

L'article 7 §1er de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, dont il a été question sous le point 3(a) de l'ordre du jour, exige également que "[t]oute association de copropriétaires 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".

La Partie A du rapport qui a été diffusé sans frais pour eux aux copropriétaires la dernière semaine de février détaille ce qu'implique pour tout syndic de déployer comme organisation comptable pour satisfaire à cette exigence légale impérative, et surtout pour pouvoir en faire la preuve auprès du Commissaire aux comptes à l'occasion de sa visite de contrôle.

Le 16 février dernier, MM. Godrie, Lamette et moi avons contemplé l'inventaire de l'année 2016 présenté par le syndic *Managimm sprl*, et, comme indiqué sous le point 3(a) de l'ordre du jour, nous en avons été satisfaits.

Cela n'avait en revanche pas du tout été le cas pour ce qui est de l'inventaire qu'aurait dû réaliser le syndic précédent, l'administrateur provisoire (M. Feijt) ou même le nouveau syndic de la situation des comptes au moment charnière de la transmission de la gestion du patrimoine d'un syndic à l'autre. Dès votre Assemblée Générale de 2014, le Commissaire aux comptes vous rappelait et recommandait ce qui suit :

Je de, pour ces raisons, ne donner decharge, ni au syndic precedent (SA Regimo NV), ni au Syndic.

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 :

- Rapport intérimaire #1 : structure financière de l' ACP "Brabançonne"
- Rapport intérimaire #2 : évolution du volume des arriérés de charges en 2013
- Rapport intérimaire #3 : exécution par le Syndic des décisions de l'Assemblée générale
- Rapport intérimaire #4 : mise en œuvre des obligations comptables (AR 12.07.2012)

J'AI CONSTATÉ que le syndic précédent (SA Regimo NV) a refusé d'apporter les rectifications comptables et remboursements en faveur de la copropriété à la suite du rejet des comptes de 2011 et 2012. J'en APPELLE au Syndic à ce qu'il effectue ces rectifications sous le contrôle du prochain Commissaire aux comptes.

Je RAPPELLE que les missions du Commissaire aux comptes sont définies à l'article 577-8/2 du Code Civil² et je DEMANDE que la présente Déclaration soit annexée au procès-verbal de l'Assemblée générale de 2014.

Déclaration faite à Bruxelles le jeudi 27 février 2014,



C'est cette lacune, qui date donc du 27.02.2014, que l'inventaire est destiné à combler.

Votre Assemblée Générale du 3 mars 2016 demandait au syndic de s'organiser pour réaliser cet inventaire pour le 30 juin 2016. Le 29 juin 2016, ne voyant rien venir, le Commissaire aux comptes (en charge du contrôle des exercices 2011, 2012 et 2013 pour lesquels le syndic *SA Regimo NV* n'avait pas obtenu décharge) a donc pris contact avec le syndic et avec plusieurs copropriétaires pour aider le syndic à être en capacité de faire rapport auprès de vous ce jour.

C'est cette seconde lacune qui est ainsi également comblée.

Mais, le Commissaire aux comptes, s'il est copropriétaire comme conseillé dans les travaux préparatoires à la Loi du 2 juin 2010 relative à la transparence du fonctionnement des copropriétés, se dépouille d'une partie de ses prérogatives, à savoir qu'il ne doit, ni formuler de jugement, ni prendre part au vote sur des décisions qu'il est amené à contrôler.

Le Commissaire aux comptes, s'il était extérieur (par exemple, un réviseur d'entreprises), outre le fait qu'il ne prêterait pas gratuitement et qu'il ne consacrerait qu'un temps très limité à ses opérations de contrôle, serait surtout quelqu'un qui ignore totalement les clés de répartition des charges disséminées çà et là dans un Acte de Base écrit il y a plus de soixante années, et passerait sans doute à côté de bien des décisions de l'assemblée générale ayant des répercussions financières – quelquefois sur plusieurs exercices comptables.

