

**Constatations effectuées et recommandations préconisées
par M. Robert Dumoulin, Commissaire aux comptes,
À l'attention de l'Assemblée Générale ordinaire de 2013
(numéro d'entreprise 0850.083.452)**

À la mémoire de Monsieur VAN BEGGELAERE

**pour ce qu'il m'apporta
pour qu'en nous demeure sa flamme**

14. Rappel des recommandations. Conclusions.

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

Pour des raisons de lisibilité dans le chef des copropriétaires et en vue de la prise en considération par l'Assemblée générale de toutes les recommandations préconisées par le Commissaire aux comptes, j'ai l'honneur de soumettre le présent récapitulatif.

Mesdames et Messieurs,

Si vous êtes locataire et que votre propriétaire n'est pas la société LOREBRU, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre ce document à votre propriétaire.

À Bruxelles, le lundi 25 mars 2013,

Robert U. J. Dumoulin

Licencié en Sciences économiques et financières (spécialisation « Analyse et contrôle de l'Entreprise »), HEC Liège, 1986.

Rapport du Commissaire aux comptes auprès de l'Assemblée générale

Les constatations et recommandations ci-dessous sont amplement étayées et développées dans le Rapport intérimaire, qui vous est parvenu le 4 février 2013, ainsi que dans le Rapport définitif, sur lequel se baseront mes réponses aux copropriétaires en Assemblée Générale.

Comme les années précédentes, tous mes travaux sont accessibles, sur simple demande, puisque les questions que je me suis posées sont avant tout ... les vôtres !

Le pourquoi du rapport : des décisions à prendre d'urgence par l'AG

QUANT AUX CIRCONSTANCES : l'Assemblée générale est face à une situation d'urgence :

- depuis très longtemps l'Assemblée générale n'avait cessé de prolonger sa confiance en un même syndic (CIMOGER, puis la SA REGIMO NV) ; elle a cependant toujours négligé de conclure le moindre contrat de syndic avec lui ; or, depuis septembre 2010, la conclusion d'un **contrat de syndic écrit** entre une association de copropriétaires et son syndic à la première AG utile est devenue une **obligation légale impérative** ;
- le mandat de la SA REGIMO NV a été prolongé pour la dernière fois par l'Assemblée générale du 28 avril 2011 ; ce jour-là, la décision fut prise à l'unanimité de proroger le mandat du Syndic de la SA REGIMO NV, aux conditions d'alors indexées, jusqu'au 30 juin 2013 ; par conséquent, **le 1^{er} juillet 2013, faute de confiance sanctionnée par un contrat de syndic, la Brabançonne sera privée de syndic.**
- pour la première fois, sur la recommandation des deux commissaires aux comptes (Monsieur Christian Feijt et moi-même), l'Assemblée générale du 27 mars 2012 n'a pas approuvé les comptes de l'exercice comptable 2011, a rejeté le bilan présenté par le Syndic au 31 décembre 2011 et a refusé de lui donner décharge de sa gestion ; aucune Assemblée générale n'est depuis lors revenue sur cette décision, de sorte que le Syndic n'a plus obtenu la confiance de l'Assemblée générale depuis le 28 avril 2011 ; au vu de l'absence de mesures correctives suffisantes apportées par le Syndic, le Commissaire aux comptes ne peut hélas toujours pas recommander d'approuver, ni les comptes et bilans de 2011, ni ceux de 2012 ; il note enfin que 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 1^{er} janvier 2013, ni aucune proposition de contrat de syndic, contenant mandat crédible à lui confier.

QUANT AU FOND : deux menaces sont apparues ; la rédaction du Rapport intérimaire m'a déjà permis d'alerter l'Assemblée générale ; revoici ces deux menaces, pour mémoire :

- **le creusement des arriérés de paiement des charges** constitue un grave péril pour la copropriété ; sensibiliser les copropriétaires et leur recommander de prendre des mesures de sauvegarde relèvent du devoir de tout commissaire aux comptes ;
- **la sous-évaluation du budget de la copropriété**, manifeste puisque le budget d'un an a été consommé en 3 trimestres, requiert un débat de fond en Assemblée générale sur la capacité d'auto-financement de la copropriété ; un tel débat, s'il abandonne tout tabou quant aux solutions à adopter pour le bien commun, nécessite une préparation adéquate, ainsi qu'une mobilisation de tous.

Le présent rapport consiste pour le Commissaire aux comptes à vérifier :

- ❶ si le Syndic a géré l'immeuble soigneusement et de manière transparente ;
- ❷ s'il a consigné au jour le jour, et sans retard, tous les frais et dépenses de la copropriété ;
- ❸ si les règles comptables prévues dans les statuts ou par décisions de l'Assemblée générale ont, ou non, été respectées par le Syndic ;
- ❹ si toutes les dépenses sont, ou non, étayées par des pièces justificatives ; en cas de doute, le Commissaire aux comptes réclame ces pièces justificatives au Syndic.

Pour mener ma tâche à bien, j'ai bénéficié de la confiance d'un nombre très important de copropriétaires, qui n'ont pas hésité à solliciter mes avis. En retour, je pense avoir rendu compte auprès d'eux, au cours de réunions d'occupants organisées sur une base mensuelle à l'initiative de Madame Elizabeth ROSSO-GOSME et de Madame Sarah BOUCHETOB.

Je souligne également le dialogue voulu par Monsieur Albert LAMETTE. Je lui témoigne mon amitié et la sais réciproque au vu de nos expériences professionnelles analogues.

À l'égard du syndic, j'ai effectué des visites en ses bureaux aux dates suivantes :

- le 17 janvier 2013, afin d'obtenir la liste des mesures de sauvegarde et de prévention, ainsi que la liste des contrôles effectués des installations de gaz situées dans les parties communes de l'immeuble ; j'y fus accompagné de Mesdames Alicja MAURINO-MAJEWSKA et Elizabeth ROSSO-GOSME ; cette visite eut une durée de 54 minutes, et le débriefing dans sa foulée dura 53 minutes ; la rédaction de mon rapport et l'étude de la législation et des règlements applicables me prit, globalement, 8 heures de travail ;
- le 31 janvier 2013, afin d'effectuer seul un contrôle du décompte de charges du premier trimestre 2012, de leurs pièces justificatives (factures, bons de commande, annotations des services comptables), et du registre contenant les extraits des comptes financiers ouverts au nom de la copropriété ; ce contrôle fut systématique – et non simplement aléatoire - ; cette visite eut une durée de 73 minutes ;
- le 12 février 2013, afin d'effectuer seul un contrôle du décompte de charges du deuxième trimestre 2012, de leurs pièces justificatives (factures, bons de commande, annotations des services comptables), et du registre contenant les extraits des comptes financiers ouverts au nom de la copropriété ; ce contrôle fut systématique – et non simplement aléatoire - ; cette visite eut une durée de 88 minutes ; j'y bénéficiai de l'assistance experte de Madame Anne BEKAERT, comptable de la SA Régimo NV, laquelle me donna systématiquement réponse dans les 2 jours ouvrables à toutes les précisions que je lui ai réclamées entre le 12/02 et le 19/03/2013, date de notre dernière rencontre ; je lui en sais gré et recommande de la dédouaner totalement de toute responsabilité de ce qui a été constaté par le Commissaire aux comptes ; au contraire, elle pris sur elle de rectifier certaines erreurs grossières, telle l'imputation à la Brabançonne de frais de recommandés d'une AG d'une autre ACP ;
- le 19 février 2013, afin d'effectuer seul un contrôle du décompte de charges du troisième trimestre 2012, de leurs pièces justificatives (factures, bons de commande, annotations des services comptables), et du registre contenant les extraits des comptes financiers ouverts au nom de la copropriété ; ce contrôle fut systématique – et non simplement aléatoire - ; cette visite eut une durée de 65 minutes ;

