

**Constatations effectuées et recommandations préconisées
au titre de la mission de Commissaire aux comptes,
À l'attention de l'Assemblée Générale ordinaire de 2016
(numéro d'entreprise 0850.083.452)**

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

J'ai l'honneur de soumettre le Rapport de mes constatations.

Mesdames et Messieurs,

Si vous êtes locataire et que votre propriétaire n'est pas la société LOREBRU (devenue : « Le Logement bruxellois »), je vous saurai gré de bien vouloir transmettre ce document à votre propriétaire.

Consultez ce Rapport et les rapports des trois années antérieures en ligne :

http://padlet.com/brab80webscom/espace_comptes

Posez vos questions à l'adresse : brab80webscom@gmail.com

Lisez les réponses aux questions que vous avez posées depuis l'AG 2015 :

http://padlet.com/brab80webscom/comptes_expliques

À Bruxelles, le jeudi 18 février 2016,

Robert U. J. Dumoulin

Licencié en Sciences économiques et financières
(spécialisation « Analyse et contrôle de l'Entreprise »)
HEC Liège, 1986.

Pourquoi un commissaire aux comptes ?

La 11^o mission légale du syndic consiste, *"quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété," à "permettre aux copropriétaires d'**avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété**, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale."*

La faculté d'utiliser concrètement ce droit d'accès à l'information est trop souvent négligée par les copropriétaires. Et ce, pour diverses raisons, dont le plus souvent le désintérêt pour la gestion de la copropriété ou le manque de temps à lui consacrer.

En réalité, les seuls documents que reçoivent les copropriétaires sans qu'il aient à le demander, ni même à participer à l'AG ou à donner procuration, sont :

- leurs décomptes de charges trimestrielles ;
- les rappels, en cas de non paiement de leurs charges ;
- les convocations aux assemblées générales ;
- les procès-verbaux des assemblées générales.

Les documents de copropriété auxquels les copropriétaires ont dès lors le plus fréquemment à faire sont leurs **décomptes de charges**.

Ce sont des documents comptables. Ils répondent certes à une codification quasiment immuable, dans la mesure où la présentation des comptes a été définie par le Législateur. Ils sont néanmoins fastidieux à lire, et déchiffrer les implications de telle ou telle ligne ou colonne n'est pas chose évidente.

Même pour une personne qui réside en permanence dans l'immeuble et qui aperçoit le passage régulier de fournisseurs, il est certain que plus d'une livraison, quoique parfaitement indispensable, échappera à sa vigilance. De plus, un délai, quelquefois de plus de quatre mois, s'écoulera entre la venue de tel ou tel fournisseur et la matérialisation de sa facture dans les décomptes de charges.

Dans une copropriété, l'obligation pour les copropriétaires de payer sous 30 jours les décomptes de charges qu'ils reçoivent ne va cependant pas de soi. Plus d'un se pose des questions et souhaiterait acquitter le cœur plus léger ses charges trimestrielles ...

- s'il était tout à fait convaincu que toutes les charges correspondent à **des dépenses réelles** ;
- s'il était également convaincu que les dépenses l'ont été
 - soit, pour la **conservation** des parties communes ;
 - soit, pour l'entretien des parties communes ;
 - soit, pour la réparation ou la réfection des parties communes ;
 - soit, commandées au syndic pour le compte de copropriétaires individuels pour la conservation, l'entretien, la réparation ou la réfection de leur lot privatif ;
- s'il obtenait la garantie que les dépenses
 - soit, figurent parmi les obligations incluses dans le **contrat de syndic** ;
 - soit, aient été **décidées par l'assemblée générale** ;
- s'il lui était confirmé que les charges ne sont **pas excessives**, par rapport aux prix et à la qualité de service que pourraient offrir des concurrents pour des services similaires ;
- enfin, il faut que ce copropriétaire soit certain que les charges
 - qu'on lui demande de payer correspondent à sa part exacte dans la copropriété (= réparties sur base des **quotités**) ;
 - soient tout autant payées par les autres copropriétaires, bref : qu'il n'y ait **pas d'arriérés**.

