

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 #2 : évolution du volume des arriérés de charges en 2013**

Antécédents / Contexte

Par sa décision (VOTE #4), l'Assemblée générale du 30 avril 2013 a prolongé pour une année mon mandat de Commissaire aux comptes de l'ACP. Le procès-verbal précise que le Président de l'AG [M. FEIJT, représentant LOREBRU] « *souligne de plus le fait que Monsieur DUMOULIN s'est porté volontaire à accomplir des devoirs en 2013-2014 d'une manière aussi rigoureuse et professionnelle qu'en 2012-2013. Au moment de la transition d'un syndic à son successeur, la SISF LOREBRU/GEBRUWO srl déclare grandement apprécier ce coup de main.* »

Comme le précise également le procès-verbal de l'Assemblée générale du 30 avril 2013, « *depuis la Loi du 2 juin 2010, le conseil de copropriété n'est plus chargé de vérifier les comptes. Il ne doit donc plus obtenir décharge ; quant au Commissaire aux comptes, son rôle se limite à effectuer des **recommandations** à l'Assemblée Générale, que celle-ci décide, **souverainement**, de suivre ou de ne pas suivre.* »

Les 11 octobre 2013 et 19 décembre 2013, le Syndic m'a reçu. Le **Compte rendu de visite #1** et le **Compte rendu de visite #2** ont été établis, afin d'assurer votre parfaite information.

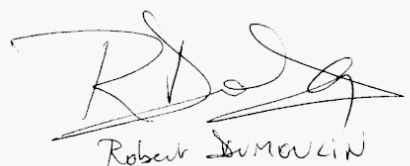
Une préoccupation commune à ces rencontres a été le souci de résorber progressivement l'hypothèque que font peser **les arriérés** sur la santé financière de la copropriété.

Diffusion

La présente est diffusée de façon formelle à tous en ce début d'année, à savoir :

- par courriel : aux copropriétaires qui m'ont communiqué leur adresse électronique ;
- sous enveloppe déposée sans affranchissement : aux autres copropriétaires qui résident au 80, 80A ou 80B de l'Avenue de la Brabançonne ;
- par courrier postal simple : aux autres copropriétaires ;
- par courriel, pour son information : au Syndic, afin qu'il veille à mentionner l'existence du « **Rapport intérimaire #2 du Commissaire aux comptes : évolution du volume des arriérés de charges en 2013** » lorsqu'il établira l'ordre du jour de l'AG.

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 ou à robert.dumoulin@economie.fgov.be

Établi le dimanche 29 décembre 2013 et le lundi 30 décembre 2013

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**

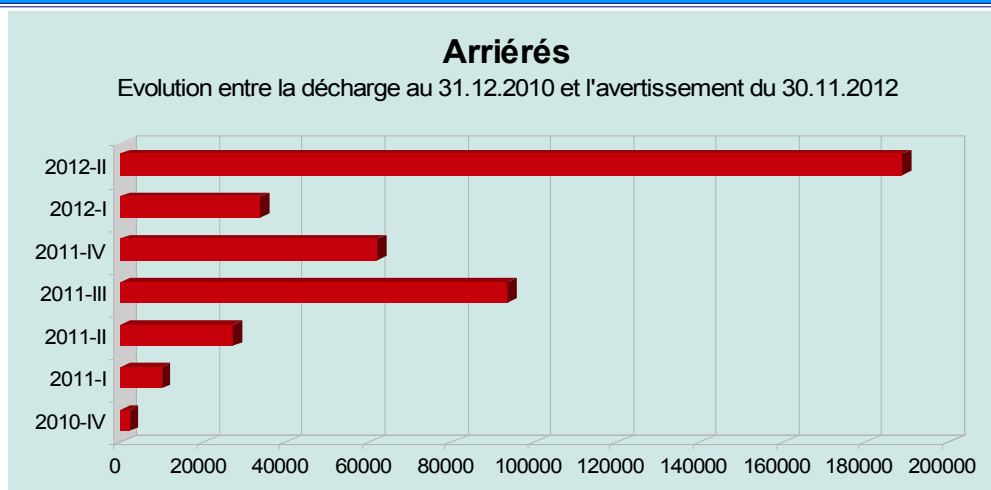
Référence ACP : **Rapport intérimaire #2 : évolution du volume des arriérés de charges en 2013**

Antécédents / Contexte

Les derniers comptes approuvés par l'ACP (AG du 28.04.2011) furent ceux de l'exercice 2010.