- le 26 février 2013, afin d'effectuer seul un contrôle du listing communiqué la veille par Madame Anne Bekaert du projet de décompte de charges du quatrième trimestre 2012, de leurs pièces justificatives (factures, bons de commande, annotations des services comptables), et du registre contenant les extraits des comptes financiers ouverts au nom de la copropriété ; à mon arrivée, Madame Anne Bekaert m'a fourni une mise à jour correspondant à ses travaux de la matinée ; Monsieur Daniel BORGERS me consulta avant de décider de l'imputation de certaines factures d'eaux ; le contrôle porta sur ce qui me fut présenté ; cette visite dura 70 minutes ;
- 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.

Outre ces devoirs, j'ai mené correspondance avec les fournisseurs et tiers suivants (par ordre alphabétique) : ABSA, AIB-Vinçotte, Allianz Belgium, Cabinet d'avocats Jacques Buekenhoudt, Cara Bâtiments SPRL, Établissements Deridder SPRL, Monsieur le Député et Secrétaire d'État Christos Doukeridis, SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie, Electrabel GDF Suez, Architecte Fabian Fontenelle sprl , Institut Professionnel des Agents Immobiliers (I.P.I.), Monsieur le Sénateur Olivier Hamal, Cabinet d'avocats Jean-Louis Debontridder SPRL, SA Jette Clean NV, JZH & Partners sc , Madame la Députée et Échevine Karine Lalieux, Marsh & McLennan Companies, Moniteur Belge/Belgisch Staatsblad (Service « Bulletin des Adjudications »), Cabinet d'avocats Corine Mostin, OREX scrl, NV RB Technics SA, SGS Bureau Nivelles ASBL, Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), Syndicat National des Propriétaires (SNP), SA TEM-Technilift NV, SA Verdickt Henri, Bernard Viatour, Viper Engineering BVBA.

Tous ont donné suite à mes demandes de précisions, la plupart fournissant en outre, selon le cas, leur contrat le plus récent conclu avec la copropriété, leurs conditions générales de vente, copie des bons de commande reçus de la part du Syndic, etc., à la seule exception de l'association momentanée formée de l'*Architecte Fabian Fontenelle sprl* et de *JZH & Partners sc* – en dépit de deux rappels de ma part – à laquelle, par souci de transparence et d'information complète de l' ACP, copie du contrat signé avait simplement été demandée.

Au total :

- j'estime par conséquent avoir pu établir le présent rapport en plus de 450 heures ;
- les frais que j'ai exposés à mettre à la charge de la copropriété sont nuls (0,00 €) ; je suis en effet astreint au respect scrupuleux de la Circulaire n° 573 du 17 août 2007 relative au cadre déontologique des agents de la fonction publique administrative fédérale, et en particulier de son Point 19. « **Les agents ne peuvent exercer d'autres activités rémunérées que moyennant une autorisation de cumul** » ;
- tout en concédant avoir pris un temps de réflexion bien plus long que les années précédentes, j'ai décidé de poser ma candidature pour être désigné pour une année de plus Commissaire aux comptes par l'Assemblée générale. Aux mêmes conditions, c'est-à-dire : **bénévolat strict, indépendance et compte rendu ex post à l'AG.**

Première constatation du Commissaire aux comptes

Pour ce qui est de la gestion comptable, qui a été imposée à partir de 2013 par l'Arrêté royal du 12 juillet 2012, le Commissaire aux comptes n'a pas la conviction que le Syndic ait anticipé l'application correcte de ses obligations comptables, qu'il se soit préparé, ni qu'il ait montré l'intention de changer quoi que ce soit à ses pratiques antérieures, car :

- l'établissement des décomptes de charges s'effectue avec un retard conséquent, préjudiciable au suivi comptable ;
- le Syndic n'a fait preuve d'aucune proactivité en 2012 pour adapter sa comptabilité aux nouvelles exigences légales, ni n'a semblé désireux de donner suite aux nombreuses recommandations en la matière énoncées par le Commissaire aux comptes auprès de l'Assemblée générale du 27 mars 2012.

Première recommandation du Commissaire aux comptes

Quel plan comptable conviendrait le mieux à une copropriété comme la « Brabançonne » ?

En guise de réponse constructive à cette interrogation légitime, il est rappelé à l'Assemblée générale que dans sa proposition de contrat de syndic notifiée au Syndic le 14 février 2012, un groupe de copropriétaires ayant pris part à l'Assemblée générale partielle du Bloc B du 8 décembre 2011 avait élaboré les articles suivants :

Article 9. 3.

Afin de faciliter l'interprétation des décomptes des charges, de permettre à chaque copropriétaire de poser les questions et de faciliter la tâche de contrôle du Commissaire aux comptes, les décomptes des charges suivront la présentation suivante :

- **en lignes : les dépenses relatives à chaque lot ;**
- **en colonnes :**
 - les dépenses pour les principales rubriques des dépenses prévues au budget ;
 - les dépenses exceptionnelles.

Article 9. 4.

Une lecture facile des comptes et une documentation sans reproche doivent permettre au Commissaire aux comptes de constater la légalité, la régularité et la sincérité de la comptabilité et, par voie de conséquence, l'exactitude des avoirs et des dettes, des charges et produits de la copropriété.

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale l'intégration de chacune de ces clauses dans le contrat de syndic.

Il appelle le prochain Syndic à, non seulement respecter la lettre du nouveau plan comptable minimum normalisé, mais également de cerner au plus près les informations indispensables aux copropriétaires les aidant à comprendre leurs décomptes de charges.

