

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 intérimaire #3: exécution par le Syndic des décisions de l'Assemblée générale

Antécédents / Contexte

Par sa décision #7 du 30 avril 2013, l'Assemblée générale de l' ACP a décidé, à l'unanimité, de ne pas renouveler le mandat du syndic SA Regimo NV (I.P.I.-B.I.V. 100.398) au-delà du 30 juin 2013 ; par sa décision #E du 29 juillet 2013, l'Assemblée générale de l' ACP a désigné comme syndic la SPRL Managimm BVBA (I.P.I.-B.I.V. 507.728).

Par sa décision #C6c du 27 mars 2012, l'Assemblée générale de l' ACP a décidé, à l'unanimité, de ne pas approuver les comptes présentées pour l'exercice comptable 2011 ; par sa décision #C6d du 27 mars 2012, l'Assemblée générale de l' ACP a décidé, à l'unanimité, de ne pas approuver le bilan présenté par le syndic au 31 décembre 2011 ; par sa décision #C6e du 27 mars 2012, l'Assemblée générale de l' ACP a décidé, à l'unanimité, de ne pas donner décharge au syndic SA Regimo NV pour l'ensemble de sa gestion.

Par sa décision #9 du 30 avril 2013, l'Assemblée générale de l' ACP a décidé, à l'unanimité, de ne pas approuver les comptes de l'exercice comptable 2012 ; par sa décision #10 du 30 avril 2013, l'Assemblée générale a décidé, à l'unanimité, de ne pas approuver le bilan au 31 décembre 2012 présenté par le syndic ; par sa décision #11 du 30 avril 2013, l'Assemblée générale a décidé, à l'unanimité, de ne pas donner décharge au syndic SA Regimo NV pour l'ensemble de sa gestion.

En ce qui concerne l'année 2013, le syndic SA Regimo NV a établi le décompte des charges du premier trimestre le 25 juin 2013, soit postérieurement à la décision #7 de l'Assemblée générale du 30 avril 2013 ; le syndic SA Regimo NV a établi le décompte des charges du deuxième trimestre le 10 août 2013, soit postérieurement à la date de transfert de ses dossiers au nouveau syndic.

Pour toutes ces raisons, en particulier le refus des comptes 2011 et 2012, et l'établissement de décomptes postérieurement au non-renouvellement de son mandat par l' ACP, le Commissaire aux comptes s'est engagé auprès de l'Assemblée générale (préalablement à ce que celle-ci, à l'unanimité, lui renouvelle son mandat pour un an par sa décision #4) à lui faire rapport à propos de chaque pièce comptable relative aux deux premiers trimestres 2013. Ce rapport, complété d'une appréciation de la remise en ordre de la comptabilité par le nouveau syndic, sera soumis aux copropriétaires avant la tenue de l'Assemblée.

Vu le changement de syndic en 2013, il est essentiel pour le Commissaire aux comptes de faire rapport à propos de la correcte exécution des décisions que l'Assemblée générale a prises, afin de permettre à l'AG de voter, ou non, la décharge pour la gestion passée. Il sera remonté :

- aux décisions qui engagent le Syndic de manière permanente ;
- aux décisions qui devaient être mises en œuvre dans des délais que l'Assemblée générale avait elle-même spécifiés ;
- aux mises en conformité à accomplir en raison de l'entrée en vigueur de la la Loi du 2 juin 2010.

01. Clause pénale (lutte contre les arriérés)

AG du 6 mars 2003. Décision #B3.4

« Le règlement de copropriété est modifié par la clause suivante : "Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 60 jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12 % l'an." »

AG du 4 mars 2004. Décision #B3.2

« Le Syndic signale à l'Assemblée Générale que le dernier bilan arrêté au 03.03.2004, fait apparaître neuf débiteurs pour un montant total de 5.617,16 €. L'Assemblée Générale demande que la clause pénale votée lors de la 3ème résolution – point 4 – de l'Assemblée Générale plénière du 06.03.2003 soit scrupuleusement appliquée. »

Ayant à l'esprit ces deux décisions, et en particulier celle de 2004 par laquelle l'AG a demandé que la clause pénale soit scrupuleusement appliquée par le syndic, j'ai, pour la première fois le 30.11.2012, alerté le syndic précédent sur l'expansion des arriérés de charges.

