

Rapport auprès de l'Assemblée Générale statutaire 2018

Je tiens à remercier Mesdames et Messieurs les Copropriétaires pour la confiance qu'ils m'ont accordée lors de leur Assemblée Générale statutaire du 7 mars 2017. Le mandat qu'ils m'ont alors confié repose sur les bases juridiques suivantes :

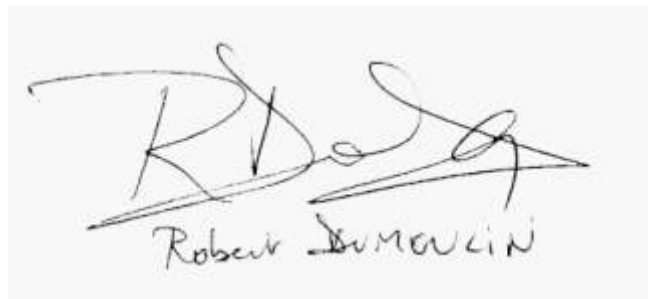
- les articles 577-3 à 577-14 portant Section II (« *De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis* ») du Chapitre III du Livre II du Code Civil de 1804, dont les dispositions sont depuis le 1^{er} septembre 2010 réputées impératives, en ce sens que les « *dispositions statutaires* » (c'est-à-dire transcrites dans l'Acte de Base ou le règlement de copropriété) « *non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes* » ; le commissaire aux comptes est en particulier appelé à faire rapport auprès de l'assemblée de la correcte exécution par le syndic de ses 3^o, 4^o, 5^o, 11^o, 17^o et 18^o missions (celles-ci sont rappelées en [annexe](#)) ; il est fait rapport sur le respect de ces missions dans le [Chapitre 1](#) ;
- l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, qui spécifie les modalités de tenue et de présentation des comptes pour tous les exercices comptables postérieurs au 31 décembre 2012 ; il est fait rapport sur le respect des dispositions de cet arrêté royal dans le [Chapitre 2](#) ; c'est également au titre de l'article 7 de cet arrêté royal qu'avait été réalisé, à titre exceptionnel, un inventaire des exercices comptables 2011, 2012 et 2013 pour lesquels le syndic SA *Regimo NV* n'avait pas obtenu décharge de sa gestion ; il est revenu sur la recommandation de clôture non contentieuse de la gestion concernée par ledit inventaire dans le [Chapitre 3](#) ; c'est enfin au titre des articles 7 et 9 que le syndic a fait connaître le bilan au 31 décembre 2017 ; une comparaison entre ce bilan et celui de l'exercice comptable précédent (que l'Assemblée Générale du 7 mars 2017 avait approuvé) fait l'objet du [Chapitre 4](#) ;
- les obligations de rapportage auprès de l'Assemblée Générale auxquelles je m'étais engagé, à savoir celles contenues dans la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises ; sont particulièrement mises en évidence dans le cadre du [Chapitre 5](#) les exigences des articles 3 (10^o), 12 (§3-4) et 15 de cette loi).

Au-delà de ces aspects qui touchent au fond (« *savoir* ») de la mission qui m'a été confiée, j'ai veillé à me tenir à la disposition des copropriétaires (« *faire savoir* ») pour répondre à leurs questions, à la fois au cours de dix réunions informelles – la dernière le 19 mars 2018 – et par des échanges de correspondance.

Je déclare enfin sur l'honneur ne pas avoir été mêlé, ni de près, ni de loin, dans la préparation par le conseil de copropriété de décisions du Syndic ou de l'assemblée générale impliquant des engagements financiers futurs pour l'ACP du Complexe «*building Brabançonne*» (numéro d'entreprise 0850.083.452), tels que le choix de fournisseurs à l'appui de devis fournis par le Syndic, la détermination des priorités parmi les réfections mineures et embellissements de l'immeuble, ou encore la politique de conciergerie.

Achevé de rédiger à Bruxelles, le mardi 20 mars 2018, après exposé en réunion informelle le 19 mars 2018.

Diffusé les mercredi 21 et jeudi 22 mars 2018, au format « papier » ou par voie électronique selon le désir exprimé par les copropriétaires.



Robert Urbain, Joseph DUMOULIN

Robert, Urbain, Joseph, DUMOULIN, Licencié en Sciences économiques et financières (spécialisation «*Analyse et contrôle de l'Entreprise*»), HEC Liège, 1986

Chapitre 1

Respect par le Syndic de ses missions légales ayant des répercussions financières

voir aussi l'[annexe 1](#)

Ce chapitre se concentre sur les devoirs accomplis par le Commissaire aux comptes.

