

A.C.P. Orly, exercice 2014-2015, rapport de la commissaire aux comptes

Mes visites chez le syndic : « **Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl** » ont eu lieu :

- lundi 20 octobre 2014, de 10h20 à 14h25, vérification du 01/07/2014 au 30/09/2014
- jeudi 29 janvier 2015, de 9h55 à 13h50, vérification du 01/10/2014 au 31/12/2014
- mercredi 29 avril 2015, de 13h30 à 15h40, vérification du 01/01/2015 au 31/03/2015
- jeudi 2 juillet 2015, de 9h20 à 12h20, vérification du 01/04/2015 au 30/06/2015.

I La vérification des comptes se passe en **3 étapes** :

1° - je demande au service comptable du syndic « Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl » de tenir à ma disposition, lors de chacune de mes visites au bureau de l'Immobilière, une copie imprimée des 12 documents repris dans la liste ci-dessous.

1.1 -le relevé des frais - détail - global

1.2 -le bilan et annexes

-bilan

-balance propriétaires

-balance fournisseurs

1.3 -l'historique des fournisseurs/date -GC (=récapitulation par fournisseur)

1.4 -le journal des achats – GC (=inventaire des factures consignées dans le facturier/classées par trimestre et numérotées)

1.5 -le journal financier-GC du compte AXA 751-2038837-34, cpte ct

1.6 -le journal financier-GC du compte AXA 755-4588974-54, cpte ép

1.7 -le journal financier-GC du compte AXA 755-4666387-61, c ép I-Plus-Bizz

1.8 -le journal financier-GC du compte FORTIS-Vue 210-0461091-05

1.9 -le journal financier-GC du compte FORTIS-Dépôt 210-7461639-63

1.10 -le journal des opérations diverses-GC

1.11 -l'historique des comptes généraux :

1.12 -le tableau général des charges - global

Ces documents me permettent de comparer l'évolution de la situation comptable de chaque trimestre.

2° Lors de chaque visite, dans les bureaux du syndic « **Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl** » je vérifie si :

a) toutes les factures sont numérotées et classées.

Lorsqu'il en manque une, je m'assure qu'elle a été retirée pour être en cours de paiement, ...

b) je compare les montants figurant au **Relevé des frais - détail - global du décompte trimestriel** à ceux figurant dans le facturier et à leur transcription dans le **Journal des achats - GC**

La classification des documents, établie par « **Pascal Knuets Immobilier & Associé** » (année, trimestre, n° du document), depuis déjà plusieurs années, facilite l'identification et la traçabilité de toute pièce comptable.

Ces vérifications permettent de m'assurer que toutes les opérations financières effectuées concernent l'A.C.P. Orly et non un autre immeuble.

c) je vérifie et compare toute opération mentionnée dans le **journal financier du compte FORTIS-Vue** ou dans le **journal financier du compte AXA-Compte courant** avec sa correspondance dans les extraits bancaires et dans le facturier.

d) je vérifie l'exactitude des montants, figurant dans le bilan trimestriel, des 5 comptes bancaires AXA et FORTIS.

Je note pour chacun le n° de l'extrait et la date de l'opération bancaire la plus proche de la fin du trimestre qui est l'objet de la vérification des comptes.

Les comptes bancaires AXA ont été clôturés :

- **AXA 751-2038837-34** à la date du 2 février 2015
- **AXA 755-4588974-54** à la date du 7 janvier 2015
- **AXA 755-4666387-61** à la date du 3 janvier 2015

Pour des raisons de facilité des systèmes de paiement en ligne, ces comptes AXA n'ont plus été utilisés par la comptable. Elle s'est servie des comptes FORTIS.

D'autre part, dans le courant du mois de mai 2015, afin de rendre encore plus commode les transactions par voie électronique, 2 comptes ont été ouverts auprès de la banque BELFIUS.

- **BELFIUS BE40 0689 0261 7763**, compte à vue
- **BELFIUS BE32 0882 7035 9102**, compte épargne

L'utilisation de ces nouveaux comptes facilitera la tâche de notre comptable, lors des paiements par le système « ISABEL ».

e) Lorsque je parcours le classeur facturier, lors de chaque vérification trimestrielle, je prends la photocopie de toutes les factures relatives aux consommations de chauffage et eaux (mazout, électricité-chauffage, entretien et travaux chaufferie, Hydrobru).

Cela me permet, lors de la vérification annuelle des frais à envoyer à TECHEM-CALORIBEL, d'avoir déjà copie de tous les documents et de vérifier l'exactitude des montants à leur envoyer.

f) Je vérifie aussi, pour chaque facture, la nature des dépenses et je surveille toutes les dépenses relatives à la conciergerie. Je peux certifier qu'il n'y a aucune modification dans ses consommations en électricité, gaz, téléphone (Belgacom et gsm Mobistar).

g) Dans le décompte des charges du 4ième trimestre 2014-2015, ma visite de contrôle ayant eu lieu le 2 juillet 2015, soit 2 jours après la fin du trimestre, la comptable, Madame Cochu, a ajouté, au calcul des charges de ce 4ième trimestre 2014-2015, les factures reçues début juillet, après ma visite, factures payées de suite, mais relatives au trimestre échu.