L'ensemble de mes constatations et recommandations à l'Assemblée générale 2014 a fait l'objet du **Rapport intérimaire #2 : évolution du volume des arriérés de charges en 2013.**

02. Analyse de risques des ascenseurs

AG du 3 mars 2005. Décision #B6.2

« Monsieur BORGERS signale à l'Assemblée Générale que suite à la nouvelle réglementation concernant les ascenseurs publiée au Moniteur Belge du 30.04.2003, une analyse de risques a dû être effectuée afin de déterminer les points à mettre en conformité. Cette analyse de risques a été effectuée en date du 03.05.2004 par la société SGS - Bureau Nivelles et reprend comme mesures de sécurité à prendre (...) »

Près de dix années s'étant écoulées depuis la dernière analyse de risques signalée par le syndic précédent, je recommande au Syndic de vérifier si le dossier de sécurité des ascenseurs contient ou non une recommandation de la part de SGS de la renouveler.

03. Coupure du chauffage en été

AG du 4 mai 2010. Décision #B4.1

« À la lumière de l'expérience, et dans le souci de réaliser des économies sur le poste des dépenses en combustibles de chauffage, la coupure du chauffage du 15 juin au 15 septembre est recommandée à l'Assemblée Générale Statutaire ; il est entendu qu'une chaudière restera en opération pour assurer la production d'eau chaude. À la majorité des voix, cette proposition est acceptée par l'Assemblée Générale. »

Il a été constaté que cette décision a été scrupuleusement respectée par le syndic précédent. Comme elle répond à un souci de gestion rationnelle de l'énergie et comporte des économies substantielles, je recommande à l'AG de maintenir sa décision de 2010 en vigueur.

04. Règlement d'ordre intérieur

Réexaminé par le Conseil de gérance en 2005 et 2006, la nouvelle mouture du règlement de copropriété a été approuvée à l'unanimité par l'AG du 9 mars 2006. Elle est entrée en vigueur à partir de cette décision, remplaçant les dispositions correspondantes figurant dans le règlement de copropriété originel, établi par Maître Edmond MORREN le 27.07.1953.

Je recommande au syndic de demander au conseil de copropriété de l'aider à rédiger une version consolidée de ce règlement, de manière telle à veiller à y intégrer toutes les décisions relatives à l'ordre intérieur de l'immeuble prises par les assemblées générales de 2007 à 2014.

Une fois au point, la version consolidée du ROI serait alors mise par le Syndic à la disposition des copropriétaires, à charge pour eux (art. 2 du ROI) d'en distribuer un exemplaire aux occupants.

05. Seuils pour la mise en concurrence

AG du 31 mars 2009. Décision d'adopter le « *Contrat de gestion* » Syndic/Conseil de Gérance

« Les services et entreprises d'entretien qui ne sont pas mentionnés dans le présent contrat de gestion n'ont également à connaître que du Syndic, qui a dès lors également pour mission d'acquitter les factures qu'elles lui présentent, si leur montant est inférieur à la valeur « pivot » pour la passation de contrats avec les fournisseurs, fixée à 1.240 € par les Copropriétaires. En cas de perspective de factures d'un montant supérieur à la valeur « pivot » pour la passation de contrats avec les fournisseurs, l'obtention de plusieurs devis (avec un maximum de trois devis) est nécessaire au Syndic, ainsi que l'avis du Conseil de Gérance. »

La fixation d'un seuil pour la mise en concurrence est impérative, depuis la Loi du 2 juin 2010 ¹.

Dans mon rapport présenté en vue de l'AG 2012, je préconisais déjà de sensiblement relever ce seuil. L'AG du 27 mars 2012 n'organisa toutefois pas de vote sur cette recommandation.