Le dernier bilan présenté par le syndic précédent lui ayant permis d'obtenir décharge fut celui du 31 décembre 2010. À cette époque, les arriérés de charges s'élevaient à 2.004,91 €.

L'évolution des arriérés de charges a été la suivante :



Cette évolution préoccupante était couplée à une rapide diminution des fonds disponibles sur les comptes bancaires de l'ACP : de 427.067,27 € au 31.12.2010 à 299.287,23 € au 31.07.2012.

Par courriel du 30 novembre 2012, le Commissaire aux comptes a demandé au syndic s'il avait pris des mesures afin de résorber le volume des arriérés de charges. Il n'y fut jamais répondu.

Les arriérés communiqués avec les décomptes de charges du 3ème trimestre de 2012 furent de 131.906,89 ; ceux du 4ème trimestre de 2012 de 193.554,89 ; ceux du 1er trimestre de 2013 de 216.916,58 € ; ceux du 2ème trimestre de 2013 (dernier de la gestion de la SA REGIMO NV) de 271.526,84 €.

Au terme de la gestion du syndic SA REGIMO NV, les copropriétaires n'avaient pas « réglé »

- la somme de 271.526,84 € = charges du 1er trimestre 2013 et des trimestres antérieurs
- + la somme de 142.019,57 € = charges réclamées pour le 2ème trimestre 2013
- = un total comptabilisé par REGIMO de 413.546,41 € (**MONTANT 1**)

La remise des dossiers de syndic à syndic eut lieu au cours de la première décade d'août 2013. Le Commissaire aux comptes se rendit une première fois chez le nouveau syndic le 11 octobre 2013, où il put être constaté que si certains copropriétaires avaient épongé leurs arriérés, ce n'était toutefois pas encore le cas du copropriétaire majoritaire.

Au début du mois de novembre 2013, le syndic communiqua les décomptes des charges réclamées pour le 3ème trimestre 2013, soit un total comptabilisé par la sprl MANAGIMM bvba de 87.900,23 € (**MONTANT 2**)

Dès la dernière décade de novembre 2013, le syndic fit connaître à chaque copropriétaire les sommes dues à la copropriété, selon décomptes. Il s'agissait par conséquent

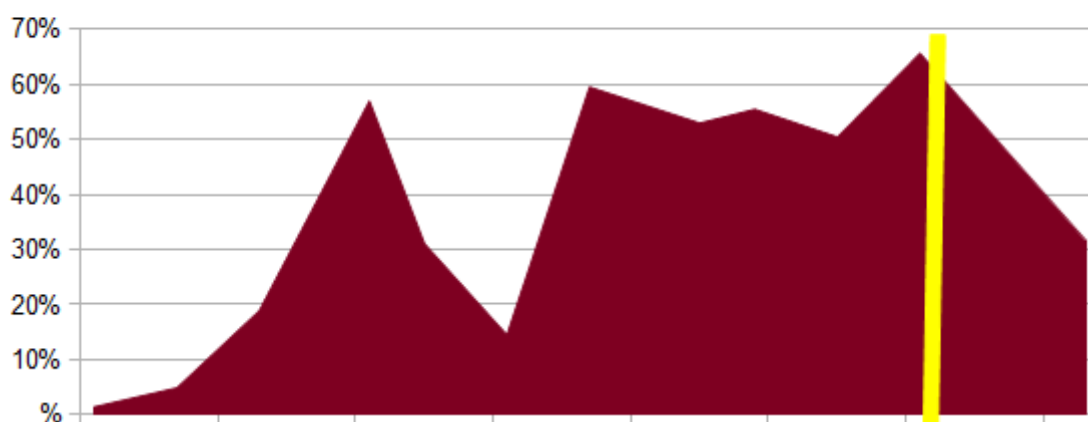
- pour tous les copropriétaires : d'un simple rappel des charges du 3ème trimestre 2013, lesquels avaient été communiquées moins de 30 jours auparavant (= **MONTANT 2**) ;
- pour certains copropriétaires : d'un rappel formel des arriérés de charges qui restaient en souffrance pour tous les trimestres antérieurs (= **MONTANT 1** – sommes éventuellement virées sur le compte à vue de l'ACP entre le 10 août 2013 et novembre 2013)

Le Commissaire aux comptes s'est rendu une deuxième fois dans les bureaux du nouveau syndic le 19 décembre 2013. Il lui fut produit un listing de la balance des copropriétaires.

