

Il est rappelé aux participants à cette Assemblée Générale statutaire 2017 que son objet est de se prononcer sur les comptes de l'année antérieure, sur le bilan de fin d'exercice présenté par le syndic, ainsi que (point 7. de l'ordre du jour) sur le budget soumis pour l'année afin de permettre au Syndic de faire face aux *"dépendes courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble"*, ainsi qu'aux *"frais extraordinaires prévisibles"* (art. 577-8 §4 18° du Code Civil)

Comme de coutume, voici le rapport contenant l'essentiel des constatations qui ont été effectuées à propos **(a)** de la tenue des comptes (mission légale prévue par l'article 577-8 §4 17° du Code Civil : *"tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée"*),

à propos **(b)** du respect du plan comptable soumis par le syndic au Commissaire aux comptes lors de sa première visite le 11.10.2013,

Robert U. J. DUMOULIN
Avenue de la Brabançonne, 80A boîte 09
1000 - Bruxelles

COMMISSAIRE AUX COMPTES DÉSIGNÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 AVRIL 2013
Vendredi 18 octobre 2013

ACP « Résidence Complexe Brabançonne »
À l'attention de Mesdames et Messieurs les Copropriétaires

Objet : ACP « Complexe Résidence Brabançonne » (0850.083.452) – **contrôle des comptes 2013**
Référence ACP : Compte rendu de Visite au Syndic #1

Visite au Syndic du vendredi 11 octobre 2013

Le présent compte rendu fait état des principaux résultats opérationnels de ma première visite au Syndic en ses bureaux (désormais situés rue Colonel Bourg 101 à 1040 Bruxelles).

La visite a eu lieu le vendredi 11 octobre 2013, de 17 heures 10 à 18 heures 30.

- La présentation des décomptes qui seront envoyés aux copropriétaires a été exposée.
- Après quatre rappels, la comptable du syndic précédent avait fini par me communiquer le plan comptable prévu par l'Arrêté royal du 12 juillet 2012, quelque peu adapté aux spécificités de l'ACP, notamment la répartition de certaines charges entre certains groupes d'appartements et/ou de garages. Le Syndic a exposé les adaptations qu'il a dû effectuer, ainsi que, de manière plus générale, la méthodologie comptable qu'il a utilisée à partir de sa prise de fonction ; le Syndic a offert de mettre à disposition du Commissaire aux comptes des états comptables plus détaillés.

à propos **(c)** du respect des obligations, applicables depuis l'exercice comptable 2013, de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, et dont

(c1) l'article 2 exige que *"[l]a comptabilité des associations de copropriétaires (...) couvr[e] l'ensemble de leurs opérations, de leurs avoirs et droits de toute nature, de leurs dettes, obligations et engagements de toute nature"*,

(c2) et dont l'article 4 exige que *"[t]oute écriture s'appuie sur une pièce justificative datée et porte un indice de référence à celle-ci"*

Dès lors, le rapport qui vous est fait ce jour a consisté à vérifier :

(1) si le syndic a géré l'immeuble soigneusement et de manière transparente ;

--- la réponse est : ce fut ce cas ;

(2) si le syndic a consigné au jour le jour, et sans retard, tous les frais et dépenses de la copropriété ;

--- la réponse est : ce fut ce cas ;

(3) s'il a continué à mettre en application le plan comptable prévu par l'Arrêté Royal du 12.07.2012 lors de l'exercice comptable 2016 ;

--- la réponse est : ce fut ce cas ; une vigilance particulière convient toutefois d'être maintenue lors des exercices comptables suivants à propos des écritures d'ordre passées sur la recommandation jointe à la convocation de votre Assemblée Générale extraordinaire du 24.10.2016, tant que celles-ci n'ont pas été déliées sous forme d'écritures apparaissant dans vos décomptes de charges.

(4) si les règles comptables prévues dans les statuts ou par décisions de l'Assemblée générale ont, ou non, été respectées par le Syndic ;

--- la réponse est : ce fut ce cas ;

(5) si toutes les dépenses ont, ou non, été étayées par des pièces justificatives ; en cas de doute, les Commissaires aux comptes ont réclamé ces pièces justificatives au Syndic ;

--- la réponse est : ce fut ce cas ; les doutes ont été dissipés de la manière suivante :

(a) vérification des termes des contrats de la *spri Établissements Deridder* et de *ABC Technics spri*, dont il ressort que le coût est étonnamment passé de 3.015,37 € par trimestre à 2.084,49 € par semestre ; à sa prise de fonction en novembre 2016, la nouvelle société responsable de l'entretien de la chaufferie a dû procéder au remplacement du circulateur primaire, vidanger, remplir et purger les circuits pour un montant total de 6.353,64 € rendu nécessaire par 3 journées de main d'œuvre ; dans la foulée, le nouvel exploitant a remplacé les vannes thermostatiques de 3 appartements, avec autant d'imputations en frais privatifs ;

