

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 #1 : structure financière de l'ACP « Brabançonne »**

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 SISP LOREBRU/GEBRUWO scrl 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.* »

Du 31 octobre 2013 au 8 novembre 2013 a été réalisée une présentation dont l'objectif était d'expliquer aux copropriétaires la raison principale pour laquelle j'avais aux deux AG précédentes recommandé de rejeter les comptes. À savoir : **la dégradation des finances de l'ACP**.

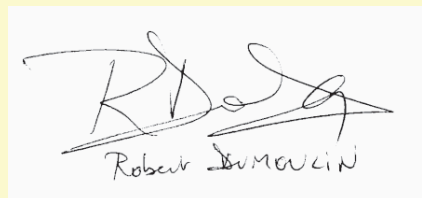
Diffusion

Afin de vous toucher tous et limiter les frais de diffusion, il a été, dans un premier temps, demandé au Syndic de profiter de l'envoi des charges du 3ème trimestre 2013 pour adjoindre un exemplaire de la présentation. Ceci étant, après mûre réflexion, j'ai décidé de ne pas exposer le Syndic à des frais de ce genre, dans la mesure où cette présentation de la structure financière actuelle de la « Brabançonne » constitue une tâche inhérente à mon mandat **bénévole**.

La présente est donc 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 veuille à mentionner l'existence de la présentation sous la forme « **Rapport intérimaire #1 du Commissaire aux comptes : structure financière de l'ACP Brabançonne** » 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

Structure financière de l'ACP Brabançonne

Table of contents

Objet	3
Quelle est la structure financière "classique" ?	4
La situation au 31 décembre 2010	7
La dégradation des ratios en 2011 et 2012	10
ANNEXE -A- Qu'a fait le Commissaire aux comptes ?	11
ANNEXE -B- Un bilan "vérité" au 30 juin 2013	17
ANNEXE -C- Portée du mandat du Commissaire aux comptes	18

Structure financière de l'ACP Brabançonne

L'objectif de la présentation consiste à expliquer aux copropriétaires la raison principale pour laquelle le Commissaire aux comptes a, à deux reprises, recommandé de rejeter les comptes présentés par la SA REGIMO NV aux Assemblées générales des, respectivement, 27 mars 2012 et 30 avril 2013.

Cette raison, c'est l'insuffisance de "couverture" des actifs mobilisables (compte à terme, compte à vue) par les moyens (fonds de réserve) recensés au passif constituant le patrimoine de l'ACP "Résidence Complexe Brabançonne".

Si est apparue cette "insuffisance" en 2011, c'est parce que le Syndic, quoique ayant constaté une nette augmentation des arriérés des charges dues par les copropriétaires :

1. ne le signala jamais à l'Assemblée générale ;
2. ne prit aucune mesure pour récupérer les arriérés auprès des copropriétaires concernés ;
3. a commis la grave erreur de continuer à payer les fournisseurs, rubis sur l'ongle (au comptant [30 jours], voire au grand comptant [dans la semaine de la facturation] pour certains, dont le plus important d'entre eux [celui des combustibles]),
 - ce qui lui fit, dans un premier temps, aller "puiser" dans le compte courant ouvert au nom de l'ACP (son fonds de roulement) ;
 - ce qui lui fit, ensuite, effectuer des transferts du compte à terme (= le fonds de réserve de l'ACP) vers le compte courant, asséchant ainsi durablement toutes les réserves pour investissements de la Brabançonne ;
4. négligea, alors même qu'il était invité depuis avril 2011 à piloter l'appel d'offres "ouvert" pour un marché de services (architecture), de réclamer auprès de l'AG la constitution d'un fonds de réserve "particulier", dédié à anticiper le choc que constituerait l'éventuelle présentation à une Assemblée générale extraordinaire du coût des travaux de réfection ;
 - contre l'humidité galopante constatée aux façades (essentiellement du côté de l'avenue de la Brabançonne) ;
 - pour corriger les défauts d'étanchéité constatés dans certains garages.

Quelle est la structure financière "classique" ?

Le point de référence "classique" pour la *Brabançonne* est incontestablement le premier trimestre 2002. L'obligation de présenter les comptes de la copropriété en euros permet en effet les comparaisons, moins en ce qui concerne les montants car les prix des prestations de services ont tout de même plus que doublé sur les dix ans qui nous séparent de 2002, qu'en ce qui concerne les proportions.