À la date du 19 décembre 2013, les copropriétaires ne restaient plus redevables envers l' ACP que d'un montant de 158.705,95 €, ce qui ramène les arriérés à 31,65 % de tous les décomptes produits par les deux syndics (= **MONTANT 1** + **MONTANT 2**) ; le « **Rapport intérimaire #1 du Commissaire aux comptes : structure financière de l'ACP Brabançonne** » (diffusé le 06.01.2014) pointe en pages 6/20 et 10/20 que le Ratio des arriérés est « sous contrôle » si < 33 % (c'est-à-dire environ 1 mois de charges) ; les 31,65 % sont toutefois calculés au 19.12.2013 ... par rapport à 9 mois de 2013. La situation n'est donc certainement pas encore revenue à la normale.

Mais, de façon graphique, le redressement de la situation est déjà perceptible. En effet, voici l'évolution des arriérés du 31.12.2010 au 19.12.2013 (**ligne jaune = date de changement de syndic**)

Pourcentage des sommes non encore versées par rapport aux charges appelées



Le tableau de chiffres ayant servi à établir le diagramme ci-dessus se trouve en **Annexe 1**.

L' **Annexe 2** établit une comparaison, pour chaque copropriétaire, entre sa situation

- (a) il y a quatre trimestres (au 31.10.2012) ;
- (b) à la fin de la gestion du syndic précédent (30.06.2013) ;
- (c) au 19.12.2013.

L' **Annexe 3** contient les recommandations d'action obtenues auprès de l'I.P.I.

À votre disposition pour répondre à toute question ou vous fournir éclaircissement, je vous assure, Mesdemoiselles, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, de mon dévouement.

Robert Dumoulin

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

Dimanche 29 décembre 2013

Annexe 1

Évolution des arriérés de charges

	Charges du trimestre échu	Arriérés de trimestres antérieurs	Total des montants appelés auprès des copropriétaires	Non versé	Pourcentage non versé / total appelé
			A	B	B divisé par A
31/12/2010	138 005,29	2 004,91	140 010,20	2 004,91	1,43%
31/03/2011	191 584,38	9 832,99	201 417,37	9 832,99	4,88%
30/06/2011	116 181,62	27 134,26	143 315,88	27 134,26	18,93%
31/10/2011	70 674,87	93 530,58	164 205,45	93 530,58	56,96%
31/12/2011	136 927,43	61 867,48	198 794,91	61 867,48	31,12%
31/03/2012	197 946,29	33 622,62	231 568,91	33 622,62	14,52%
30/06/2012	128 549,65	188 841,37	317 391,02	188 841,37	59,50%
31/10/2012	117 167,17	131 906,89	249 074,06	131 906,89	52,96%
31/12/2012	155 465,76	193 554,89	349 020,65	193 554,89	55,46%
31/03/2013	213 241,93	216 916,58	430 158,51	216 916,58	50,43%
30/06/2013	142 019,57	271 526,84	413 546,41	271 526,84	65,66%
19/12/2013	87 900,23	413 546,41	501 446,64	158 705,95	31,65%

Rappel : pour comparaison, cet extrait du « *Rapport intérimaire #1 du Commissaire aux comptes : structure financière de l'ACP Brabançonne* » (diffusé le 06.01.2014), page 10/20

La dégradation des ratios en 2011 et 2012

Reprenons les trois Ratios de notre structure financière "classique", et rappelons les niveaux qu'ils doivent atteindre pour qu'ils soient caractéristiques d'une structure financière saine : 400 pour le Ratio des encours ; 100 pour le placement du fonds de réserve sur les comptes financiers de la copropriété ; ne pas dépasser 33% pour les arriérés.

