

AG 2023 - Annexe 1

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP ALLEMAGNE**
Av. des Eperviers 119
1150 Bruxelles
Entreprise n° 0850.097.211
Notre réf. : 2053

COMPTES DU 01/09/19 AU 31/08/20

établi le 12/01/23

par :

DAREL srl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : 0444.004.731

Gérard WOLF
02 880 00 45
gerard.wolf@gmail.com

Ingénieur civil électronicien et automaticien
Créateur du logiciel Chéops pour syndic
Commissaire aux comptes

DAREL srl

Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : BE 0444.004.731

Bruxelles, le 12 janvier 2023

Gérard WOLF

02 880 00 45
gerard.wolf@gmail.com
Ingénieur civil électronicien et automaticien

Aux copropriétaires de
l'ACP ALLEMAGNE
Av. des Eperviers 119
1150 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP ALLEMAGNE

Vérification des comptes 01/09/19 - 31/08/20

PREAMBULE

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la première fois

Notre rapport comprend 14 points :

1. Planning
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Bilan
5. Comptes de fonds
6. Comptes de sinistres
7. Autres comptes généraux
8. Comptes des propriétaires
9. Comptes des fournisseurs
10. Factures d'entrée
11. Décompte
12. Financiers
13. Honoraires
14. Conclusions

1. PLANNING

Clôture des comptes	31/08/20
Réception des comptes complets et définitifs	
Réception souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	
Convocation en assemblée générale, au plus tard	
Assemblée générale	

Il s'agit d'un ancien exercice.

Pour information :

Nous souhaitons disposer de 3 semaines entre la disponibilité du dossier comptable et l'envoi de la convocation en assemblée générale.

Ce délai nous permet de collecter tous les documents nécessaires, d'étudier le dossier, de demander des informations complémentaires, d'envoyer un projet de rapport au syndic et de fournir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis la plupart des documents demandés par voie informatique. Nous avons fait enlever les factures d'achat et les extraits de comptes en banque, par courrier express, aux bureaux du syndic.

Nous avons rencontré de grandes difficultés pour obtenir tous les documents demandés ainsi que la réponse à nos questions.

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Programme comptable

Le syndic utilise un programme comptable en partie double, avec journaux et historiques. Ceci permet de tenir la comptabilité avec rigueur et de la vérifier efficacement.

Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

Concordance journal d'ouverture / bilan exercice précédent

- le journal d'ouverture doit correspondre au bilan de l'exercice précédent
- nous avons reçu une première version du bilan au 31/08/19
- nous avons constaté de très nombreuses discordances avec le journal d'ouverture
- nous les avons signalées au syndic
- nous avons pu constater que la clôture au 31/08/19 qui figure dans le facturier et qui vous a été envoyée est erronée
- nous avons reçu le 09/01/23 un nouveau bilan au 31/08/19 qui correspond bien avec le journal d'ouverture
- le tableau ci-dessous indique les discordances constatées :

Compte ancien Compte nouveau	bilan exercice précédent	journal d'ouverture	variation
100 - fonds de roulement général 489100 - fonds de roulement	-26.873,69	-26.873,69	0,00
160 - fonds de réserve général 489000 - fonds de réserve	-59.932,71	-59.932,71	0,00
4992 - arrondis créditeurs 200000 - arrondis ordinateur	-0,85	-0,85	0,00
300000 - stock	0,00	877,07	877,07
310 - stock clé porte d'entrée	369,27	0,00	-369,27
311 - stock clés galerie garages	507,80	0,00	-507,80
313 - stock clés et télécom. grille gal gar 300001 - stock télécommandes	883,36	883,36	0,00
314 - caisse concierge 489002 - fonds divers	225,00	225,00	0,00
4100 - acompte fonds de réserve appelé	10.726,22	0,00	-10.726,22
4101 - acompte fds de roulement appelé	18.545,42	28.876,05	10.330,63

AG 2023 - Annexe 1

410100 - copropriétaires fonds de roulement appelés			
440 - fournisseurs	-19.356,02	-19.356,02	0,00
4180 - ex-conciergerie Vanzeghbroeck 489101 - fonds de roulement chaufferie	-10.805,12	-10.805,12	0,00
499 - divers 499900 - à régulariser	5.489,06	5.489,06	0,00
550 - compte vue réserve 551000 - banque ING BE87 3101 4565 6094	15.044,58	15.044,58	0,00
551 - compte vue roulement 550000 - épargne ING BE72 3104 3203 1016	65.177,68	65.177,68	0,00
Différence ouverture	0,00	395,59	395,59
Total	0,00	0,00	0,00