Le Rapport au Roi qui explicite la législation de 2012 relative au plan comptable à adopter par les copropriétés souligne d'ailleurs que, d'une manière générale, les postes principaux des charges des copropriétés sont restés, globalement, les mêmes, et, la plupart du temps, représentent des pourcentages similaires au cours des dix dernières années :

- les combustibles de chauffage (qu'il s'agisse de mazout, de gaz ou d'électricité) ;
- l'entretien des installations de chauffage ;
- les polices d'assurances de l'immeuble
- les consommations en eaux (chaude et froide) ;
- l'entretien et la mise au normes des ascenseurs ;
- l'entretien et la surveillance (au sens large) de l'immeuble : nettoyage, conciergerie, pelouses et abords, etc.

Tout au long de la décennie écoulée, sur recommandation des vérificateurs aux comptes (qui étaient alors membres du conseil de gérance, et qui, dès lors, devaient obtenir décharge de la part de l'AG), le syndic précédent a été invité à maîtriser ces six postes dès le moment où une envolée des prix était perçue, ou dès que la qualité générale des prestations des fournisseurs commençait à laisser à désirer.

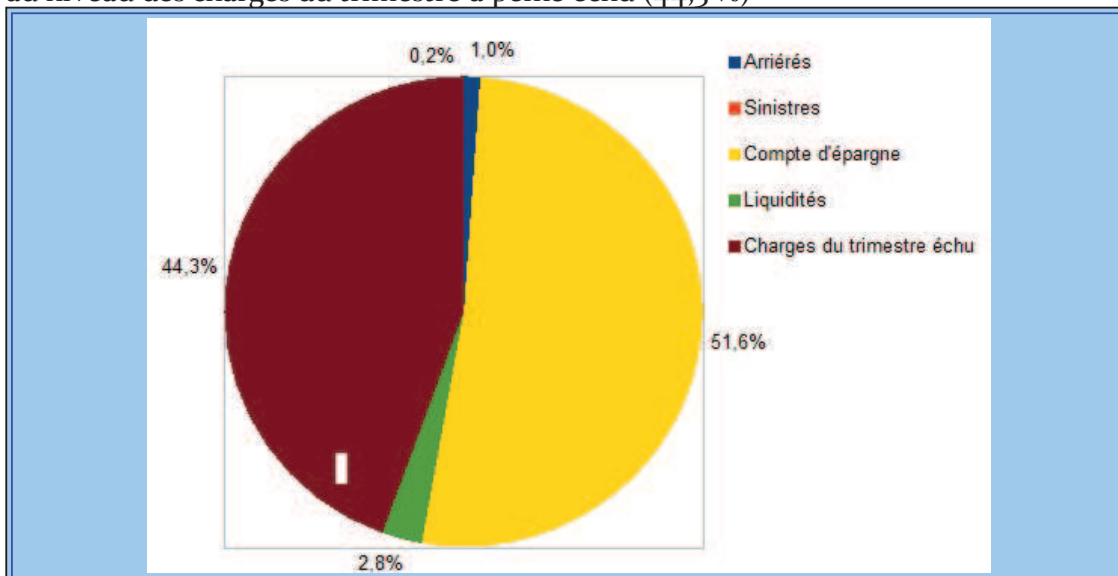
Le bilan de la Brabançonne se présentait en 2002 de la manière suivante :

2002-I	ACTIF	PASSIF	
Arriérés	2.345,48	69.608,50	Provision de base appartements
Sinistres	459,84	1.056,32	Provision de base garages
Compte à terme	117.748,70	3.420,99	Locations conciergerie
Compte à vue	6.379,61	128.195,51	Fonds de réserve
Charges à répartir	101.078,31	16.823,97	Fournisseurs
Différence mécano	23,49	1.784,83	Fonds de roulement (général)
		1.388,20	Provision charges concierge
		5.757,11	Virements émis
TOTAL	228.035,43	228.035,43	

Un certain nombre de postes étaient transitoires, en raison du fait que le licenciement du concierge SIOEN (prédécesseur de feu Lucien MOREL) ne s'était pas passé dans des conditions amiables. Pour le reste, les grandeurs principales de ce bilan pouvaient se présenter "en tartes" de la façon suivante.

