

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP ALLEMAGNE**

Av. des Éperviers 119

1150 Bruxelles

Entreprise n° 0850.097.211

Notre réf. : 2053

COMPTES DU 01/09/20 AU 31/08/21

établi le 13/02/23

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 13 février 2023

Gérard WOLF
02 880 00 45
gerard.wolf@gmail.com
Ingénieur civil électronicien et automaticien
1150 Bruxelles

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

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP ALLEMAGNE
Vérification des comptes 01/09/20 - 31/08/21

PREAMBULE

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 2^e année consécutive.

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	31/08/21
Réception des comptes complets et définitifs	10/02/23
Réception souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	09/01/23
Convocation en assemblée générale, au plus tard	29/01/23
Assemblée générale	13/02/23

Le dossier comptable sous forme papier nous a été remis il y a longtemps
Mais nous faisons le contrôle sur base essentiellement des documents sous forme informatique (sauf factures d'achat et extraits bancaires). Les documents sous cette forme nous a été transmis très tard

par rapport à l'assemblée générale. Nous avons rencontré des difficultés à les obtenir.
Nous avons traité le dossier en urgence pour que le rapport soit disponible à l'assemblée générale du 13/02/23.

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 bancaires par courrier express, aux bureaux du syndic.

Nous avons reçus les documents demandés en plusieurs fois.

Le syndic a répondu avec diligence à nos demandes d'informations complémentaires.

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 reports historique des comptes généraux / bilan exercice précédent

- le logiciel utilisé, EcoSoft, ne permet pas de sortir une balance d'ouverture
- nous vérifions que le "solde avant le début" correspond au bilan l'exercice précédent
- le tableau ci-dessous indique les discordances constatées

Compte	bilan exercice précédent	report historique	variation
489000 - fonds de réserve	-60.130,71	-59.932,71	198,00
499900 - à régulariser	5.489,06	5.291,06	-198,00
Total			0,00

- des écritures ont été passées après la situation reçue pour le contrôle des comptes 01/09/20 - 31/08/21
- nous n'avons pas reçu la raison précise de cette écriture
- *les corrections seront apportées en 2022*
- les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice précédent, à part ces petites variations,

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

Les soldes finaux des comptes dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice.

Correspondance balance propriétaires / bilan

410000 - copropriétaires fonds de réserve appelés	866,74
410100 - copropriétaires fonds de roulement appelés	9.870,78
Total propriétaires au bilan	10.737,52
Total balance propriétaire	10.760,84
Différence	23,32

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

4. BILAN

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

ACTIF	
300000 - stock	1.333,99
300001 - stock télécommandes	883,36
410000 - copropriétaires fonds de réserve appelés	866,74
410100 - copropriétaires fonds de roulement appelés	9.870,78
489002 - fonds divers	225,00
499504 - sinistre 21/0026/001	879,07
499506 - sinistre 21/0035/001	238,50
499900 - à régulariser	5.721,14
499901 - réouvertures	395,59
550000 - épargne ING - BE72 3104 3203 1016	0,75
550001 - épargne Belfius - BE77 0882 8977 2842	75.747,68
551000 - banque ING - BE87 3101 4565 6094	13.343,64
551001 - vue Belfius - BE47 0689 3699 6280	28.123,67
Total	137.629,91

PASSIF	
200000 - arrondis ordinateur	0,76
440000 - fournisseurs	19.796,43
489000 - fonds de réserve	76.205,99
489100 - fonds de roulement	26.873,69
489101 - fonds de roulement chaufferie	10.805,12
600000 - charges à répartir	3.947,92
Total	137.629,91

- le bilan est équilibré
- il comprend quelques comptes d'attente à apurer, pour de petites sommes
- 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

5. COMPTES DE FONDS

Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

489000 - fonds de réserve	76.205,99
489002 - fonds divers	-225,00
Total fonds de réserve	75.980,99
- 550000 - épargne ING - BE72 3104 3203 1015	-0,75
- 550001 - épargne Belfius - BE77 0882 8977 2842	-75.747,68
Appel fonds de réserve après le 15/07 Suivant compte 700000 - acomptes fonds de réserve	-2.500,00
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	-2.267,44

