

Votre contact :
florie.isaki@easysyndic.beMonsieur ATTAR Charly
Avenue Oscar Van Goidtsnoven 71A
1190 Forest**0491 - ACP MOLIERE 90 (BE0744.547.353)**
AVENUE MOLIÈRE, 90
1190 FOREST**Lot(s) concerné(s)**

Référence	Nature de bien	Prorata
Garage 2	Garage	366 / 366 jours
Lot 2	DUPLEX + CAVE	366 / 366 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Quotités [1.000]	320.00 / 1000.00	356,00	0,00	113.92
612000 - Redevance fixe et consommation eau	320.00 / 1000.00	2 056,52	0,00	658,09
612430 - Décompte eau et/ou chauffage	320.00 / 1000.00	-1 700,52	0,00	-544,17
0002 - Nb. appartements [3]	1.00 / 3.00	8 327,77	940,09	1,835.86
610100 - Contrôle ascenseurs	1.00 / 3.00	579,76	0,00	193,26
610101 - Contrat d'entretien ascenseurs	1.00 / 3.00	884,93	0,00	294,98
610109 - Autres frais ascenseurs	1.00 / 3.00	595,19	0,00	198,40
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	1.00 / 3.00	1 495,95	0,00	498,66
610707 - Divers travaux entretien immeuble	1.00 / 3.00	397,62	0,00	132,54
612100 - Electricité parties communes	1.00 / 3.00	461,08	0,00	153,69
613000 - Honoraires syndic	1.00 / 3.00	798,00	0,00	266,00
613003 - Honoraires experts	1.00 / 3.00	295,00	0,00	98,33
613005 - Honoraires prestations complémentaires	1.00 / 3.00	576,48	192,17	0,00
614000 - Assurance incendie	1.00 / 3.00	1 836,18	612,06	0,00
614006 - Protection juridique	1.00 / 3.00	40,98	13,66	0,00
650000 - Frais bancaires	1.00 / 3.00	366,60	122,20	0,00
Totaux généraux		8 683,77	940,09	1 949,78

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Imputation des frais privatifs	-	1 260,61	0,00
Totaux généraux	1 443,41	1 260,61	0,00

Consommations

Désignation	Part propriétaire	Part occupant
0001 - Décompte eau		

Désignation			Part propriétaire	Part occupant
612430 - Décompte eau et/ou chauffage			0,00	736,69
Totaux généraux			0,00	736,69

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		10 384,29	940,09	2 686,47
Charges privatives		1 443,41	1 260,61	0,00
Totaux généraux		11 827,70	2 200,70	2 686,47
			Part totale	4 887,17

Votre situation de compte au 30/09/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/10/2023	AN	Solde au 30/09/2023	182,86	0,00
01/10/2023	VEN	Fonds de réserve 2023-2024 (10/2023)	150,00	0,00
01/01/2024	VEN	Fonds de réserve 2023-2024 (01/2024)	150,00	0,00
05/03/2024	FIN	Votre paiement	0,00	1 300,00
01/04/2024	VEN	Fonds de réserve 2023-2024 (04/2024)	150,00	0,00
16/05/2024	VEN	Provision extra-ordinaire - Conformité électrique (05/2024)	643,41	0,00
17/05/2024	VEN	Provision extra-ordinaire - Enlèvement encombrant garage (05/2024)	689,00	0,00
11/06/2024	FIN	Votre paiement	0,00	1 300,00
20/06/2024	FIN	Votre paiement	0,00	328,00
01/07/2024	VEN	Fonds de réserve 2023-2024 (07/2024)	150,00	0,00
30/09/2024	OD	Votre Décompte	4 887,17	0,00
Totaux			7 002,44	2 928,00
Solde débiteur au 30/09/2024				4 074,44

Veuillez virer votre solde débiteur de **4 074,44 €** avant le 24/01/2025 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE25068908284482** avec pour mention votre référence client +++777/6287/36292+++

Nous rappelons aux copropriétaires bailleurs que la quote-part occupant est communiquée à titre purement indicatif, selon l'usage, ne connaissant pas les éventuelles dispositions particulières reprises dans votre contrat de bail. En aucun cas le syndic n'interviendra en cas de différend entre le bailleur et son locataire.



EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/09/2024

FAIT LE : 14/01/2025
IMMEUBLE : 0491 - ACP MOLIERE 90 (BE0744.547.353)
AVENUE MOLIERE, 90
1190 FOREST

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	5 420,36	100000 - Fonds de roulement	1 200,00
492643 - Frais privatifs à imputer	14,00	12 - SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	141,72
5501 - Compte épargne Belfius - BE30088283358011	2 416,65	160000 - Fonds de réserve	2 211,38
5511 - Compte courant Belfius - BE25068908284482	705,75	160100 - Fonds travaux	2 619,23
		440 - Fournisseurs	2 384,43
Total actif	8 556,76	Total passif	8 556,76

EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

LISTE DES DÉPENSES DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

FAIT LE : 14/01/2025
IMMEUBLE : 0491 - ACP MOLIERE 90 (BE0744.547.353)
AVENUE MOLIERE, 90
1190 FOREST

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant
Cle : 0001 - Quotités [1.000]				356,00
Nature : 61200 - EAU				2 056,52
Compte : 612000 - Redevance fixe et consommation eau				2 056,52
27/11/2023	09/2023-11/2023	VIVAQUA (4309)	0491-23-24-0008	356,00
26/02/2024	12/2023-02/2024	VIVAQUA (4309)	0491-23-24-0023	356,00
27/05/2024	03/2024-05/2024	VIVAQUA (4309)	0491-23-24-0044	356,00
26/09/2024	26/06/2023-19/09/2024 348m	VIVAQUA (4309)	0491-23-24-0061	988,52
Dépenses sans nature				-1 700,52
Compte : 612430 - Décompte eau et/ou chauffage				-1 700,52
30/09/2024	OD relevé de compteur	-	-	-1 700,52
Cle : 0002 - Nb. appartements [3]				8 327,77
Nature : 61010 - ASCENSEURS				2 059,88
Compte : 610100 - Contrôle ascenseurs				579,76
25/10/2023	Contrôle le 23-10-2023	AIB VINÇOTTE (1482)	0491-23-24-0004	186,06
17/04/2024	Contrôle le 15-04-2024	AIB VINÇOTTE (1482)	0491-23-24-0062	196,85
21/08/2024	Contrôle le 16-07-2024	AIB VINÇOTTE (1482)	0491-23-24-0058	196,85
Compte : 610101 - Contrat d'entretien ascenseurs				884,93
30/04/2024	01/05/2024 au 30/04/2025	FAIN BELGIQUE (1533)	0491-23-24-0036	884,93
Compte : 610109 - Autres frais ascenseurs				595,19
16/10/2023	Placement de nouvelles serrures de porte positive	FAIN BELGIQUE (1533)	0491-23-24-0003	450,50
28/11/2023	Dépannage ascenseur	FAIN BELGIQUE (1533)	0491-23-24-0007	144,69
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES				1 495,95
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat				1 495,95
26/10/2023	10/2023	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0005	118,39
28/11/2023	11/2023	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0006	118,39