- les comptes ont été renumérotés
- 2 stocks de clés ont été regroupés
- sur le total des 2 comptes propriétaires (4100 et 4101), il y a une différence de 395,59
- la différence provient de la dette du propriétaire "Allemagne" de 395,59 n'a pas été reprise
- cette différence explique la différence d'ouverture
- la caisse concierge semble avoir disparu
- le compte ex-conciergerie est imputé sur le compte fonds de roulement chaufferie

Concordance reports historique des comptes généraux / journal d'ouverture

Les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au journal d'ouverture.
La différence d'ouverture de 395,59 se retrouve au solde du compte "499901 - réouvertures".

Conclusion

L'ouverture des comptes est correcte, à part de petites anomalies.

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

- les soldes finaux des comptes dans l'historique des comptes généraux doivent correspondre au bilan de l'exercice
- le tableau ci-dessous indique les discordances constatées

Compte	bilan	solde dans historique	différence
489000 - fonds de réserve	-59.932,71	-60.130,71	-198,00
499900 - à régulariser	5.291,06	5.489,06	198,00
Total			0,00

- le 10/06/20, réception de 2 paiements pour chômage temporaire de 72,00 + 126,00 = 128,00
- enregistrement au crédit du compte 489000 - fonds de réserve
- en tout état de cause il ne devrait pas y avoir de discordance entre le bilan et le solde des historiques, pour ces 2 comptes

AG 2023 - Annexe 1Correspondance balance propriétaires / bilan

410000 - copropriétaires fonds de réserve appelés	116,74
410100 - copropriétaires fonds de roulement appelés	17.014,24
Total bilan	17.130,98
Balance propriétaires	17.154,30
Différence bilan - balance	-23,32

- il y a un décalage de 23,32 entre la balance propriétaires et le total des 2 comptes propriétaires du bilan
- ce décalage doit être corrigé

Correspondance balance fournisseurs / bilan

La balance balance fournisseurs correspond bien au compte fournisseurs du bilan.

Conclusion

- il y a de petites discordances
- ce sont des montants limités
- mais cela ne devrait pas se produire, même pour des montants limités

AG 2023 - Annexe 1

4. BILAN

- la copropriété est gérée avec appels trimestriels à posteriori de provisions de charges et décompte annuel
- la situation comptable reçue est, avant centralisation du décompte et clôture de l'exercice

ACTIF	
300000 - stock	1.598,01
300001 - stock télécommandes	883,36
410000 - copropriétaires fonds de réserve appelés	116,74
410100 - copropriétaires fonds de roulement appelés	17.014,24
489002 - fonds divers	225,00
499900 - à régulariser	5.291,06
499901 - réouvertures	395,59
550001 - épargne Belfius - BE77 0882 8977 2842	66.440,01
551000 - banque ING - BE87 3101 4565 6094	12.590,17
551001 - vue Belfius - BE47 0689 3699 6280	13.745,14
600000 - charges à répartir	5.654,81
611100 - rénovation	9.359,80
Total	133.313,93

PASSIF	
200000 - arrondis ordinateur	0,85
440000 - fournisseurs	21.595,15
489000 - fonds de réserve	59.932,71
489100 - fonds de roulement	26.873,69
489101 - fonds de roulement chaufferie	10.805,12
700000 - acomptes fonds de réserve	10.000,00
742000 - recettes loyer conciergerie	4.032,43
751010 - intérêts bancaires fonds de réserve	73,98
Total	133.313,93

- le bilan est équilibré
- il comprend plusieurs comptes d'attente à apurer
- les comptes doivent être fournis au commissaire aux comptes après centralisation de décompte et clôture de l'exercice
- dans ce cas, le bilan ne doit comprendre que des comptes de classe 1 à 5

AG 2023 - Annexe 1

5. COMPTES DE FONDS

Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

489000 - fonds de réserve	59.932,71
700000 - acomptes fonds de réserve	10.000,00
Total fonds de réserve	69.932,71
- 550001 - épargne Belfius - BE77 0882 8977 2842	-66.440,01
Appel fonds de réserve après le 15/07 Suivant compte 700000 - acomptes fonds de réserve	-5.000,00
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	-1.507,30