Je recommande à l'Assemblée générale de se prononcer sur la recommandation suivante :

En ce qui concerne la mise en concurrence des fournisseurs de la copropriété, le Commissaire aux comptes recommande que :

- **pour tous les travaux, fournitures ou services d'un montant supérieur à 5.000 €, une pluralité de devis soit présentée à l'Assemblée Générale ;**
- **le Syndic continue à consulter le conseil de copropriété pour les travaux, fournitures ou services d'un montant inférieur à 5.000 € qui lui posent un problème spécifique de gestion ou lui permettraient, de son point de vue, de contribuer à la réduction du niveau général des charges ;**
- **que le conseil de copropriété communique à l'Assemblée Générale ses avis rendus.**

Suggestions de l'Assemblée générale que le Syndic a mises en œuvre

AVERTISSEMENT :

Les deux points repris sous la rubrique « Suggestions de l'AG... » ont en effet uniquement été évoqués sous le point « *Suggestions diverses (sans vote)* » de certaines Assemblée générales. La SA REGIMO NV a, jusqu'à la fin de son mandat de syndic, considéré que ces questions avaient néanmoins été tranchées par l'Assemblée générale, et qu'il devait en tenir compte dans le cadre de sa gestion quotidienne.

Il n'en est rien. L'Assemblée générale de 2014 a l'opportunité de se saisir de ces questions.

¹ Art. 577-7 §1 1° d) du Code Civil : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°.

o6. Chauffage des garages

AG du 4 mars 2004. Point #B2 (sans vote – constat d'adoption du PV de l'AG 2003)

« (...) Une correspondance a été reçue en date du 25.04.2003 de M/ et Mme JACQMIN relative à la 10ème résolution "*Suggestions diverses*" lesquels estiment que la suppression du chauffage des garages doit absolument être rejetée. Ils estiment que, compte tenu de la situation des garages et de l'absence d'une ventilation efficace, d'ailleurs aggravée par l'obligation sécuritaire de fermeture des accès, le chauffage est le seul moyen, du moins en hiver, d'évacuer l'humidité résultant des infiltrations ou introduite par les véhicules. Compte tenu de ces (...) remarques, le procès-verbal de l'Assemblée Générale plénière du 06.03.2003 est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. »

Selon les déclarations ² figurant sur les factures qui ont été présentées par le syndic précédent, la consommation de combustible de chauffage (mazout) a été de 228.000 litres en 2012.

Je considère cette consommation, avérée ou non ³, comme excessive.

Je recommande à l'Assemblée générale d'inviter le Syndic à étudier et à lui faire des propositions pour permettre à la copropriété d'utiliser de façon rationnelle ses moyens de chauffage, avec une attention particulière à porter sur les mesures permettant d'éviter des déperditions d'énergie excessives dans les parties communes.

o7. Stationnement sur la voie carrossable

AG du 4 mai 2010. Point #B7 (suggestions diverses)

« L'Assemblée Générale tolère momentanément le stationnement sur la voie carrossable, en attendant qu'une solution satisfaisante soit trouvée concernant la réglementation du parking sur celle-ci. »

Je constate que cette suggestion est contraire à l'article 8 du Règlement d'ordre intérieur. De manière plus générale, l'absence d'application de cet article par le syndic précédent a fortement contribué à la dégradation des trottoirs de la voie carrossables. Les entrées fréquentes de véhicules lourds qui, empiétant sur ceux-ci, les ont défoncés, ont sensiblement augmenté le coût de la réfection des trottoirs et l'estimation de rénovation de certains garages.

Décisions que l'Assemblée générale souhaitait que le Syndic mette en œuvre

o8. Humidité des façades

AG du 24 avril 2008. Décision #B4.1

« A la suite de contacts menés par le Conseil de Gérance en 2006 avec Monsieur Nicolas LESENS, ingénieur architecte, en vue de remédier aux infiltrations et dégradations affectant les façades de l'immeuble, l'Assemblée Générale du 08.03.2007 a approuvé une dépense de 12.000 € nécessaire à la réalisation d'une étude incluant un examen des pathologies du bâtiment, des sondages et prélèvements, une pré-étude des solutions et l'établissement d'un rapport d'expertise. Ce rapport d'expertise a été établi le 3 janvier 2008 et a été discuté par le Conseil de Gérance du 25 février 2008. Le Conseil de Gérance a demandé à Monsieur Lesens qu'il expose