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant
28/12/2023	12/2023	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0014	118,39
31/01/2024	01/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0018	125,78
27/02/2024	02/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0024	125,78
29/03/2024	03/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0032	125,78
30/04/2024	04/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0037	125,78
31/05/2024	05/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0045	125,78
30/06/2024	06/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0064	125,78
30/07/2024	07/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0057	128,70
29/08/2024	08/2024	ACTIAS FACILITIES (7285)	0491-23-24-0059	128,70
30/09/2024	09/2024	NEO FACILITIES (8562)	0491-23-24-0063	128,70
Nature : 61070 - ENTRETIEN BÂTIMENT				397,62
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble				397,62
07/03/2024	Bouton poussoir	ELAM ELEC (1573)	0491-23-24-0025	306,87
19/03/2024	serrure porte coulissante	SERRURERIE NICOLI FILS SRL (9532)	0491-23-24-0026	90,75
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ				461,08
Compte : 612100 - Electricité parties communes				461,08
01/10/2023	01/10/2023-31/12/2023	TOTAL ENERGIES (4272)	0491-23-24-0001	125,76
27/12/2023	01/01/2024-31/03/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	0491-23-24-0013	125,76
12/01/2024	18/01/2023-04/01/2024 Régul	TOTAL ENERGIES (4272)	0491-23-24-0015	-10,16
07/05/2024	01/04/2024-30/06/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	0491-23-24-0038	109,86
03/07/2024	01/07/2024-30/09/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	0491-23-24-0050	109,86
Nature : 61300 - HONORAIRES				1 669,48
Compte : 613000 - Honoraires syndic				798,00
11/02/2024	Honoraires syndic 01/10/2023-30/09/2024	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0017	798,00
Compte : 613003 - Honoraires experts				295,00
22/11/2023	COM Commissaire des comptes 2022/2023	ULVENHOUT (4825)	0491-23-24-0009	295,00
Compte : 613005 - Honoraires prestations complémentaires				576,48
01/10/2023	08/2023 - presta complémentaires - MDN F	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0051	14,00
31/12/2023	Novembre 2023 - prestations Complémentaires - Cathy	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0011	14,00
11/02/2024	Décompte eau 23/24	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0016	66,48
07/03/2024	Déplacement pour donner accès à l'électricien	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0022	80,00
31/03/2024	janvier - Prestations complémentaires	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0027	28,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant
31/03/2024	Février 2024 - prestations complémentaires	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0030	28,00
31/03/2024	mars- Prestations complémentaires	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0031	84,00
31/03/2024	janvier 2024 - prestations complémentaires - Marie-des-Neiges Fixelles	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0028	42,00
12/06/2024	Déplacement rendez-vous ventilation	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0042	80,00
30/06/2024	05/2024 - presta complémentaires	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0049	56,00
30/06/2024	Juin 2024 - Prestations complémentaires - Selenia	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0054	56,00
30/06/2024	05/2024 - prestations complémentaires - Mégane F	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0056	28,00
Nature : 61400 - ASSURANCES				1 877,16
Compte : 614000 - Assurance incendie				1 836,18
10/02/2024	01/03/2024-28/02/2025	AG INSURANCE (6238)	0491-23-24-0019	1 836,18
Compte : 614006 - Protection juridique				40,98
28/01/2024	02/03/2024-02/03/2025	Arag (NPU)	0491-23-24-0020	212,64
12/04/2024	crn 23/076386 -annulation PJ 03/01/2023-31/12/2023 (remb d'allia)	-	-	-171,66
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES				366,60
Compte : 650000 - Frais bancaires				366,60
01/10/2023		-	-	3,86
04/10/2023		-	-	4,84
01/11/2023		-	-	3,86
06/11/2023		-	-	4,84
01/12/2023		-	-	3,86
05/12/2023		-	-	4,84
01/01/2024		-	-	3,86
01/01/2024		-	-	-5,82
01/01/2024		-	-	0,87
04/01/2024		-	-	6,50
04/01/2024		-	-	4,84
15/01/2024	Frais bancaire	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0012	9,68
01/02/2024		-	-	3,86
05/02/2024		-	-	4,84
01/03/2024		-	-	3,86
05/03/2024		-	-	4,84
01/04/2024		-	-	3,86
01/04/2024	01.01.202431.03.2024	-	-	0,15

