

A.C.P. Orly, exercice 2015-2016, rapport de la commissaire aux comptes

Mes visites chez le syndic : « ***Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl*** » (***Office des Propriétaires***) ont eu lieu :

- mercredi 21 octobre 2015, de 14h35 à 17h30, vérification du 01/07/2015 au 30/09/2015
- vendredi 29 janvier 2016, de 13h30 à 16h00, vérification du 01/10/2015 au 31/12/2015
- vendredi 13 mai 2016, de 14h05 à 16h55, vérification du 01/01/2016 au 31/03/2016
- mercredi 6 juillet 2016, de 9h30 à 12h45, vérification du 01/04/2016 au 30/06/2016.

I Contrôle des comptes trimestriels

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

1^{er} étape : demande des documents à consulter

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

1 l'état des dépenses, charges communes et frais privatifs du trimestre écoulé
2 le bilan et annexes

- bilan avant répartition
- comptes propriétaires
- comptes fournisseurs

3 l'historique des fournisseurs/date (=récapitulation par fournisseur)

4 le listing de la facturation (=inventaire des factures consignées dans le facturier/classées par trimestre et numérotées)

5 le fond de réserve loyers

6 le journal financier du cpte FORTIS-Vue 210-0461091-05

7 le journal financier du cpte FORTIS-Dépôt 210-7461639-63

8 le journal financier du cpte BELFIUS-Business BE40 0689 0261 7763

9 le journal financier du cpte BELFIUS- Epargne BE32 0882 7035 9102

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

2^o étape : vérification des documents

Lors de chaque visite, dans les bureaux du syndic « **Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl** » (**Office des Propriétaires**) 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 **Listing de facturation du décompte trimestriel** à ceux figurant dans le facturier.
- c) je vérifie et compare toute opération mentionnée dans le **journal financier du compte FORTIS-Vue** ou dans le **journal financier du BELFIUS-Business** avec sa correspondance dans les extraits bancaires et dans le facturier.
- d) je vérifie l'exactitude des montants, figurant dans le bilan trimestriel, des 4 comptes bancaires FORTIS et BELFIUS.
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.
- 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, gaz, 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) Je demande aussi les photocopies de certaines factures et je poursuis, chez moi, leur analyse.

3^o étape : rapport de ma visite de contrôle des comptes

Chez moi, je poursuis les vérifications et je traite par courrier électronique, avec le service comptable de « **Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl** » (**Office des Propriétaires**)

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-CALORIBEL chauffage, eau froide et eau chaude, Exercice 2015-2016 ».

Lors de ma visite de contrôle des comptes, le 6 juillet 2015, j'ai contesté le projet des frais présenté par le service comptable du syndic. Par la suite, la comptable a vérifié et corrigé le calcul des frais.

Je rappelle que, lors de chaque visite de contrôle des comptes, je photocopie et classe les documents relatifs aux factures de mazout, gaz, électricité chauffage, frais d'entretien et factures d'Hydrobru, valeurs qui seront à transmettre à TECHEM-CALORIBEL afin d'établir les comptes d'eau et de chauffage.

J'ai approuvé, ce 19 septembre 2016, les valeurs à transmettre à TECHEM-CALORIBEL.

Je rappelle que je ne vérifie jamais les relevés des consommations privatives ni les calculs des frais privatifs.

La société TECHEM-CALORIBEL a effectué, à ma connaissance, le vendredi 15 juillet 2016, le relevé annuel des compteurs et des calorimètres. Elle recevra, très bientôt, du service comptable du syndic les montants des frais que j'ai approuvé et procèdera au calcul total général des frais de chauffage et eaux de l'immeuble Orly ainsi qu'aux décomptes privatifs.

Après réception par le syndic « ***Pascal Knuets Immobilier & Associé sprl*** » (***Office des Propriétaires***) des calculs effectués par TECHEM-CALORIBEL, je vérifierai les comptes généraux de chauffage et eaux 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, gaz, 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 avions, en 2013, le syndic, le service comptable et moi pris cette décision car la copropriété ne disposait plus de fonds suffisant 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*** » (***Office des Propriétaires***), 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 2015-2016:

• Loyer garage	100,00 €
• Loyer PROXIMUS	6.757,56 €
• Loyer BASE	7.840,52 €
• Loyer Entropia	0,00 €
• Loyer Taxi Capital	3.814,00 €
• Loyer local vélo	<u>108,00 €</u>
TOTAL	18.620,46 €

IV Etat des comptes bancaires, au 30 juin 2016.

FORTIS-Vue 210-0461091-05	11.763,18 €
FORTIS-Dépôt 210-7461639-63	0,00 €
BELFIUS BE40 0689 0261 7763, cpte vue	50.696,77 €
BELFIUS BE32 0882 7035 9102, cpte épargne	84.598,18 €
Total au 30 juin 2016,	147.058,13 €

Je certifie exact les comptes des 4 exercices 2015-2016 mais non ceux de chauffage et de consommations d'eau chaude et d'eau froide, non encore établis à ce jour.

Fait à Bruxelles, le 19 septembre 2016

CLOSPAIN Geneviève

Bilan avant répartition au 30/06/2016

ACTIF		PASSIF
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	14 201.07	100 - Fonds de roulement général 30 875.28
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	13 893.82	101 - Transfert fond de roulement 1 296.76
49940 - Compte attente - régularisation chauffage	6 630.68	160 - Fonds de réserve général 11 073.93
550 - Compte vue Réserve <i>GKCCBEBB BE32 0882 7035 9102</i>	43 093.26	161 - Fonds de réserve loyers 87 517.01
551 - Compte vue Roulement <i>GEBABEBB BE96 2100 4610 9105</i>	56 716.04	440 - Fournisseurs 3 771.89
<i>GKCCBEBB BE40 0689 0261 7763</i>	<i>11 757.40</i>	
	44 958.64	
	134 534.87	134 534.87