Voir les pages suivantes

Afin de gagner un maximum de temps lors de la visite dans les bureaux du Syndic, la correspondance électronique a en effet été privilégiée pour échanger des documents, en particulier :

- ⦿ les factures et justificatifs qui concernent les livraisons de combustibles de chauffage ;
- ⦿ les « balances copropriétaires » destinées à assurer une alimentation régulière et suffisante du fonds de roulement afin de faire face aux factures des fournisseurs ;
- ⦿ la communication d'incidents ayant des implications financières non anticipées, en raison de l'obligation du Syndic d'accomplir des actes conservatoires ou d'administration provisoire, conformément à sa 4^o mission légale. À ce propos, deux incidents ont été signalés au Commissaire aux comptes, à savoir le 05.05.2017 (08h04) la mise à l'arrêt d'urgence d'un ascenseur du 8o et le 07.11.2017 (16 h00) l'accident de travail et l'incapacité de travail en résultant du concierge.



DEVOIRS ACCOMPLIS

Courriels	Contenu
19.01.2017 14:24	Facture mazout 09.01.2017
02.02.2017 09:51	Facture mazout 16.01.2017
27.02.2017 16:51	Factures mazout 25.01.2017, 13.02.2017, 17.02.2017
09.03.2017 11:25	Facture mazout 24.02.2017
05.04.2017 17:50	Facture mazout 20.03.2017
18.04.2017 12:03	Suivi de l'inventaire Origine des arriérés de Mme De Vos
05.05.2017 17:25	Facture mazout 26.04.2017
26.05.2017 16:33	Facture mazout 02.05.2017

Courriels	Contenu
17.07.2017 16:21	Demande des factures des 6 premiers mois et de l'état des arriérés au 30.06.2017
27.07.2017 16:57	Réception des factures des 6 premiers mois et de l'état des arriérés au 30.06.2017
26.09.2017 09:23	Facture mazout 15.09.2017
10.11.2017 11:09	Facture mazout 06.11.2017
17.11.2017 13:11	Facture mazout 14.11.2017
08.12.2017 18:49	Transmis lettre Devulder Appel plaidé le 04.12.2017
15.12.2017 14:08	Facture mazout 04.12.2017
15.12.2017 19:26	Suivi de l'inventaire Confirmation de la grâce accordée à M. et Mme De Greef-Vacarescu
04.01.2018 13:39	Factures mazout 20.12.2017, 27.12.2017
08.01.2018 13:09	Demande des factures des 6 derniers mois et de l'état des arriérés au 31.12.2017
22.01.2018 10:36	Réception des factures des 6 derniers mois et de l'état des arriérés au 31.12.2017

Courriels	Contenu
26.01.2018 10:37	Nouvelle législation à Bruxelles (parts de charges locataires/propriétaires)
13.02.2018 09:54	Réception des comptes généraux 2017
19.02.2018 20:06	Demande de M. et Mme Preda-Carausu à propos des charges d'ascenseurs

Chapitre 2

Respect par le Syndic de ses obligations comptables

voir le texte de l'[arrêté royal du 12 juillet 2012](#)

Il a été vérifié que le Syndic a continué en 2017 à respecter les obligations comptables prescrites pour toutes les copropriétés de plus de 20 lots.

Pour rappel, le [Rapport Intérimaire #4](#) diffusé à l'attention de l'AG du 27.02.2014 avait déjà établi que dès les premiers mois de sa gestion de l'immeuble, le syndic *sprl Managimm bvba* était en mesure de satisfaire à chacune des obligations de l'arrêté royal, à savoir :

	Obligations
Art. 3	① Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates.
Art. 3	② Le PCMN est tenu en permanence au siège des services comptables du Syndic à la disposition de ceux qui sont concernés par lui.
Art. 4	③ Toute écriture s'appuie sur une pièce justificative datée et qui porte un indice de référence.
Art. 4	④ Les pièces justificatives sont à conserver 7 ans (3 ans si elles ne font pas preuve à l'égard de tiers)
Art. 5§2 Art. 6§1	⑤ Continuité matérielle des livres et journaux ; régularité et irréversibilité des écritures. Les livres sont tenus par ordre de dates, sans blancs ni lacunes.
Art. 7§1	⑥ Procéder, une fois l'an au moins, avec bonne foi et prudence, à un inventaire complet.
Art. 8	⑦ Les comptes qui ne présentent pas d'utilité pour l'ACP ne doivent pas figurer dans le PCMN.