L'Actif de la Brabançonne en 2002

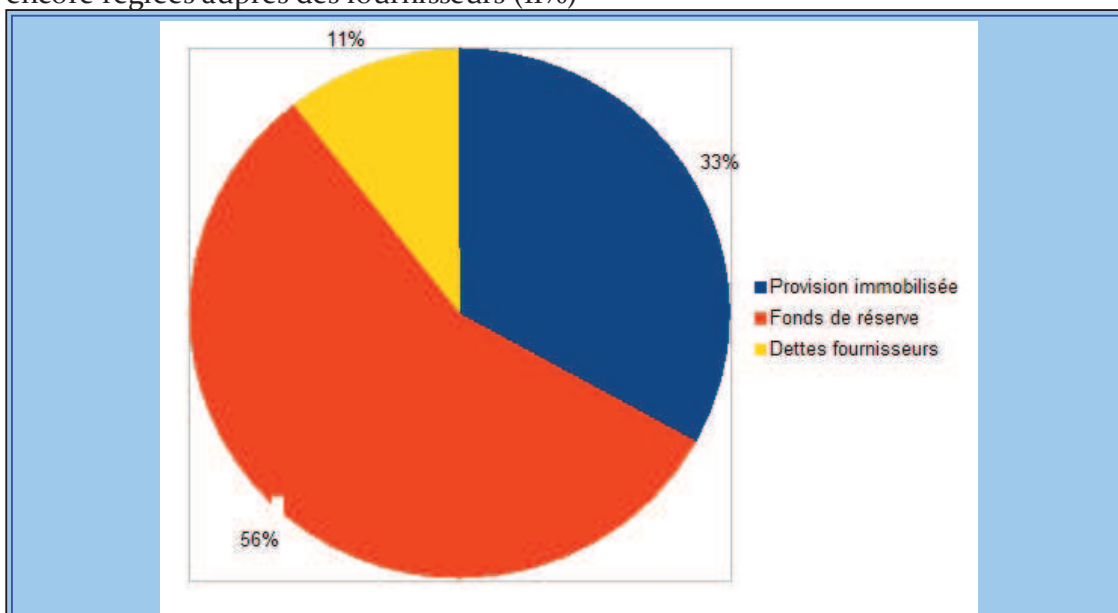
On notera que les moyens de paiement (à vue 2,8% ou à terme 51,6%) étaient supérieurs au niveau des charges du trimestre à peine échu (44,3 %)



On pouvait constater en outre que les arriérés de charges étaient faibles (1%) et les sinistres réglés en assez peu de temps (0,2% demeurant en cours de traitement au niveau des assurances ou des réparations)

Le Passif de la Brabançonne en 2002

On notera que les moyens permettant les investissements à long terme (56%), tels que la rénovation, deux par deux, des ascenseurs, excédaient très largement les dettes non encore réglées auprès des fournisseurs (11%)



D'un point de vue financier, au vu de l'immobilisé (33%) que les copropriétaires avaient dû laisser à la copropriété au moment de la passation de leur acte d'achat de leur appartement et/ou de leur garage, la situation de la copropriété était très saine.

Pour l'exprimer en langage de comptabilité des sociétés :

1. le Ratio des encours ({Créances à 1 an au plus} divisées par {Dettes à 1 an au plus} fois 100) s'élevait à 421,7 ... ce qui signifiait en clair que dans l'hypothèse où tous les copropriétaires payaient sans retard leurs charges avant la fin du deuxième trimestre 2002, la copropriété se voyait en mesure d'obtenir de quoi payer plus de quatre fois ses fournisseurs ; **ce Ratio est bon s'il est > 400** (= 1 an pour voir venir)
2. le fonds de réserve et le fonds de roulement étaient pratiquement placés intégralement (95,5%) sur les comptes bancaires de l'ACP ; ; **ce Ratio doit impérativement être >= 100**
3. les arriérés (au risque de se répéter) étaient quasi inexistantes (1% du total bilantaire, soit 2,32% des charges à répartir) ; ; **ce Ratio est sous contrôle s'il est < 33** (= des arriérés de l'ordre d'un mois de charges à supporter dans le trimestre suivant)
4. la valeur annuelle des appels du fonds de réserve (général) était de 64.452,32 €, ce qui permettait au fonds de réserve général de s'accroître en principe davantage par rapport aux coûts des travaux votés par l'Assemblée générale de mars 2002.

