

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

Mesdemoiselles, Mesdames, Messieurs,

Objet : ACP « Complexe Résidence Brabançonne » (0850.083.452) – **contrôle des comptes 2013**
Référence ACP :

Rapport interimaire #4: mise en œuvre des obligations comptables (AR 12.07.2012)

Antécédents / Contexte

Le Code civil a été modifié par la loi du 02.06.2010 en vue de moderniser le fonctionnement des copropriétés d'immeubles et d'accroître la transparence de leur gestion. Cette modification légale permettait au Roi de prendre par la suite un arrêté d'exécution en matière comptable.

Cet arrêté royal a été adopté le 12 juillet 2012. Il est assez bref et comprend assez peu d'obligations, tant son objectif se borne à fixer le plan comptable minimum normalisé (PCMN) à suivre par les associations de copropriétaires et d'être applicable pour la première fois à toutes les ACP de Belgique à partir de l'exercice comptable qui a débuté le 1er janvier 2013.

Le temps d'adaptation accordé au syndic était dès lors de moins de 6 mois. Comme noté dans mon Rapport auprès de l'Assemblée générale en mars 2013, « *l'Assemblée générale n'a pas été saisie de la moindre proposition de plan comptable que le Syndic jugerait adapté à la gestion comptable de la copropriété à compter du 1er janvier 2013* », en dépit de demandes continues en ce sens de ma part auprès du syndic depuis la dernière semaine du mois d'août 2012.

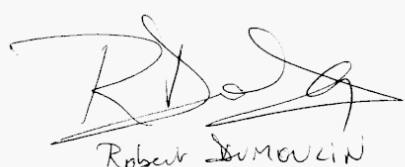
En réalité, le PCMN qui, depuis janvier, était censé avoir été appliqué par la SA REGIMO NV pour la tenue des comptes de l'ACP « Brabançonne » n'allait pouvoir m'être communiqué qu'en date du 19.06.2013, soit à quelques jours de la fin du mandat de cette société, et au lendemain d'une visite inopinée, et à titre strictement personnel ¹, de Monsieur Christian FEIJT, aux services comptables, visite dont l'à propos et les conséquences seront analysés dans mon prochain **Rapport interimaire #5 : écritures comptables passées pour les 1er et 2ème semestres.**

Il ne me paraît pas opportun d'insister davantage sur le degré d'impréparation constaté postérieurement au 1er janvier 2013 chez l'ancien syndic face à ses obligations comptables légales.

Par contre, il importe de voir si le nouveau syndic, à la réception de l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble de son prédécesseur, qui comprenait « *notamment la comptabilité, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation donnée à toute somme, qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété* » (Art. 577-8 §4 9° CC), a pu, après avoir fait l'inventaire de l'existant mis à sa disposition,

- utiliser le plan comptable établi en juin 2013 par son prédécesseur ;
- respecter, mieux ou non que son prédécesseur, les obligations de l'AR du 12.07.2012.

Tel est, Mesdemoiselles, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, le véritable double objet du présent quatrième volet du rapport effectué auprès de vous de l'exercice de ma mission.



Robert Dumoulin

¹ « à titre strictement personnel », car sans l'avoir notifiée préalablement, ni au conseil de copropriété, ni au Commissaire aux comptes.

Les principales obligations de l'AR du 12.07.2012

L'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires est paru au « *Moniteur belge* » du 3 août 2013. Il porte le contre-seing de Madame la Ministre de la Justice, Amélie TURTELBOOM. Le Rapport que fait Madame la Ministre auprès du Roi insiste lourdement ² sur la nécessité d'une comptabilité qui enregistre de manière précise, c'est-à-dire à leur « *juste valeur* », tous les éléments du patrimoine des copropriétés.

Voici les obligations de l'arrêté royal qui méritent une attention particulière, en ce sens qu'elles sont, soit « neuves » dans la pratique des syndics d'immeubles, soit parce qu'elles sont susceptibles d'être contrôlées de manière plus rigoureuse que par le passé par les commissaires aux comptes d'ACP.

	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.

① Inscription sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates

En mars, puis fin septembre 2011, la SA REGIMO NV se sépara de ses comptables, Anne BEKAERT et Éric WALCKIERS. Ce dernier était le principal artisan des *fiat* donnés aux comptes 2003 à 2009 qu'en tant que membre du Conseil de Gérance volontaire ³ pour effectuer la vérification des comptes, j'avais systématiquement recommandés. Il en alla de même pour Monsieur Christian FEIJT, puisqu'il recommanda à l'AG du 28.04.2011 l'approbation des comptes 2010, sans la moindre réserve.

