

**Co-PROPRIETE
du
DOMAINE DU BOIS D'AVROY**

4000 LIEGE

Situation au 30/09/2022

RAPPORT DE CONTRÔLE

**ORBAN David,
Expert Comptable Stagiaire
ITAA n° 10.954.128**

**ORBAN Paul
Expert Comptable agréé 10.954.229**

ORBAN David

Rue Tienne Jean-Pierre, 12 B
5150 FLOREFFE
GSM : 0472/66.59.06

ORBAN Paul

Rue Tienne Jean-Pierre, 12 A
5150 FLOREFFE
GSM : 0495/32.65.65

Tél : 081/44.11.93 - Fax: 081/44.17.98 - E-mail : do@bcorban.be

CO-PROPRIETE du DOMAINE
du BOIS D ' AVROY
C/o Monsieur Duquenne Bruno
Rue Julien d'Andrimont 3/001

4000 LIEGE

Floreffe, le 22 décembre 2022

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission de contrôle de la comptabilité des buildings pour l'exercice 2021/2022 que l'assemblée générale nous a confiée.

Conformément aux règles prévues par notre Institut (ITAA), nous avons mené à bien cette mission par sondages des documents comptables et administratifs ainsi que par des contrôles alternatifs. Nous avons pu constater que les contrôles internes tant au niveau du conseil de copropriété qu'au niveau du secrétariat et du syndic de votre copropriété, étaient adéquats et adaptés à votre infrastructure.

Lors de nos différents passages et échanges via internet, nous avons toujours pu avoir accès à tous les documents sur simple demande et nous en remercions Madame PIETTE Florence, syndic de la copropriété. Toutes nos demandes d'éclaircissements et questions ont reçu les réponses d'informations utiles, sans détour de la part de vos préposés, et nous ont permis de mener à bien notre mission.

Ainsi donc, il nous a été permis d'effectuer les contrôles tant au niveau de la prise en charge des factures qu'au niveau des mouvements de la trésorerie en confrontation avec les différents documents justificatifs.

David ORBAN TVA : BE 0643.771.083 N° ITAA 10.954.128

Paul ORBAN TVA : BE 0689.283.285 N° ITAA 10.954.229

ORBAN David

Rue Tienne Jean-Pierre, 12 B
5150 FLOREFFE
GSM : 0472/66.59.06

ORBAN Paul

Rue Tienne Jean-Pierre, 12 A
5150 FLOREFFE
GSM : 0495/32.65.65

Tél : 081/44.11.93 - Fax: 081/44.17.98 - E-mail : do@bcorban.be

En conclusion, nous pouvons attester que les résultats qui vous sont présentés, dont le pied de bilan est de **292.332,12 €** et l'ensemble des charges de **696.367,51 €**, reflètent une situation sincère et exacte de la gérance au 30/09/2022.

Il est à noter que la charge totale pour les propriétaires se monte à **686.151,51 €** soit la différence entre l'ensemble des charges de 696.367,51 € et les produits divers de 10.216,00 €, réalisés au profit de la copropriété. Vu la présentation des comptes par le logiciel Sogis, le solde débiteur du compte de résultat de 23.816,41 € correspond au montant global complémentaire à récupérer auprès des copropriétaires pour cet exercice.

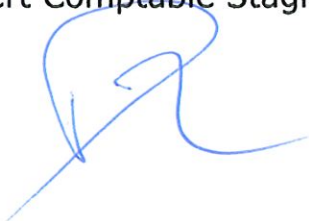
Complémentairement à nos contrôles relatifs à l'exercice courant, nous avons également vérifié les diverses fluctuations des fonds de réserve et provisions.

Nous pouvons attester que les imputations ont bien été réalisées en respect des décisions des assemblées générales des copropriétaires ainsi que des accords entre le syndic et le conseil de copropriété pour les montants urgents et/ou peu importants.

Nous tenons à attirer l'attention de tous les copropriétaires sur votre situation particulière en termes d'énergie. Grâce aux négociations précédentes réalisées au profit de votre copropriété, celle-ci est couverte jusqu'en fin 2025 sur un tarif fixe, ce qui signifie que les incidences actuelles ne vous seront pas répercutées directement, mais qu'il y aura lieu de se préparer au « choc relatif » dès 2026.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

David ORBAN
Expert Comptable Stagiaire



Paul ORBAN
Expert Comptable agréé



David ORBAN TVA : BE 0643.771.083 N° ITAA 10.954.128

Paul ORBAN TVA : BE 0689.283.285 N° ITAA 10.954.229

Domaine du Bois d'Avroy Bât.A
Rue Julien d'Andrimont, 7/002
4000 Liège
N° ent. : BE0.850.210.146
Exercice : du 01/10/2021 au 30/09/2022