- Si un Ratio passe au rouge, la situation est préoccupante.
- **Si les trois Ratios sont au rouge, la copropriété est en difficulté.**

Voici le tableau :

	2011-I	2011-II	2011-III	2011-IV	2012-I	2012-II	2012-III	2012-IV	2013-I	2013-II
Ratio des encours	986,73	947,72	4487,44	326,24	544,45	165,32	400,94	174,45	147,86	319,12
Placement du fonds de réserve sur comptes	103,36	118,08	132,49	108,85	96,83	85,38	91,01	79,29	73,15	58,56
Arriérés	5,13%	23,36%	134,91%	45,18%	16,99%	146,90%	112,58%	124,50%	101,72%	191,19%

(pour l'état des comptes en banque : voir l' [ANNEXE -B-](#))

Annexe 2

Comparaison pour chaque copropriétaire sur une année

Quatre groupes de copropriétaires ont été identifiés, en fonction de la situation à laquelle ils en sont arrivés à la date du 19 décembre 2013.

■ Le **Groupe A** est composé de copropriétaires qui ont eu des arriérés à la fin de la gestion du syndic précédent, mais qui, au 19.12.2013, ont réglé la totalité de leurs charges.

■ Le **Groupe B** est composé de copropriétaires qui ont eu des arriérés, quelquefois importants et la plupart du temps en nette hausse entre le 3ème trimestre de 2012 et la fin de la gestion du syndic précédent, mais qui, au 19 décembre 2013, ont significativement réduit le volume de leurs arriérés.

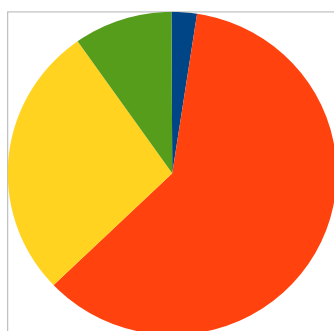
■ Le **Groupe C** est composé de copropriétaires dont le volume des arriérés est resté similaire (voire identique) entre la fin de la gestion du syndic précédent et le 19 décembre 2013.

■ Le **Groupe D** est composé de copropriétaires dont l'arriéré n'a cessé de croître.

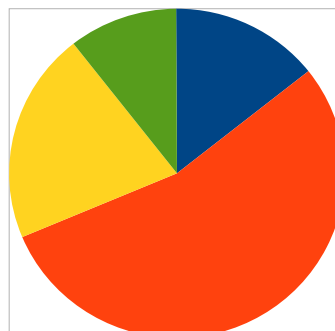
Voici l'évolution des parts relatives des quatre groupes :

Situation des Groupes au 31.10.2012

Situation des Groupes au 30.06.2013



■ Groupe A (2012-III)
■ Groupe B (2012-III)
■ Groupe C (2012-III)
■ Groupe D (2012-III)

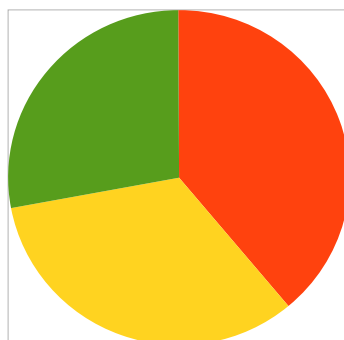


■ Groupe A (2013-II)
■ Groupe B (2013-II)
■ Groupe C (2013-II)
■ Groupe D (2013-II)

Dans le **Groupe B** figure le copropriétaire majoritaire, la société LOREBRU (61,43 %)

Dans le **Groupe C**, il y a le 2ème copropriétaire le plus important, M. REMICHE (3,01 %)

Situation des Groupes au 29.12.2013



■ Groupe A (2013-dec)
■ Groupe B (2013-dec)
■ Groupe C (2013-dec)
■ Groupe D (2013-dec)