Commissaires aux comptes désignés par l'Assemblée générale du 28.04.2011, Monsieur Feijt et moi-même avons pu constater qu'entre le moment du départ de Monsieur Walckiers et la réintégration de Madame Bekaert au sein du personnel du syndic, soit d'octobre 2011 à mai 2012, il y eut :

- le non paiement de la plupart des fournisseurs, la « palme » revenant à la *sprl Deridder*, dont les créances culminèrent au printemps 2012 à un encours de 42.596,38 € ;
- la non-perception des appels de fonds indispensables auprès des copropriétaires ;
- l'absence de relance des copropriétaires en retard d'acquittement de leurs charges.

Lorsque Madame Bekaert reprit ses fonctions, la société subissait avec de plus en plus d'intensité le siège de nombreux fournisseurs qui réclamaient d'être payés, si bien que, « *pour les calmer* », elle reçut alors l'instruction de s'exécuter et de « *siphonner si nécessaire* » ⁴ les comptes bancaires (à vue, comme à terme) ouverts au nom de la copropriété.

La dégradation des finances de la copropriété ainsi que le creusement de la différence entre les fonds figurant au **Passif** (= fonds de réserve) et à l'**Actif** (= comptes bancaires) vous ont été décrits en détail dans le **Rapport intérimaire #1 : structure financière de l'ACP « Brabançonne »**.

2 « L'arrêté prévoit par conséquent que les éléments de l'actif sont évalués à leur valeur d'acquisition et doivent être portés au plan comptable pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents. Toutefois, seules les immobilisations dont la valeur d'acquisition est corporelle doivent être enregistrées comme immobilisations. En d'autres termes, si ces biens ne sont pas enregistrés comme immobilisations, cela ne peut donner une image faussée du patrimoine de l'association des copropriétaires. Les immobilisations dont la valeur d'acquisition est incorporelle peuvent directement être reprises dans les charges » : telles sont les dernières phrases du Rapport au Roi (« *Moniteur belge* » du 03.08.2013)

3 Je fus volontaire de 2004 à 2010 au même titre que M. M. GUILLAUME, Mme P. ROELANTS, puis M. C. FEIJT.

4 Selon les propos tenus par Mme Bekaert lors de ma visite de contrôle des comptes du 19.03.2013. Voir la page 4/18 du Chapitre 14 de mon Rapport à l'AG 2013 : « **le 19 mars 2013, afin d'effectuer l'analyse des différences constatées entre les deux listings reçus lors de ma visite précédente et les décomptes des charges réellement envoyés aux copropriétaires le 6 mars 2013 : à nouveau ma tâche fut grandement allégée par la diligence de Madame Anne Bekaert, laquelle m'a fourni dès mon arrivée les balances fournisseurs que je lui avais réclamées par courrier électronique ; cette visite se limita à un échange de vues avec Madame Bekaert à propos des dites balances, et nous nous séparâmes après 24 minutes.** »

Cette agitation, cette « *pagaille* » ⁵, eurent notamment pour conséquence la réinjection en mai 2012 dans la comptabilité de factures dont la charge aurait dû avoir été supportée en 2011. Comme la pleine remise en ordre (dans la comptabilité) de tous les paiements des factures effectués aurait abouti à une opération vérité qui aurait totalement asséché les comptes de la copropriété, Madame Bekaert reçut, à partir du troisième trimestre, l'instruction de réintroduire dans les charges certaines factures qui, dans la hâte, avaient été payées sans tarder (= sans vérification) auprès des fournisseurs. Ainsi,

■ après que ce soit produit, du quatrième trimestre 2011 au deuxième trimestre 2012 inclus, un phénomène où les copropriétaires étaient appelés à payer des charges qui n'avaient pas été réglées auprès des fournisseurs – un effet de non-suivi lié à l'absence momentanée de tout comptable ;

■ il se produisit, au cours des quatre trimestres suivants (en ce compris dès lors les deux premiers trimestres de 2013) une réinjection de factures depuis longtemps payées par le syndic auprès de ses fournisseurs – un effet cette fois lié aux solutions de sauvegarde, voire expédients, que Mme Bekaert fut contrainte de déployer au moment de son retour. Spontanément, celle-ci me fit d'ailleurs part lors de mes visites des 12.02.2013, 26.02.2013 et 19.03.2013 des difficultés qu'elle n'avait pas pu résoudre. On le voit : Madame Bekaert n'y est strictement pour rien, en ce sens qu'elle ne fit qu'exécuter d'impérieuses instructions ; le départ d'Éric Walckiers relève également de la mauvaise fortune.