- le fonds de réserve est, comme il se doit, entièrement déposé sur le livret d'épargne
- il est donc effectivement disponible

Pour information, le code civil, Art. 3.86 prescrit :

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	-1.507,30
- 551000 - banque ING - BE87 3101 4565 6094	-12.590,17
- 551001 - vue Belfius - BE47 0689 3699 6280	-13.745,14
+ 580002 - VCF - ordre de paiement en cours	0,00
+ 440000 - fournisseurs	21.595,15
+ 444000 - factures à recevoir	0,00
+ excès de provisions de charges	0,00
+ 0,5 mois de charges courantes sur base de 95.654,81	3.985,62
Total positif = manque de trésorerie Total négatif = pas de manque de trésorerie	-2.261,84

La trésorerie de la copropriété est suffisante.

Vérification du fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion à frais réels et décomptes trimestriels : 4,5 mois de charges sur base de 95.654,81	35.870,55
- 489100 - fonds de roulement	-26.873,69
- 489101 - fonds de roulement chaufferie	-10.805,12
Total positif = manque de fonds de roulement Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	-1.808,26

Le total des fonds de roulement est suffisant par rapport au minimum recommandé.

AG 2023 - Annexe 1

6. COMPTES DE SINISTRE

Montant positif = débit = frais, versement indemnité au propriétaire

Montant négatif = crédit = indemnité reçue de l'assurance, frais non remboursés, franchise

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
Sinistre Zamanpour	594,00	- <i>ce sinistre a été traité avant notre reprise</i> - <i>il a été traité en direct par l'avocat Leleu</i> - <i>c'est lui qui a indemnisé la partie sinistrée</i>

7. AUTRES COMPTES GENERAUX

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
489002 - fonds divers	225,00	- provient de la reprise du compte "314 - caisse concierge" au 01/09/19 - caisse pas retrouvée ? - pas reçu de réponse
499900 - à régulariser	5.291,06	- provient principalement de la reprise du compte "499 - divers" au 01/09/19
499901 - réouvertures	395,59	- provient de la réouverture des comptes au 01/09/19 - compte propriétaire "Allemagne" non repris au 01/09/19 - écritures débit / crédit non équilibrée
489101 - fonds de roulement chaufferie	10.805,12	- provient de la reprise du compte "4180 - ex-conciergerie Vanzegbroeck" au 01/09/19

Tous ces comptes doivent être apurés de façon adéquate.

8. COMPTES DES PROPRIETAIRES / LOCATAIRES

Situation globale de paiement

Situation avant derniers décompte et appel de fonds.

Solde propriétaires	17.154,30
+ total propriétaires créiteurs	9.054,67
Total propriétaires débiteurs = arriérés de paiement	26.208,97
Charges + appels de fonds	105.654,81
Arriérés en mois de charges + appels de fonds	3,0 mois

- l'arriéré de paiement représente 3,0 mois de charges
- globalement, il est élevé

Propriétaires débiteurs de plus de 1.000,00

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 2.000,00

En italiques, les remarques du syndic.

Propriétaire	Arriérés	Remarque
1309 - Adams	1.093,54	
1336 - Decarnoncle	1.637,68	

0863 - Freri	2.124,62	- ce compte n'apparaît pas dans l'historique des propriétaires du 01/09/19 au 08/06/21 - pas reçu d'explication - reçu historique séparé du 01/09/19 au 26/10/22 - compte soldé au 05/08/21
1354 - Marazzi	1.457,22	
1358 - Mulinda	3.209,89	- report au 01/09/19 : 2.909,89 - arriéré permanent de 2.000,00 à 3.500,00 - paiements irréguliers insuffisants pour apurer la dette - <i>dossier dans les mains de l'avocat</i> - <i>saisie immobilière ordonnée</i>
1363 - Rapaille	1.976,41	
1376 - Vidova	4.498,14	- report au 01/09/19 : 1.898,14 - aucun paiement de l'exercice - <i>dette récupérée</i>
1379 - Wera	3.203,86	- report au 01/09/19 : 2.553,86 - apurement complet au 22/04/21
Total	19.201,36	

Frais administratifs de recouvrement

rappel simple	0,00
rappel par recommandé	25,00
ouverture dossier avocat	180,00
suivi dossier avocat, à partir de l'année suivante	/an

Facturation des frais de rappel

Aucun frais de rappel n'a été facturé.