Le Groupe A

	2012-III	2013-II	2013-dec
Bellucci		1 173,18	
Beniffou Abdelaziz (loge)	162,61	162,61	
Brichard		1 250,60	
Bullman		1 171,15	
Campagnaro	844,66	1 385,09	
Collignon		1 089,65	
Da Silva - de Brito		1 381,01	
De Callatay - De Buck		1 014,53	
De Maertelaere		1 436,36	
Diliberto	688,53	1 133,05	
Dumoulin - de Montlibert		1 302,13	
Fadil		1 163,25	2,00
Fonteyne		1 153,19	
Gokalp		1 290,05	
Gosme		1 449,34	
Hadaya		147,21	
Hellebrandt		1 286,03	
Hollanders de Ouderaen		80,64	
Jacqmin		80,64	
Kleber		1 305,62	
Lamette		80,64	
Martin Moreno		1 165,04	
Matthys	93,15	264,83	
Maurino - Majewska		1 290,05	
Montenegro – Lopez (loge)	851,43		
Ngo		1 147,16	
Nicolas		1 151,17	24,02
Parent	720,76	1 155,97	100,00
Smits		1 302,13	
Stieremans		1 297,48	
Taminiaux		147,21	
Thielens		1 305,28	
Tordeur		1 290,05	
Tranchina		1 356,80	
Vaes		147,21	
Van Beggelaer		1 157,21	
Van Hootegem		1 179,29	
Verheugen - Bracquine		18,30	-128,91
Vieilledent		271,49	
Vuyksteke		1 177,26	
Zurrer		1 316,48	
TOTAL des arriérés	3 361,14	38 676,38	-2,89

Le Groupe B

	2012-III	2013-II	2013-dec
De Coninck		1 948,51	1 766,91
Francisco Ferrando		447,79	366,11
Jansen		1 305,20	550,56
Jenau (c/o notaire)		1 153,19	662,57
Société « LOREBRU »	77 941,79	133 400,29	53 711,58
Preda - Carausu	800,00	2 018,01	1 199,65
Vacarescu R.	804,08	3 050,86	2 684,55
Vlatakis		1 155,97	284,01
Yousef Gokalp		1 282,01	551,73
TOTAL des arriérés	79 545,87	145 761,83	61 777,67

Il convient de noter que Mme JENAU est décédée.

En décembre 2013, les charges non réglées par LOREBRU se limitent aux seules charges du 3ème trimestre 2013. La situation est donc tout à fait rentrée dans l'ordre.

Le Groupe C

	2012-III	2013-II	2013-dec
Amilcar Da Costa		1 172,12	1 172,12
De Vos	400,61	1 505,80	1 481,78
Dejaegher - Mathieu	-563,77	-718,84	-718,84
Georgy	-905,59	-905,59	-905,59
Guérin		1 256,72	1 256,72
Karapetian	1 600,00	2 548,18	2 500,00
Maeterlinck	634,45	1 036,67	962,74
Nayani	5 455,30	5 061,84	5 061,84
Remacle	232,50	232,50	232,50
Remiche	26 993,73	41 223,47	37 905,35
Santolaria - Lopez	2 209,55	2 290,81	2 290,81
Verheugen		1 325,15	1 301,13
TOTAL des arriérés	36 056,78	56 028,83	52 540,56

Il convient de noter que Mme veuve DEJAEGHER-MATHIEU, M. GEORGY et M. NAYANI ont vendu leur(s) appartement(s) (et/ou garage) et que, déjà à l'occasion de l'assemblée générale partielle du Bloc B du 8 décembre 2011, il était apparu que le bien de M. REMACLE, décédé, était alors déjà momentanément géré par une société immobilière.

Le Groupe D

	2012-III	2013-II	2013-dec
Ancion			740,10
Bosseloir		1 313,27	1 867,32
Bouchetob	1 406,89	2 023,51	2 310,99
Cancho Grande	945,17	2 639,70	4 364,01
Hamesse	1 516,72	2 541,79	3 830,33
Hanna Issa		1 395,78	1 562,37
Iannone	2 880,08	3 955,80	5 113,60
King	710,26	2 033,71	3 234,93
société « Lifelong Asset »	146,31	482,24	671,40
Temmerman		1 167,08	2 961,29
Tuz	704,23	2 016,26	3 205,94
Vacarescu D.		1 793,07	4 207,17
Van den Branden	1 074,95	2 129,96	2 573,92
Velkov - Stoyanova	693,35	3 338,05	4 483,91
Yousef	2 865,14	1 898,90	3 263,33
TOTAL des arriérés	12 943,10	28 729,12	44 390,61

Il convient de noter que M. ANCION n'est devenu copropriétaire de la « Brabançonne » que dans le courant de l'année 2013.