² Il s'agit des quantités déclarées par les livreurs du fournisseur, **aucun des bons de livraison** n'ayant été contresigné par un préposé du syndic précédent (M. HANNO, Mme HANNO ou le concierge)

³ Voir la note de bas de page 2. En 2012, ma recommandation au syndic était qu'il réalise un inventaire aux 01.04.2012 et 31.12.2012. En 2013, qu'il réalise un inventaire de clôture de sa gestion (au 30.06.2013)

auprès de l'Assemblée Générale les implications techniques du rapport d'expertise. Une prochaine Assemblée Générale sera convoquée dès le moment où les implications financières du rapport d'expertise auront été approfondies par le Conseil de Gérance. »

AG du 4 mai 2010. Décision #B3.1

« Madame ROELANTS signale que les demandes de budgets pour la rénovation des (...) façades/terrasses feront partie du plan quadriennal 2010-2013 et, qu'actuellement, aucune date ne peut être avancée quant à la décision en cette matière. Après un échange de vues, l'Assemblée Générale convient de reporter ces points à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale et demande au Conseil de Gérance de tout mettre en œuvre pour lui présenter, avant la fin de l'année, un état des lieux de nature à permettre une première prise de décision quant aux travaux à accomplir et aux délais à envisager pour en assurer le financement. »

AG du 28 avril 2011. Décision #B7b

« Les budgets pour les travaux de réfection des façades faisant partie du plan quadriennal 2015-2018 demandé par LOREBRU sont en attente d'accord de crédit auprès de la SLRB. Il est dès lors proposé à l'Assemblée Générale de reporter ce point à une Assemblée ultérieure. Cette proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. »

Je rappelle que les conclusions de l'architecte LESENS concluaient déjà sans ambiguïté : *« Il est évident que la seule imperméabilisation apportera un certain 'assèchement' de la façade et une 'amélioration' de sa vulnérabilité à des phénomènes de condensation dans les appartements sur les faces intérieurs des murs de façade. Mais seule une isolation complète extérieure des murs de façade pourra assurer la suppression durable des infiltrations et des condensations dans les appartements. »*

Je rappelle surtout que ces conclusions ont été réalisées le 03.01.2008, soit il y a six hivers ...

Je recommande à l'Assemblée générale d'inviter le Syndic à étudier et à lui faire des propositions en vue de permettre à la copropriété de lutter contre l'humidité des façades.

Je recommande également de consentir à la constitution d'un fonds de réserve spécifique, « dédié » à la lutte contre l'humidité des façades, de telle manière, par auto-financement, à ce que soient rendue plus supportable aux propriétaires individuels la charge des réparations.

09. Budgets

AG du 28 avril 2011. Décisions #B6f et #B8

Budget annuel des charges ordinaires : 420.000 €

Budget travaux : 10.000 € (étude garage) + 0 € (humidités façades) + 27.444 € (étanchéité terrasse toiture 80/8ème) + 44.944,28 € (étanchéité terrasse toiture 80B/8ème) = 82.388,28 €

Budget mise en concordance statuts : 1.210 €

Réadaptation éventuelle du fonds de roulement : « Monsieur BORGERS informe ensuite l'Assemblée générale qu'à ce jour, la provision des appartements s'élève à 187.142,60 € et que la provision de base des garages s'élève, quant à elle, à 15.272,22 €. Le montant de la provision étant actuellement suffisant, il est proposé de ne plus alimenter le Fonds de roulement cette année. »

Réadaptation éventuelle du fonds de réserve : « Monsieur BORGERS informe l'Assemblée que le Fonds de Réserve s'élève actuellement à 280.573,48 €. L'Assemblée décide à l'unanimité : - de financer par le Fonds de Réserve les travaux décidé au point #B7 ; - d'allouer au Fonds de Réserve les appels trimestriels de 6.500 € qui étaient auparavant destinés au fonds de roulement. De la sorte, les appels du Fonds de Réserve passent à partir de maintenant de 20.000 à 26.500 € par trimestre. »