Par contre, la transparence fit manifestement défaut, puisque, à aucun moment, Monsieur Daniel BORGERS, Administrateur-Délégué, ne signala en 2011-2012 les difficultés de gestion comptable aux Commissaires aux comptes. Et encore moins les difficultés de gestion des encours « Fournisseurs » ; pire encore, il fit silence sur les ordres donnés de transvaser les fonds affectés (fonds de réserve) vers les comptes à vue, ce qui contribuait à rendre tout investissement ultérieur improbable. Enfin, il négligea de prendre la moindre action pour réduire les arriérés, comme décrit dans le **Rapport intérimaire #2 : évolution du volume des arriérés de charges en 2013**.

Fort heureusement, depuis la transmission des dossiers, les choses rentrent progressivement dans l'ordre, et, pour ce qui concerne l'obligation « ① *Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates* » de l'AR du 12.07.2012, le nouveau syndic fait preuve d'une gestion comptable rigoureuse.

Vu le désordre apporté par les événements décrits ci-dessus, je recommande à l'Assemblée de **ne donner décharge à aucun des deux syndics**, non par défiance à l'égard du syndic actuel (sprl MANAGIMM bvba), mais davantage pour permettre à celui-ci de continuer à révéler, en collaboration avec le prochain Commissaire aux comptes qu'il plaira à l'AG 2014 de désigner, les « répliques » éventuelles des secousses survenues dans la période {octobre 2011/mai 2012}

② PCMN consultable et à disposition chez le syndic

J'ai constaté que le PCMN, tel que reçu le 19.06.2013, est inapplicable, de sorte que le nouveau syndic a dû s'appuyer sur celui qu'il utilise dans d'autres copropriétés qu'il gère. La présentation des comptes est suffisamment flexible pour qu'à l'avenir, elle puisse davantage contribuer à expliquer la nature des frais, et non la simple chronologie des factures. Dans un premier temps, il lui a toutefois été conseillé de ne pas perturber la présentation à laquelle les copropriétaires sont habitués.

③ Toute écriture s'appuie sur une pièce justificative

Il y sera plus amplement revenu dans le **Rapport intérimaire #5 : écritures comptables passées pour les 1er et 2ème trimestres** : il s'avère que quelques écritures ont été passées pour lesquelles les pièces justificatives font défaut dans les documents comptables transmis par la SA REGIMO NV à son successeur.

En revanche, il a été constaté lors de ma visite de contrôle du 17.01.2014 que toutes les écritures passées à partir du troisième trimestre 2013 se sont appuyées sur autant de pièces justificatives.

⁵ Toujours selon propos tenus le 19.03.2013.

④ Conservation des pièces justificatives

Mises à part les diverses lacunes constatées sous les points précédents, le nouveau syndic a exprimé sa satisfaction quant au volume des archives qui lui ont été transmises au début du mois d'août 2013 par son prédécesseur.

Pour ma part, ayant effectué le contrôle de toutes les écritures passées du 01.01.2012 au 30.06.2013 et ayant consigné les raisons pour lesquelles un certain nombre d'écritures de l'exercice 2011 doivent être rejetées, je dispose de la base documentaire et/ou des références nécessaires permettant de rectifier les écritures litigieuses, au profit des copropriétaires et à la charge de la SA REGIMO NV.

Dans l'attente de la prise de position et de décisions de l'Assemblée générale quant au sort à donner aux factures dont je recommande le rejet, ma recommandation immédiate auprès du syndic sera de les comptabiliser sur le compte **499 Comptes d'attente** du PCMN (annexe de l'AR du 12.07.2012)

La liste des « rejets » des années 2011, 2012 et 2013 figurera en annexe du **Rapport intérimaire #5 : écritures comptables passées pour les 1er et 2ème trimestres**.

⑤ Continuité des écritures, irréversibilité, par ordre de dates, sans lacunes

Il y sera revenu dans le **Rapport intérimaire #5 : écritures comptables passées pour les 1er et 2ème trimestres** : divers « blancs » et lacunes ont été constatés dans les documents comptables qui ont été transmis par la SA REGIMO NV à son successeur.

En revanche, il a été constaté que, pour les troisième et quatrième trimestres 2013, « *les livres et journaux sont tenus de manière à garantir leur continuité matérielle ainsi que la régularité et l'irréversibilité des écritures* » (art. 5 §2 AR 12.07.2012)

⑥ Inventaire annuel

Cette obligation n'a jamais été effectuée par la SA REGIMO NV. Pas même au terme de son mandat. Le bilan au 30.06.2013, les mouvements du fonds de réserve, les décomptes de charges et les diverses balances (copropriétaires et fournisseurs) ne me permettent pas de conclure qu'au 30 juin 2013, le syndic sortant se serait acquitté de son obligation d'effectuer un inventaire, du moins au sens de l'article 7 de l'AR du 12.07.2012, à savoir :

§ 1er. Toute 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. Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre. Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

§ 2. L'inventaire est ordonné de la même manière que le plan comptable de l'association de copropriétaires.