Pour éclairer toutes les questions que se posent les copropriétaires avant d'acquitter leurs charges, le législateur distingue trois types de personnes "ressources" :

1. **le syndic** : puisque tout copropriétaire doit "*avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété*", le syndic a pour mission légale de fournir **réponse** (art. 577-8 §4 CC 11°) dans des **délais fixés dans le contrat de syndic** (pour la Brabançonne, le syndic a mis à disposition l'adresse électronique bra@managimm.com) ;
2. **le membre du conseil de copropriété** : lors des réunions, il peut relayer les questions d'autres copropriétaires - il peut aussi **prendre connaissance** et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété (il est à noter qu'il ne s'agit que de "prendre connaissance", et non pas de critiquer la validité des choix de dépenses du syndic ou de l'obliger à rectifier) ;

3. **le commissaire aux comptes** : celui-ci est un spécialiste que l'AG doit désigner en début d'exercice - nécessairement
(a) il devrait avoir les qualifications et diplômes, ainsi que l'expérience requise pour effectuer des contrôles et/ou audits de comptes de sociétés ;
(b) il peut dégager une part de son temps pour se mettre à l'écoute des copropriétaires et effectuer toutes les vérifications auprès du syndic ;
(c) il veille déontologiquement à ne jamais prendre part à la préparation des décisions du syndic ou avoir de liens avec les fournisseurs de l'ACP ou leurs concurrents ;
le commissaire aux comptes doit surtout aider les copropriétaires à se convaincre que les **décomptes de charges sont exacts** - il doit enfin rendre compte à l'AG et lui faire les recommandations, à propos de la **correcte application par le syndic**

- des dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, car celles-ci "*sont impératives*" (art. 577-14 CC) ;
- des dispositions statutaires de l'ACP conformes au Code Civil, car celles qui ne le sont pas "*sont de plein droit remplacées par les dispositions légales*" (art. 577-14 CC) ;
- des décisions prises par les assemblées générales (pour la Brabançonne, toutes les AG statutaires + les AG extraordinaires du 29.07.2013, 10.09.2013 et 27.11.2014) ;
- des décisions de justice éventuelles (pour la Brabançonne, aucune décision n'a encore été prise, mais deux actions sont actuellement en cours) ;
- des obligations comptables des copropriétés, en particulier celles de l'arrêté royal du 12.07.2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

La plupart des petites asbl désignent certes un commissaire aux comptes, mais, vu les faibles montants en jeu, le contrôle des comptes reste pelliculaire. On s'y résout le plus souvent à utiliser une formule stéréotypée du type :

Les pièces comptables ont été présentées au commissaire aux comptes. La vérification s'est faite par coups de sonde. Aucune erreur n'a été constatée par le commissaire aux comptes qui déclare la comptabilité de l'asbl [] bien tenue.

Dans une copropriété, le rôle du commissaire aux comptes est bien plus important : il doit pouvoir **expliquer** les comptes, et en particulier attester de la 17^o mission légale du syndic. Le syndic **doit** en effet "**tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée** suivant le plan comptable minimum normalisé" établi par l'arrêté royal du 12.07.2012.

En résumé, la mission du commissaire aux comptes consistera **en cours d'année** :

- 1.à recevoir les questions des copropriétaires et à tenter d'y donner réponse en interrogeant le syndic ;
- 2.à exercer pour ce faire le droit d' "*accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété*" (art. 577-8 §4 CC 17°)

Une fois l'exercice comptable écoulé, le commissaire compte doit ensuite faire rapport aux copropriétaires réunis **en assemblée générale** :

- 1.sur la tenue ou non "*de manière claire, précise et détaillée*" des comptes par le syndic (art. 577-8 §4 CC 17°) ;
- 2.sur le respect ou non par le syndic des dispositions du Code Civil applicables aux copropriétés ; ces "*dispositions sont impératives*" (art. 577-14 CC) ;
- 3.sur le respect ou non par le syndic de toutes les décisions prises par l'assemblée générale et de tous les mandats confiés au syndic ou au conseil de copropriété qui ont été à l'origine de dépenses.