(b) demande de consultation du contrat *AG Insurance*, d'où il est ressorti que, contractuellement, 10% des primes payées ont pu être ristournées en mai de l'année suivante au bénéfice de l'ACP (soit 2.608,21 €) ; par ailleurs, les franchises sont désormais de 500 € pour les bris de vitrage et de 2.000 € pour les dégâts des eaux ;

(c) en exécution de décisions de l'Assemblée Générale, la facture pour rémunérer l'avis de vérification du Cabinet Arquin de la mise en conformité du règlement de copropriété a été de 1.787,17 € (sur fonds de roulement), alors que son avis précédent (rendu en juin 2013) avait été de 2.420 € (sur Fonds de réserve, suite aux décisions des AG du 28.04.2011 et 27.03.2012) ; la mise à la terre générale du bâtiment « Brabançonne 80A » a été facturée pour 1.168,85 € ; quant aux travaux de mise en conformité de l'électricité dans la loge de conciergerie, ils ont été plus importants, soit 3.383,50 € ; enfin, l'obturation des douze carotages résiduels a été effectuée pour un montant de 620,10 € (sur fonds de roulement) ;

(d) les factures de livraisons de mazout ont été communiquées dès leur règlement ; elles ont donc été suivies de près par le Syndic, comme au cours des années antérieures.

(6) si les appels par anticipation de charges ont permis une alimentation suffisante du fonds de roulement mis à disposition du Syndic pour faire face aux dépenses courantes ;

--- la réponse est : ce fut ce cas ; au 31.12.2015, le compte courant présentait un solde créditeur de 185.634,38 € ; à la clôture, le solde créditeur a été porté à 239.664,00 €. Il a été constaté qu'en 2016, les charges sont payées avec régularité par la plupart des copropriétaires, de sorte que les Commissaires aux comptes recommandent au Syndic :

(6A) de tenir le plus grand compte des constatations (Partie B) et remarques conclusives (Partie D) du rapport d'inventaire en ce qui concerne l'attitude à adopter à propos des arriérés de charges résiduels dont l'origine date de la période de son prédécesseur ;

(6B) de conserver le délai de 60 jours qu'il a respecté en 2016 avant d'adresser toute lettre de rappel aux copropriétaires, ceci afin de tenir compte des difficultés économiques connues par certains d'entre eux et aussi afin de réduire des frais d'avocats injustifiés, dans la mesure où le copropriétaire concerné ne conteste pas son obligation de payer intégralement ses charges à terme ; en retour, il est recommandé aux copropriétaires qui ne sentiraient pas en mesure d'acquitter leurs charges endéans 60 jours de le justifier par écrit auprès du Syndic, de lui proposer un plan d'apurement de leurs dettes, et de tenir le Commissaire aux comptes informé de leur négociation avec le Syndic.

Au cours de l'exercice, les Commissaires aux comptes Dumoulin et Lamette se sont rendus dans les bureaux du Syndic le 16.02.2017, de 13h45 à 15h40, afin d'y vérifier les comptes et de rédiger ensuite le présent rapport. Ils y ont été rejoints par Monsieur Godrie, lequel a suppléé Monsieur Guillaume que votre Assemblée Générale du 03.03.2016 avait désigné.

Une fois par mois, le Commissaire aux comptes Dumoulin a en outre organisé une séance d'information des copropriétaires à propos de la tenue des comptes par le Syndic.

Il a en outre mis à disposition l'adresse électronique brab80webscom@gmail.com pour répondre sans délai aux copropriétaires. La plupart des questions qui lui ont été posées ont porté sur :

- (a)** les modalités de paiement des charges, compte tenu du passage du système de charges *a posteriori* à celui fonctionnant par versements de provisions par anticipation ;
- (b)** les calculs des régularisations *Techem/Caloribel* ;
- (c)** les difficultés temporaires connues par certains copropriétaires pour acquitter leurs charges tout en réaffirmant leur volonté de les surmonter.

Le rapport du Syndic sur sa gestion fera l'objet du point 6 de l'ordre du jour. Sous réserve des réponses qu'il fournira à vos questions éventuelles sous ce point, et compte tenu des constatations qui viennent de vous être lues, le collège des commissaires aux comptes est unanime pour vous recommander de voter l'octroi de la décharge au Syndic pour sa gestion comptable et sa gestion des parties communes indivises en 2016.

La raison en est que l'aperçu du patrimoine qu'ils ont décelé à partir

- du bilan de fin d'exercice présenté par le syndic à l'Assemblée Générale,
- des décomptes de charges,
- des écritures comptables (imputations),
- des extraits de comptes ouverts au nom de l'ACP,
- des pièces justificatives (factures, notes de frais),

leur a acquis la conviction selon laquelle l'inventaire ainsi formé reflète l'état du patrimoine et des frais nécessaires pour préserver et entretenir les parties communes.

Arrivés au terme de leur contrôle et de leur rapport auprès vous, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, les commissaires aux comptes vous demandent que leur déclaration écrite soit jointe au procès-verbal.