Deuxième constatation du Commissaire aux comptes

La **pièce 120178** – HONORAIRES ARCHITECTE coordination – Acompte (1.210 €), et la **pièce 120189** – HONORAIRES ARCHITECTE financement par fonds de réserve (-1.210 €) ont, certes, été retrouvées dans les décomptes de charges du deuxième trimestre 2012.

Les libellés de ces deux pièces sont incorrects et trompeurs. L'erreur de libellé est toutefois bénigne, de sorte que le Commissaire aux comptes ne recommande pas que le Syndic soit contraint à la corriger.

Par contre, il constate que le calcul par le Syndic de la balance fournisseurs est erroné.

Le bilan au 31 décembre 2012 qu'il a soumis à l'Assemblée générale s'avère déséquilibré.

Deuxième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes refuse le bilan au 31 décembre 2012 lui soumis par le Syndic. Il recommande à l'Assemblée générale d'adopter une position identique à la sienne.

Troisième constatation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes n'a pas acquis la conviction que le conseil de copropriété ait été consulté par le Syndic en 2012-2013 pour une mise en concurrence de fournisseurs, avec production par le Syndic de plusieurs devis, pour les contrats de services réguliers.

Le Commissaire aux comptes note en outre avec consternation que le Syndic ne se présente en Assemblée générale 2013 pour solliciter autorisation de dépenses que pour une décision à l'appui d'une multiplicité de devis, alors que la Loi exige cette discipline pour toute sollicitation de nouvelle dépense non incorporée dans le budget des dépenses courantes.

L'une des missions légales du syndic d'immeuble est en effet : « *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré* » (article 577-8 §4 13° du Code Civil)

Troisième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale de déclarer le Syndic en contravention avec sa 13° mission légale.

Quatrième constatation du Commissaire aux comptes

La proposition du Syndic pour la remédiation aux infiltrations dans les appartements situés au n° 80 – 8ème étage gauche et au n° 80B – 8ème étage droit a été suivie par l'Assemblée générale du 28 avril 2011. L'habilitation donnée au Syndic portait sur 76.731,58 € TTC.

| | Hors TVA | TTC | |
|---|----------------------------|-----------|---|
| 28/04/2011 AG Item B. 7. c. 80 - 8ème étage gauche | 27.444,00 | 29.090,64 | |
| 28/04/2011 AG Item B. 7. d. 80B - 8ème étage droite | 44.944,28 | 47.640,94 | |
| 28/04/2011 AG Item B. 8. Budget travaux | (écriture pour ordre) | | |
| TOTAL | Autorisation donnée par AG | 76.731,58 | L'Assemblée générale décide à l'unanimité de financer par le Fonds de réserve les travaux décidés au point 7. |

Les travaux, attribués par le Syndic à la firme *RB Technics*, ont commencé en décembre 2011. Trois factures ont été présentées au Syndic, les 26 janvier, 5 juin et 14 août 2012 et ont été réglées au grand comptant par le Syndic. Celui-ci a effectué une écriture en sens contraire de transfert depuis le fonds de réserve.

| | | | Hors TVA | TTC | |
|------------|--------------|------------------------------------|-----------|-----------|--|
| 26/01/2012 | Pièce 120005 | Travaux Acompte façade | 20.000,00 | 21.200,00 | Facture RB Technics |
| 27/01/2012 | Pièce 120006 | (écriture pour ordre) | | | TRAVAUX Financement fonds réserve (- 21.200 €) |
| 05/06/2012 | Pièce 120138 | Travaux Etanchéité des terrasses | 45.000,00 | 47.700,00 | Facture RB Technics |
| 06/06/2012 | Pièce 120139 | (écriture pour ordre) | | | TRAVAUX Financement par fonds réserve (- 47.700 €) |
| | Pièce 120242 | Etanchéité terrasses solde travaux | 19.814,28 | 21.003,14 | Facture RB Technics |
| 30/09/2012 | Pièce 120271 | (écriture pour ordre) | | | TFT Fonds de réserve (- 21.003,14 €) |
| TOTAL | | Factures payées par le Syndic | | 89.903,14 | |

La comparaison entre les deux tableaux montre que *RB Technics* a facturé un montant excessif par rapport à son devis de 13.171,56 € à la copropriété.

Le Syndic n'était pas « couvert » par l'Assemblée générale. Il n'était donc habilité à financer par le Fonds de réserve la facture de 21.003,14 € présentée par *RB Technics* le 14 août 2012 que jusqu'à concurrence du montant de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 28 avril 2011.

Il convient de noter que l'Administrateur-Délégué de *RB Technics* avait veillé à alerter *ex ante* (courriel de Monsieur de HALLEUX du 08/02/2012) le Syndic du risque de surcoût :

Nous sommes passés sur place et il s'agit très clairement d'un problème de condensation sur l'ensemble du plafond. Le problème s'est d'ailleurs fortement accentué ces derniers jours. Cqfd...

L'isolation thermique prévue dans notre offre solutionnera en tout cas en grande partie ce problème mais à l'heure (sic) actuel, il n'y a rien à faire.

Il est en effet prévu une isolation de 40 mm. Nous allons examiner après démontage de l'ensemble s'il est possible de mettre plus.

Étant l'un des deux Commissaires aux comptes, j'avais déjà invité le 17 février 2012 le conseil de copropriété à se saisir d'urgence de la question et à faire connaître à l'Assemblée générale du 27 mars 2012 l'impact budgétaire attendu d'éventuelles mesures de sauvegarde. Même si le point était inscrit à l'ordre du jour, aucune mention de ce risque de surcoût ne fut faite en Assemblée générale 2012, ni par le Syndic, ni par le conseil de copropriété.

Enfin, la délibération suivante a eu lieu à une réunion ultérieure du conseil de copropriété.

Extrait du procès-verbal de la réunion du conseil de copropriété du 15 mai 2012

Monsieur BORGERS informe le Conseil de Copropriété que la société RB TECHNICS qui est actuellement occupée à faire les travaux pour remédier aux infiltrations constatées dans les appartements des 8^{ème} étages du Bloc C situés sous la terrasse-toiture du 9^{ème} étage a dû constater, lors de la mise en route de la réfection locale des joints en façade latérale droite, que pratiquement l'ensemble des joints est à refaire.

La longueur des joints est de 1.047,90 mct, ce qui fait un montant de 13.182,58 € hors TVA.

Le Conseil de Copropriété marque accord sur ces travaux.

Outre le montant inexact, le conseil de copropriété n'était pas habilité à donner cet accord.

Quatrième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes rejette la comptabilisation qui a été proposée par le Syndic pour les **pièces 120242 et 120271**. Il recommande de faire supporter au Syndic l'intégralité de la facture de *RB Technics* et il invite le Syndic à reconstituer, sans nouvel appel de fonds auprès des copropriétaires, le fonds de réserve à concurrence de 21.003,14 €

Le Commissaire aux comptes invite l'Assemblée générale à suivre son opinion.