Le Législateur, vu la diversité des situations de copropriété (on ne gère pas un parking souterrain urbain comme une maison scindée par un mur porteur commun dans les années '30), autorise le règlement de copropriété à déterminer "*d'autres obligations et compétences*" pour le commissaire aux comptes. Un consensus s'est cependant dégagé lors de l'assemblée générale du 30.04.2013 pour ne pas ajouter d'autres obligations à celles qui sont imposées par la Loi du 02.07.2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

4.a. (2°) Définition de la mission du Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes se réfère au contenu du Chapitre 1 de son Rapport intérimaire, qu'il avait fait parvenir aux copropriétaires le 4 février 2013.

Ce chapitre est intitulé « **Déontologie du Commissaire aux comptes** »

Il se réfère également au contenu du Chapitre 2 a) de son Rapport intérimaire, qui est intitulé « **Obligations comptables imposées par la Loi du 2 juillet 2010** », il « **recommande à l'Assemblée générale de ne pas modifier le règlement de copropriété.** » et « rappelle en outre que, depuis la Loi du 2 juin 2010, une modification au règlement de copropriété est malaisée, car elle requiert acte authentique (Art 577-4 § 1 du Code Civil) ».

Soutenant cette recommandation du Commissaire aux comptes,

L'Assemblée Générale n'estime pas nécessaire de modifier le règlement de copropriété pour définir la mission du Commissaire aux comptes.

Consensus

Pourquoi un rapport écrit en avance de l'assemblée générale ?

L'expérience a par contre montré que l'assemblée générale ne peut pas se prononcer sur des recommandations d'autres natures du commissaire aux comptes, à savoir celles qui, par exemple, invitent le syndic à améliorer la présentation des décomptes, à réaliser des inventaires, à constituer des provisions pour risques futurs, ou encore à respecter les diverses dispositions impératives du Code Civil ou de nouvelles législations applicables en Région de Bruxelles-Capitale.

- ▶ PV de l'AG du 27.03.2012 : *"La Présidente refuse la diffusion en séance de ce rapport écrit ; elle refuse également que ce rapport soit annexé au procès-verbal."*
- ▶ PV de l'AG du 30.04.2013 : *"Le Commissaire aux comptes se réfère à ses rapports, diffusés gracieusement (...) Il recommanda au Président de laisser le temps aux copropriétaires de mieux examiner ses treize recommandations à la lumière de la situation nouvelle créée par les décisions prises ce jour. Il fournit un récapitulatif des pièces comptables dont il avait rejeté l'imputation. À cette liste, il s'ajouta des pièces qui ont été contestées auprès de lui par certains copropriétaires (Annexe 3b) Après un échange de vues et de demandes de précisions, le Président recommanda à l'Assemblée Générale de se prononcer sans tarder sur la tenue des comptes du Syndic, parce que son mandat devait s'achever le 30 juin 2013."*
- ▶ Déroulement de l'AG du 27.03.2015 : vu la désignation de trois commissaires aux comptes, l'AG n'a pas pu organiser de vote sur les recommandations de chacun de ceux-ci, faute de temps pour les copropriétaires pour examiner leurs recommandations écrites.

En 2014, cette difficulté avait toutefois pu ponctuellement être contournée par l'invitation faite au syndic de tenir le plus grand compte des constatations contenues dans les rapports intérimaires :

Déclaration annexée au PV de l'AG du 27.02.2014 : *"J' **INVITE** le Syndic à tenir le plus grand compte de toutes les recommandations qui ont été faites à l'appui des constatations contenues dans les documents (...)"*

Mais les circonstances étaient particulières, car la remise en ordre des comptes était alors un impératif immédiat, en raison de la succession entre syndics ; de plus, les rapports intérimaires étaient parvenus aux copropriétaires entre 8 et 2^{1/2} semaines avant l'AG et plusieurs occasions informelles de les expliquer et d'en discuter les implications avaient été offertes aux copropriétaires.