À la fin du mois de janvier, le Tribunal de Première Instance a clôturé définitivement les procédures contentieuses portées en justice. Le Commissaire aux comptes avait recommandé au Syndic dès avant la tenue de l'Assemblée générale extraordinaire du 24.10.2016 une comptabilisation provisoire des dépens exposés jusque là *via* certaines écritures pour ordre. Il importe à présent d'exposer auprès de Mesdames et Messieurs les Copropriétaires la méthode de comptabilisation définitive qu'il recommande au Syndic.

Voir les pages suivantes



CLÔTURE DU CONTENTIEUX (2015-2018)

Avant la décision de faire ou non appel

- 20.09.2016 :
[Comptabilisation provisoire](#) du contentieux - document joint aux convocations
- 24.10.2016 :
[Recommandations auprès de l'AG](#) extraordinaire
- 24.10.2016 :
décision de ne pas faire appel dans l'affaire "Fontenelle c/ ACP"

Avant le jugement de l'appel

- Novembre 2017 :
Article du mensuel "*Le Crt*" du SNPC sur les [honoraires d'avocat](#)
- 08.12.2017 :
Affaire plaidée en [appel](#) le 04.12.2018

Frais déclarés par les parties

generated by [haroopad](#)

- 31.12.2016 :

au passif du bilan est inscrite la somme de 1.626,55 € en provision pour régler les frais de procédure du jugement soumis à appel.

- 31.12.2016 :

comme montant pour ordre est inscrit le montant de 34.224,05 € (dépens de l'affaire Fontenelle)

- 23.02.2018 :

lors de la visite effectuée pour le contrôle des comptes, le syndic a communiqué les justificatifs des honoraires facturés par l'avocat Devulder depuis le 01.01.2015

Date	Nature de dépense	
25.04.2015	Frais huissiers Maurino	433,01 €
13.12.2016	Honoraires affaire Fontenelle	3.599,95 €
31.12.2006	Indemnité procédure + citation Maurino	1626,55

- 28.02.2018

communication par M. DE GREEF des frais de défense exposés depuis le 01.01.2015 (avec justificatifs)

Date	Nature de dépense	
2015	Frais de citation	393,93 €
2015	Frais d'avocats (3 familles)	978,75 €
2016	Frais d'avocats (3 familles)	8.341,50 €
12.09.2016	Notification Jugement à l'ACP	243,90 €
2017	Frais d'avocats (appel Van der Veken)	2.500,00 €
2017	Frais d'avocats (appel Mostin)	(**)

(**) = montant non connu de M. DE GREEF.

Pas encore de montant fourni par M. MAURINO.

Taux d'intérêt légaux applicables

Année	Types de frais (ou dépens)	Taux d'intérêt légal
2012	Dépenses Fontenelle & OREX sans aval de l'AG	4,25 %
2013	Dépenses Fontenelle sans aval de l'AG	2,75 %
2014		2,75 %
2015	Frais d'avocats et de procédure	2,50 %
2016	Idem + dépens 2 jugements	2,25 %
2017	Frais d'avocats et de procédure	2,00 %
2018	Dépens (appel)	2,00 %

Chapitre 3

Retour sur l'inventaire commandé par l'Assemblée Générale du 3 mars 2016

voir le site de l'inventaire : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/conclusions>

Pas sa déclaration lue au cours de l'Assemblée générale du 07.03.2017, le Commissaire aux comptes avait proposé la méthode suivante pour favoriser, en priorité pendant les trois mois suivant l'AG, la compréhension et l'acceptation des résultats de l'inventaire réalisé d'août 2016 à la fin février 2017.

« Toute question et/ou demande de devoir d'enquête complémentaire à propos de l'inventaire pourra (pourront) être partagée(s) selon les modalités figurant sur le site de l'inventaire »

Sur le site de l'inventaire, il était précisé, au terme de la page des conclusions (voir lien ci-dessus)

Les copropriétaires disposent donc de beaucoup de temps avant d'être contraints de se prononcer quant à l'opportunité de faire valoir leurs droits, ou d'y renoncer.