Cinquième constatation du Commissaire aux comptes

Le dernier bilan présenté par le Syndic a avoir été approuvé par l'Assemblée Générale s'avère celui arrêté à la date du 31 décembre 2010. Depuis lors, on a constaté :

- une explosion des Arriérés. Voir le **Chapitre 13** du Rapport Intérimaire ;
- une contraction sensible des moyens d'action immédiats (compte à vue) et d'épargne (« Bonus Account ING ») : -24% en 7 trimestres (-30,4% malgré virements émis fin 2012)

| Actif | au 31/12/2010 | au 31/12/2012 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 410100 PROPRIETAIRES | 2.004,91 | 193.554,89 |
| 410046 SINISTRE 10046 - DECHARGES 3+4 | 302,50 | 302,50 |
| 410049 SINISTRE 10049 - DEGATS EAUX | 187,55 | 187,55 |
| 410051 SINISTRE 10051 - D.E. EAU CH. | | 370,60 |
| 411005 SINISTRE 11005 - DE FACADE | | 302,50 |
| 411032 SINISTRE 11032 | | 834,75 |
| 411045 SIN 11045 - VOL EFFRACTION | | 6.105,60 |
| 411047 SINISTRE 11.047 | | 302,50 |
| 413032 SIN. 3032 - DEGATS EAUX | | 302,50 |
| 418013 SINISTRE 8013 - BRIS VITRE | 640,74 | 640,74 |
| 418020 SINISTRE 8020 - D.E. | 2.729,30 | 2.729,30 |
| 418037 SINISTRE 8037 - GARAGE YOUSSEF | 221,73 | 3.221,73 |
| 419505 SINISTRE 9505 - MIRI | 1.622,78 | 1.622,78 |
| 419506 SIN 9506 - HEURT VEHICULE | | 439,88 |
| 419545 SINISTRE 9545 - D.E.UNZAYAN. | 847,50 | 2.744,58 |
| 499100 ARRONDIS | 1,53 | |
| 530100 BONUS ACCOUNT 310-0582632-39 | 343.362,54 | 262.034,02 |
| 550000 ING COMPTE A VUE | 83.704,73 | 17.635,14 |
| 580000 VIREMENTS EMIS | | 17.659,15 |
| 600000 CHARGES A REPARTIR | 138.005,29 | 155.465,76 |
| | 573.631,10 | 666.456,47 |

En ce qui concerne le passif :

- le fait que le fonds de réserve reste assez figé.
Alors même que l'urgence de travaux devient un risque de plus en plus perceptible, **le Fonds de réserve ne s'est accru que de 50.814,58 €** en huit trimestres, **alors que les appels de fonds dans le même temps étaient de 210.000 €** :

| Passif | au 31/12/2010 | au 31/12/2012 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 100000 PROVISION BASE APPARTEMENTS | 181.566,98 | 181.566,98 |
| 100100 PROVISION BASE GARAGES | 14.597,84 | 14.597,84 |
| 120065 PROVISION CHARGES LOC. LOPEZ | 550,00 | 1.000,00 |
| 120066 PROVISIONS MONTENEGRO-LOPEZ | 600,00 | 1.000,00 |
| 120080 LOYER CONCIERGERIE MONTENEGRO | | 714,85 |
| 120066 LOYER CONCIERGERIE LOPEZ | | 474,02 |
| 120300 GARANTIE CONCIERGERIE LOPEZ | 740,00 | 740,00 |
| 130000 FONDS DE RESERVE GENERAL | 324.185,94 | 375.000,52 |
| 130300 INDEM. DEM & EMMEN | | 111,54 |
| 140000 INTERET\$ + CLAUSE KARAPETIAN | 208,48 | 208,48 |
| 410000 SINISTRES EN COURS | | 1.924,29 |
| 440000 FOURNISSEURS | 51.181,86 | 89.116,35 |
| 499100 ARRONDIS | | 1,60 |
| | 573.631,10 | 666.456,47 |

En ce qui concerne la tenue du bilan :

- le solde du compte d'épargne ("*Bonus Account ING*") est devenu nettement inférieur à la valeur comptable du compte de passif Fonds de réserve, ce qui s'avère en contradiction avec la mission légale 5° du syndic (Article 577-8 §4 du Code Civil)

Il convient de relever que ce fut systématiquement le cas à l'occasion des bilans présentés à l'issue de tous les trimestres à partir du quatrième trimestre de l'année 2011.

Telle fut d'ailleurs la raison du refus du bilan présenté au 31 décembre 2011 par le Syndic.

| | 31/12/2010 | 31/03/2011 | 30/06/2011 | 30/09/2011 | 31/12/2011 | 31/03/2012 | 30/06/2012 | 30/09/2012 | 31/12/2012 |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 530100 BONUS ACCOUNT | 343.362,54 | 260.573,48 | 287.711,04 | 313.961,04 | 314.690,45 | 290.476,41 | 261.073,33 | 261.611,64 | 262.034,02 |
| 130000 FONDS DE RESERVE | 324.185,94 | 286.823,48 | 313.961,04 | 313.961,04 | 367.190,45 | 373.026,41 | 350.520,00 | 355.291,57 | 375.000,52 |
| Différence | 19.176,60 | -26.250,00 | -26.250,00 | 0,00 | -52.500,00 | -82.550,00 | -89.446,67 | -93.679,93 | -112.966,50 |

Remarque : une différence de 26.250 € est admissible, car elle correspond exactement à un appel de fonds trimestriel auprès des copropriétaires.

Comme l'année précédente, le Syndic n'a donc pas respecté sa mission 5° (art. 577-8 §4 CC), qui consiste à « *administrer les fonds de l'association des copropriétaires en plaçant intégralement ces fonds 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.* »

Cinquième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes recommande, au terme de l'examen des mesures correctives prises par le Syndic, de renouveler l'exigence que le Syndic redresse la tenue des comptes ouverts au nom de l'ACP « Résidence Complexe Brabançonne », de telle manière à pouvoir, à l'occasion du bilan qui sera présenté – par lui ou par son successeur – au 31 décembre 2013 au plus tard, respecter sa 5° mission légale.

