

## Note relative au bilan 2023

### L'examen des comptes 2023

En examinant le bilan, on constate que les dépenses courantes sont inférieures à celles prévues au budget et appelées au fonds de roulement, ce qui est plutôt rassurant parce que cela veut dire que dans le moyen et long terme les finances de la copropriété sont saines.

Les coûts extraordinaires pour cette année 2023 d'un montant de 120.084,30 € (incluant les factures à recevoir sur base des offres (sauf Syndic et Commune pour lesquels nous ne disposons par définition pas d'offre)) concernent principalement le fonds de réserve et les appels de fonds immédiats, dont la situation globale donne le résultat suivant :

<b>Total des coûts extraordinaires:</b>	<b>120.084,30 €</b>
Appel extraordinaire :	-60.000,00 €
Fond de réserve 2023 :	-12.000,00 €
Fond de réserve antérieur :	-1.000,00 €
Report montants antérieurs :	-23.193,18 €
Dépenses fonds de roulement 2023 :	- 45,35 €
<b>Solde à répartir entre les copropriétaires</b>	<b>23.845,77 €</b>

Comme les frais approuvés pendant les années antérieures à 2023 n'étaient pas tous facturés, une provision pour factures encore à recevoir de 23 193,18 € avait été constituée. Elle est à présent reprise.

Les travaux de rénovation ont certes entraîné en cours de route des dépenses supplémentaires non prévues au budget. Ces montants supplémentaires ont dû être honorés afin de ne pas entraver l'ensemble de la rénovation.

Tenant compte des offres relatives aux travaux exceptionnels signés pour accord en 2023, les montants suivants doivent encore être facturés au 10 avril 2024 :

Fournisseur	Encore à facturer	
Monsieur Rénovation	5.183,40 €	* Montant estimé
Donaldson	12.490,88 €	** Par ailleurs, il y a encore
Buelens	5.200,15 €	une des facture d'Iso-Paint
Syndic *	2.000,00 €	Lauvic de 6.497,80 €
Commune *	500,00 €	concernant des travaux de
Iso-Paint Lauvic**	3.859,72 €	rénovation privatifs suite à des
Liftinc	2.169,82 €	dégâts d'eau, dont la dépense
<b>Total*</b>	<b>31 403,97 €</b>	hors franchise sera couverte
		par l'assurance.

Cela veut dire que les offres pour les travaux exceptionnels signées pour accord en 2023 résulteront encore en de nouvelles factures en 2024, dont le montant est à estimer à un montant de 31.403,97 €. Ce qui pose un problème de trésorerie plutôt qu'un problème de réserves, étant donné qu'un propriétaire doit 51.740,41 € à l'association des copropriétaires.

Comme le fonds de roulement offre (budgétairement) suffisamment de marge il est proposé d'imputer ces dépenses de 31.403,97 € dans les comptes courants.

La clôture des comptes au 31 décembre 2023 a montré que la plupart des propriétaires étaient redevables d'un montant élevé. Cela s'explique principalement par le fait que le paiement du dernier appel de fonds immédiat, envoyé à la fin de l'année 2023, a généralement été effectué après le 1er janvier 2024 et par le fait que certains propriétaires accumulaient des retards de paiement. Ces arriérés ont été réglés par la plupart d'entre eux au début de l'année 2024. C'est la raison pour laquelle un décompte intermédiaire en date du 10 avril a été réalisé pour avoir une vision actualisée.

L'appel à paiement se fera sur la base d'un décompte pour chaque copropriétaire au 10 avril 2024, qui inclut également le décompte de 2023. Sur base du décompte au 10/04, il apparaît que la copropriété est susceptible de recevoir à court terme un montant de 21 259,46 €, qui sera payé par le décompte des propriétaires d'appartements. Comme il faut s'attendre à ce que le propriétaire en défaut de paiement ne paiera pas immédiatement, un problème de liquidité se posera au cours du troisième trimestre 2024.

Néanmoins, comme indiqué, sur le plan de la trésorerie, la copropriété peut raisonnablement s'attendre à recevoir 21.259,46 € à très brève échéance, et ce dès l'envoi du décompte intermédiaire du 10 avril. Cela devrait permettre à l'ACP d'honorer dans un premier temps les factures au fur et à mesure qu'elles rentreront.

Cependant, étant donné que la date à laquelle le paiement des 51.740,41 € que le propriétaire en défaut de paiement doit à l'ACP n'est pas connue, la trésorerie de l'ACP risque d'être à découvert à nouveau au cours du troisième trimestre, même en supposant que tous les autres copropriétaires payent à temps leurs parts pour le fond de roulement et de réserve. Une mesure doit donc être prise pour éviter un problème de liquidité pour assurer le paiement des dépenses extraordinaires et des dépenses courantes restantes d'un montant de 10.144,51 € (soit la différence entre 31.403,97 € et 21.259,46 €). À ce montant de 10.144,51 €, il faut ajouter un montant de 4.000,00 € que le syndic a prêté après le 10 avril, en guise d'avance sur trésorerie à très court terme, pour permettre le paiement du peintre, afin de ne pas arrêter les chantiers. Ce montant devrait donc être remboursé à brève échéance et nécessite de disposer d'une trésorerie d'au moins de 14.144,51 €. En conclusion, la copropriété devra donc renflouer sa trésorerie d'un montant de quelques 15.000 €. Ce qui devrait suffire si aucun nouveau chantier est enclenché.

