firme OTIS pour la réparation de l'ascenseur s'élevant à 9476,40 € a bien été porté au débit du compte de Réserve.

Les provisions appelées ont été de 50.500,00 € au lieu de 49.000,00 € prévus lors de l'assemblée. Cela n'a toutefois pas d'importance. Le total des dépenses 2015/2016 a été fort inférieur au budget. Ceci est principalement dû à une forte baisse du prix du gasoil. Nous avons diminué le budget 2016/2017 de ce fait.

2.- EXAMEN DES DEPENSES

Nous avons examiné les diverses dépenses reprises dans le décompte des charges. Chaque dépense est justifiée par une pièce comptable ou facture numérotée et classée. Nous n'avons pas de remarque à faire à ce sujet.

3.- COMPTES DES FOURNISEURS: crédit de 3.093,11 €

Ce total se compose du solde de 5 fournisseurs et représente des factures à payer prochainement. Aucune remarque à faire. En annexe, le détail de ce poste.

4.- COMPTES DES PROPRIETAIRES : crédit de 427,76 €

En réalité ce débit comprend un solde débiteur de 338,15 € non encore réglé pour un appel de provision de début 09/16 et 3 soldes créditeurs pour un total 765,91 €. En annexe, le détail de ce poste.

Le syndic IMMO-LAURENT, suit très régulièrement les paiements des copropriétaires et transmet les rappels de paiement adéquats.

5.- BILAN AU 30.09.2016

Le bilan, tel que présenté par le syndic dans le décompte de charges envoyé le 12.11.2016 comporte des montants repris dans une mauvaise colonne. Il faut tenir compte du bilan ci-dessous.

Nous présentons le bilan sous une forme légèrement différente que celui transmis par le syndic:

BILAN AU 30.09.2016	DEBITS	CREDITS
FONDS DE ROULEMENT		16 000,00 €
FONDS DE RESERVE		73 136,62 €
FONDS DE RESERVE APP. DES. WC		8 000,00 €
STOCK MAZOUT	3 253,08 €	
COPROPRIETAIRES DEBITEURS		
COPROPRIETAIRES CREDITEURS		427,75 €
FOURNISSEURS CREDITEURS		3 093,11 €
FOURNISSEURS DEBITEURS		0,00 €
ARRONDIS DE REPARTITION		0,20 €
BANQUE COMPTE EPARGNE	77 712,14 €	
BANQUE COMPTE COURANT	29 274,38 €	
APPEL DE PROVISIONS PR CHARGES		50 500,00 €
CHARGES ORDINAIRES A		
REPARTIR	40 948,08 €	
FRAIS DE RAPPEL		30,00 €
TOTAUX	151 187,68 €	151 187,68 €

6.- DETAILS ET COMMENTAIRES SUR DIVERS POSTE DU BILAN

FONDS DE ROULEMENT		DEBITS	CREDITS
01/10/2015	REPORT DU 30,09,2015		16.010,20 €
01/10/2015	RECTIF INTERETS 30,06,2014	10,20 €	
	TOTAUX DEBITS/CREDITS	10,20 €	16.010,20 €
30/09/2016	SOLDE CREDITEUR		16.000,00 €

FONDS DE RESERVE		DEBITS	CREDITS
01/10/2015	REPORT DU 30,09,2015		68.613,60 €
01/10/2015	RECTIF INTERETS 30,06,2014		10,20 €
01/10/2015	INTERETS BANCAIRES 30,09,2015		0,02 €
30/12/2015	INTERETS BANCAIRES		42,87 €
	TRANSFERT SOLDE ANC		
18/01/2016	GERANCE		1.687,83 €
18/01/2016	TRANSFERT INT RETARD PROP		206,41 €
30/03/2016	INTERETS BANCAIRES		45,19 €
30/06/2016	INTERETS BANCAIRES		6,90 €
30/09/2015	4 APPELS DE 3.000,00 €		12.000,00 €
30/09/2016	ACOMPTE TRAVAUX ASC OTIS	9.476,40 €	
	TOTAUX DEBITS/CREDITS	9.476,40 €	82.613,02 €
30/09/2016	SOLDE CREDITEUR		73.136,62 €

FONDS COLONNE W,C,		DEBITS	CREDITS
05/09/2015	APPEL DE FONDS		8 000,00 €
	TOTAUX DEBITS/CREDITS		8 000,00 €
30/09/2016	SOLDE CREDITEUR		8 000,00 €

Logiciel de gestion :

Jusqu'à présent le syndic Immo Laurent utilisait le tableur Excel pour gérer les comptes mais il est actuellement en phase de transfert vers le logiciel spécialisé « Sogis ». Nous ne pouvons que féliciter le Syndic pour ce choix car cet outil sera plus performant et apportera encore une garantie supplémentaire de bonne gestion.

7.-LES COMPTES BANCAIRES

Nous certifions que les soldes des différents comptes repris au bilan sont en parfaite concordance avec les montants mentionnés sur les extraits de comptes bancaires.

8.- CONCLUSIONS

Nous avons constaté que le syndic IMMO-LAURENT a tenu une bonne comptabilité avec ordre et méthode.

Nous vous informons notre société " Contrôle Copropriété sprl " ne se représente plus comme " Commissaire aux Comptes" et nous proposons que votre copropriété désigne la sprl BCG, représentée par Monsieur Michel LAGNEAU, comme " Commissaire aux Comptes".

Compte tenu des diverses remarques faites ci-dessus, nous proposons que votre assemblée :

- 1.- approuve les comptes de la période du 01.10.2015 au 30.09.2016
- 2.- approuve le bilan au 30.09.2016, tel que présenté dans le présent rapport.
- 3.- donne décharge au Syndic pour sa gestion de l'exercice 2015/2016.
- 4.- désigne la sprl BCG en remplacement de la sprl Contrôle Copropriété comme "Commissaire aux Comptes"

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



Jacques WALCKIERS
Gérant de la sprl