

Rapport succinct du contrôle du commissaire aux comptes de la Résidence CHERA pour l'année 2023.

Dans le cadre du mandat qui m'a été conféré le 14 mars 2023 concernant la vérification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable 2023, je vous fais rapport de ma mission.

Je tiens avant tout à mettre en évidence la pleine coopération du syndic dans cette opération de contrôle tout comme la précision des réponses aux questions qui lui ont été posées; aux remarques formulées et aux corrections comptables prises en compte.

Depuis la crise sanitaire de 2020, j'ai modifié la manière d'opérer le contrôle annuel des comptes de la copropriété. Je ne me suis pas rendu au siège de notre syndic ADK pour vérifier les factures, extraits bancaires, etc.

Contrairement à l'exercice précédent, je n'ai pas pu me baser sur le travail de contrôle des membres du conseil de copropriété puisque ce conseil n'a pas été désigné pour cette année 2023.

J'ai donc effectué le travail de contrôle sur base des factures, des extraits bancaires, du bilan, des balances des comptes et des historiques de ceux-ci. Tous les documents ont été fournis par M. Flohimont (comptable de la résidence) de manière électronique.

Nous n'avons pas constaté d'anomalies dans les factures et dans la répartition des charges entre les différents blocs.

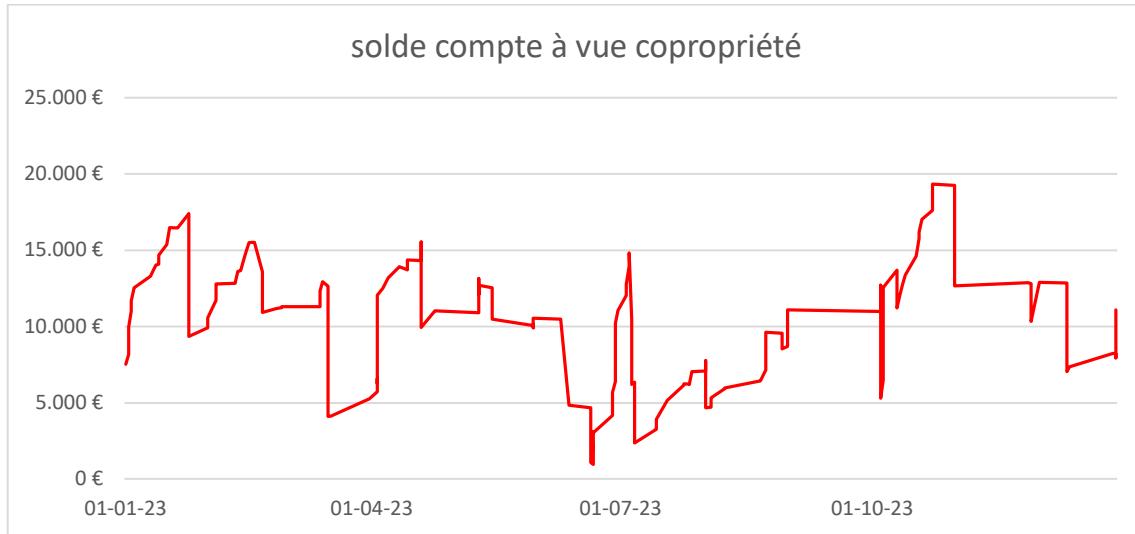
Les comptes de l'année 2023 se clôturent avec un total de dépenses d'environ 67.800 € : soit une augmentation de 5.900€ par rapport à l'année 2022 (+9,6%) mais un bonus de 4.700€ par rapport au montant budgétaire (93,5% du budget prévu a été dépensé).

Certaines dépenses représentent une partie importante et difficilement compressible des dépenses de la copropriété. Il est ainsi à noter que les seules dépenses récurrentes liées à l'électricité, l'eau, les ascenseurs, assurances, syndic, entretien extérieur et intérieur, pellets s'élevaient déjà à plus de +- 59.800€ au cours de cette année 2023 (pour 54.000 € l'année précédente).

Cela représente déjà +- 88% des dépenses de la copropriété (l'exercice précédent, cela représentait 87% des dépenses globales). A titre d'information, les dépenses les plus élevées sont :

1. Pellets	20.057 €*
2. Frais administratifs (syndic)	8.083 €
3. Entretien des extérieurs	7.574 €*
4. Entretien des communs (intérieurs)	6.094 €
5. Ascenseurs	5.258 €

Au cours de l'année 2023, le solde du compte à vue de la copropriété a toujours été positif comme le montre le tableau suivant :



Le prix du pellet a encore été particulièrement élevé au cours de l'année 2023¹. Cette année, il n'y a eu que 4 livraisons comme en 2022². En 2021, il y a eu 5 livraisons pour un prix de 244 € la tonne. Avec près de 20.000 €, l'achat des pellets reste le poste le plus important dans les comptes de la copropriété. Une cinquième livraison en 2024 (+- 10-11 tonnes par livraison) augmenterait de manière significative le montant à payer.

Si de nombreuses dépenses peuvent évoluer de la même manière que l'inflation en 2024 (2,8 % selon le bureau du plan dans sa dernière publication datant de février 2024), certaines dépenses vont augmenter de manière beaucoup plus importantes. Cela pourrait être le cas si l'entrepreneur pour l'entretien des extérieurs reste le même : lors de l'AG de novembre 2023, l'entreprise Klein avait déposé un devis de 29.250 € HTVA ou 35.392,50 € TVAC pour les 3 prochaines années – à comparer à 7.574 € TVAC en 2023.

D'autres postes peuvent également augmenter de manière significative comme le nombre de réparations inattendues qui pourraient subvenir.

Pour ces raisons, il semble difficile d'envisager un budget 2023 inférieur au montant budgétaire l'année dernière (72.500 €).

Je note également que la surconsommation d'eau comptabilisée en 2022 du bloc B liée au sinistre survenu en juillet 2021 n'a toujours pas été régularisée. Les montants comptabilisés sont liés à deux fuites d'eau. Le courtier d'assurances négocierait toujours avec la compagnie pour récupérer une partie lié au surcoût. Ce point reste toujours en suspens.

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2023 ayant été vérifiés et reflétant parfaitement la réalité comptable, je propose à l'assemblée générale statutaire

¹ 4 livraisons effectuées pour un prix de 548 € la tonne en janvier, 478 € la tonne en février, 383 € la tonne en juin et 403 € la tonne en décembre

² 4 livraisons effectuées en 2022 pour un prix de 277 € la tonne en janvier et en février, de 362 € la tonne en mai et 613 € la tonne en novembre.

d'approver sans aucune réserve les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 et de donner décharge au commissaire aux comptes et au syndic pour cet exercice

Enfin, je vous joins en annexe le tableau des dépenses par bloc, sous-bloc.

Sprimont, le 15 février 2024.

Eric Slangen – commissaire aux comptes pour cette année 2023.