En effet, la rédaction définitive de ce décompte, par la comptable, a été effectuée le 28 août.

La copie de ces factures m'a été envoyée « par scan » afin que je puisse vérifier leur exactitude.

Toutefois, je n'ai pas vérifié les documents portant le n°15263. Ce sont les tickets de caisse des achats effectués par le concierge (difficulté à scanner tous les tickets). La vérification se fera lors de mon prochain contrôle des comptes.

Je demande aussi les photocopies de certaines factures et je poursuis, chez moi, leur analyse.

3° Chez moi, je poursuis les vérifications et je traite par courrier électronique, avec le service comptable de « **Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl** »

Après chaque visite, je rédige un rapport que j'envoie au syndic, à la comptable gestionnaire de l'immeuble Orly ainsi qu'aux membres du conseil de copropriété.

Ce n'est qu'après réception de mon rapport que la comptable procède à l'envoi des décomptes trimestriels de charges.

II Les décomptes « TECHEM chauffage, eau froide et eau chaude, Exercice 2014-2015 ».

Lors de ma visite de contrôle des comptes, le 2 juillet 2015, j'ai approuvé les valeurs à transmettre à TECHEM-CALORIBEL **mais non les relevés des consommations privatives**.

La société TECHEM-CALORIBEL a effectué le relevé annuel fin juin 2015 mais n'a pas encore, à la date de rédaction de ce rapport, envoyé le calcul total des frais de chauffage et eaux de l'immeuble Orly.

Après réception par le syndic « **Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl** », je vérifierai les comptes généraux mais non les décomptes privatifs de chacun des 39 lots de l'immeuble Orly.

Toutefois, je tiens à mentionner que, depuis l'exercice 2013-2014, les factures relatives aux comptes de « chauffage et eaux », c'est-à-dire les factures de mazout, d'entretien et de réparation des chaudières, factures d'électricité, factures d'eau sont incorporées dans les décomptes trimestriels et sont réparties, selon les quotités de chaque bien, dans nos décomptes privatifs.

Celles-ci constituent les provisions de frais de « chauffage et eaux ».

Nous avons, en 2013, le syndic, le service comptable et moi pris cette décision car la copropriété ne disposait plus de fonds suffisants pour laisser les dites factures dans des « comptes d'attente ».

Lors du calcul annuel des frais de chauffage et eaux par la société TECHEM-CALORIBEL, cette société reçoit, de « **Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl** », le tableau des provisions (de chauffage et eaux) versées par les copropriétaires.

TECHEM-CALORIBEL établit alors le coût réel des consommations de chacun des 39 lots de l'Orly, en tenant compte des provisions versées, des relevés des calorimètres et des relevés des compteurs d'eau chaude et d'eau froide.

III Les réserves loyers sont constituées pour **2014-2015 :**

• Loyer garage	600,00 €
• Loyer Belgacom	5.805,38 €
• Loyer Base	7.770,40 €
• Loyer Entropia, versement jusqu'au 1 ^{er} trimestre 2014 y compris	8.568,36 €
• Taxi Capital, versement pour l'année 2014	1.250,00 €
• Local vélo	<u>144,00 €</u>
TOTAL	24.138,14 €

Je tiens à faire remarquer que les montants versés par les sociétés Entropia et Taxi Capital l'ont été après intervention du cabinet d'avocats de Hemptine.

Ces versements sont relatifs à l'année 2014 mais les 2 locataires ont encore un retard de paiement, pour 2015 :

- pour Entropia, il est à ce jour de 4.462,00 €
- pour Taxi Capital, de 1.250,00 €

IV Etat des comptes bancaires, au 30 juin 2015.

FORTIS-Vue 210-0461091-05	77.270,97 €
FORTIS-Dépôt 210-7461639-63	42.946,71 €
AXA 751-2038837-34, cpte vue	0,00 €
AXA 755-4588974-54, cpte épargne	0,00 €
AXA 755-4666387-61, cpte ép I-Plus-Bizz	0,00 €
BELFIUS BE40 0689 0261 7763, cpte vue	1.415,08 €
BELFIUS BE32 0882 7035 9102, cpte épargne	0,00 €
Total au 30 juin 2015,	<u>121.632,76 €</u>

Je certifie exact les comptes des 4 exercices 2014-2015 mais non ceux de chauffage et de consommations d'eau chaude et d'eau froide.

Fait à Bruxelles, le 16 septembre 2015.

CLOSPAIN Geneviève

Bilan

compte	actif	passif
100000 - Fonds de roulement		30.875,28
100010 - Transfert fond de roulement		710,13
100100 - Fonds de réserve		24.405,48
100210 - Réserve intérêts et frais de banque		82,37
100240 - Réserve loyers		82.607,11
300020 - Stock de clés	659,32	
300030 - Stock de clés garage	205,99	
400000 - Propriétaires	28.027,92	
440000 - Fournisseurs		14.548,20
499900 - Compte d'attente	2.702,58	
530000 - FORTIS Dépôt 210-7461639-63	42.946,71	
550000 - FORTIS Vue 210-0461091-05	77.270,97	
550003 - BELFIUS VUE 689-026177-63	1.415,08	
Balance	153.228,57	153.228,57