Sixième constatation du Commissaire aux comptes

Au terme de ses contrôles,

~~A...~~**L'APPU**i de vérifications systématiques – et non simplement aléatoires comme l'admet la pratique révisoriale – des décomptes de charges des quatre trimestres de l'année 2012, de leurs pièces justificatives (factures, bons de commande, annotations des services comptables) et du registre contenant les extraits des comptes financiers ouverts au nom de la copropriété,

~~AYANT ENTENDU~~ les explications fournies par le Syndic,

~~AYANT OBTENU~~ la documentation sollicitée auprès des fournisseurs et/ou tiers concernés,

~~AYANT CONSULTÉ~~ les procès-verbaux des réunions du conseil de copropriété,

le Commissaire aux comptes aboutit à la conclusion de rejeter la comptabilisation :

- pour le premier trimestre 2012, des pièces **120061** et **120062** ; le montant total des pièces rejetées s'élève à 528,00 € ;
- pour le deuxième trimestre 2012, des pièces **120088**, **120107**, **120108**, **120127**, **120128**, **120164** et **120189** ; le montant total des pièces rejetées s'élève à 6.308,23 € ;

- pour le troisième trimestre 2012, des pièces **120223**, **120225**, **120231** et **120271**, le montant total des pièces rejetées s'élève à 27.481,31 € ;
- pour les 3ème et 4ème trimestres 2012, l'attribution de charges à **Monsieur** Dragos **VACARESCU** (ex Lot NAYANI), alors qu'il n'accéda à la propriété que le 05/11/ 2012 ;
- pour le quatrième trimestre 2012, des pièces **120308**, **120311**, **120323** et **120333** ; le montant total des pièces rejetées s'élève à 8.436,83 € ; la **pièce 120323** correspond à un mouvement comptable du Fonds de réserve, qui n'a pas été répercuté dans les postes de charges ; **le bilan au 31 décembre 2012 est également faussé de ce fait.**

Sixième recommandation du Commissaire aux comptes

Au vu des 17 écritures dont il rejette l'imputation proposée par le Syndic, de 2 décomptes erronés et des autres constatations effectuées dans les chapitres précédents, le Commissaire aux comptes se voit contraint de confirmer ses recommandations antérieures à l'Assemblée générale, à savoir qu'il lui recommande :

- **qu'elle n'approuve pas le bilan** présenté par le Syndic au 31 décembre 2012 ;
- **qu'elle exige du Syndic qu'il redresse la tenue des comptes** ouverts au nom de l'ACP « Résidence *Complexe Brabançonne* », de telle manière à pouvoir, à l'occasion du bilan qui sera présenté au 31 décembre 2013 au plus tard, respecter sa mission légale 5°, telle que spécifiée à l'article 577-8 §4 du Code Civil ;
- **de ne pas donner décharge de sa mission au Syndic** (*SA Regimo NV*), tant qu'elle n'aura pas approuvé les corrections comptables exercices 2011 et 2012 la satisfaisant.

Le Commissaire aux comptes ne sollicite en revanche pas de l'Assemblée générale qu'elle le décharge de sa mission, car il se tient à sa pleine disposition pour lui faire rapport (constatations et recommandations) sur les corrections à lui soumettre par la *SA Regimo NV*.

Septième constatation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes constate qu'à compter du 1er janvier 2013, le budget adopté par l'Assemblée générale du 27 mars 2012 n'autorise plus le Syndic à effectuer le moindre engagement sans obtenir une nouvelle autorisation *a priori* de l'Assemblée générale.

Au terme de trois trimestres de 2012, le taux d'utilisation du budget avait atteint 96,45 % ; en fin d'exercice, le budget qui avait été adopté par l'Assemblée générale du 27 mars 2012 a été dépassé de 30 % environ.

Septième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale que le prochain exercice comptable soumis à vérification commence le 1er janvier 2013 et s'achève le 31 mars 2014, le Syndic devant soumettre des propositions budgétaires en ce sens à l'Assemblée générale.

Il rappelle son souhait, développé dans son Rapport intérimaire, que l'Assemblée générale

- soit saisie de propositions budgétaires anticipant de manière réaliste toutes les charges envisageables, qu'elles correspondent aux besoins courants d'entretien de l'immeuble, ou qu'il s'agisse de charges certaines ou fortement probables ;
- soit prête à discuter de propositions concrètes en vue d'améliorer de manière structurelle l'alimentation du Fonds de réserve, tout en tenant compte de la situation de vulnérabilité créée par le creusement considérable des arriérés en 2012.

Huitième constatation du Commissaire aux comptes

❶ Le Commissaire aux comptes constate que le concierge de l'immeuble a fêté son soixante-cinquième anniversaire le 7 mars 2013. Il sera donc admissible à la pension le 31 mars 2013.

Le coût de son remplacement, sur la base de ceux effectués par le passé pendant ses congés par une société de nettoyage aboutirait, sur une base permanente, à des surcoûts évitables.

En outre, un concierge (il pourrait y en avoir un par Bloc, selon le règlement de copropriété) est chargé de tâches définies dans le Règlement d'ordre intérieur que ne saurait couvrir une société extérieure, non liée par un lien de subordination de son personnel au Syndic.

❷ Les deux questions qui, en 2011 et 2012, furent celles à propos desquelles j'ai été le plus souvent interpellé, étaient de savoir :

- si le Syndic en fait « assez » ou « trop » vu les faibles honoraires qu'il perçoit ;
- à quel niveau il conviendrait de fixer les honoraires d'un syndic d'immeuble, de telle manière à le mettre en capacité de remplir ses missions légales.

Pour répondre correctement à ces deux questions, il convient de juger si le Syndic actuel a rempli les missions énumérées à l'article 577-8 §4 du Code Civil. Mon rapport destiné à l'Assemblée générale du 27 mars 2012 comportait une annexe à ce propos, dont la version schématique avait d'ailleurs déjà été esquissée auprès de l'Assemblée générale partielle du Bloc B du 8 décembre 2011. Cette annexe a bien évidemment été actualisée en tenant compte des constatations effectuées, ainsi que de tous les signalements effectués par les copropriétaires à un ou plusieurs membres du conseil de copropriété, entre septembre 2010 (entrée en vigueur de la nouvelle loi) et le moment de l'envoi des convocations de l'Assemblée générale 2013.

Les réponses restant subjectives, le tableau ci-dessous n'est fourni qu'à titre indicatif.

| <i>Le Syndic a rempli ses missions en ...</i> | <i>2011 ?</i> | <i>2012-13 ?</i> |
|---|---------------|------------------|
|---|---------------|------------------|

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

1° ...