Pour pallier cet inconvénient, il est proposé :

- de mettre à disposition pour référence les constatations détaillées qui ont été faites, ainsi que la synthèse des réponses qui ont été données aux questions posées par les copropriétaires
http://padlet.com/brab80webscom/espace_comptes

Retrouvez ci-après les évolutions remarquables constatées en 2015, le tableau 2015 des dépenses par natures de frais et les diagrammes (combustibles, arriérés, assurance incendie)

- de permettre aux copropriétaires de poser leurs questions à l'adresse **brab80webscom@gmail.com** ; au fur et à mesure, les réponses données par le commissaire aux comptes seront mises en ligne (en veillant à masquer l'identité des personnes qui ont posé les questions) sur **http://padlet.com/brab80webscom/comptes_expliques**
- de distribuer aux copropriétaires, dès que possible après l'envoi des convocations, les recommandations qui en ont résulté ; de demander à l'assemblée générale de se prononcer à la majorité simple sur ce document sous le point **5 (b)** de l'ordre du jour.

Examinez ces recommandations dans le petit dépliant joint.

- de produire et faire lecture lors de l'AG de la déclaration se limitant à l'objet du point **5 (c)** de l'ordre du jour, à savoir uniquement l'approbation (ou non) des comptes 2015 et l'approbation (ou non) du bilan présenté par le syndic au 31.12.2015.

En 2015, les dépenses ont augmenté d' 1,5% par rapport à l'exercice précédent. Les dépenses fixes et récurrentes sont par contre en baisse de 1,1%.

Il est toutefois **remarquable** de noter que **les charges de 2015 restent de 0,5% moins élevées que celles de 2010** , dernière année pour laquelle les comptes du syndic précédent avaient été approuvés par l'Assemblée générale.

Des travaux avaient été décidés par l'assemblée dans les différentes parties de l'immeuble (réfection des cabines d'ascenseurs, rafraîchissement des halls d'entrées) qui ont produit une forte augmentation du volume des dépenses imprévisibles dans les deux derniers trimestres de 2015.

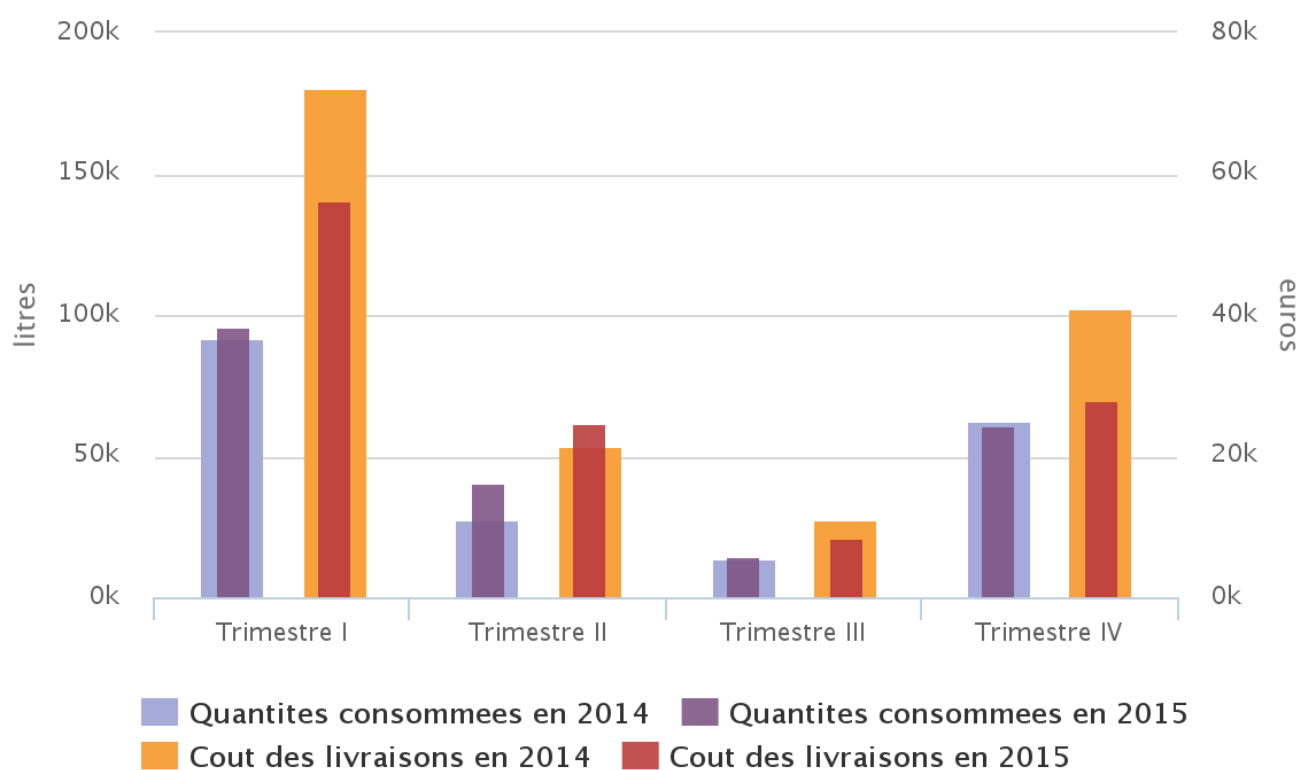
Toutefois, l'impact de cette augmentation a été contrebalancée par de moins fréquentes interventions en dépannage, signe de meilleure tenue quotidienne de l'immeuble.

