Modèle d’avis du commissaire aux comptes

ACP « …… » – Exercice …… – art. 3.91 du Code civil

……, le ……

Rue …… n° …… – …… ……

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,
Madame, Monsieur le Syndic,

Par la présente, je vous transmets l’avis du commissaire aux comptes de notre copropriété ……, inscrite à la BCE sous le n° ……, pour l’exercice ……, conformément à l’article 3.91 du Code civil et au règlement d’ordre intérieur de la copropriété.

1. Rappel de la mission

« La principale fonction du commissaire aux comptes consiste à vérifier les comptes de la copropriété et à en faire rapport lors de l’assemblée générale annuelle. Il s’intéresse notamment :

- à la réalisation, dans les délais, des différents paiements qui incombent à la copropriété, conformément aux conditions de facturation ;
- à la conformité des devis signés avec les factures reçues, et des paiements avec les factures ;
- au report de ces paiements dans les comptes annuels globaux.

Le commissaire aux comptes valide ainsi le travail de gestion financière du syndic, à la manière d’un contre-pouvoir. »

2. Contrôle réalisé

J’ai procédé à la vérification de la comptabilité le …… et confirme avoir eu accès à l’ensemble des pièces comptables, justificatifs, contrats et résolutions, afin de vérifier la régularité des dépenses et leur conformité aux décisions de l’assemblée générale ou aux missions confiées par la loi au syndic. La collaboration a été bonne et transparente pendant tout l’exercice.

3. Situation initiale au 1er janvier ……

- Fonds de roulement : …… EUR
- Fonds de réserve : …… EUR

4. Budget voté et réalisé

Fonds de roulement – poste	Budget prévu	Réalisé	Écart
Chauffage	1.500	1.646	+146
Syndic	4.000	3.800	-200
Électricité	3.500	4.200	+700
Entretiens	1.200	850	-350
Corniche	1.450	1.550	+100
Frais administratifs	400	375	-25
……			

Fonds de réserve – poste	Budget prévu	Réalisé	Écart
Peinture 3e étage	850	1.144	+294
Réfection allée centrale	2.450	1.850	-600

Ventilation	2.500	2.847	+347
……			

(Montants d'exemple, à remplacer.)

Les montants sont conformes aux contrats et aux décisions de l'assemblée générale. / Les écarts suivants appellent une explication :

Brèves explications sur les écarts (hors indexation des prix) : ……

Les frais de retard s'élèvent à …… EUR et sont dus principalement à : ……

5. Contrats récurrents et réévaluation

Contrats récurrents : ……

Eu égard au budget réalisé, il paraît opportun de réévaluer, de manière qualitative et quantitative, les contrats suivants : …… (ex. : contrats de gaz et d'électricité, revus il y a plus de deux ans).

6. Soldes des copropriétaires au 31 décembre ……

Copropriétaire / lot	Fonds de réserve	Fonds de roulement
Lot 1		
Lot 2		
Lot 3		
Lot 4		
…		

En ma qualité de commissaire, je rappelle l'importance de bien provisionner le fonds de roulement et le fonds de réserve, pour permettre au syndic de gérer efficacement la copropriété et de réaliser les travaux nécessaires décidés par l'assemblée générale. À défaut de paiement dans un délai de 30 jours, j'invite le syndic à procéder au recouvrement des charges dues.

7. Situation de clôture au 31 décembre ……

- Fonds de roulement : …… EUR
- Fonds de réserve : …… EUR
- Situation bilantaire : positive / négative (biffer la mention inutile)

8. Observations complémentaires

- ……
- ……

9. Conclusion

Je recommande à l'assemblée générale d'approuver / de ne pas approuver les comptes de l'exercice …… . Je remercie le syndic et le conseil de copropriété pour leur travail et reste à la disposition des copropriétaires pour toute question. Je saurais gré à l'assemblée générale de bien vouloir voter ma décharge pour l'exercice écoulé, mission accomplie de bonne foi et avec la plus grande précision possible.

Nom, prénom et signature du commissaire aux comptes :

……