Suivi des paiements

- *il n'y a pas eu de rappels en 2020, ayant repris la main en 2021*
- *nous avons commencé à effectuer des rappels dans l'exercice 2021*
- *nous avons d'abord envoyé les historiques de comptes individuels aux retardataires avant de procéder à un quelconque rappel*
- *il est prématuré pour porter un jugement sur la tenue des comptes*

9. COMPTES DES FOURNISSEURSExamen détaillé des comptes fournisseurs

Montant positif = paiement au fournisseur ou note de crédit

Montant négatif = crédit = facture ou remboursement du fournisseur

En italiques, les informations reçues du syndic

Fournisseur	Montant	Remarque
Bruxelles Propreté	98,74	- report au 01/09/19 : 148,11 - correspond à 3 x 49,37 - 98,74 = 2 x 49,37 - <i>il s'agit de reports anciens</i>
Ceges	-75,74	- facture du 31/03/20 de 47,43 impayée - facture du 30/04/20 de 28,31 impayée

Cei	-337,89	- report au 01/09/20 ouvert - nous ignorons la provenance de ces montants anciens
Corsica	-15,60	- facture du 04/01/20 impayée
DMV	-806,75	- report au 01/09/20 ouvert - nous ignorons la provenance de ces montants anciens
Duque		- solde -3.631,09 - à quoi correspondent ces écritures au crédit, par journal DEX du 05/05/20, 08/06/20,... ? - pas reçu de réponse
		Vu les nombreuses anomalies, nous ne vérifions à partir d'ici que les comptes présentant un solde débiteur ou créditeur de plus de 1.000,00.
Go Nett	-1.270,50	- facture du 02/06/20 impayée - montant payé depuis lors
Huissier Leroy	-1.217,45	- report au 01/09/21 ouvert - montants anciens
Ista	-2.296,22	- report au 01/09/21 ouvert - suite à une réunion avec Ista, nous avons pu éclaircir la situation - une facture de 2628,37 restait à payer - le report de 332,15 qui figure dans l'historique n'apparaît pas chez Ista. Nous ignorons de quoi il s'agit.
JdB	2.944,45	- trop payé par rapport aux factures - report 2019 : 2001,46 de trop payé - les honoraires 10/19 n'ont pas été encodés mais payés - les honoraires du 4T22 n'ont pas été payés à Jdb afin de compenser. (voir annexe)
Liftinc	-1.044,49	- facture du 01/01/20 impayée - facture payée depuis
Luc De Putter	-9.888,14	- c'est la copropriété-mère BPA - report au 01/09/19 de 111,86 ouvert - provision de chauffage 10.000,00 du 01/03/20 impayée - situation régularisée en 2021 avec déduction du report - le report est la régularisation de 2018
Parc Europe II	2.833,02	- trop payé par rapport aux factures - situation régularisée depuis, double paiement de la facture 125

Soldes en fin d'exercice

- les soldes doivent correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- ce n'est pas le cas, pour un très grand nombre de comptes

Régularité des paiements

- les fournisseurs sont en général payés régulièrement
- toutefois quelques anciennes factures sont impayées

Tenue des comptes

- les comptes fournisseurs présentent de très nombreuses anomalies
- tous les comptes fournisseurs doivent être vérifiés et apurés
- ensuite, ils doivent être vérifiés et apurés régulièrement
- nous avons récupéré la comptabilité de nos prédécesseurs en 2021 dans un état plus que lacunaire

AG 2023 - Annexe 1

10. FACTURES D'ENTREE

Toutes les vérifications sous cette rubrique sont faites par coups de sonde sur 50 % des factures.

Examen détaillé de l'enregistrement des factures

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
102 à 105			- mal classées
123	Otis	1.760,29	- non encodée - concerne période 01/07/20 - 31/12/20 - <i>facture annulée, il n'y a pas de montant ouvert chez Otis</i>
140	Origolex	878,38	- manque dans le facturier - reçue. OK
141 à 146			- trou dans la numérotation
147	Guillaume Pirson	23,90	- manque dans le facturier - à me transmettre SVP - <i>cette pièce doit se trouver dans le facturier</i> - non, ne s'y trouve pas
148			- trou dans la numérotation
150 à 220			- trou dans la numérotation
223 à 247			- trou dans la numérotation

Numérotation et classement des factures

- il y a des sauts dans la numérotation
- la numérotation est sinon continue
- la numérotation correspond à celle du journal des achats
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune
- elles sont classées ensemble, ce qui est cohérent

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les montants encodés correspondent parfaitement aux factures.