Le Commissaire aux comptes en charge du contrôle des comptes des années 2011, 2012 et 2013, puisqu'il n'a pas reçu décharge des AG statutaires 2012, 2013 et 2014, se maintient en outre, bénévolement, à leur disposition pour accomplir d'autres devoirs, sur simple demande adressée :

- sur papier libre par courrier ordinaire ;
- par courrier électronique adressé à brab80webscom@gmail.com ;
- verbalement à l'occasion des sessions d'information qu'il organisera régulièrement à partir du 23 février 2017 ; dans ce cas, il sera revenu vers le (la) copropriétaire concerné(e) pour confirmer par écrit la portée exacte des devoirs sollicités.

Par ailleurs, les mesures nécessaires ont été prises pour s'enquérir avec précision des [listes des copropriétaires](#) (mission légale du syndic - art. 577-8 §4 16° du Code Civil) en droit de participer aux assemblées générales au début de la période d'inventaire, à la fin du mandat de la SA *Regimo NV*, ainsi que la liste de copropriétaires la plus récente, ceci afin de répondre à toute demande de recalcul des charges qui parviendrait dans les formes précisées dans le paragraphe précédent. Ce Commissaire aux comptes dispose de ces listes depuis le 20.02.2017.

Il s'engage à continuer à faire régulièrement rapport à l'Assemblée Générale, du moins tant que les copropriétaires souhaiteront évoquer (sans vote) ou désireront se prononcer à propos des

Voir les pages suivantes pour consulter les réactions reçues



SUIVI DE L'INVENTAIRE NOTIFIÉ À L'AG 2017

Il avait été conclu de cet inventaire demandé par l'AG 2016, et délivré en avance de l'AG du 07.03.2017, que :

- (a) le syndic *SA Regimo NV* avait failli à ses 3°, 5°, 14° et 18° missions légales (art. 577-8 §4 Code Civil) ;
- (b) ce syndic avait également failli à sa 7° mission légale (fournir le relevé des dettes et prendre des mesures pour les récupérer) ; ce qui amena les auteurs de l'inventaire à recommander des [grâces partielles de paiement des charges 2011-2013](#) pour deux copropriétaires et un [abandon des poursuites](#) pour quatre autres copropriétaires ;
- (c) en outre, en vertu de l' Article 83 du [Code déontologique de l'I.P.I.](#) , le syndic *spr/ Managimm bvba* reste tenu à l'obligation de tenir les pièces justificatives relatives aux décomptes de son prédécesseur, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à disposition encore cinq années après une décision positive de l'Assemblée Générale d'approuver ses comptes, ses bilans et sa décharge ; ni les bilans, ni les décharges ne sont toujours pas accordées à la *SA Regimo NV*.

Les copropriétaires disposaient donc de beaucoup de temps à partir de l'AG du 07.03.2017 avant d'être contraints de se prononcer quant à l'opportunité de faire valoir leurs droits, ou d'y renoncer.

Le Commissaire aux comptes en charge du contrôle des comptes des années 2011, 2012 et 2013, puisqu'il n'avait pas reçu décharge des AG statutaires 2012, 2013 et

2014, se maintenait en outre, bénévolement, à leur disposition pour accomplir d'autres devoirs, sur simple demande, écrite ou à l'occasion des sessions d'information qu'il organise régulièrement.

En savoir plus

Ensemble des conclusions

Critiques ou opinions négatives reçues sur (a) et (c)

dans les trois mois de l'AG

- (néant)

au-delà des trois mois

- (néant)

Pour (b) : demandes relatives à la 7^o mission légale

dans les trois mois de l'AG

- Le 18.04.2017 (12:03), le Commissaire aux comptes a reçu de Mme De Vos un courriel dans lequel elle concluait par la formule "*Ayant eu davantage de confiance dans la gestion de Managimm, j'ai mis en œuvre un plan d'apurement de cet arriéré, mais je m'aperçois (et certains de mes échanges récents avec la comptable Mme Jorquera vous l'ont sans doute montré) que j'ignore toujours si le point de départ correct de mes prétendus arriérés à la fin de la gestion de Regimo a été établi.*

Il lui a été répondu le 18.04.2017 (15:10) que si *"il s'avérait que"* ses *"arriérés de charges"* avaient *"uniquement pris de l'ampleur au cours de la période d'inventaire"*, *"il irait alors de soi que"* la grâce serait recommandée *"à concurrence du montant dû"* *"au 19 décembre 2013"*.