2° ...

| | | |
|--|------------|------------|
| 3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale; (Chapitre 4) | non | non |
|--|------------|------------|

| | | |
|--|----------|------------|
| 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire; (Chapitre 8 b) | ? | non |
|--|----------|------------|

| | | |
|---|------------|------------|
| 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; (Chapitre 5 a) | non | non |
|---|------------|------------|

| | | |
|---|--|--|
| 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; | | |
|---|--|--|

| | | |
|--|------------|------------|
| 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 , dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire; | oui | oui |
|--|------------|------------|

| | | |
|---|------------|------------|
| 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble. | non | non |
| 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété; | | |
| 10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires; | oui | oui |
| 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; | non | non |
| 12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi; | | ? |
| 13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré; | non | non |
| 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières; | non | non |
| 15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; | | |
| lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital; | | |
| 16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires; | | |
| 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. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires; | non | non |
| 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. | non | non |

③ Dans les travaux parlementaires ayant mené à l'adoption de la Loi du 2 juin 2010, l'échange de vues entre le ministre et les parlementaires avait abouti à l'élaboration de la considération suivante :

Étant donné qu'un conflit d'intérêts peut surgir, l'association des copropriétaires et le syndic doivent être défendus par des conseils distincts.

Le Syndic recourt depuis le début des années 2000 aux services d'un cabinet d'avocats.

De nombreux copropriétaires – en particulier ceux du Bloc B qui avaient notifié au Syndic la venue de Maître Michel LEGAU et en ont supporté le coût à titre privé – ont été indignés par l'attitude adoptée par Maître Jean-Louis DEBONTRIDDER à l'occasion de l'Assemblée générale du 27 mars 2012. Ils ont demandé de vérifier :

- si (et si oui, à quelle date), l'Assemblée générale l'a désigné au moyen d'un vote positif comme « conseil de l'ACP » ;
- les montants qu'il a facturés pour ses cinq heures de travail du 27 mars 2012 ;
- sa note de frais pour sa « *visite des lieux* » et la rédaction de sa lettre du 28 août 2012.

Le 22 février 2013, Maître Debontridder m'a adressé le courrier électronique suivant :

Il n'est pas trace de facture d'honoraires de mon cabinet dans les comptes de l'exercice 2012 que vous avez reçu pour mission de contrôler, pour le motif qu'il n'en a pas été émise durant l'exercice écoulé.

Mes états d'honoraires et frais portant sur les prestations fournies pour la copropriété dans le cadre des dossiers en cours seront établis dans le courant de l'année 2013, soit aussitôt que j'en aurai le loisir.

Quant à mon intervention pour l'Association des Copropriétaires, il m'étonne qu'elle puisse faire l'objet d'interrogation.

La présence de Jean-Louis Debontridder à l'Assemblée générale 2012 n'a pas été justifiée par le Syndic, et n'a pas été rémunérée – fait qui, au vu des nombreux témoins, est probablement susceptible d'être communiqué au Barreau de Bruxelles auquel il est attaché.

Huitième recommandation du Commissaire aux comptes

① Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale de donner mandat au conseil de copropriété d'assister le Syndic pour assurer le remplacement de concierge que nécessitera l'admission prochaine à la pension de Monsieur Rahhal MASTOUR.

② Le Commissaire aux comptes considère que les critères pour fixer un niveau approprié aux honoraires de son Syndic sont liés à des engagements concrets d'exécuter ses missions légales, et non la prolongation inertielle de forfaits sans le moindre rapport avec les niveaux pratiqués par les syndicats belges – et en particulier, sur le marché bruxellois.

③ Le Commissaire aux comptes confirme le rejet qu'il a fait depuis 2011 de toutes les pièces correspondant aux notes de frais présentées au Syndic par le Cabinet d'avocats Jean-Louis Debontridder SPRL (numéro d'entreprise 0866.602.354)

Il invite le Syndic à ne plus faire supporter par l'ACP les factures présentées par ce Cabinet.

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale de partager les trois composantes ci-dessus de sa Huitième recommandation.

Neuvième constatation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes a reçu un courrier électronique de Monsieur Éric SPRUYTTE, Gestionnaire de la *sprl MANAGIMM bvba*, Chemin des deux maisons 71/5 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert (IPI 507.728), en date du 9 mars 2012.

Comme promis, nous avons soumis votre police actuelle ainsi que les statistiques sinistres à notre courtier qui est revenu vers nous avec la proposition suivante :

« À titre d'information à l'Abex 705 la prime actuellement payés via Marsh est de +/- 28.640 € par an.

AG Insurance reprendrait ce risque pour une prime annuelle TTC de 23.229 € soit un gain pour les copropriétaires de 5.410 € par an sur le poste « assurance » -> soit une réduction de 18,88%

Nous avons conservé les mêmes franchises basées sur la statistique sinistre reçue, l'abandon de recours prévu dans la police actuelle y est également inclus ainsi que le volet protection juridique. »

Voici donc un exemple concret d'économie que nous pourrions réaliser sans peine dans votre copropriété.

J'avais certes calculé qu'une reprise par AG Insurance correspondrait à une économie pour la copropriété de 19%, indépendamment des autres actions possibles sur la sinistralité et sur la négociation des franchises, mais tenant compte de la présence du courtier Marsh comme intermédiaire entre l'assureur Allianz Belgium et la copropriété, j'ai soumis à l'Assemblée générale du 27 mars 2012 une proposition plus modeste (10 à 15% de baisse) et quelque peu différée dans le temps (horizon = négociation de la police 2013)

L'Assemblée générale a suivi cette proposition en confiant la mission suivante au conseil de copropriété :

L'AG donne au CC la mission de tenter de négocier de meilleures assurances et encourage le syndic à fixer un objectif chiffré de réduire le contrat de 10 à 15% pour maîtriser les charges pour les occupants de l'immeuble.

Par courriel adressé à plusieurs membres du conseil de copropriété le 17 février 2013, j'ai demandé si le conseil de copropriété avait ou non exécuté la mission qui lui a été confiée au cours des réunions qu'il a tenues avant le 31 décembre 2012. Il m'a été répondu que non.