AG du 27 mars 2012. Décision #C6f, #C7d et #C9

Budget annuel des charges ordinaires : 460.000 €

Budget travaux : 0 €

Budget mise en concordance statuts : porté de 1.210 € à 2.420 €

Pas de réadaptation du fonds de roulement : « Le fonds de roulement est considéré par le syndic comme suffisant. »

Fonds de réserve : « L'Assemblée Générale s'en tient au budget voté sous le point #C6f de l'ordre du jour. Il n'est pas proposé d'augmenter les appels pour le fonds de réserve. »

AG du 30 avril 2013

Le syndic précédent avait adjoint une proposition de budget annuel des charges ordinaires, mais toujours pas de budget pour les travaux, aux convocations. Ces propositions n'ont toutefois pas été soumises au vote de l'AG, car le Président a omis de le faire.

En 2012 comme en 2013, j'ai recommandé à l'Assemblée générale qu'elle adopte un budget conforme à la Loi, à savoir un budget qui tienne non seulement compte des dépenses courantes, mais également des dépenses extraordinaires prévisibles.

L'objectif d'un tel budget est en effet de permettre au Syndic d'assurer sans retard le paiement des fournisseurs réguliers de la copropriété, mais aussi de pouvoir faire face aux dégradations des installations en procédant aux réparations. En outre, les discussions budgétaires doivent amener l'AG à s'interroger sur le volume des appels de fonds susceptible de reconstituer le fonds de réserve pour financer l'investissement de réparations inévitables.

L'ensemble de mes constatations et recommandations à l'Assemblée générale 2014 a fait l'objet du **Rapport intérimaire #1 : structure financière de l'ACP « Brabançonne »**



10. Rénovation des cabines d'ascenseurs

AG du 30 avril 2013. Décision #1

« Cabines des deux ascenseurs du 80A : trois offres figuraient en annexe de la convocation. L'Assemblée Générale retient l'OFFRE (2) : CRGE sprl: 2.075 € (2.199,50 € TTC). Le Commissaire aux comptes attire l'attention de l'Assemblée sur la nécessité d'inclure le montant de l'offre retenue dans les propositions budgétaires de l'année 2013 ; recommande que le syndic soit chargé de commander ces travaux pour le 3 mai 2013 au plus tard ; recommande de confier au conseil de copropriété la mission de veiller à la bonne exécution des travaux.

L'Assemblée Générale approuve ces recommandations. »

AG du 30 avril 2013. Décision #2

« Il fut également demandé au syndic de demander prix à l'entreprise ayant formulé l'OFFRE (2) la rénovation des cabines des deux ascenseurs du 80B. Le syndic devait passer commande auprès de cette entreprise, si le devis proposé pour ces deux ascenseurs supplémentaires était moins de 10 % supérieur à 2.199,50 € TTC (soit < 2.419,45 €).

L'Assemblée générale approuve cette résolution à l'unanimité et décide que la rénovation des cabines des deux ascenseurs du 80 sera examinée à l'occasion d'une prochaine AG. »

Mon courriel envoyé au syndic précédent peu avant le conseil de copropriété du 23.05.2013 étant resté sans réponse, j'ai demandé le 08.06.2013 à la firme CRGE si elle avait été contactée. Elle m'a répondu le 14.06.2013 que non, tout en se félicitant d'avoir obtenu la confiance de l'AG.

Via le courriel du 19.06.2013 (12h59), le Président du conseil de copropriété affirma le contraire : « La commande a bien été passée par Regimo mais l'entrepreneur n'a pas encore confirmé de délai d'intervention. Etant donné que la période de congés dans le secteur du bâtiment approche, il est possible que ces travaux ne seront pas réalisés avant septembre . Regimo relance l'entrepreneur. »

Lors du conseil de copropriété du 07.12.2013, le Syndic signala enfin que la CRGE sprl semblait depuis lors avoir été dissoute.

Il en ressort qu'il se confirme que le syndic précédent n'a pas exécuté ces deux décisions de l'AG.