Cette ignorance a aussi été, à son corps défendant, celle du syndic *Managimm sprl* lorsqu'il a pris possession de la masse des dossiers de son prédécesseur : il a fallu un an, quatre mois et quatorze jours avant que ce syndic, "nouveau dans la place", ne dissipe la complexité de l'historique en ce qui concerne la répartition à faire des consommations d'eau chaude.

C'est dire si ses services comptables, dont le savoir-faire est pourtant au-dessus de tout soupçon, ont éprouvé des difficultés avant de maîtriser toutes les règles financières de l'ACP "Brabançonne" alors qu'ils avaient la main sur toute la documentation pertinente.

Le présent inventaire n'a, quant à lui, été réalisé qu'en 5 mois et 25 jours (soit du 29.08.2016 au 22.02.2017) grâce à la participation de près d'une dizaine de copropriétaires. Qu'ils en soient remerciés.

L'avantage du syndic précédent, c'était qu'il pouvait s'appuyer sur un comptable hors pair, qui était Monsieur Éric Walckiers. Celui-ci connaissait l'histoire de l'immeuble, jonglait avec les clés de répartition, et le contrôle qu'ont mené, année après année, MM. Guillaume et Hamesse (comptes des années 2002 et 2003), M. Guillaume et moi (2004 à 2007), Mme Roelants et moi (2008 et 2009), M. Feijt et moi (2010) et enfin M. Feijt tout seul (2011) était réellement facilité par l'exposition claire par M. Walckiers des clés de répartition.

Du jour au lendemain, pour force majeure, le syndic *SA Regimo NV* s'est vu privé de cette ressource. Si la comptable qui l'a remplacé était d'une grande probité, elle est cependant passée à côté de quatre règles fondamentales, et M. Borgers, "Administrateur-Délégué" comme il signalait, n'a pas non plus été là pour la corriger, alors qu'il était censé quant à lui être incollable sur une copropriété qu'il fréquentait depuis plus de trente années :

■ **première erreur** : mission légale 3° ("exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale") opérer sans autorisation préalable de l'AG des prélèvements sur fonds de réserve au profit de tiers créanciers non privilégiés à concurrence de 39.079,49 € ;

■ **deuxième erreur** : mission légale 5° ("*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*") n'avoir pas placé intégralement les fonds de l'ACP sur les comptes financiers ouverts au nom de celle-ci, et avoir mené des opérations extra comptables à concurrence de 234.660,45 € ;

■ **troisième erreur** : mission légale 7° ("*fournir le relevé des dettes (...) dans les trente jours (...) [au] notaire*") ne pas avoir fourni le relevé des dettes pour le copropriétaire de l'époque Nayani, à l'occasion de la vente de son appartement ;

■ **quatrième erreur** : mission légale 14° ("*soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières*") ne pas avoir donné suite aux recommandations d'établir (a) un inventaire, (b) un suivi des livraisons du fournisseur concerné et (c) une comptabilité par les stocks pour ce qui concerne le mazout de chauffage, dont le coût annuel moyen représente une très importante proportion des charges locatives.

S'ajoute à ceci une sous-estimation des budgets qui ont été soumis à votre Assemblée Générale en 2011, 2012 et 2013, ainsi que l'absence de renégociation des contrats de fournitures de biens et de services, ainsi que de mesures prises pour récupérer les arriérés de charges, dont le volume au 30 juin 2013 était pourtant de 271.526,84 €, en contravention avec divers engagements déontologiques des agents immobiliers syndics.

Il est rappelé que, selon l'article 4 de l'AR du 12.07.12, "[l]es pièces justificatives doivent être conservées, en original ou en copie, durant sept ans" et que les obligations déontologiques imposées par l'I.P.I. aux syndics d'immeuble leur imposent de conserver les comptes et pièces pour faire face aux recours soulevés cinq années après leur décharge.

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 référence <https://sites.google.com/site/brab80invent2016>

Arrivé au terme de son rapport auprès de Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, le Commissaire aux comptes Dumoulin demande que sa déclaration écrite soit jointe au procès-verbal de votre Assemblée Générale.