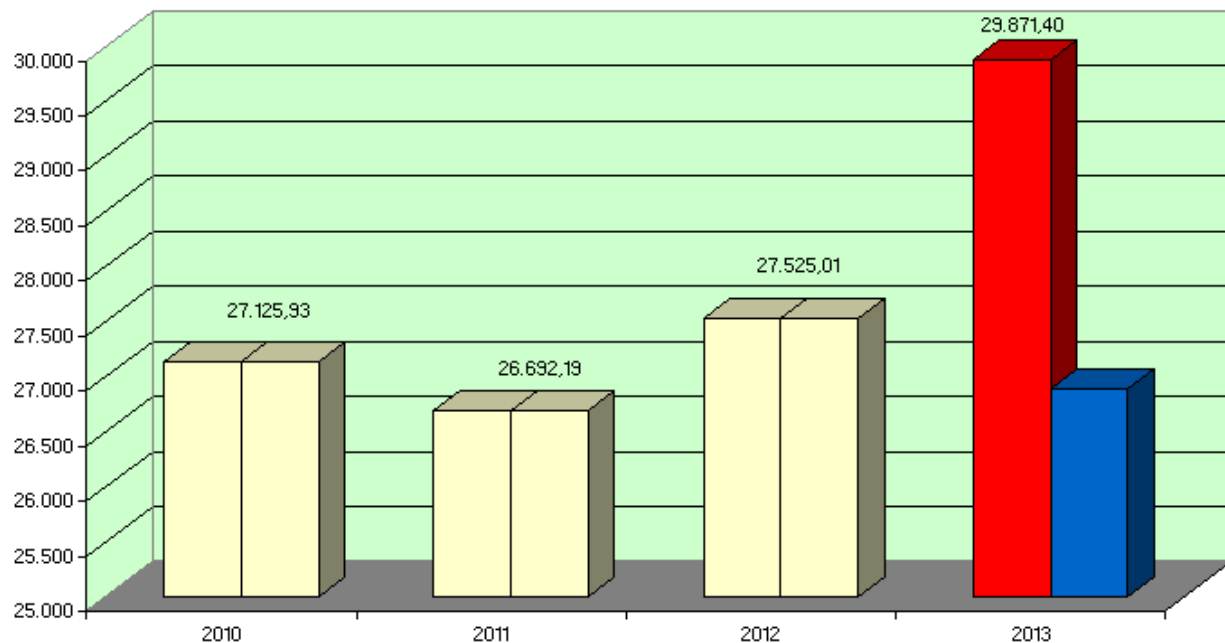
J'ai interrogé Monsieur Daniel BORGERS le 19 février 2013, au sortir de mon contrôle du décompte de charges du troisième trimestre 2012, en lui demandant le nouveau montant de la prime demandé par l'assureur pour l'année 2013. Il m'a communiqué ce montant.

Le tableau de la page suivante montre que la Brabançonne devra acquitter une prime supérieure de 8,5 % par rapport à l'année antérieure (**en rouge**) et non pas inférieure de 10% (**en bleu**) comme le prévoyait la mission confiée au conseil de copropriété.

En sus, le Commissaire aux comptes attire l'attention sur le fait qu'au cours du quatrième trimestre 2012, un nouveau sinistre a été déclaré à la suite d'un vol avec effraction ; ce sinistre figure déjà à l'Actif du bilan de la copropriété pour un montant de 6.105,60 € (**rubrique 411045**)

Prime d'assurance globale de l'immeuble

(nette de la prime de défense en justice)



Neuvième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Syndic n'ayant pas attiré l'attention du conseil de copropriété sur la mission qui lui a été confiée, le conseil de copropriété ne l'a pas remplie – loin s'en faut, puisque, au lieu de bénéficier d'une prime d'assurance ramenée en 2013 au niveau désigné **en bleu dans le tableau** ci-dessus, la prime que la copropriété devra supporter (décompte de charges du premier trimestre de 2013) atteindra des sommets inédits (**en rouge dans le tableau**)

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale de blâmer à la fois le Syndic et le président du conseil de copropriété, pour ce manque de vigilance, de dialogue, ainsi que d'efforts concertés en vue de maîtriser le niveau général des charges.

Dixième constatation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes constate l'obsolescence de la plupart des nombreuses installations de la « Brabançonne ». Il ne considère toutefois pas que cette situation soit sans issue : une copropriété telle que le *Derby* a décidé il y a quelques années, sous l'impulsion de LOREBRU et d'un nouveau syndic, d'adopter un programme de travaux destiné à – réellement – améliorer le bien-être et la sécurité des occupants.

Le Commissaire aux comptes note toutefois avec perplexité qu'aucune discussion n'a eu lieu en conseil de copropriété cette année à propos du choix des meilleures entreprises, dans les cas de dépannages. **Les dépenses pour dépannage ont pourtant augmenté de 171 %** entre le premier trimestre 2012 et le quatrième trimestre 2012.

Au cours de l'année écoulée, le conseil de copropriété a, par ailleurs, négligé de faire usage de sa faculté de réclamer au Syndic la soumission récurrente de plusieurs devis.

Dixième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale de donner mission au prochain conseil de copropriété d'établir un Plan stratégique, c'est-à-dire pluriannuel, de réparation de ses installations, et de le défendre devant elle en 2014.

Onzième constatation du Commissaire aux comptes

A la suite du signal d'alarme tiré par les vérificateurs aux comptes en Assemblée générale 2009, les arriérés de charge avaient pu être totalement jugulés en 2010. Par contre, en 2012, les arriérés se sont emballés de manière extrêmement préoccupante.

Au vu de l'importance prise par les arriérés de charges, le Commissaire aux comptes a demandé à plusieurs reprises au Syndic si celui-ci avait fait application de l'article 22 du Règlement d'ordre intérieur (« Tout montant dû à titre de charges, provision, 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 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 de 12% l'an. »), et lui a recommandé d'éviter d'y recourir afin de préserver les copropriétaires de devoir subir des dommages dus à une situation créée par la gestion comptable de la copropriété.

À ce jour, ni le Commissaire aux comptes, ni l'I.P.I., n'ont eu réponse de la part du Syndic.

Onzième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale de se prononcer sur un rapport écrit du Syndic au sujet de la onzième constatation du Commissaire aux comptes et de demander au Syndic d'éclaircir auprès d'elle les raisons des retards de la gestion comptable de la copropriété, ainsi que de celles des très fortes fluctuations.

Douzième constatation du Commissaire aux comptes

À l'occasion de l'Assemblée Générale 2012, le Commissaire aux comptes avait recommandé au Syndic de gérer ses stocks de combustibles de manière plus dynamique. Qu'il me soit permis de développer certaines possibilités offertes par l'approche que je préconise :