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant
01/04/2024	01.01.202431.03.2024INTERETS INTERES	-	-	0,06
04/04/2024		-	-	4,84
01/05/2024		-	-	3,86
06/05/2024		-	-	4,84
01/06/2024		-	-	3,86
05/06/2024		-	-	4,84
07/06/2024		-	-	250,00
01/07/2024		-	-	3,86
01/07/2024	01.04.202430.06.2024	-	-	0,15
01/07/2024	01.04.202430.06.2024INTERETS INTERES	-	-	0,61
03/07/2024		-	-	4,84
01/08/2024		-	-	3,86
05/08/2024		-	-	4,84
01/09/2024		-	-	3,86
04/09/2024		-	-	4,84
Cle : Frais Privatifs				1 443,41
Dépenses sans nature				1 443,41
Compte : 643 - FRAIS PRIVATIFS				1 443,41
31/10/2023	Envoi courrier mutation par courrier simple Lot 1 RUNDQVIST - BICKAUSKAITE Henrik - R...	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0002	30,00
26/12/2023	Envoi convocation AG par recommandé Lot 1 RUNDQVIST - BICKAUSKAITE Henrik - Ruta	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0010	45,00
26/12/2023	Envoi convocation AG par recommandé (Imputation copropriétaire) Lot 1 RUNDQVIST - BIC...	-	-	-45,00
20/02/2024	Frais de rappels Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0021	15,00
31/03/2024	gestion mail pour vider cave commune Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0031	14,00
31/03/2024	19-01-2024 réponse mail Lot 1 RUNDQVIST - BICKAUSKAITE Henrik - Ruta	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0028	14,00
18/04/2024	Frais de rappels Lot 3 CA CREE SARL	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0033	15,00
18/04/2024	Frais de rappels Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0033	15,00
19/04/2024	frais de déplacement pour vidage cave des encombrants Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0034	80,00
19/04/2024	vide cave Garage 2 ATTAR Charly	MULTISERVICES & CONSULTING (2911)	0491-23-24-0065	689,00
31/05/2024	Frais de rappels 2 Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0039	25,00
11/06/2024	Mise en demeure Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0040	70,00
11/06/2024	envoi courrier mise en demeure Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0041	45,00
20/06/2024	Frais de rappels Lot 1 RUNDQVIST - BICKAUSKAITE Henrik - Ruta	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0043	15,00
20/06/2024	MED Huissier Lot 2 ATTAR Charly	FORSETI LEX (2944)	0491-23-24-0046	50,41

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant
30/06/2024	19-04-2024 enlèvement encombrants Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0048	28,00
30/06/2024	05/2024 - prestations complémentaires - Mégane F Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0056	28,00
30/06/2024	06/2024 - prestations complémentaires - Maryn Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0055	70,00
18/07/2024	déplacement pour devis porte via Serrurerie Mertens Garage 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0047	25,60
18/07/2024	déplacement pour devis porte via Serrurerie Mertens Lot 3 CA CREE SARL	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0047	28,80
18/07/2024	déplacement pour devis porte via Serrurerie Mertens Lot 1 RUNDQVIST - BICKAUSKAITE H...	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0047	25,60
08/08/2024	déplacement ouverture porte pour remplacement robinet privatif Mr Attar Lot 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0052	80,00
09/08/2024	déplacement pour deuxième offre ventilation Garage 2 ATTAR Charly	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0053	25,60
09/08/2024	déplacement pour deuxième offre ventilation Lot 3 CA CREE SARL	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0053	28,80
09/08/2024	déplacement pour deuxième offre ventilation Lot 1 RUNDQVIST - BICKAUSKAITE Henrik - R...	EASY SYNDIC BRUXELLES (1788)	0491-23-24-0053	25,60
Totaux généraux immeuble :				10 127,18



Rapport Commissaire des comptes

ACP Molière 90

Exercice 2023-2024

Mission

Ulvenhout srl dont le siège social est situé Dendermondestraat 18 - 2018 Antwerpen inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0823.290765 ici représentée par son administrateur Thomas Verheust, a été désignée, suite à une décision de l'assemblée générale, comme commissaire aux comptes

ACP Molière 90
BCE BE 0744.547.353

La redevance pour cette mission s'élève à 300,00 EUR TVA comprise.

Cadre juridique

L'article 3.91 prévoit la fonction de commissaire aux comptes et l'exige dans chaque immeuble d'habitation soumis à la loi sur la copropriété forcée, y compris ceux comptant moins de 20 lots d'habitation. La loi sur la copropriété renvoie au règlement intérieur pour ses obligations et ses pouvoirs.

Ces règles sont spécifiquement imposées par la loi :

1. Un commissaire aux comptes doit être nommé chaque année par l'assemblée générale.
2. L'auditeur peut, mais ne doit pas, être un copropriétaire et, pour des raisons d'indépendance, ne doit pas être membre du conseil de copropriété. Le syndic peut bien sûr ne pas être un commissaire.
3. Les copropriétés de plus de 20 lots doivent tenir leur comptabilité selon un plan comptable normalisé. Ceci est également fortement recommandé pour les petites propriétés.