11. Nouvelles propositions de travaux

AG du 28 avril 2011. Décision #B7a

« La demande qui est faite aujourd'hui en Assemblée représente l'accord sur la procédure reprise à l'annexe 2, la phase de désignation de l'architecte ainsi que la réalisation de l'esquisse, ce qui représente un budget de +/- 10.000 € hors TVA. (...) Ce montant pourrait être financé par le Fonds de Réserve existant. Cette demande est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés. »

AG du 27 mars 2012. Décision #C4

« - Aménagements des abords (en rapport aux travaux dans les garages), dont les pelouses. Monsieur NICOLAS déclare qu'il s'agit du volet le moins technique des travaux et qui gagnerait, selon lui, à être discuté par un groupe de travail. LOREBRU suggère de discuter ces questions en conseil de copropriété. Au vu des majorités nécessaires auprès des copropriétaires, un tel projet devra de toute évidence être soumis, avec toute la documentation technique et financière nécessaire, à une Assemblée Générale. »

Par son courriel du 06.03.2013, le Président du conseil de copropriété a communiqué le message suivant : « Monsieur Borgers, Nous arrivons à la conclusion que le dossier de rénovation des garages n'est pas suffisamment abouti et qu'il ne nous sera pas possible, vu les différents points de vue sur la répartition des frais, d'obtenir un vote. Nous vous demandons en conséquence de supprimer ce point de l'ordre du jour. Lorsque tous les éléments auront été réunis, nous établirons un nouveau calendrier reprenant les différentes étapes. (...) »

Par ailleurs, sous le Point #B9 (« Suivi des travaux décidés lors de l'AG du 28.04.2011 ») de l'Assemblée générale du 30 avril 2013, le copropriétaire « Madame Alicja MAURINO-MAJEWSKA demanda au Commissaire aux comptes quelles constatations il avait pu effectuer en ce qui concerne le contrat de l'architecte dont question. (...) Le Commissaire aux comptes lui répondit qu'il n'avait pas encore pu obtenir accès au moindre contrat qui aurait été conclu avec un architecte quelconque au nom de l'ACP Brabançonne. »

Afin de pouvoir effectuer les constatations voulues par ce copropriétaire, de nouveaux rappels ont été envoyés auprès des deux entités de l'association momentanée « Fabian Fontenelle sprl & JZH Partners scrl » en début d'année. Si des réponses arrivent, elles seront, au plus tard, présentées en séance à l'Assemblée générale, et soumises à son appréciation.



12. Missions données en 2012/13 au conseil de copropriété

AG du 27 mars 2012. Décision #C5

« L'Assemblée Générale, à l'unanimité, donne au conseil de copropriété la mission de tenter de faire négocier par le Syndic de meilleures assurances générales pour l'immeuble.

Sur recommandation du Commissaire aux comptes, un objectif chiffré est fixé : réduire le montant du contrat de 15%, de telle manière à assurer la maîtrise de ce poste essentiel des charges pour les occupants de l'immeuble. »

Dans mon rapport de 2013 auprès de l'Assemblée générale, je lui ai fait remarquer que le conseil de copropriété n'a pas exécuté cette mission, dans la mesure où les primes à acquittées par le syndic précédent avaient connu une hausse de 8,5 % au 01.01.2013 par rapport à 2012.

Fort heureusement, le nouveau syndic est parvenu à négocier un niveau de prime qui se situe **pour 2014 en diminution** de 14,6 % par rapport à 2013 et **de 7,3 % par rapport au 01.01.2012.**

Je recommande à l'Assemblée générale de féliciter le nouveau syndic d'avoir suppléé le syndic précédent, ainsi que le conseil de copropriété de l'époque.

13. Missions données en 2013/14 au conseil de copropriété


AG du 30 avril 2013. Décision #13

« L'Assemblée décide de faire effectuer une inspection de la conformité de l'ensemble des tuyauteries de gaz situées dans les parties communes de l'immeuble par AIB-Vinçotte, ou par un organisme de contrôle certifié par le SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie. Elle demande au Syndic de commander cette inspection pour le 3 mai 2013 au plus tard.