Les questions qui se sont posées à moi à ce propos ont été communiquées à Madame Bekaert le 12.07.2013 – soit avant la transmission du dossier de l'immeuble. Je n'ai pas reçu de réponse.

Mon courrier électronique, dont la plupart des membres du conseil de copropriété ont reçu copie, ainsi que Monsieur David WEYTSMAN, Président de LOREBRU, est reproduit en **annexe**.

⑦ Les comptes inutiles pour l'ACP peuvent disparaître du PCMN

Compte tenu du courrier électronique reproduit en **annexe**, la faculté du syndic de faire un tri parmi les comptes utiles/moins utiles/inutiles pour la copropriété méritera examen à tête reposée en 2014.



ACP "Complexe résidence Brabançonne". PCMN transmis.

Robert DUMOULIN

A :

anne.bekaert

12/07/2013 08:40

Cc :

David WEYTSMAN, raluca-stefana.vacarescu, laurence.brichard, Liz, lunarala@wp.pl, dacosta.amilcar, alam, amelie.hollanders

Ccc :

Robert DUMOULIN

Masquer les détails

De : Robert DUMOULIN/MINECO.BE Trier la liste...

A : anne.bekaert@regimo.com

Cc : David WEYTSMAN <DWEYTSMAN@lorebru.irisnet.be>, raluca-stefana.vacarescu@consilium.europa.eu, laurence.brichard@yahoo.fr, Liz <lizbrabanconne@gmail.com>, lunarala@wp.pl <lunarala@wp.pl>, dacosta.amilcar@yahoo.com, alam@scarlet.be, amelie.hollanders@skynet.be

Ccc : Robert DUMOULIN/MINECO.BE

Madame,

J'ai bien reçu le projet de plan comptable minimum normalisé que la SA Regimo NV, syndic de l'immeuble jusqu'au 30 juin 2013, considérait comme "approprié" (au sens de l'article 3 de l'AR du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires) à l'ACP dont le numéro d'entreprise est le 0850.083.452.

J'attire au passage votre attention sur le fait que le dit numéro d'entreprise ne figurait pas sur le document qui m'a été transmis le 19 juin par M. Borgers, contrairement au requis de l'article 577-5 §1 2° du Code Civil.

Quelques choix de la part de la SA Regimo NV me semblent encore mériter quelque précision, que j'aimerais que vous m'apportiez dans les meilleurs délais, afin de me permettre d'éclairer l'Assemblée Générale.

-1-

Les postes :

100000 PROVISION BASE APPARTEMENTS

100100 PROVISION BASE GARAGES

100200 PROVISION BASE SOLDE CREDITEUR

100300 PROVISION BASE A RECEVOIR Po44

130200 INTERETS BANCAIRES

140000 INTERETS + CLAUSE KARAPETIAN

correspondent-ils au libellé de l'AR du 12/07/2012 pour la classe "1. Dettes à plus d'un an" ?

-2-

Pourriez-vous me rappeler le raisonnement tenu pour la création du poste :

140000 INTERETS + CLAUSE KARAPETIAN

et la raison pour laquelle son solde D est, depuis plusieurs années, demeuré inchangé (208,48 €) ?

-3-

Pourriez-vous m'indiquer la raison pour laquelle le poste :

344000 STOCK MAZOUT

n'apparaît pas à l'Actif de l' "Edition du bilan - Date 31/03/2013" qui a été transmis le 25 juin 2013 aux copropriétaires ?

Dans l'hypothèse d'un stock physique non nul, merci de me faire connaître la date à laquelle a été établi l'inventaire prévu à l'article 7 de l'AR du 12/07/2012.

-4-

Le poste

410100 PROPRIETAIRES

correspond-il bien au poste 4101 "Acompte de fonds de roulement appelé" du PCMN édicté par l'AR du 12/07/2012 ?

(a) dans l'affirmative, uniquement :

pourriez-vous expliquer la raison pour laquelle le poste 551 "Fonds de roulement" du PCMN conforme au prescrit de l'AR du 12/07/2012 ne figure pas dans le plan comptable qui m'a été transmis ?

