

# Recommandations soumises sous le Point **5 (b)** de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ordinaire de 2016

Considérations finales du cinquième rapport intérimaire présenté à l'AG du 27.02.2014  
Portée de la mission du Commissaire aux comptes

\* \* \* \* \*

Arrivé au terme du compte rendu de mes activités, Mesdemoiselles, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, je tiens à rappeler que le Commissaire aux comptes n'est qu'un **observateur** des actes de gestion posés par le syndic. Son rôle principal consiste à faire rapport auprès de l'assemblée générale de ses constatations. Lui-même, il n'émet pas de jugement.

Son second rôle est de **conseiller** l'Assemblée générale. C'est à ce titre qu'il est habilité à adresser des recommandations à l'assemblée générale. Celle-ci les suit, ou ne les suit pas.

Ces rôles d'observateur et de conseiller, je les ai remplis de manière bénévole. Certaines dépenses durent être exposées et, comme l'année dernière, beaucoup de temps fut consacré à accéder aux documents, à les analyser, puis les discuter avec le nouveau syndic. Je doute qu'un Commissaire aux comptes extérieur, quoique rémunéré, eût été disposé à accomplir ces devoirs.

## 1. Distinction comptable à faire entre le fonds de réserve "*général*" et le(s) fonds de réserve "*affecté(s)*" à certaines dépenses futures

Avantages :

- pour les copropriétaires : ne pas immobiliser des sommes non affectées trop importantes ;
- pour l'assemblée générale : mieux programmer le calendrier pluriannuel des travaux à réaliser en fonction des fonds de réserve disponibles pour les financer (ou en alléger la prise en charge) ;
- pour le syndic : être mieux placé pour négocier les devis à soumettre par des tiers (architectes, experts, entrepreneurs) en leur fixant un budget indicatif à ne pas dépasser, correspondant au fonds de réserve qu'il est possible d'atteindre à tel ou tel horizon.

La faisabilité de cette proposition a été explorée avec le syndic à l'occasion d'une réunion en ses bureaux, le 27.10.2015 après avoir été évoquée lors de la réunion informelle de copropriétaires tenue avec lui le 14.09.2015.

Au bilan du 31.12.2015, le fonds de réserve est très légèrement supérieur à 600.000 €.

Voici les niveaux que le syndic considère comme soutenables pour faire face aux risques futurs :

- fonds de réserve affecté aux travaux en sous-sol : **400.000 €**
- fonds de réserve général, destiné à faire face aux autres risques : **203.663,82 €**

Voici le mode d'alimentation qu'il préconise :

- fonds de réserve affecté aux travaux en sous-sol : **12.500 € par trimestre**
- fonds de réserve général, destiné à faire face aux autres risques : **2.500 € par trimestre + le produit des loyers des anciennes loges de conciergerie**

**2. Appels par anticipation de charges constantes auprès des copropriétaires  
(niveau = 1/4 du budget prévisionnel proposé), et non plus  
transmission de décomptes des charges  
exposées de 3 à 6 mois auparavant auprès de tiers fournisseurs.**

Avantages :

- niveau constant de charges pour les copropriétaires ;
- prévisibilité pour les copropriétaires des charges à payer ;
- alimentation du fonds de roulement sans a-coups pour le syndic ;
- élaboration plus rapide des comptes et du bilan de fin d'exercice, pour contrôle par le commissaire aux comptes ;
- ajustement d'année en année du budget par l'AG et meilleure anticipation du fonds de roulement nécessaire pour suivre l'évolution du coût des prestations ;
- ajustement par l'AG des niveaux réellement nécessaires des fonds de réserve à atteindre en vue de pré-financer des investissements et travaux futurs.

La faisabilité de cette proposition a été explorée avec le syndic à l'occasion d'une réunion en ses bureaux, le 14.12.2015.

Voici les modalités de transition que le syndic propose d'appliquer :

- **en février 2016** : envoi des décomptes des charges exposées au 4ème trimestre 2015 ; délai de 30 jours pour les payer ;
- **au 01.04.2016** : envoi de l'appel d'1/3 du budget 2016 approuvé par l'AG ; délai exceptionnel de 60 jours pour le payer ;
- **au 01.07.2016** : envoi de l'appel d'1/3 du budget 2016 approuvé par l'AG ; délai exceptionnel de 60 jours pour le payer ;
- **au 01.10.2016** : envoi de l'appel d'1/3 du budget 2016 approuvé par l'AG ; délai exceptionnel de 60 jours pour le payer.

Voici le régime définitif qu'il propose d'appliquer à partir de 2017 :

- au 1er avril : envoi de l'appel d'1/4 du budget approuvé en mars par l'AG ; délai de 30 jours pour le payer ;
- au 1er juillet : envoi de l'appel d'1/4 du budget approuvé en mars par l'AG ; délai de 30 jours pour le payer ;
- au 1er octobre : envoi de l'appel d'1/4 du budget approuvé en mars par l'AG ; délai de 30 jours pour le payer ;
- au 10 janvier : envoi de l'appel d'1/4 du budget approuvé en mars de l'année précédente par l'AG ; délai de 30 jours pour le payer.

## Effets des recommandations <sup>18</sup>

	AG 2016	01.04.2016	01.07.2016	01.10.2016	01.01.2017
EFFET SUR LES FONDS DE RÉSERVE	400.000 / 200.000	412.500 / 205.000	425.000 / 210.000	437.500 / 215.000	450.000 / 220.000
EFFET SUR LES APPELS		1,80 € / quotité	1,80 € / quotité	1,80 € / quotité	

### 3. Réalisation d'un inventaire en présence du commissaire aux comptes

L'article 7 §1er de l'Arrêté royal du 12.07.2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires prévoit que *"toute ACP procède, une fois l'an au moins, avec bonne foi et prudence, aux opérations de relevé, de vérification, d'examen et d'évaluation nécessaires pour établir à la date choisie un inventaire complet de ses avoirs et droits de toute nature, de ses dettes, obligations et engagements de toute nature relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés."*

Il est proposé au syndic de s'organiser pour établir un inventaire conforme à l'article 7 de l'AR fixant le PCMN au 30 juin 2016.

Le résultat de cet inventaire sera transmis aux copropriétaires.  
Il sera accompagné :

- de l'appréciation du commissaire aux comptes ;
- des observations du syndic à propos de l'évolution que sa gestion a entraînée par rapport à la situation des avoirs, droits, dettes, engagements et pièces justificatives qu'il a découverte au moment de sa prise de fonctions en août 2013 ;
- d'une proposition de l'attitude à recommander à l'assemblée générale par rapport à certaines décisions prises par l'assemblée générale avant sa prise de fonctions :
  - de refuser les comptes de l'année 2011 (AG du 27.03.2012) ;
  - de refuser les comptes de l'année 2012 (AG du 30.04.2013) ;
  - de refuser les comptes de l'année 2013 et de donner mission au nouveau syndic d'apporter les rectifications comptables et remboursements en faveur de la copropriété à la suite de ce triple rejet des comptes présentés son prédécesseur (AG du 27.02.2014)