Pour résoudre ce problème deux possibilités s'offrent à nous :

- 1) Soit procéder à un appel de fonds de réserve supplémentaires pour résoudre le problème de trésorerie. Dans ce cas l'appel devrait être augmenté de quelques 20% pour compenser le non-paiement du propriétaire en défaut de paiement. Il faudra ainsi appelé un montant arrondi de 20.000,00 €.
- 2) Soit résoudre le problème de trésorerie par une demande de prêt aux propriétaires des appartements, en organisant un appel à une avance de trésorerie d'un montant arrondi de 16.000,00 € qui serait remboursé dès réception des montants encore dus par le propriétaire en défaut de paiement (avec une déclaration de dette vis-à-vis les propriétaires dès réception des fonds sur le compte bancaire de la copropriété). Comme les propriétaires auront avancés les sommes sous forme de prêt, cette solution permettrait d'éviter, à la fin de l'exercice 2024, en cas de demande de fonds supplémentaires pour cause de non-paiement

du propriétaire défaillant, que la copropriété doive rembourser aux copropriétaires des montants excédentaires importants, alors que celle-ci ne disposerait pas des fonds. De la sorte on évite par ailleurs de créer ainsi un nouveau problème de trésorerie en 2025. Surtout que cette difficulté de trésorerie est susceptible de se répéter jusqu'à ce que le propriétaire défaillant ait payé toutes ces dettes.

### **Certains postes peuvent nécessiter des explications :**

- Les frais directement liés à la rénovation de la gaine d'ascenseur et à la mise en conformité de l'ascenseur sont inscrits dans la section Ascenseur ;
- Les travaux de renforcement de la dalle (plaque) et du renforcement de la gaine ont cependant été classés dans la section générale, même s'il s'agit d'un travail nécessaire à la mise en conformité de la gaine de l'ascenseur, car il s'agit d'un travail du bureau d'ingénierie Stabilogics en vue de calculer la stabilité des poutrelles à placer pour la consolidation de la dalle au fond de la gaine d'ascenseur (à réaliser par la société Fe26 Ferronnerie) ;
- L'état des lieux du RDC par l'architecte Sinnesael a été demandé à la suggestion de l'avocat de la copropriété afin de pouvoir constituer un dossier pour aller en justice ;
- Le nettoyage des comptes vise les petits montants mis en pertes afin de liquider des comptes et des transferts entre des montants de propriétaires ayant plusieurs appartements dont les paiements avaient été comptabilisés sur le mauvais appartement étant donné qu'il n'est pas mentionné lors du paiement de quel appartement.

### **Les modalités de paiement**

Plus haut il a été démontré qu'il était opportun d'établir un état intermédiaire en vue d'offrir à chaque propriétaire une vision actualisée en date du 10 avril 2024.

D'une part les comptes présentaient des arriérés de paiement importants au début de l'année 2024 pour la plupart des propriétaires, notamment en raison d'une demande de fonds immédiate à la fin de l'année 2023 pour résoudre le problème de trésorerie afin de couvrir les dépenses liées à l'achèvement des différents travaux de rénovation.

D'autre part, et toujours pour résoudre le problème de trésorerie, il a également été nécessaire de procéder à un appel de paiement anticipé des contributions au fonds de roulement et au fonds de réserve pour les deuxième et troisième trimestres de 2024.

Le décompte individuel est conçu de manière à ce que le solde à recevoir ou à payer par les propriétaires au 10 avril intègre également le paiement anticipé effectué par les propriétaires pour le troisième trimestre 2024. En payant le montant dû le 10/04/2024, les propriétaires s'acquitteront ainsi du restant de leurs charges pour l'année 2023 et des provisions pour leurs charges pour les deux premiers trimestres de 2024.

Il convient ici d'indiquer que le système comptable ne permet pas la saisie d'une facture avant le jour de son émission. Mais comme les propriétaires ont déjà reçu un appel à contribution aux fonds de roulement et au fonds de réserve pour le troisième trimestre 2024, il n'est pas possible de leur envoyer une deuxième facture pour la même période. Pour résoudre ce problème les propriétaires recevront en juillet 2024 une notification du montant restant à payer qui comprendra le montant des cotisations du troisième trimestre ainsi que d'éventuels arriérés. Pour le quatrième trimestre, un appel de paiement habituel sera envoyé.