En savoir plus

Réponse complète faite à Mme De Vos

Au terme de mes investigations,

- au vu des doutes exprimés par la copropriétaire concernée quant à l'établissement des charges dues par la *SA Regimo NV*, et
- en raison des manquements constatés par l'inventaire du syndic *SA Regimo NV* à sa 7^e mission légale du 01.01.2011 au 30.06.2013,
- conformément à l'avis paru le 20.03.2018 sur le [site web du SNPC](#) : *"la créance de la copropriété doit porter sur des dettes certaines, exigibles et non contestables. (...) En ce qui concerne les décomptes de charges, ils ne seront exigibles qu'après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale et pour autant que la décision ne puisse plus être contestée."* ([lien vers la page spécifique](#)),

je recommande de **faire grâce au copropriétaire DE VOS Anne-Marie**, du montant de ses arriérés de charge tel qu'il s'établissait au montant consigné dans mon [Rapport intérimaire #2](#) diffusé aux copropriétaires en vue de l'AG du 27.02.2014.

Dans ce rapport, il avait été constaté que Mme De Vos appartenait au Groupe C (= copropriétaires dont le volume des arriérés est resté similaire entre la fin de la gestion du syndic précédent et le 19.12.2013) et que ses arriérés étaient de 1.481,78 € au 19.12.2013.

au-delà des trois mois

- Le copropriétaire PREDA-CARAUSU a déclaré renoncer à la grâce qui lui avait été accordée par l'inventaire ; le ménage a acquitté le montant de 1.199,65 € vers la fin du mois de juin 2017 ;

- Le copropriétaire VERHEUGEN a déclaré renoncer à la grâce qui lui avait été accordée par l'inventaire ; il a acquitté le montant de 1.301,73 € vers la fin du mois de juin 2017 ;
- Par mon courriel du 22.12.2017 (12:47), j'ai confirmé pour bonne information et référence au Syndic et à l'avocat (F. Devulder) qu'une grâce avait été accordée par l'inventaire (non contesté au-delà de trois mois), à concurrence de 2.736,43 € au copropriétaire DE GREEF - VACARESCU

En savoir plus

Mise au point faite au Syndic et à l'avocat

Chapitre 4

Analyse du bilan et de la santé financière de l'ACP

Il est ici plus particulièrement question :

- ⦿ de la comparaison entre les bilans présentés au terme des exercices 2016 et 2017 ;
- ⦿ du niveau atteint par le Fonds de réserve ; ceci assure à l'ACP la possibilité de planifier sur plusieurs exercices les nécessaires rénovation de l'immeuble ou de faire face à l'obligation légale de maintien en conformité des ascenseurs ; ceci permet au Syndic de ne pas devoir demander aux copropriétaires de s'endetter dans l'hypothèse de la survenance d'incidents ou de dégâts graves ;
- ⦿ des consommations de mazout de chauffage ; celles-ci sont analysées comme chaque année (ou presque) depuis plus de douze ans, dans la mesure où il s'agit du plus important poste de charges (= de dépenses) ;
- ⦿ de l'excellente nouvelle que constitue la quasi disparition des arriérés de charges ; ceci assure le Syndic de disposer du Fonds de roulement nécessaire pour honorer les factures présentées par les fournisseurs

Voir les pages suivantes pour examiner successivement ces quatre points



BILAN DRESSÉ AU 31.12.2017

Passif

sur 2016	PASSIF	
(=)	181 566,98	105100 Fonds de roulement Appartement
(=)	14 597,84	105200 Fonds de roulement Garage
+ 9,9%	740 803,38	105000 Fonds réserve
+35,1%	6 698,96	105300 Provision Location loge
+27,7%	5 213,42	105400 Provision Location loge
(=)	740,00	105500 Garantie conciergerie
(=)	1 626,55	169001 Provision litige Maurino & Consorts
+54,9%	34 995,55	440000 Fournisseurs
	36 111,03	444000 Factures a recevoir
	2 092,36	499000 Compte d'attente et de régularisation
	1 024 446,07	TOTAL PASSIF

On note une augmentation de 9,9 % du [Fonds de réserve](#) par rapport au bilan au 31.12.2016, approuvé par l'Assemblée générale du 07.03.2017.