Il n'est pas impossible que les services comptables du syndic précédent ait entretenu plusieurs confusions en ce qui concerne M. Dragos VACARESCU (8oA) : d'une part, avec sa sœur, Raluca VACARESCU, copropriétaire du 8o ; d'autre part, pour déterminer le moment où il a « succédé » comme propriétaire à M. NAYANI, en raison d'une durée assez longue de la période ayant séparé la promesse de vente de la passation de l'acte de vente.

* * *

Dans la mesure où le syndic précédent est resté inerte, en dépit de l'avertissement qui lui a été adressé par le Commissaire aux comptes le 30 novembre 2012, ainsi que par son organe déontologique, l'Institut Professionnel des agents Immobiliers (I.P.I.) (lire l'**Annexe 3**), **il en est appelé au Syndic à ce qu'il prenne contact avec les copropriétaires concernés pour envisager, avec eux et en concertation avec le Commissaire aux comptes, des modalités et facilités de règlement, spécifiques à chaque situation, afin de favoriser l'apuration progressive des arriérés de paiement de charges.**

Lundi 30 décembre 2013

Annexe 3

Recommandations obtenues auprès de l'I.P.I.

Le 31 juillet 2013, Monsieur Bernard VINÇOTTE, Assesseur juridique de la Chambre exécutive de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers (I.P.I.), m'a adressé la lettre suivante :

En ma qualité d'assesseur juridique de la Chambre exécutive, chargé d'apprécier l'opportunité des poursuites disciplinaires, j'ai pris connaissance de votre courriel du 30/11/2012 adressé à Monsieur BORGERS (...)

Les demandes d'explications adressées par l'Institut ou par moi-même à Monsieur BORGERS n'ont pas reçu d'écho ..., pas plus que vos très nombreux courriels.

(...) Son apparente inertie vis-à-vis des copropriétaires – et d'ailleurs de l'Institut – revêt (...) un caractère déontologique en telle sorte que, si cette inertie persistait [NDLR : ce Caveat est dû au fait (il s'en explique dans la lettre) que Monsieur Vinçotte et l'I.P.I. savaient que le mandat du syndic était venu à expiration le 30.06.2013 par décision de l'AG du 30.04.2013, mais l'écoulement du délai de 30 jours pour la transmission de ses dossiers au nouveau syndic ou au président de l'AG n'était pas encore tout à fait écoulé], j'envisagerais de le poursuivre sur base des griefs suivants :

« En votre qualité d'administrateur délégué de la S.A. Regimo ayant exercé le mandat de syndic de l'association des copropriétaires du complexe immobilier sis à Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80, et cela jusqu'au 30/06/2013,

a.

N'avoir établi les décomptes de charges et n'avoir adressé les décomptes de charges et n'avoir adressé aux copropriétaires les demandes trimestrielles de paiement que dans un délai de 146 à 192 jours suivant la clôture de chaque trimestre de l'année 2012, avec la conséquence que vous n'avez pas pris les mesures nécessaires pour alimenter correctement la trésorerie de la copropriété malgré les demandes des copropriétaires et du commissaire aux comptes.

b.

Avoir laissé se détériorer la trésorerie de la copropriété en omettant de prendre les mesures nécessaires pour récupérer les impayés au point que ceux-ci ont atteint respectivement 146,90 %, 112,58 % et 126,5 % du budget du deuxième, troisième et quatrième trimestres 2012.

c.

Être resté en défaut de réagir, en 2012 et 2013, aux multiples demandes des copropriétaires et du commissaire aux comptes relatives à la trésorerie de la copropriété et au respect du budget voté par l'assemblée générale.

d.

Être resté en défaut de réagir aux courriers des 22/01/2013 et 10/04/2013 du secrétariat de la Chambre exécutive et de son assesseur juridique. »

Je vous remercie de me faire part de vos éventuelles observations à ce sujet.

(...) Attendant de vous lire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

(signature)

J'ai pris connaissance de la lettre de M. Vinçotte le 8 août 2013.

Je ne lui ai fait part d'aucune observation par rapport aux Recommandations de l'I.P.I.

Le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée générale 2014 de les suivre.