Si le premier des quatre ratios permet de jauger la solvabilité de la copropriété et relève par conséquent de la gestion "en bon père de famille" attendue du syndic, le second Ratio, lui, a par contre été rendu obligatoire par la Loi du 2 juin 2010 : il s'agit même de la **cinquième mission légale** du syndic.

art. 577-8 §4 (5°) du Code Civil :

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.

Quant aux arriérés et au rythme d'accroissement du fonds de réserve, il allait en être sérieusement question à partir de l'année 2011, et de façon aiguë en 2012 et lors des deux derniers trimestres avec la SA REGIMO NV aux commandes.

La situation au 31 décembre 2010

L'Assemblée générale du 28 avril 2011 a été saisie pour la dernière fois de comptes et d'un bilan de fin d'exercice soumis sous l'empire de l'ancienne loi (dite de 1994) sur la copropriété. Un membre de l'ex-conseil de gérance (devenu "conseil de copropriété" le 01/09/2010), en l'occurrence Monsieur Christian FEIJT, se dévoua pour passer les comptes en revue. Il recommanda d'approuver les comptes, ayant procédé par coups de sonde et ayant constaté que les comptes se révélaient exacts, les écritures étant parfaitement conformes aux pièces justificatives fournies, à l'exception d'un double paiement de l'architecte LESENS le 12/10/2010 et le 12/11/2010, que ce dernier avait eu l'honnêteté de rembourser de sa propre initiative le 15/11/2010.

L'Assemblée générale approuva donc les comptes de l'exercice 2010, ainsi que le bilan présenté au 31 décembre 2010, et donna **décharge au syndic pour la période antérieure au 01/01/2011.**

Voyons donc quel était l'état des comptes, ainsi approuvés, à la date du 31 décembre 2010. Il s'agissait en réalité pour moi du point de départ de mon premier mandat de Commissaire aux comptes.

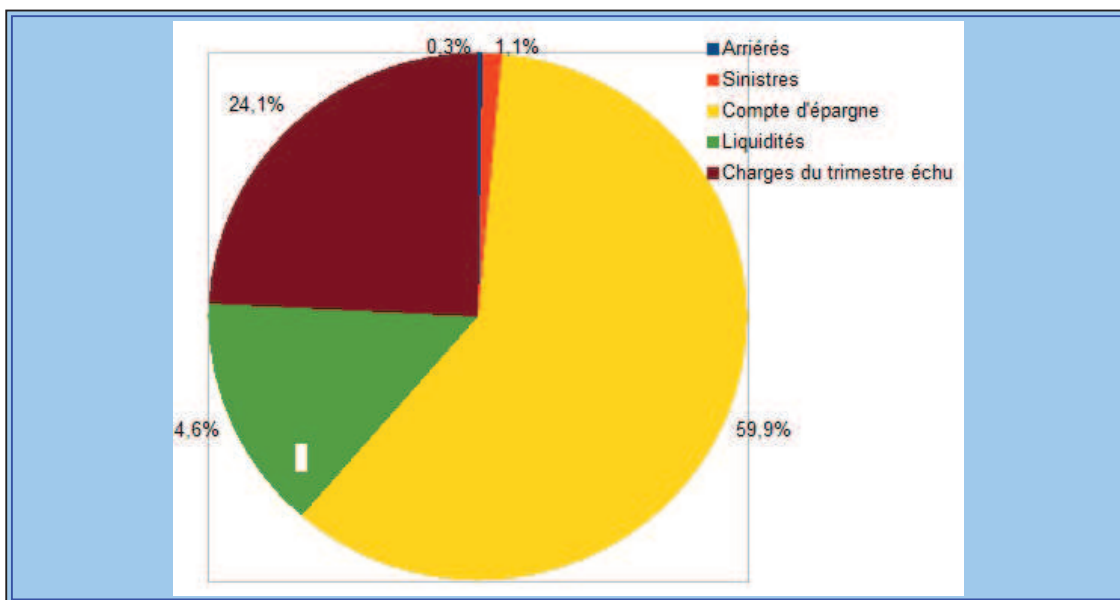
L'Assemblée générale du 28 avril 2011 me nomma pour un an (avec Monsieur Feijt) ; un deuxième mandat d'un an me fut accordé par l'Assemblée générale du 27 mars 2012 ; le troisième mandat (actuellement en cours) commença par la décision unanime de l'Assemblée générale du 30 avril 2013.