Application du taux de TVA 6 % sur les travaux de rénovation

Ce taux est correctement appliqué.

Vérification de la situation des entrepreneurs vis-à-vis de la sécurité sociale et des contributions. Article 30bis.

Pour information : la copropriété est solidairement responsable des dettes des entrepreneurs auxquels elle commande des travaux. Si l'entrepreneur n'est pas en règle, au paiement, le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur Internet, pour la sécurité sociale et pour les contributions. Une attestation est délivrée.

Le syndic juge de l'opportunité d'effectuer cette vérification selon l'importance de la facture et de sa connaissance du fournisseur.

Nous invitons de façon générale tous les syndicats à agraffer cette attestation au moins aux factures de 5.000,00 € TVAC.

Aucune facture de réparation n'atteint ce montant..

AG 2023 - Annexe 1

Opportunité, montant et imputation des factures

Nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'opportunité, le montant et l'imputation des factures.

11. DECOMPTE

Equilibre charges à répartir / charges réparties

Charges à répartir, suivant relevé des charges	5.654,81
Charges à répartir, suivant comparatif "A répartir / Réparti"	5.654,81
Charges réparties, suivant comparatif "A répartir / Réparti"	5.654,72
Charges réparties, suivant liste des décomptes individuels	5.654,72
Différence d'arrondis	-0,09

Les charges ont été correctement réparties, à une différence d'arrondis normale près.

Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	31/08/20
Date du décompte	08/06/21
Délai d'émission du décompte	281 jours

- ce délai est extrêmement long
- nous avons reçu le décompte du Syndic Luc de Putter, chargé de la chaufferie en 04/21
- l'exercice 2021 a été réceptionné en 04/22, chaufferie reprise par le syndic The Keys

Appels de fonds

700000 - acomptes fonds de réserve	10.000,00
------------------------------------	-----------

Gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve

Aucun	0,00
-------	------

Charges courantes

Charges à répartir	5.654,81
- gros frais privatifs	0,00
- gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve	0,00
- appels de fonds inclus dans les décomptes	0,00
+ provisions de charges déduites des charges à répartir	90.000,00
Charges courantes	95.654,81

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	95.654,81
Appels de fonds	10.000,00
Charges courantes + appels de fonds	105.654,81

AG 2023 - Annexe 1Equilibre charges / provisions de charges

Charges courantes	95.654,81
Provisions de charges appelées Suivant compte 701010 - provisions	90.000,00
Excès de provisions de charges	-5.654,81
Couverture des charges par les provisions	94 %

Le montant des provisions de charges a été légèrement sous-évalué.

Financement des gros frais de travaux

- de gros travaux ont été effectués
- ils ont été financés, comme il se doit, par prélèvement sur le fonds de réserve

Répartition des charges

- nous avons vérifié ci-dessus que les charges ont été globalement correctement réparties
- nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition ni l'imputation des charges

12. FINANCIERS

Nous avons reçu les extraits bancaires sous forme papier, à partir d'Isabel.

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	Belfius	Belfius
N° compte en banque	BE47...6280	BE77...2842
N° compte comptable	551001	550001
Solde initial svt bilan exercice précédent	0,00	0,00
Solde initial svt reprise des comptes	0,00	0,00
Solde initial suivant extraits de compte	0,00	0,00
Date premier extrait	30/03/20	26/02/20
N° premier extrait	1	1
Solde final suivant bilan	13.745,14	66.440,01
Solde final suivant extraits de compte	13.745,14	66.440,01
Date dernier extrait	31/08/20	31/08/20
N° dernier extrait	36	18

	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	ING	ING
N° compte en banque	BE87....6094	BE72...1016
N° compte comptable	551 / 551000	550
Solde initial svt bilan exercice précédent	64.780,62	15.165,48
Solde initial svt reprise des comptes	15.044,58	65.177,68
Solde initial suivant extraits de compte	15.044,58	65.190,57
Date premier extrait	<02/09/19	01/10/19
N° premier extrait	85	3
Solde final suivant bilan	12.590,17	0,00
Solde final suivant extraits de compte	12.590,17	0,00
Date dernier extrait	25/08/20	27/02/20
N° dernier extrait	62	2

Comptes ING BE87....6094 et BE72...1016

Il y a eu une inversion des 2 comptes à la reprise des comptes.