L'Assemblée donne mission au conseil de copropriété de faire en sorte que le Syndic prenne les mesures urgentes de sauvegarde qui s'avéreraient nécessaires, selon l'avis qui aura été émis par AIB-Vinçotte ou par un organisme de contrôle certifié par le SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie. La motion fut adoptée à l'unanimité. »

Après rappels auprès du syndic, AIB-Vinçotte a effectué l'inspection commandée fin juin 2013.

Cet organisme, devant se limiter à l'examen des parties visibles des installations, a conclu à leur non-conformité.

Outre cette mission, le conseil de copropriété avait aussi été chargé de surveiller les travaux de rénovation des cabines d'ascenseurs (voir  **10.**), ainsi que de signer le contrat de syndic adopté par l'Assemblée avec un syndic avant le 31.05.2013. Cette mission fut finalisée le 30.07.2013 au lendemain de l'AG extraordinaire du 29 juillet 2013.

Mises en conformité exigées par la Loi du 2 juin 2010

14. Rapports semestriels du conseil de copropriété

Aucun rapport n'a été produit et diffusé aux copropriétaires : octobre 2010, AG du 28.04.2011, octobre 2011, AG du 27.03.2012, octobre 2012, AG du 30.04.2013, ni même en octobre 2013.

En tant que Commissaire aux comptes, cette absence de communication de la part du conseil de copropriété auprès des copropriétaires a été une réelle entrave. Elle m'a notamment obligé, pour pallier cette carence, à interroger les membres du conseil de copropriété de manière bilatérale. Je remercie tout particulièrement parmi ceux-ci, les personnes qui ont répondu avec courtoisie et transparence à toutes les questions qui leur ont été posées, à savoir :

- pour l'exercice 2010-2011 : Mme E. ROSSO-GOSME, M. S. NICOLAS ;
- pour l'exercice 2011-2012 : Mme L. BRICHARD, M. S. NICOLAS, M. V. ROSSO, Mme J. STIEREMANS ;
- pour l'exercice 2012-2013 : Mme S. BOUCHETOB, Mme E. ROSSO-GOSME ;
- pour l'exercice 2013-2014 : Mme E. ROSSO-GOSME, Mme A. MAURINO-MAJEWSKA, Mme R. S. VACARESCU.

Une mention particulière additionnelle va à Madame ROSSO-GOSME, dans la mesure où elle a pris l'initiative d'organiser depuis le 30.06.2011 sur une base mensuelle une réunion informelle, ouverte à tous les occupants, qui me permet de répondre à bon nombre d'interrogations à propos des décomptes de charges.

Il en va de même pour le Président du conseil d'administration de LOREBRU, Monsieur David WEYTSMAN, qui organisa la rencontre du 19.09.2013 au cours de laquelle divers problèmes de vie intérieure furent identifiés, qui se sont avérés susceptibles de déboucher sur autant d'aménagements du règlement d'ordre intérieur.

L'insatisfaction avait déjà été partagée à l'AG du 27 mars 2012, sous le Point (sans vote) #C4 :

« -Commentaires sur les méthodes de travail. Plusieurs copropriétaires dénoncent le fait que le conseil de copropriété, émanation de l'Assemblée Générale, ne communique pas avec les autres copropriétaires, et déplorent en outre qu'en AG, il faille déployer tellement d'énergie pour obtenir quelques menues informations. Monsieur DUMOULIN ajoute que, même pour rendre compte de son exécution concrète de la mission qui lui a été confiée par l'Assemblée Générale 2011, à savoir la réalisation de la première phase des travaux de rénovation des garages, le conseil de copropriété n'a pas fait parvenir le moindre rapport aux copropriétaires, alors que, selon l'article 577-7 §1 du Code Civil, de tels rapports doivent être produits sur une base semestrielle. Il est d'ailleurs particulièrement frappant que ce soit le syndic qui, ce jour, se soit cru autorisé à faire rapport des activités du conseil de copropriété. Il est répondu qu'être membre du conseil de copropriété n'est pas chose évidente car les membres du conseil de copropriété sont bénévoles. L'Assemblée Générale invite néanmoins le conseil de copropriété à entendre de telles critiques, à s'investir davantage pour le bien commun, et à mieux communiquer à l'avenir à propos des activités du conseil de copropriété. »