Sauf stipulation contraire, le commissaire aux comptes effectue un contrôle par an des comptes après leur règlement, avant l'assemblée générale statutaire, et établit un rapport écrit de ses constatations. Le syndic met ce rapport à la disposition des copropriétaires en temps utile pour qu'il soit discuté lors de l'assemblée générale.

Afin de mener à bien son contrôle, l'auditeur peut demander tous les documents qu'il juge nécessaires pour mener à bien son contrôle. Le syndic doit lui apporter sa pleine coopération. Le commissaire aux comptes peut également exiger du syndic qu'il demande à des tiers des preuves écrites des éléments qu'il juge nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Le vérificateur des comptes effectue des contrôles par sondage.

La mission du commissaire aux comptes est une mission de contrôle des documents comptables, soumise à des exigences particulières d'indépendance. En ce sens, l'auditeur confirme qu'il n'est pas un parent par le sang ou par alliance jusqu'au deuxième degré du syndic et qu'il n'a pas d'association avec le syndic. Le commissaire aux comptes lui-même n'accorde pas la décharge au fiduciaire ou ne recommande pas la décharge, car cette tâche incombe à l'assemblée générale.

La préparation des comptes est la responsabilité du syndic. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en œuvre et le maintien d'un contrôle interne relatif à la préparation et à la présentation fidèle des comptes exempts d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur ; la sélection et l'application de règles d'évaluation appropriées ; et la réalisation d'estimations raisonnables dans les circonstances.

Le respect par l'ACP de la loi sur la copropriété, ainsi que des statuts, relève de la responsabilité du syndic.

Contrôle exercice 01/10/2023-30/09/2024

Conformément aux exigences légales et statutaires, je vous rends compte de l'exécution du mandat de commissaire des comptes. Ce rapport contient mon opinion sur l'image fidèle des comptes ainsi que les déclarations et informations complémentaires requises.

Un rapport a été présenté de l'AG du 15/01/24.

Contrôle des factures

La vérification des factures reçues pour l'exactitude des services rendus, des tarifs utilisés, du taux de TVA appliqué et de la clé de répartition utilisée est de la responsabilité du syndic. Le syndic confirme que toutes les factures relatives à l'exercice sont incluses dans la liste des factures. L'AG ratifie la liste des factures comme base du décompte privé. Un contrôle aléatoire a été effectué pour vérifier si les données des factures correspondent aux entrées.

Le Syndic a fait une répartition informative entre les coûts pour le locataire et pour le propriétaire. Le propriétaire doit payer lui-même tous les coûts de l'ACP, mais s'il y a un locataire, il peut récupérer une partie des coûts auprès de ce dernier, conformément aux accords du bail.

Il appartient à l'Assemblée générale de donner son accord définitif sur les clés de répartition utilisées par facture et d'interroger le syndic sur la nécessité de certains frais facturés. Nous recommandons à chaque propriétaire de vérifier les quotités utilisées pour son lot.

Les coûts enregistrés en 2023-2024 s'élèvent à 10.127,18 euros, dont 1.443,41 euros sont affectés à titre privatif. Toutes les factures sont distribuées par la clef '1/3', sauf l'eau selon la clef '/1000'. Les provisions demandées de 9.240,00 euros n'étaient pas suffisantes, budget et provisions à revoir.

L'honoraire syndic était de 66,50 euro par mois.

Décompte eau :

La facture d'acompte pour la période 09/23-11/23 n'a pas été payé et elle n'est pas reprise dans le décompte Vivaqua : annuler la facture.

Il y a un décompte pour l'eau ou le terme fixe et divisé par 3 et le solde est divisé selon la consommation. Vu que l'index du lot 1 et 2 n'a pas été remis une estimation a été faite, basé sur la consommation totale.

Nous recommandons que chaque propriétaire contrôle si le montant du décompte eau correspond au montant du décompte.