Vendredi 18 octobre 2013

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

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

Référence ACP : **Compte rendu de Visite au Syndic #1**

Visite au Syndic du vendredi 11 octobre 2013

Le présent compte rendu fait état des principaux résultats opérationnels de ma première visite au Syndic en ses bureaux (désormais situés rue Colonel Bourg 101 à 1040 Bruxelles).

La visite a eu lieu le vendredi 11 octobre 2013, de 17 heures 10 à 18 heures 30.

- La présentation des décomptes qui seront envoyés aux copropriétaires a été exposée.
- Après quatre rappels, la comptable du syndic précédent avait fini par me communiquer le plan comptable prévu par l'Arrêté royal du 12 juillet 2012, quelque peu adapté aux spécificités de l'ACP, notamment la répartition de certaines charges entre certains groupes d'appartements et/ou de garages. Le Syndic a exposé les adaptations qu'il a dû effectuer, ainsi que, de manière plus générale, la méthodologie comptable qu'il a utilisée à partir de sa prise de fonction ; le Syndic a offert de mettre à disposition du Commissaire aux comptes des états comptables plus détaillés.
- Il a été noté que les dépenses que le Syndic a identifiées comme à prendre en considération pour le troisième trimestre (en dehors de l'appel trimestriel pour le fonds de réserve de 26.250 €) avoisinent un niveau de 55.000 € ; un tel ordre de grandeur, sous réserve d'éventuelles factures envoyées tardivement par les fournisseurs, constitue probablement une baisse assez sensible par rapport aux mêmes trimestres des trois années antérieures :

Total des charges	
2010 – III	70.161,34 €
2011 – III	70.674,87 €
2012 – III	117.167,17 €

- Il a été constaté que les consommations d'eaux ont déjà été intégralement imputées par le syndic précédent dans les décomptes de charge du deuxième trimestre 2013 : il s'agit de la pièce **131069**. Le règlement de cette facture de la société *Techem Caloribel SA* n'a toutefois pas été effectué par le syndic précédent. Comme ce montant a déjà été supporté par les copropriétaires au vu du décompte des charges du deuxième trimestre, le montant de 7.464,73 €, sera, au choix du Syndic,

- soit, mis en compte d'attente ; je recommanderai en effet vraisemblablement de rejeter cette pièce lors du futur contrôle des pièces du 2ème trimestre 2013, car il s'agit d'une charge supportée par la copropriété sans avoir été acquittée par le syndic précédent [= sans décaissement] ;
- soit, déjà déduit du volume de charges à prendre en compte pour le troisième trimestre ;
- soit, laissé en suspens par le Syndic dans l'attente du relevé des consommations des compteurs, car **ce relevé** n'a, en fait, **jamaï s été commandé par la SA REGIMO NV à Techem Caloribel SA.**

- L'imputation et la répartition par groupes d'appartements et/ou de garages de diverses factures se rapportant à la gestion du syndic précédent a été convenue ; les arriérés de charges se sont déjà réduits.

- Poursuivant un échange de vues antérieur, le Syndic a évoqué les méthodes qu'il compte développer pour assurer un suivi serré des livraisons de combustible de chauffage.

Mardi 31 décembre 2013

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

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

Référence ACP : **Compte rendu de Visite au Syndic #2**

Visite au Syndic du jeudi 19 décembre 2013

Le présent compte rendu fait état des principaux résultats opérationnels de ma deuxième visite au Syndic en ses bureaux, qui a eu lieu le jeudi 19 décembre 2013, de 16 heures 55 à 18 heures 20.

■ Afin d'effectuer un contrôle de toutes les pièces comptables du 1er trimestre 2013, qui ont été transmises par le syndic précédent, j'ai été autorisé à emprunter le classeur contenant les factures [NDLR : la trêve des confiseurs m'a permis de vérifier les justificatifs de dépenses et de formuler quelques questions auprès de certains fournisseurs], soit 88 pièces, dont cinq annulées ou manquantes.

■ Le listing de la balance des copropriétaires m'a permis de constater que les arriérés de charges se sont substantiellement réduits – à savoir : de 271.526,84 € au 30.06.2013 à 158.705,95 € au 19.12.2013.