- les fonds de réserve sont, comme il se doit, entièrement déposés sur les comptes d'épargne
- ils sont donc effectivement disponibles

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	-2.267,44
- 551000 - banque ING - BE87 3101 4565 6094	-13.343,64
- 551001 - vue Belfius - BE47 0689 3699 6280	-28.123,67
+ 580002 - VCF - ordre de paiement en cours	0,00
+ 440000 - fournisseurs	19.796,43
+ 444000 - factures à recevoir	0,00
+ excès de provisions de charges	3.947,92
+ 0,5 mois de charges courantes sur base de 86.052,08	3.585,50
Total positif = manque de trésorerie Total négatif = pas de manque de trésorerie	-16.404,90

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 86.052,08	32.269,53
- 489100 - fonds de roulement	-26.873,69
- 489101 - fonds de roulement chaufferie	-10.805,12
Total positif = manque de fonds de roulement	-5.409,28
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	

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

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
499504	879,07	- premiers frais le 09/03/21 - derniers frais le 31/03/21 - pas d'intervention de l'assurance - pourquoi le sinistre n'est-il pas clôturé ? - nous n'avons jamais reçu les devis de réparation des appartements impactés - le sinistre sera clôturé en 2022 - il n'y a pas de couverture dégâts des eaux dans l'immeuble - la gestion des sinistres doit être plus active
4995XX - sinistres		- plusieurs anciens sinistres ont été clôturés - aucun nouveau sinistre n'est survenu

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 - <i>caisse pas remise par le concierge à son départ</i> - <i>à solder</i> - la caisse aurait dû être réclamée au concierge avant son départ
499900 - à régulariser	5.721,14	- voulez-vous justifier le solde - <i>c'était l'ancien compte fourre-tout de notre prédécesseur</i> - <i>voir le compte "499 divers" de la reprise 2019</i> - <i>il s'agit d'un mélange de 2 sinistres</i> - cela aurait déjà dû être apuré
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 - à apurer

489101 - fonds de roulement chaufferie	-10.805,12	- provient de la reprise du compte "4180 - ex-conciergerie Vanzegbroeck" au 01/09/19 - <i>il s'agit d'un arriéré de paiement de loyers d'un ancien locataire de la conciergerie</i> - <i>il est décédé</i> - le libellé du compte ne correspond pas à la réalité - ces loyers sont au profit de la copropriété - il doivent être soit mis en augmentation du fonds de réserve, soit mis en déduction des charges
600000 - charges à répartir	-3.947,92	- correspond avec le montant à la rubrique 11.Décompte

8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement

Situation suivant balance propriétaires avant centralisation du décompte.

Un appel de fonds de réserve de 2.500,00 a été effectué le 12/08/21.

Un appel de provisions de charges de 22.500,00 a été effectué aussi le 12/08/21.

Solde propriétaires	10.760,84
+ total propriétaires créiteurs	16.676,65
Total propriétaires débiteurs = arriérés de paiement	27.437,49
Charges + appels de fonds	106.052,08
Arriérés en mois de charges + appels de fonds	3,1 mois

- l'arriéré de paiement représente 3,1 mois de charges
- globalement, il est élevé
- toutefois, il était un peu juste pour les propriétaires de payer les 2 appels avant le 31/08/21

Propriétaires débiteurs de plus de 1.000,00 au 11/08/21, avant appel de fonds du 12/08/21

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 2.000,00

En italiques, les remarques du syndic.

Propriétaire	Arriérés	Remarque
1336 - Decarnoncle	2.499,78	- arriéré permanent de 800,00 à 2.500,00
1351 - Larsson	2.608,86	- arriéré permanent de 800,00 à 2.600,00
1358 - Mulinda	2.628,11	- arriéré permanent de 1.700,00 à 2.600,00
1363 - Rapaille	2.582,12	- arriéré permanent de 2.000,00 à 2.600,00
1376 - Vidova	5.263,13	- aucun paiement de l'exercice - arriéré permanent de 3.000,00 à 5.300,00 - <i>l'entièreté de la dette a été récupérée en 11/22</i>
Total	15.582,00	

Frais administratifs de recouvrement

1er rappel	0,00
2è rappel	25,00
ouverture dossier avocat	180,00
suivi dossier avocat, à partir de l'année suivante	180,00 /an

Facturation des frais de rappel

Aucun frais de rappel n'a été facturé.