Contrôle du bilan

Bilan tel que reçu par le Syndic à la fin de l'exercice après le décompte :

Actif

4101 Propriétaires à recevoir	€ 5.420,36	1
492 Frais à imputer	€ 14,00	2
550 Compte epargne Belfius (-8011)	€ 2.416,65	3
551 Compte courant Belfius (-4482)	€ 705,75	4
Total:	€ 8.556,76	

Passif

100 Fonds de roulement fixe	€ 1.200,00	5
12 Solde en attente sur travaux	€ 141,72	6
1600 Fonds de réserve	€ 2.121,28	7
1601 Fonds travaux	€ 2.619,23	8
440 Fournisseurs	€ 2.384,43	9
4995 A régulariser	€ -	10
4996 Sinistre 202015559	€ 90,10	11
Total:	€ 8.556,76	

Notes sur le bilan

Propriétaires à recevoir (1)

Après le décompte, il y avait une dette de 5.420,36 euros des propriétaires. Les propriétaires n'ont pas des arriérés, sauf (solde le 30/9/24 avant le décompte):

- Attar 2.267,27 euros
- Cree 919,60 euros

Le syndic doit mieux faire le suivi des arriérés et prendre les mesures nécessaires.

Nous conseillons à chaque propriétaire de vérifier si les paiements effectués et reçus au cours de l'année financière ont été correctement inclus dans le décompte.

Frais à imputer (2)

Il s'agit de frais privatif pour Cuminetti. Ceci doit être imputé vue que le propriétaire a vendu.

Comptes en banque (3+4)

Le solde des comptes au 30/09/23 a pu être vérifié sur la base d'un extrait du 1/7/24 et du 5/09/24 et ils correspondent au bilan. Le syndic confirme qu'il n'y a pas eu de transactions après ces dattes.

Fonds de roulement fixe (5)

Selon le bilan, il existe un fonds de roulement fixe de 1.200 euros divisé selon '1/3'. Cette avance reste la propriété du propriétaire et sera remboursée en cas de vente. La vente Cuminetti n'a pas eu de transfert, à contrôler.

Solde en attente travaux (6)

Un solde des travaux de pavage (141,72 euros) de l'exercice précédent. S'il n'y a pas d'autres travaux prévu nous recommandons de transférer le solde en fonds de réserve ou de le reprendre dans le décompte (décision AG).

Fonds de réserve (7)

Selon le bilan, il y a un fonds de réserve de 2.121,23 euros, réparti selon la clef '1/3'. Au début de l'exercice le solde était de 0 euros, avec les changements suivants :

- Appel de fonds de réserve : 4x450 euros (AG 15/01/24)
- Transfert de 321,23 euros du compte 'à régulariser' (AG 15/01/24)

Le fonds de réserve est placé complètement sur le compte épargne.

Nous rappelons que la loi stipule que pour chaque bâtiment de plus de 5 ans, un fond de réserve doit être constitué. La contribution annuelle au fond de réserve doit être d'au moins 5 % du total des charges communes de l'exercice écoulé. L'AG doit décider du montant exact. Il ne peut en être dérogé que par décision de l'AG avec une majorité de 4/5.

Le fond de réserve doit être placé sur un compte séparé et ne peut être utilisé que pour des projets autorisés par l'AG. En cas de vente, le fond de réserve sera transféré au nouveau propriétaire.

Fonds travaux (8)

Il s'agit de deux appels de provisions extra-ordinaire mais pas encore employé dans le décompte vu que la facture n'était pas encore reçue :

- Conformité électricité 1.930,23 euros
- Encombrants garage 689,00 euros

Fournisseurs à payer (9)

Au 30/09/2024, selon le bilan fournisseur transmis par le syndic, il reste une dette de 2.384,43 euros à répartir entre différents fournisseurs. Il s'agit de factures reçues en septembre qui seront payées pendant l'exercice prochain, sauf :

- AG : il y a un solde de 0,03 euros d'arrondis, à reprendre dans le prochain décompte.
- AIB Vincotte : facture du 17/4/24 pas encore payée
- Cuminetti : solde de l'exercice précédent à payer (134,36 euros)
- Vivaqua : facture 8 n'a pas été payée et pas reprise dans le décompte : annuler

A régulariser (10)

Il y a un solde de 224,29 euros inconnu de l'ancien compte bancaire et de 96,99 d'un fournisseur de 2016-2017. Transféré en fonds de réserve comme décidé pendant l'AG du 15/1/24 ce qui donne un solde de 0.