Actif

	ACTIF	sur 2016
400000 Dettes propriétaires	13 934,97	-72,5%
550000 Banque ING BE13 3100 5826 3239	266 104,64	+11,0%
550002 Banque ING BE13 3100 5826 3239-003-0-087	740 803,38	+ 9,9%
400400 Décompte a établir 2017	3 603,08	
416000 Litige Travaux garage - Fontenelle		
TOTAL ACTIF	1 024 446,07	

On note une réduction de près des 3/4 des **arriérés de charges** par rapport au bilan au 31.12.2016, approuvé par l'Assemblée générale du 07.03.2017.

On note également une augmentation des liquidités (+ 11%) disponibles pour honorer les factures présentés par les fournisseurs.

Le niveau du Fonds de roulement, tel qu'appelé en fonction du budget voté par l'Assemblée générale du 07.03.2017, s'est donc avéré suffisant.



FONDS DE RÉSERVE

Niveau atteint

au 31.12.2016	au 31.12.2017	
674.206,12 €	740.803,38 €	+ 9,88 %

À la clôture du dernier exercice pour lequel la *SA Regimo NV* avait obtenu décharge, le Fonds de réserve s'élevait à 324.185,94 €.

Au moment de la transition entre syndics (30.06.2013), le Fonds de réserve s'élevait à 417.967,18 €

Couverture par des comptes financiers

La 5^e mission légale du syndic consiste à "*administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces*

comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires" (art. 577-8 §4 Code Civil)

Au 31.12.2017, le syndic a respecté cette mission.

Les Fonds de réserve est-il trop gros ?

Pas leur courriel du 13.02.2017 (09h54), les services comptables du Syndic m'ont demandé ce que je pensais de la proposition telle que rédigée sous le Point 8.2 de l'ordre du jour de l'AG 2018.

Proposition d'attribution / Voorstel toewijzingen :

Fonds de réserve Général	200.000,00 €	100000 quotités /aandelen
<i>Algemene Reservefonds</i>		
Fonds de Réserve Garages	60.166,44 €	10790 quotités/aandelen
<i>Reservefonds Garages</i>		
Bloc A	165.527,42 €	29685 quotités /aandelen
Bloc B	164.479,11 €	29497 quotités /aandelen
Bloc C	167.440,04 €	30028 Quotités/aandelen
Tota(a)l Bloc A-B-C	497.446,58 €	89210 quotités /aandelen

Nouveaux appels pour fonds de réserve (maintien de 15.000€/trimestre)

Nieuwe fondsoptvragingen voor het reservefonds (behoud van 15.000€/trimester)

	Par trimestre <i>Per trimester</i>	Année 2018 <i>Jaar 2018</i>
Garages	1.618,50 €	6.474,00 €
Bloc A	4.452,75 €	17.811,00 €
Bloc B	4.424,55 €	17.698,20 €
Bloc C	4.504,20 €	18.016,80 €
Tota(a)l Bloc A-B-C	15.000,00 €	60.000,00 €

Continuer d'affecter sur le fonds de réserve général, les loyers perçus pour les anciennes loges de conciergerie.

Behoud om de ontvangen huurgelden van de oude conciërge-appartementen aan het algemene reservefonds toe te wijden.

En tant que Commissaire aux comptes, je n'ai pas émis d'objection.

J'invite néanmoins les copropriétaires à examiner le et le de cette allocation nouvelle, en fonction de leurs anticipations de travaux de rénovation et/ou d'embellissement des différentes parties de l'immeuble (sous-sols, façades, ascenseurs, ...)

Il est rappelé que pour faire face à ses risques et ses charges futurs (quelquefois aléatoires), une ACP doit s'auto-financer. Ce qui implique qu'elle doit pouvoir disposer de fonds de réserve (général et/ou spécifiques à tel ou tel chantier ou projet) suffisamment alimentés par rapport à la planification pluriannuelle des travaux.

Pour aboutir à une telle programmation pluriannuelle permettant d'ajuster les propositions budgétaires et les appels de fonds, le Syndic gagnerait à consulter régulièrement le conseil de copropriété, de telle manière à ce que celui-ci puisse, au moyen du rapport semestriel écrit auquel il est tenu, préparer les esprits bien en amont des AG 2019 et suivantes.