Par ailleurs, la consommation de mazout de chauffage a été en hausse de 16.183 litres. Toutefois, la copropriété a payé 28.431,85 € de moins en 2015 par rapport à 2014. Le diagramme montre que c'est surtout au 4ème trimestre que le prix à la pompe s'est effondré.

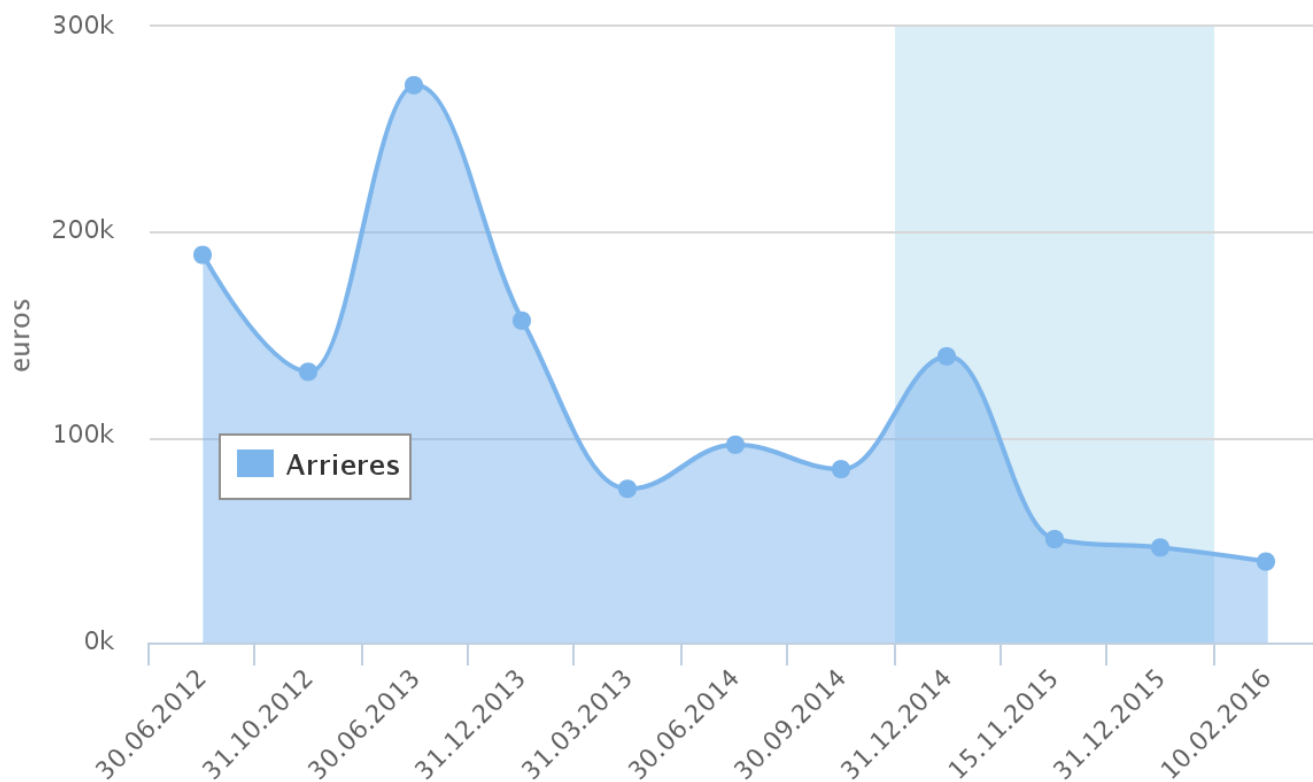
Le syndic continue le processus de récupération des arriérés de charges. Plusieurs dossiers de récupération par voie judiciaire ont abouti avec succès pour l'ACP en 2015, dont en particulier celle du garage détenu par la société américaine *Lifelong Asset LLC*.