Sinistre 202015559 (11)

Il y a un solde de frais de 90,10 pour un sinistre de 2020. Étant donné qu'aucune indemnisation n'est attendue pour ce solde, il doit être inclus dans le (prochain) décompte ou transféré en fonds de réserve.

Prolongation du mandat

Le mandat du commissaire des comptes doit être renouvelé chaque année lors de l'AG, comme le prévoit la loi (Code civil, livre 3, article 3.91). Nous espérons avoir à nouveau la confiance de l'Assemblée générale. La redevance pour l'exercice 2024-2025 est de 305 euros (TTC).

Décision

Il est de la responsabilité de l'auditeur d'exprimer une opinion sur les comptes sur la base d'un audit effectué conformément aux exigences légales et en toute indépendance.

Cet audit est organisé et réalisé de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes ne comportent pas d'anomalies résultant de fraudes ou d'erreurs comptables qui donneraient à un copropriétaire une image faussée de la situation financière de l'ACP. L'organisation administrative et comptable spécifique de l'ACP ainsi que ses procédures de contrôle interne sont prises en compte.

J'ai obtenu du syndic les explications et informations requises pour mon contrôle. Sur la base d'échantillons, j'ai examiné la justification des montants inclus dans les comptes et les ai décrits aussi clairement que possible dans les notes explicatives. Je considère que ce travail constitue une base raisonnable pour exprimer mon opinion.

A mon avis, les comptes tels que présentés au 30/09/2024 donnent une image fidèle de la situation financière et des résultats de l'association de copropriétaires, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Les remarques suivantes doivent encore être résolues ou suivies au cours de l'exercice actuel :

- Annuler la facture 8 Vivaqua car non payé et pas repris dans le décompte Vivaqua
- Imputer les frais privatif repris sur le compte 492
- Contrôler le transfert du fonds de roulement fixe pour la vente Cuminetti
- Payer le fournisseur Cuminetti
- Assigner le solde 'en attente travaux' et 'sinistre 2020' : fonds de réserve ou décompte
- Prendre le solde 'AG' comme arrondis (0,03 euros)

Anvers, le 08/01/2025



Thomas Verheust

Gestionnaire Ulvenhout srl

Annexe 1 : bilan au 30/09/24 tel que reçu du syndic



EASY SYNDIC
AVENUE LOUISE 251
1050 BRUXELLES

**BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU
30/09/2024**

FAIT LE : 07/01/2025
IMMEUBLE : 0491 - ACP MOLIERE 90 (BE0744.547.353)
AVENUE MOLIERE, 90
1190 FOREST

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	5 420,36	100000 - Fonds de roulement	1 200,00
4104734 - Monsieur ATTAR Charly	4 074,44	12 - SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	141,72
4104735 - CA CREE SARL	1 043,40	160000 - Fonds de réserve	2 121,28
4104736 - Monsieur CUMINETTI Giovanni	-153,59	160100 - Fonds travaux	2 619,23
4104737 - Monsieur et Madame RUNDQVIST - BIC...	456,11	440 - Fournisseurs	2 384,43
492643 - Frais privatifs à imputer	14,00	4400001 - AIB VINÇOTTE (1482)	393,70
5501 - Compte épargne Belfius - BE30088283358011	2 416,65	4400075 - AG INSURANCE (6238)	-0,03
5511 - Compte courant Belfius - BE25068908284482	705,75	4401526 - VIVAQUA (4309)	1 344,52
		4401563 - ACTIAS FACILITIES (7285)	383,18
		4402262 - FD - CUMINETTI Giovanni (3744)	134,36
		4404002 - NEO FACILITIES (8562)	128,70
		499601 - Sinistre ZSN202015559 SIN HV	90,10
Total actif	8 556,76	Total passif	8 556,76