15. Mise à jour de l'inventaire amiante

AG du 27 mars 2012. Décision #C7e

« Un organisme sera invité à faire l'inventaire amiante du complexe Brabançonne. L'Assemblée Générale invite le syndic à la tenir informée de l'état du dossier. »

AG du 30 avril 2013. Décision #14

« Au vu des techniques en usage lors de la construction de l'immeuble, il est essentiel que l'inventaire amiante soit actualisé. A fortiori à partir du moment où il deviendra évident que des travaux devront être commandés auprès d'entreprises tierces pour des interventions sur la structure et/ou sur l'infrastructure de l'immeuble. Le dernier inventaire disponible date de 2007. (...) Monsieur Robert DUMOULIN conclut en recommandant qu'à l'occasion de la transmission des dossiers du syndic à son successeur il soit vérifié ce qu'il en est, de telle manière que le dossier d'immeuble soit parfaitement remis à jour, et connu de tous, à l'horizon du 1^{er} janvier 2014 et avant toute décision de nouveaux travaux. Après en avoir délibéré, l'Assemblée demande aux syndics de collaborer efficacement de telle manière à ce que l'Assemblée Générale soit parfaitement tenue informée des responsabilités qu'elle assumerait en cas de décision de travaux nouveaux impliquant l'intervention de travailleurs appartenant à une société extérieure. »

En AG du 30.04.2013, Madame Pascale ROELANTS indiqua que les supports physiques de l'inventaire de 2007 devaient sans doute toujours se trouver en possession de LOREBRU. Cependant, elle a quitté ses fonctions de directrice générale de LOREBRU le 30.11.2013.

Lors de ma visite de contrôle des comptes du 19.12.2013, j'ai invité le nouveau syndic à chercher à se renseigner afin de voir si cet inventaire de 2007 s'avérerait finalement accessible. Je lui ai recommandé qu'à défaut, il prenne l'initiative de commander une actualisation de l'inventaire amiante auprès d'un organisme certifié.



16. Mise à jour du règlement de copropriété

AG du 28 avril 2011. Décision #C10

« L'Assemblée marque son accord sur la mise en concordance découlant d'une obligation légale. Budget : +/- 1.000 € hors TVA pour la préparation du projet & +/- 100 € hors TVA pour la numérisation en document « word ») »

AG du 27 mars 2012. Décision #C7d

« L'Assemblée marque son accord de porter le budget spécifique de 1.000 € à 2.000 € hors TVA ».

Le syndic précédent a eu recours à l'expertise d'un cabinet d'avocats.

Le travail effectué par le Cabinet Geoffroy ARQUIN fournit de nombreuses pistes intéressantes pour expurger les statuts de l'ACP de ses dispositions devenues caduques par rapport à la Loi.

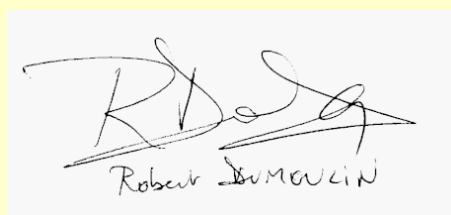
Néanmoins, c'est pour la dernière fois que le Législateur a reporté la date à laquelle les statuts des copropriétés devront être mis en concordance. La date butoir est le 31.08.2014.

Comme dans mes rapports précédents, je recommande à l'Assemblée générale de ne pas laisser passer cette opportunité.

Je signale à l'Assemblée générale qu'elle n'a pas désigné d'avocat ou de conseiller juridique.

Le Syndic est, quoi qu'il en soit, légalement habilité pour agir en justice pour représenter l'ACP.

Me tenant à votre disposition pour répondre à toute question ou fournir éclaircissement, je vous prie d'agréer, Mesdemoiselles, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, l'assurance de mon plein dévouement.



Robert Dumoulin

Répondre à l'adresse postale en entête en page 1
ou à robert.dumoulin@economie.fgov.be