Total des 2 comptes suivant bilan exercice précédent :

$64.780,62 + 15.165,48 = 79.946,10$

Total des 2 comptes à la reprise : $15.044,58 + 65.177,68 = 80.222,26$

Différence, en plus : 276,16

Total des 2 comptes suivant extraits de compte : 80.235,15

Petite différence avec la reprise : 12,89

Il y a donc de petites différences.

A part ces petites différences, tous les montants correspondent.

13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES**Exercice 2019-2020**

Notre contrôle a pris beaucoup plus de temps que prévu à cause de :

- difficultés à obtenir les documents comptables et la réponse à nos questions
- discordances à la reprise des comptes
- nombreuses anomalies dans les comptes fournisseurs
- nombreuses autres anomalies

Nous facturons cependant les honoraires convenus par l'e-mail du 06/02/20 de 500,00 € + TVA 21 %.

Nous pouvons nous charger de la vérification des comptes destinataires de tous les virements de l'exercice pour la somme de 320,00 € + TVA 21 %.

Exercice 2020-2021

Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 700,00 à 1.400,00 €, suivant temps consacré

Le montant de 700,00 € vaut pour des comptes très bien tenus, présentant peu d'anomalies. Dans ce cas , le rapport comporte 11 ou 12 pages.

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 250,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 24,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 220,00

Travaux complémentaires

Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.

Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 93,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %

14. CONCLUSIONS**Tenue de la comptabilité**

La comptabilité présente de nombreuses anomalies. Elles sont dues :

- en grande partie due à la reprise de la comptabilité de l'ancien syndic, elle-même déficiente
- l'absence de vérification et apurement des comptes par le nouveau syndic, principalement les comptes fournisseurs et les comptes d'attente

La vérification des comptes fournisseurs et des comptes d'attente est un travail long et ingrat, à faire en collaboration avec les fournisseurs. Le syndic doit être payé pour le faire.

Les principaux points à améliorer ou à expliquer et régulariser sont :

- transmettre les documents comptables demandés par le commissaire aux comptes en une fois, sous la forme demandée, de façon complète
- répondre dans un délai normal aux questions du commissaire aux comptes
- fournir la situation comptable après centralisation du décompte et clôture de l'exercice
- compte "489002 - fonds divers" : débit de 225,00 provenant de la caisse, à retrouver
- compte "499900 - à régulariser" : débit de 5.291,06 à expliquer et apurer
- compte "499901 - réouvertures" : débit de 395,59 provenant de la dette du propriétaire "Allemagne" non reprise. A apurer
- compte "489101 - fonds de roulement chaufferie" : à apurer de façon appropriée
- dette propriétaires à réduire par suivi régulier des paiements
- comptes fournisseurs présentant de très nombreuses anomalies, à vérifier et apurer
- améliorer le classement et la numérotation des factures d'achat
- raccourcir le délai d'émission du décompte

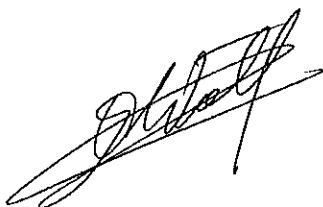
Habituellement, il n'est pas nécessaire de vérifier les n° de compte des destinataires des virements. Lorsque les comptes fournisseurs sont tenus correctement, il suffit de vérifier que les paiements se rapportent à des factures enregistrées. Ici, cependant, les comptes fournisseurs présentent tant d'anomalies que ce contrôle n'est pas possible. Pour pouvoir approuver les comptes, il nous paraît nécessaire de vérifier le compte destinataire de tous les virements.

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/09/19 au 31/08/20, sous réserve de vérification des comptes destinataires de tous les virements
2. Approuve le bilan au 31/08/20, , sous réserve de vérification des comptes destinataires de tous les virements
3. Charge le syndic de vérifier et apurer tous les comptes fournisseurs et tous les comptes d'attente
4. Charge le syndic d'éliminer les autres anomalies indiquées dans le rapport

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



Gérard WOLF
Administrateur