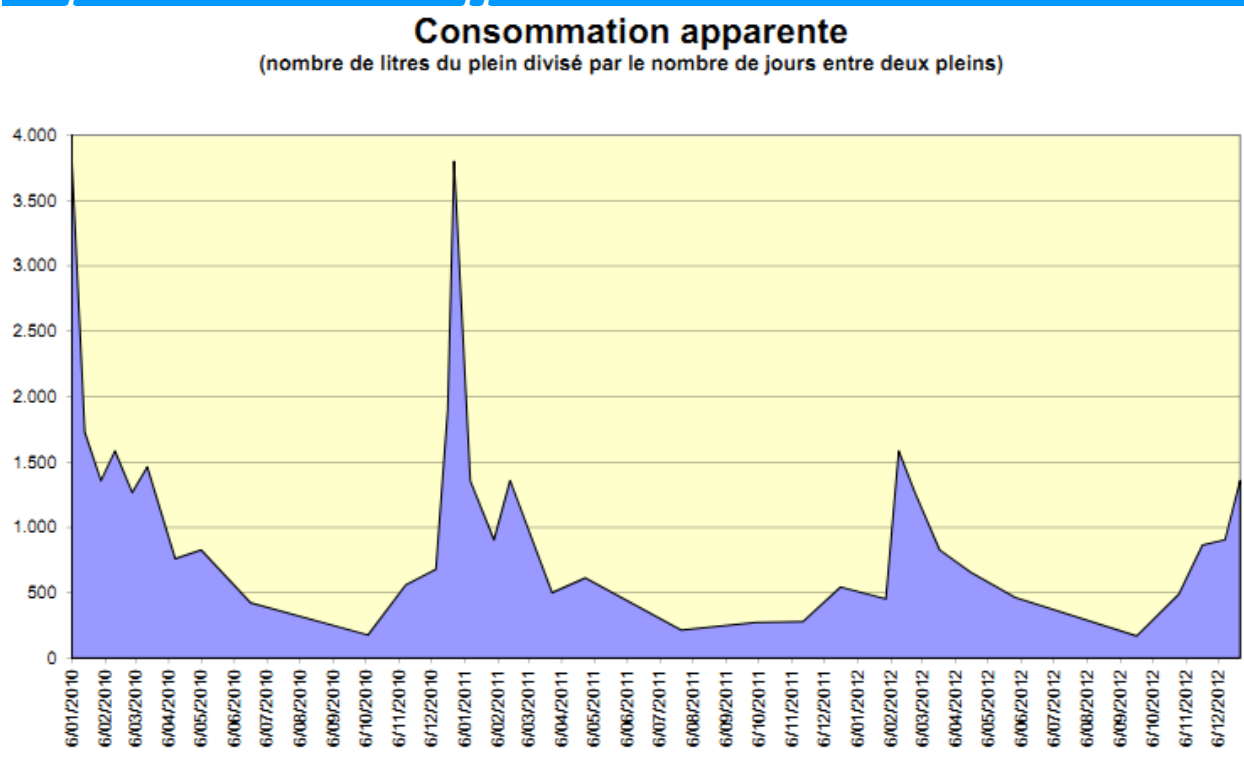
- réaliser un inventaire à date certaine (la date du 1^{er} avril 2012 avait été suggérée) ;
- valoriser les entrées et sorties selon une méthode comptable, au choix du Syndic (*FIFO*, *LIFO*, prix moyens pondérés, etc.) ;
- assurer une meilleure surveillance de la réalité des livraisons (actuellement : seul Monsieur et/ou Madame HANNO et/ou le concierge se dévouent pour le faire, pour autant que les livraisons aient bien lieu après 8 heures du matin) ;
- réaliser un inventaire de fin d'exercice ;

- informer le conseil de copropriété des **anomalies et écarts**, et stimuler ainsi la renégociation régulière des contrats de fournitures de combustibles ;
- évaluer et anticiper les besoins de la copropriété, sur base de l'historique climatique et des données de consommation fournies par les installations de chauffage ;
- analyser les **anomalies comptables** avec le Commissaire aux comptes, en vue de propositions de gestion rationnelle de l'énergie auprès de l'Assemblée générale.

etc. « etc. » en effet, car de substantielles économies d'échelle sont réalisables à partir du moment où la mobilisation deviendra un comportement acquis.

Il est question ci-dessus à deux reprises d'anomalies. Le Commissaire aux comptes, en calculant la consommation (= le temps pour vider les citernes) entre deux dates de livraison est arrivé à certains résultats aberrants. Il les livre à la réflexion de l'Assemblée générale :

Des pics de consommation « apparente » aberrants



Douzième recommandation du Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale d'exiger du Syndic et du conseil de copropriété de gérer les stocks de combustibles de manière plus dynamique.

Il se tient prêt à participer à tous les efforts de nature à assurer la maîtrise du poste le plus important des charges régulières de la copropriété.

Arrivé au terme de son rapport, le Commissaire aux comptes souhaite plaider avec force pour que la copropriété songe à se prémunir contre ses dérives, qui ont consisté à s'être si souvent laissée gérer « à distance », ainsi qu'à avoir permis que l'on cède systématiquement à la « facilité » de passer commande auprès de sociétés extérieures, alors même qu'une gestion de proximité, c'est-à-dire une présence régulière sur place d'un gestionnaire de la copropriété désigné par le syndic suffirait pour anticiper l'aggravation des déficiences, et prévenir ainsi bien des dépenses inutiles.

Mes conversations avec les occupants de l'immeuble ont systématiquement mis le doigt sur cette faiblesse structurelle de la gestion passée de l'immeuble. J'ai été souvent frappé de constater que les copropriétaires avec qui j'ai eu des échanges de vues dénués des soucis et émotions de l'instant m'ont tenu – en substance – le même langage :

Il est grand temps de redresser « notre » Brabançonne !

Je fais mien ce vœu. Car, s'il est exigeant et semé d'embûches, il ne relève plus du rêve.

Treizième recommandation du Commissaire aux comptes

Il est rappelé à l'Assemblée générale que dans sa proposition de contrat de syndic notifiée au Syndic le 14 février 2012, un groupe de copropriétaires ayant pris part à l'Assemblée générale partielle du Bloc B du 8 décembre 2011 avait prévu les articles suivants.

Article 4. 1.

Le Syndic, membre agréé n° ###.### de l'Institut professionnel des Agents Immobiliers (IPI), est soumis aux règles déontologiques édictées par cet organisme.

Article 6. 03.

Le Syndic s'engage, sans exception, à être toujours disponible pendant les heures normales de bureau (soit, les jours ouvrables, au minimum 7 heures 30 par jour), ainsi que stipulé sur le panneau affiché aux entrées de l'immeuble.

Article 6. 04.

Le Syndic s'engage à toujours répondre endéans les 15 jours à toute lettre, communication ou note qui lui parvient.

Article 6. 05.

Le Syndic reçoit le courrier relatif à la copropriété. Il est tenu d'y donner la suite qu'il convient et de veiller en particulier à transmettre aux prestataires de services ou de travaux, toutes remarques, plaintes, etc. , émanant des occupants, des propriétaires ou voisins, de manière à leur permettre d'intervenir en temps utile.

Article 6. 06.

Le Syndic doit s'organiser et engager le personnel adéquat, de manière à pouvoir envoyer les décomptes trimestriels des charges aux copropriétaires endéans les 30 jours calendrier.

Article 7. 3.

Le Syndic fait rapport à propos des éventuels intérêts perçus pour arriérés de charges.

Article 9. 2.

La gestion comptable doit être vérifiable.

En pratique, elle s'exerce avec un membre du conseil de copropriété chargé de relayer les questions éventuelles des copropriétaires et/ou le Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale de se lier avec un syndic à même d'accepter l'intégration de ce genre de conditions dans « son » contrat de syndic.