Compte de résultat détaillé avant répartition

Compte	Libellé	Débit (€)	Crédit (€)	Solde débiteur (€)	Solde créditeur (€)
Classe 6		1 287 691.40	591 323.89	696 367.51	0.00
610051	Entretien annuel extincteurs-dévidoirs	3 050.41	0.00	3 050.41	0.00
610071	Sécurité incendie	1 415.30	0.00	1 415.30	0.00
610101	Contrôle BTV	2 524.95	0.00	2 524.95	0.00
610111	Contrat d entretien ascenseurs	16 212.18	2 035.58	14 176.60	0.00
610122	Réparations ascenseurs hors contrat entretien	2 833.70	124.73	2 708.97	0.00
610221	Entretien électricité	1 192.24	0.00	1 192.24	0.00
610230	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	79.50	0.00	79.50	0.00
610280	Contrat entretien caméras & alarme	2 222.42	2 222.42	0.00	0.00
610281	Entretien caméras hors contrat	5 289.40	0.00	5 289.40	0.00
610312	Contrat Garantie Totale Veolia	34 923.34	3 687.56	31 235.78	0.00
610361	Entretien plomberie	2 388.97	0.00	2 388.97	0.00
610373	Entretien égouts annuel	544.50	0.00	544.50	0.00
610424	Entretien menuiserie	716.19	0.00	716.19	0.00
610450	Fourniture clés	2 110.42	0.00	2 110.42	0.00
610520	Produits d entretien	2 096.78	0.00	2 096.78	0.00
610530	Matériel de nettoyage	911.77	0.00	911.77	0.00
610540	Location conteneurs	1 215.33	237.18	978.15	0.00
610550	Sacs PMC	139.78	0.00	139.78	0.00
610600	Contrat d'entretien jardin	14 815.63	0.00	14 815.63	0.00
610601	Entretien jardin hors contrat	755.81	0.00	755.81	0.00
610610	Jardins élagage	1 187.50	0.00	1 187.50	0.00
610630	Entretien parkings, chemins et voirie	4 700.99	0.00	4 700.99	0.00
610761	Entretiens peintures	2 072.64	754.41	1 318.23	0.00
6111	Rénovation	2 792.04	2 792.04	0.00	0.00
611110	Rénovation gaines techniques	419 289.13	419 289.13	0.00	0.00
611111	Travaux divers	67 236.07	67 124.19	111.88	0.00
611400	Travaux urgents et imprévisibles	1 437.36	1 437.36	0.00	0.00
61210	Electricité parties communes	21 440.14	807.56	20 632.58	0.00
612600	Frais de chauffage/eaux/relevés compteurs selon décompte Techem en annexe	252 912.73	0.00	252 912.73	0.00
613000	Honoraires syndic	55 893.28	2 500.00	53 393.28	0.00
61301	Honoraires avocats	1 091.12	0.00	1 091.12	0.00
613011	Honoraires Me Michel	229.90	0.00	229.90	0.00
61302	Honoraires architectes/ingénieurs	7 532.25	7 350.75	181.50	0.00
613020	Architecte le Bussy	41 406.45	24 657.63	16 748.82	0.00
613030	Secrétariat social	5 660.55	0.00	5 660.55	0.00
613031	Gestion chèques repas	778.22	0.01	778.21	0.00

Compte	Libellé	Débit (€)	Crédit (€)	Solde débiteur (€)	Solde créditeur (€)
613040	Honoraires Commissaire	1 800.00	0.00	1 800.00	0.00
613051	Honoraires Me Dabin 0%	100.00	0.00	100.00	0.00
613052	Honoraires Me Dabin 21%	3 422.51	0.00	3 422.51	0.00
613110	Défraiements membres du conseil de copropriété	67.96	0.00	67.96	0.00
614000	Assurances incendie	29 362.72	0.00	29 362.72	0.00
614100	Assurance RC	564.82	0.00	564.82	0.00
614200	Assurance lois	245.63	0.00	245.63	0.00
614400	Assurance CdC	1 355.34	0.00	1 355.34	0.00
615	Conciergerie	599.00	0.00	599.00	0.00
615002	Téléphonie/internet gérance + concierge + ascenseurs	1 712.18	0.00	1 712.18	0.00
615600	Charges	1 442.63	0.00	1 442.63	0.00
616002	Petit matériel de bureau + consommables	326.65	0.00	326.65	0.00
616011	Frais postaux	138.89	0.00	138.89	0.00
616101	Location salle de réunion	842.32	0.00	842.32	0.00
616110	Documents pour AG	219.18	0.00	219.18	0.00
616630	Frais administratifs ONP	1 054.21	0.00	1 054.21	0.00
616634	Etrennes	150.00	0.00	150.00	0.00
616635	Autres frais gestion	20.00	0.00	20.00	0.00
620030	Rémunérations travailleurs	76 391.22	1 874.22	74 517.00	0.00
620311	Chèques repas	4 712.00	0.00	4 712.00	0.00
620531	ATN : avantage nature concierge	6 000.00	0.00	6 000.00	0.00
621001	Cotisations patron : employeur	38 206.12	38 206.12	0.00	0.00
621030	ONSS : Employeur travailleurs	47 411.03	9 153.48	38 257.55	0.00
623030	Autres frais de personnel trav	1 514.95	0.00	1 514.95	0.00
623032	Abonnement social travail	1 252.17	35.03	1 217.14	0.00
623101	Service médical	542.16	0.00	542.16	0.00
625000	Provision pécule de vacances	8 234.87	6 282.24	1 952.63	0.00
640001	Taxes	100.00	0.00	100.00	0.00
642200	Provisions gains techniques - mise en conformité incendie	37 000.00	0.00	37 000.00	0.00
642300	Créances irrécupérables	537.86	0.00	537.86	0.00
643	Frais privatifs	1 735.57	752.25	983.32	0.00
650000	Frais financiers	9 530.42	0.00	9 530.42	0.00
660100	Fonds de réserve	30 000.00	0.00	30 000.00	0.00
Classe 7		23.98	672 575.08	0.00	672 551.10
701	Provisions	0.00	662 335.10	0.00	662 335.10
703001	Vente badges/clés	0.00	1 728.00	0.00	1 728.00
740000	Produits divers	0.00	1 209.10	0.00	1 209.10
744031	Récupération avantage nature concierge	0.00	6 000.00	0.00	6 000.00
744231	Contrib. chèques-repas travail	23.98	715.04	0.00	691.06
760000	Indemnités assurances	0.00	27.84	0.00	27.84
760300	Indemnités vidange chauffage	0.00	560.00	0.00	560.00
		1 287 715.38	1 263 898.97	696 367.51	672 551.10
			Solde débiteur :	23 816.41	