MAZOUT DE CHAUFFAGE

Facture	Litrage	Prix TTC	pièce justificative
09.01.2017	12.389	7.029,07	ACH 21
16.01.2017	8.554	4.762,93	ACH 27
25.01.2017	10.615	5.910,29	ACH 30
13.02.2017	10.262	5.713,60	ACH 55
17.02.2017	6.403	3.565,24	ACH 63
24.02.2017	9.174	5.107,41	ACH 67
20.03.2017	12.323	6.443,24	ACH 99
26.04.2017	19.190	10.460,33	ACH 139
02.05.2017	5.808	3.165,06	ACH 142
15.09.2017	16.664	8.996,22	ACH 285
06.11.2017	18.873	10.769,75	ACH 341
14.11.2017	11.503	6.796,63	ACH 343
04.12.2017	18.338	10.692,69	ACH 373

Facture	Litrage	Prix TTC	pièce justificative
20.12.2017	14.764	8.636,55	ACH 390
27.12.2017	5.440	3.182,26	ACH 397
TOTAL	180.300	101.231,27	

Il convient de noter que les deux dernières factures ont été émises par la société *Proxifuel* (les autres ayant été émises par *Octa+*)

En 2016, la consommation avait été de 195.595 litres (voir [inventaire](#)), soit une diminution de 7,8 %.



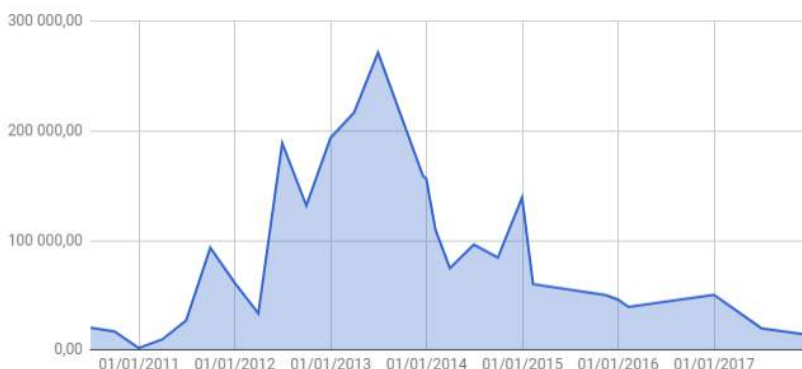
ARRIÉRÉS DE CHARGES

À la clôture du dernier exercice pour lequel la *SA Regimo NV* avait obtenu décharge (31.12.2010), les arriérés de charges n'étaient que de 2.004,91 €.

Au terme de la gestion de la *SA Regimo NV*, soit au 30.06.2013, les arriérés ont culminé à 271.526,94 € (soit 191% des charges appelées pour le 2ème trimestre 2013).

La "balance copropriétaires" communiquée par les services comptables du Syndic (le 22.01.2018 10h36) permet d'établir que le volume des arriérés de charges au 31.12.2017 a été ramené à 13.732,36 € (contre 50.593,28 € à l'ouverture de l'exercice comptable).

Historique des arriérés en un coup d'œil



Au 30.06.2017, les arriérés de charges communiqués par le Syndic (le 27.07.2017 16h57) étaient pointés à 20.058,68 €.

Toutefois, cette somme ne tenait pas compte des **grâces partielles** et **abandons de poursuites** accordés au terme de l'inventaire communiqué à l'AG du 07.03.2017.

Compte tenu de la renonciation des copropriétaires PREDA-CARAUSU et VERHEUGEN à en bénéficier, un montant de 5.690,11 € représentant ces grâces et abandons de poursuite.

Il est recommandé par ailleurs dans le cadre de ce rapport d'ajouter à cette somme une **grâce de 1.481,78 €** pour le copropriétaire DE VOS.

Le tableau de fin d'exercice se présente donc comme suit :

Arriérés de charges. Exercice 2017		
Evolution des arriérés en 2017		
arriérés au 01.01.2017	ouverture	50 593,28
inventaire au 07.06.2017 (AG+3mois)		
- grâce partielle à Dr. et lul. VACARESCU	-754,65	
- grâce partielle à Y. GEORGES	-1 160,61	
- abandon des poursuites pour DE GREEF-VACARESCU	-2 736,43	
- abandon des poursuites pour Dr. et lul. VACARESCU	-1 038,42	44 903,17
- abandon des poursuites pour PREDA-CARAUSU	-1 199,65	(apurement volontaire)
- abandon des poursuites pour VERHEUGEN	-1 301,73	(apurement volontaire)
arriérés au 30.06.2017		20 058,68
- (après correction d'inventaire)	-5 690,11	14 368,57
arriérés au 31.12.2017	clôture	13 732,36
- (après correction d'inventaire)	-5 690,11	8 042,25
- en cas de grâce acceptée pour DE VOS	-1 481,78	6 560,47

Tout dans tout, compte tenu de l'inventaire (non contesté dans les trois mois de l'AG du 07.03.2017), il ne reste donc plus que **6.560,47 € de charges en souffrance.**

Parmi les succès rencontrés par l'avocat au cours de l'année 2017, il convient de relever l'extinction des dettes des copropriétaires REMICHE, HANNA ISSA et VELKOV-STOYANOVA.

