

ACP Résidence « Les Orchidées »

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2017-2018 CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2018

Conformément aux dispositions légales et statutaires, je vous fais rapport dans le cadre du mandat de commissaire aux comptes désigné par l'AG du 22 novembre 2017.

Attestation sans réserve des comptes annuels

J'ai procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice 2017-2018, clos le 30 septembre 2018, établis sur la base des données comptables transmises par notre syndic, Evrard-Immo, représenté par Monsieur Patrick Evrard.

L'établissement des comptes relève de la responsabilité du syndic. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place, l'établissement et la présentation sincère des comptes.

Ma responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de mon contrôle. J'ai effectué ce contrôle de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, de fraudes ou d'erreurs.

J'ai obtenu de Monsieur Evrard toutes les explications et informations requises pour ce contrôle. J'ai examiné la justification de tous les montants figurant dans les comptes annuels. Ceux-ci, clos le 30 septembre 2018, donnent une image fidèle de la situation financière de l'ACP, dont voici le détail :

Compte courant :	€ 265.621.66
Compte épargne :	<u>€ 176.234.31</u>
Soit un total de :	€ 441.855.97
Dont en fonds de réserve	€ 329.556.23
Avances copropriétaires	€ 56461.01

Ceci est une situation à risques ! Nous avons beaucoup trop de liquidités disponibles.

Vous devez savoir que le syndic est la seule personne ayant accès à ces comptes, c'est-à-dire faire des retraits ou des virements. Nous pouvons avoir entière confiance en notre syndic actuel. Il n'est malheureusement pas éternel.

Sachez qu'il est arrivé à des copropriétés, que leurs comptes soit entièrement vidés et que leur syndic disparaisse. Avant sa faillite, un syndic que nous connaissons bien, ne s'est d'ailleurs pas privé de le faire dans toutes les copropriétés dont il avait encore la gestion. Et je connais plusieurs autres cas.

Je préconise de placer sur un compte à terme, la partie de l'épargne non prévue en travaux pour 2018-2019.

Détail des vérifications

J'ai vérifié chaque mouvement de notre compte bancaire, chaque versement des copropriétaires et chaque justification et imputation des dépenses.

Sur +/- 1400 mouvements, seuls 3 ont été rectifiés suite au contrôle des comptes :

-Deux factures de la société Baral (chauffage) pour un montant de 15.902,12 € ont été payées par le fonds de réserve, donc en 10.000èmes au lieu de 9.479èmes.

-Une facture de la firme Build de 1749,11€ pour réparation des ouvertures faites pour la réparation de la tuyauterie de chauffage au 60 avait été imputée en rubrique « frais divers » au lieu de « chauffage ».

-5€ ont été versés en trop à « La ferme nos pilifs » pour livraison de géraniums. Ceci suite à ce que la facture ne mentionnait pas cet acompte et à la réception de son justificatif de la personne l'ayant payé, près de deux semaines après la facture. Ces 5€ ont été comptabilisés en pourboire.

Etant donné que toutes les factures et extraits bancaires me sont transmis chaque trimestre, les rectifications ont pu être réalisées rapidement.

Tous les versements des copropriétaires ont été attribués exactement.

Je me dois également de vous signaler qu'un seul copropriétaire est ridiculeusement à l'origine de 60 de ces mouvements. Donc 60 fois le travail d'enregistrement pour le syndic.

Il paye son dû en 20 fois, et ce, chaque trimestre. En voici l'exemple du trimestre dernier :

30/07/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
31/07/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
1/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
3/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
6/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
7/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
8/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
9/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
10/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
13/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
14/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
16/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
16/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
17/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
20/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
21/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
22/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
23/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
24/08/18	50	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
27/08/18	45,3	EUR	BE08651148401013	C8F	SEGAERT CHRIS
	995,3	Total			

Remarques

Bilan :

Nous avons toujours 3 sinistres en comptes attentes :

499504 pour 726.64€ (sinistre de fin 2013)

499505 pour 665.81€ (sinistre de fin 2013)

499508 pour 1084.12€ (sinistre de 2015)

Et une somme à imputer de 352.22 € (factures de frais privatifs dont on ne connaît pas le destinataire)

Soit pour un **total de 2828.79 €**

Ces comptes attentes faussent le résultat final de l'exercice, car faute d'avoir été remboursés par l'assurance, ils ont été réglés par la copropriété sans être imputés aux copropriétaires.

Ne peuvent rester en comptes attentes que des factures récentes pour lesquels un règlement peut raisonnablement être attendu.

Ceci doit être réglé avant le prochain bilan, de préférence par le fonds de réserve.

Chauffage :

Nous avons eu pour **1386.84 €** de factures de gaz pour les mois de juin, juillet et aout.

Ceci n'a servi qu'à maintenir inutilement à température le circuit d'eau de chauffage.

Voir avec le chauffagiste s'il est techniquement possible d'arrêter, sans risques, les chaudières pour les mois d'été.

Budget 2017-2018

Ce budget a été respecté. Nous terminons l'exercice avec un boni de 6%.

Un léger dépassement aux honoraires du syndic (budget arrondi vers le bas), un autre dû aux conditions météorologiques est observé concernant le chauffage.

	Budget	Réalisé	Différence
concierge	36000	31836,48	-4163,52
jardins	12000	8980,26	-3019,74
syndic	17000	17120	120
assurance	25000	19801,31	-5198,69
divers	15000	9775,12	-5224,88
chauffage	45000	48223,65	3223,65
ascenseurs	14000	10279,75	-3720,25
FR	70000	70000	0
FR toit	66000	66000	0
Total	300000	282016,57	-17983,43

Je vous propose d'approver sans réserve les comptes de l'année comptable 2017-2018.

André Guilmot