■ Le contrôle plus « serré » des livraisons de combustible a permis de conjecturer que, jamais, il n'aurait été possible à la seule (une sur deux) cuve de la « Brabançonne » encore utilisable d'absorber les quantités de l'ordre de 19.000 litres, quelquefois à intervalles très rapprochés, considérées comme ayant été fournies par l'ancien fournisseur de l'ACP, la NV *Henri Verdict* ; jamais non plus, il ne pourrait se concevoir qu'une quantité physique précise de 19.000 litres ait pu, sauf peut-être par coïncidence, être enregistrée par les compteurs des camions de livraison (NDLR : or, le fait est que, depuis près de dix ans, chaque livraison est toujours facturée à concurrence de ce litrage « magique » de 19.000 litres) ; le Syndic et le Commissaire aux comptes ont, de plus, acquis la conviction, à la lecture des bordereaux de livraison des 1er et 2ème trimestres et de ceux établis il y a peu par le nouveau fournisseur de combustibles de chauffage de l'ACP, que jamais (ou alors, très rarement, comme pour la pièce **130027** du 25.01.2013, où une quantité de 18.830 litres a fait l'objet d'une correction « à la main » sur le bordereau) un contrôle de la matérialité des quantités livrées n'a pu être réalisée par M. ou Mme Hanno ; à leur décharge, il convient de signaler que la plupart des livraisons sont censées s'être terminées avant 7h30 du matin.

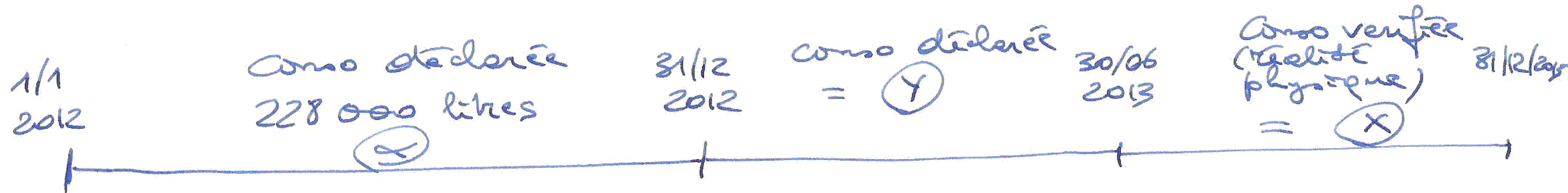
■ Comme il se confirme que le relevé des consommations individuelles [= par compteur] des eaux (chaudes) n'a jamais été commandé par le syndic précédent auprès la société *Techem Caloribel SA*, le Syndic a proposé au Commissaire aux comptes d'effectuer leur répartition sur la base des livraisons de mazout de chauffage en 2012. J'ai accepté cette proposition, mais, au vu des suspicions partagées quant aux quantités de mazout réellement livrées à cette époque – et, donc, réellement consommées –, j'ai recommandé au Syndic d'aménager ce genre de **clé de répartition des consommations d'eaux** de la manière décrite en pièce jointe : Cf. le *fac simile* de la note rédigée lors de la visite.

■ L'imputation et la répartition par groupes d'appartements et/ou de garages de diverses factures se rapportant à la gestion du syndic précédent a été convenue.

■ Le Syndic a enfin évoqué les divers sujets qui semblent mûrs pour l'Assemblée générale de 2014, à savoir une programmation d'un contrôle de degré de sécurité des installations de gaz, l'établissement d'un budget 2014 solide, ainsi que le dépôt avant septembre 2014 des statuts pour transcription notariale ; ont également été identifiés des sujets qui, de manière évidente, ne sont pas encore arrivés à un degré satisfaisant de maturité.

■ Au cours de cette échange, je lui ai rappelé un certain nombre de décisions qui avaient été prises par l'Assemblée générale du 30.04.2013, et que le syndic précédent n'a pas mises en œuvre : réfection de quatre cabines d'ascenseurs, désignation d'un avocat, inventaire amiante.

Recommandation du Commissaire aux Comptes en Syndic. Consommation de mazout de chauffage



Estimation de la conso 2012

$$= \textcircled{X} \times 2 + \textcircled{0} \frac{2}{6} (\text{hiver}) = \textcircled{Z}$$

à préciser par le Syndic.

répartition 2012 sur Z

Emettente $\textcircled{X} - \textcircled{Z}$

[Signature]
19/12/2013.