Afin de guider le Syndic (comptabilisation) et l'avocat (pour ce qui est des poursuites) pour les bénéficiaires de grâces au terme de l'inventaire, le tableau suivant est établi :

Cas des copropriétaires graciés (inventaire)

Copropriétaires graciés au terme de l'inventaire

	Arriérés au 31.12.2017	Grâces accordées	Après l'AG 2018
Dr. et lul. VACARESCU	3 510,87	1 793,07	1 717,80 (à récupérer)
GEORGES	1 967,34	1 160,61	806,73 (à récupérer)
DE GREEF VACARESCU	2 703,89	2 736,43	-32,54 (à rembourser)
		Grâce recommandée	
DE VOS	1 296,46	1 481,78	185,32 (à rembourser)
Totaux	9 478,56	7 171,89	

Chapitre 5

Rapportage auprès des copropriétaires. Information et déclaration déontologique.

Interrogations de copropriétaires à l'occasion de partages informels

En principe une fois par mois, le Commissaire aux comptes répond aux questions des copropriétaires. Ces réunions informelles sont aussi l'occasion pour lui de faire connaître les législations nouvelles susceptibles d'influencer la comptabilisation des dépenses.

Ce fut notamment le cas à l'occasion de la réunion de janvier 2018, où il rendit compte de l'entrée en vigueur depuis le 01.01.2018 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une [liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur](#) visé à l'article 223 du Code du Logement.

Ce fut également le cas où, en marge de l'élaboration de la note de réflexion à propos des implications du jugement en appel du 23.01.2018, il fut interrogé par le copropriétaire PREDA-CARAUSU le 19.02.2018 (20ho6) sur ce que prévoient les trois textes notariés constituant l'Acte de base à propos des charges d'ascenseurs pour les étages -2, -1, 0 et 1. À l'occasion de l'exercice de la note de réflexions, il avait en effet été découvert en passant que, pour ce qui est des étages inférieurs, les termes « ascenseurs » et « cage d'ascenseur » sont décrits dans l'Acte de Base comme autant de servitudes (= des contraintes), à savoir une obligation de laisser passer les occupants des étages supérieurs sans en bénéficier soi-même.

Obligations déontologiques du Commissaire aux comptes (Loi du 07.12.2016 – M.B. du 13.12.2016)

Art. 3 (10°)

notion de mission révisorale : « toute mission, y inclus la mission de contrôle légal des comptes, qui a pour objet de donner une opinion d'expert sur le caractère fidèle et sincère des comptes annuels, d'un état financier intermédiaire, d'une évaluation ou d'une autre information économique et financière fournie par une entité ou une institution ; est également incluse dans cette notion, l'analyse et l'explication des informations économiques et financières à l'attention des membres du conseil d'entreprise »

Art. 12 §3 et §4

notion d'imperméabilité aux influences : il ne « peut pas accepter ou poursuivre une mission révisorale s'il existe, de manière directe ou indirecte, une relation financière, personnelle, d'affaires, d'emploi ou autre relation entre lui-même (...) et l'entité pour laquelle la mission révisorale est exercée, d'une nature telle qu'il amènerait un tiers objectif, raisonnable et informé à conclure en tenant compte des mesures de sauvegarde adoptées que l'indépendance du réviseur d'entreprises est affectée »

Art. 15

« Dans l'exercice de sa mission, », il « fait constamment preuve de scepticisme professionnel, c'est-à-dire qu'il adopte une attitude caractérisée par un esprit critique, attentif aux éléments qui pourraient indiquer une éventuelle anomalie due à une erreur ou une fraude, et par une évaluation critique des éléments probants. Il reconnaît la possibilité d'anomalies significatives due à des faits ou des comportements entachés d'irrégularités, notamment une fraude ou une erreur »

Annexe

Les missions légales du Syndic vérifiées par le Commissaire aux comptes

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

(...)

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

(...)

11° de 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 ;

(...)

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi (...) ;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.