Suivi des paiements

- des rappels ont été envoyés aux mois 09/21, mais c'est dans l'exercice suivant
- il n'y a pas eu de rappels dans l'exercice 01/09/20 - 31/08/21
- les rappels doivent être envoyés régulièrement

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
AXA	-108,01	- report au 01/09/20 ouvert
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>
Cei	-337,89	- report au 01/09/20 ouvert - <i>nous ignorons la provenance de ces montants anciens</i>
Corsica	-15,60	- facture du 04/01/20 impayée
DMV	-806,75	- report au 01/09/20 ouvert - <i>nous ignorons la provenance de ces montants anciens</i>
Duque	-2.296,66	2020 - 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 2021 - <i>cela date de la réouverture 2019</i> - <i>je n'ai pas de justificatifs passés</i> - <i>ce concierge est reparti à l'étranger</i> - à solder
		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.
Huissier Leroy	-1.217,45	- report au 01/09/21 ouvert - <i>montants anciens</i>
Ista	-2.296,22	2020

		- 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. 2021 - solde -2.296,22 toujours ouvert
JdB	2.934,45	2020 - 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) 2021 - solde 2.934,45 toujours ouvert
Luc De Putter	-9.888,14	2020 - 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 2021 - solde -9.888,14 toujours ouvert - c'est un montant important - cela date de la réouverture - cela a été régularisé avec les justificatifs envoyés par M. de Putter

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

- une grande partie des anomalies proviennent du syndic précédent
- nous avons récupéré la comptabilité de nos prédécesseurs en 2021 dans un état plus que lacunaire
- le syndic a repris la gestion en 01/21
- il aurait été possible d'apurer les comptes pour le 31/08/21
- la contrepartie des écritures pouvait être mise sur un compte d'attente "régularisation ancienne gestion", en attente de décision des propriétaires en assemblée générale

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
140	Origolex	878,38	- facture placée erronément dans le facturier 01/09/20 - 31/08/21
157	Corsica	16,20	- la facture manque
246	Luc De Putter	10.000,00	- la facture manque - <i>pas de facture reçue</i> - mais compatible avec des appels trimestriels de chauffage
275 et suivant			- sauts de numérotation en fin d'exercice - ils peuvent être évités en utilisant une numérotation structurée comme AATSSS AA=année T= trimestre dans l'exercice S=n° de série dans le trimestre
293	Luc De Putter	10.000,00	- la facture manque - reçue. OK

Numérotation et classement des factures

- la numérotation présente des sauts, en fin d'exercice
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats
- les factures sont bien classées, sauf 3 manquantes
- les factures et les notes de crédit suivent des numérotations séparées
- elles sont classées séparément, 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 d'entrepreneur n'atteint ce montant.

Opportunité, montant et imputation des factures

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

11. DECOMPTEEquilibre charges à répartir / charges réparties

Charges à répartir, suivant relevé des charges	-3.947,92
Charges à répartir, suivant comparatif "A répartir / Réparti"	-3.947,92
Charges réparties, suivant comparatif "A répartir / Réparti"	-3.948,58
Charges réparties, suivant liste des décomptes individuels	-3.948,58
Différence d'arrondis	-0,66

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

Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	31/08/21
Date du décompte	26/07/22
Délai d'émission du décompte	329 jours

- ce délai est extrêmement long
- nous dépendons du syndic de la chaufferie qui établit le décompte chauffage annuel
- nous clôturons au moment où nous les recevons
- le syndic qui gère l'ACP-mère et la chaufferie est The Keys

Appels de fonds

700000 - acomptes fonds de réserve	20.000,00
489000 - acomptes fonds de réserve	

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

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

Charges courantes

Charges à répartir	-3.947,92
- 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	86.052,08

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	86.052,08
Appels de fonds	20.000,00
Charges courantes + appels de fonds	106.052,08

Equilibre charges / provisions de charges

Charges courantes	86.052,08
Provisions de charges appelées Suivant compte 701010 - provisions	90.000,00
Excès de provisions de charges	3.947,92
Couverture des charges par les provisions	105 %

Le montant des provisions de charges a été légèrement surévalué.