Comparaison des dépenses par natures de frais entre 2014 et 2015										
		2014-I	2014-II	2014-III	2014-IV	2015-I	2015-II	2015-III	2015-IV	
Rubrique 1	Frais d'administration	8 262,00	8 262,00	8 262,00	8 262,00	8 262,00	8 262,00	8 262,00	8 262,00	
Rubrique 2	Frais de copropriété	18 597,56	13 606,76	13 133,56	13 893,19	25 295,90	15 036,50	16 066,08	26 902,60	
Rubrique 3	Frais privatifs	-342,62	819,71	-3 463,59	1 763,42	1 014,98	206,33	871,41	1 324,94	
Rubrique 4	Assurances	24 900,74	0,00	0,00	0,00	25 099,90	0,00	0,00	0,00	
Rubrique 5	Frais d'entretien	18 397,14	14 023,67	12 139,00	10 681,68	23 792,41	13 702,57	12 860,00	10 989,70	
Rubrique 6	Frais de la chaufferie	3 173,90	3 003,96	4 177,81	3 423,27	3 173,42	3 310,27	3 120,42	3 162,82	
Rubrique 7	Travaux chaufferie	3 858,96	0,00	0,00	5 768,26	1 470,44	0,00	661,53	0,00	
Rubrique 8	Provision chauffage	74 139,04	32 072,57	28 691,93	47 661,41	65 241,24	35 503,43	15 359,93	30 434,53	
Rubrique 9	Frais spécifiques 80	6 339,51	7 870,92	10 794,48	5 835,68	6 725,49	8 366,01	6 395,40	7 533,84	
Rubrique 10	Travaux Brabançonne 80	355,77	0,00	9,51	0,00	0,00	0,00	4 457,30	8 257,40	
Rubrique 11	Frais spécifiques 80A	6 282,52	8 652,79	10 945,84	6 820,63	7 754,98	9 874,61	6 644,10	10 581,82	
Rubrique 12	Travaux Brabançonne 80A	2 203,28	0,00	3 638,12	6 860,32	1 736,28	0,00	5 925,40	1 414,04	
Rubrique 13	Frais spécifiques 80B	6 143,63	7 838,77	10 706,52	5 628,47	6 509,17	9 283,10	6 198,69	9 155,81	
Rubrique 14	Travaux Brabançonne 80B	1 167,91	0,00	0,00	4 261,20	0,00	85,01	0,00	8 716,13	
Rubrique 15	Frais des parkings	2 651,23	1 376,61	1 578,00	1 035,73	2 489,27	1 344,31	1 413,16	1 754,83	
Rubrique 16	Travaux Garage	1 399,20	3 678,20	0,00	311,37	1 583,64	5 094,36	1 356,80	1 706,46	
	TOTAL du trimestre	177 529,77	101 205,96	100 613,18	122 206,63	180 149,12	110 068,50	89 592,22	130 196,92	2015 sur 2014
	base : trimestre 2014 = 100					101,48	108,76	89,05	106,54	101,69
	base : trimestre 2010 = 100					95,02	95,92	127,69	94,34	99,51

Mazout de chauffage : consommations et prix



Evolution des Arrieres de paiement des charges



Assurance Incendie