(b) dans la négative, uniquement :

si ce poste correspond aux arriérés dont le listing figure dans la "Balance occupants - Date 31/03/2013" qui a été transmise le 25 juin 2013 aux copropriétaires, pourriez-vous me communiquer la raison pour laquelle le poste 61630 "Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires" du PCMN édicté par l'AR du 12/07/2012 n'apparaît pas dans le comptes de charges de l' "Edition du bilan - Date 31/03/2013" qui a été transmis le 25 juin 2013 aux copropriétaires ?

-5-

Pourriez-vous m'indiquer la raison pour laquelle le poste :

444000 Factures à recevoir

n'apparaît pas au Passif de l' "Edition du bilan - Date 31/03/2013" qui a été transmis le 25 juin 2013 aux copropriétaires ? Quel était le montant exact des factures encore à recevoir à la date concernée ? Si ce n'est pas trop exiger de vous, quel est le montant estimé des factures encore à recevoir à la date du 30 juin 2013 ?

-6-

Pourriez-vous me préciser la raison pour laquelle les postes

453000 Précomptes retenus

454000 Office National de la Sécurité Sociale

455000 Rémunérations

456000 Pécules de vacances

457000 Autres dettes sociales

n'apparaissent pas à l'Actif de l' "Edition du bilan - Date 31/03/2013" qui a été transmis le 25 juin 2013 aux

copropriétaires ?

-7-

Pourriez-vous préciser la raison pour laquelle le poste :

499000 COMPTE D'ATTENTE

présentait un solde D de 128,91 € dans l' "Edition du bilan - Date 31/03/2013" qui a été transmis le 25 juin 2013 aux copropriétaires ?

-8-

Pourriez-vous me faire parvenir le compte de résultat, à savoir le détail des comptes de charges (classe 6.) et des comptes de produits (classe 7.), de l'ACP pour le premier trimestre 2013 ? Aucun compte de résultat n'a, me semble-t-il, encore été transmis aux copropriétaires.

-9-

Dans la mesure où, selon l'article 10 de l'AR du 12/07/2012, *"les éléments de l'actif sont évalués à leur valeur d'acquisition et sont portés au plan comptable pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents"*, pourriez-vous me faire savoir, si, depuis le début de l'exercice, le poste 633000 Amortissements et réductions de valeur a été mouvementé ?

Dans l'attente de vous lire, je vous renouvelle mes remerciements pour l'excellente collaboration que nous avons.

Avec mes meilleures salutations.

Le Commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée générale du 30 avril 2013,

Robert U. J. DUMOULIN

Avenue de la Brabançonne, 80A boîte 09

1000 Bruxelles

----- Transféré par Robert DUMOULIN/MINECO.BE le 12/07/2013 08:24 -----

De : Daniel Borgers <daniel.borgers@regimo.com>

A : <Robert.Dumoulin@economie.fgov.be>

Cc : Christian FEIJT <cfeijt@lorebru.irisnet.be>

Date : 19/06/2013 09:41

Objet : Re: ACP "Résidence Complexe Brabançonne" - Plan comptable

Monsieur Dumoulin,

Faisant suite à votre demande, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le Plan Comptable utilisé pour la comptabilité du Complexe Brabançonne.

Je vous en souhaite bonne réception.

Daniel Borgers

Regimo s.a.

De : Dumoulin Robert <Robert.Dumoulin@economie.fgov.be>

Date : lundi 10 juin 2013 10:35

À : Daniel Borgers <daniel.borgers@regimo.com>, Bekaert Anne <anne.bekaert@Regimo.com>

Objet : ACP "Résidence Complexe Brabanconne" - Plan comptable

Depuis le 1er janvier 2013 s'applique aux ACP l'AR du 12.07.2012 (M.B. 03.08.2012), dont l'article 3 prévoit que *les comptes sont définis dans un plan comptable approprié à l'association de copropriétaires. Ce plan comptable est tenu en permanence tant au siège de l'association de copropriétaires qu'aux sièges des services comptables importants de l'association de copropriétaires, à la disposition de ceux qui sont concernés par lui.*

Comme celui-ci est, comme souligné, censé être tenu en permanence en vos bureaux, je vous prie de me le faire connaître en réponse au présent courriel.

Ce n'est que mis en possession de ce document qu'il me sera possible d'organiser la (ou les) visite(s) en vos bureaux pour le bénéfice de tout copropriétaire qui se montrera désireux de faire valoir son droit personnel d'accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété. Les frais éventuels de cette (ces) visite(s) seront pris en charge par la SA REGIMO nv, au titre de la 11ème de ses missions légales.

A vous lire,
Cordialement,
R. Dumoulin.

[pièce jointe "job_679-MSxpsPS.pdf" supprimée par Robert DUMOULIN/MINECO.BE]