Financement des gros frais de travaux

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

Appels trimestriels de provisions de charges

Les appels de provisions ont été faits aux dates suivantes :

- 20/01/21 pour 09/20 - 11/20
- 24/03/21 pour 12/20 - 02/21
- 17/05/21 pour 03/21 - 05/21
- 12/08/21 pour 06/21 - 08/21
- les appels de provisions doivent être faits anticipativement, c'est à dire au début des trimestres auxquels ils se rapportent
- *il y avait déjà un décalage lorsque nous avons repris la main*
- *nous avons fait en sorte de ne pas envoyer les appels de fonds de manière trop rapprochée au regard des montants importants*
- ce retard doit être rattrapé progressivement

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 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	13.745,14	66.440,01
Solde initial suivant extraits de compte	13.745,14	66.440,01
Date premier extrait	31/08/20	31/08/20
N° premier extrait	36	18
Solde final suivant bilan	28.123,67	0,00
Solde final suivant extraits de compte	28.123,67	75.747,68
Date dernier extrait	31/08/21	31/08/21
N° dernier extrait	91	67

	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	12.590,17	0,00
Solde initial suivant extraits de compte	12.590,17	0,00
Date premier extrait	25/08/20	27/02/20
N° premier extrait	62	2
Solde final suivant bilan	13.343,64	0,75
Solde final suivant extraits de compte	13.343,64	Pas reçu
Date dernier extrait	23/08/21	
N° dernier extrait	21	

Compte BE72...1016

- nous n'avons pas reçu d'extraits bancaires
- nous supposons qu'il n'y pas eu de mouvement sauf des intérêts créditeurs
- le compte a été clôturé le 29/12/21

Tous les montants correspondent.

13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2020-2021

Notre contrôle a pris plus de temps que normal à cause principalement de :

- des difficultés à obtenir la plupart des documents comptables sous forme informatique
- comptes reçus avant centralisation du décompte et clôture de l'exercice
- nombreuses anomalies subsistantes dans les comptes fournisseurs

Exercice 2021-2022

Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 770,00 à - 1.540,00 €, suivant temps consacré
- en urgence, supplément : 140,00 €

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 270,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 24,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 240,00 €

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 est assez bien tenue.

Les points suivants sont toutefois principalement à améliorer :

- transmettre au commissaire aux comptes les documents demandés, correctement, en une fois
- ne plus passer d'écritures dans l'exercice contrôlé, après contrôle des comptes
- éliminer la discordance entre le bilan et la balance propriétaires
- effectuer progressivement les appels de provisions de charges en début de trimestre
- vérifier et apurer régulièrement les comptes de sinistres
- vérifier et apurer régulièrement les "autres comptes généraux"
- effectuer régulièrement les rappels de paiement aux propriétaires
- vérifier et apurer régulièrement les comptes fournisseurs
- améliorer la tenue du facturier des achats
- raccourcir le délai d'émission du décompte ou postposer la date d'assemblée générale

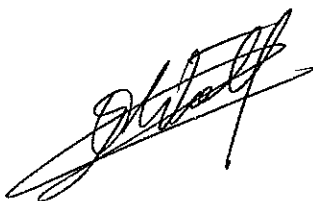
Toutefois, il n'y a pas d'anomalie grave qui empêche l'approbation des comptes.

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/09/20 au 31/08/21
2. Approuve le bilan au 31/08/21
3. Décide de postposer la date de la prochaine assemblée général s'il n'est pas possible d'obtenir plus rapidement le décompte de chauffage

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



Gérard WOLF
Administrateur