Le bilan de la Brabançonne se présentait au 31/12/2010 de la manière suivante :

20010-IV	ACTIF	PASSIF	
Arriérés	2.004,91	181.566,98	Provision de base appartements
Sinistres	6.552,10	14.597,84	Provision de base garages
Compte à terme	343.362,54	1.890,00	Locations conciergerie
Compte à vue	83.704,73	324.185,94	Fonds de réserve (général)
Charges à répartir	138.005,29	51.181,86	Fournisseurs
Différence mécano	1,53	00,00	Fonds de roulement (général)
		208,48	Intérêts (clause Karapetian)
		00,00	Virements émis
TOTAL	573.631,10	573.631,10	

L'Actif de la Brabançonne au 31/12/2010

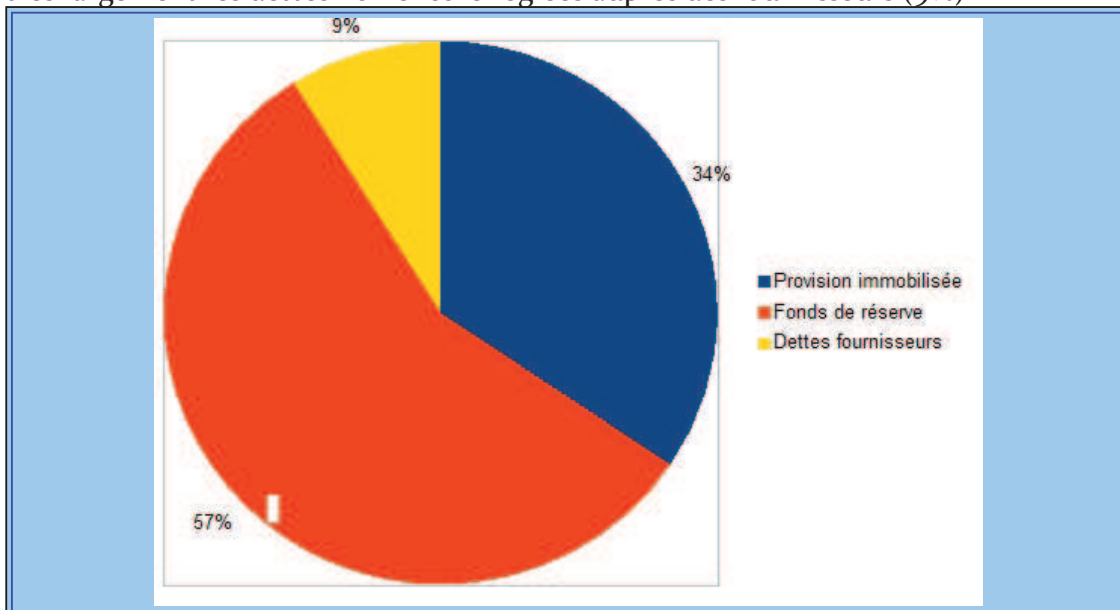
On notera que les moyens de paiement (à vue 4,6% ou à terme 59,9%) restaient supérieurs aux charges du trimestre échu (24,1 %), sachant que le quatrième trimestre s'avère en général "moins lourd" que le premier trimestre examiné dans le modèle "classique" de 2002.



On pouvait constater en outre que les arriérés de charges étaient faibles (0,3%) et que les sinistres non réglés (1,1% demeurant en cours de traitement au niveau des assurances ou des réparations) étaient en expansion (6 dossiers en cours).

Le Passif de la Brabançonne au 31/12/2010

On notera que les moyens permettant les investissements à long terme (57%) excédaient très largement les dettes non encore réglées auprès des fournisseurs (9%)



Les quatre Ratios restaient "au vert", à l'exception du premier Ratio (+/- "à l'orange") et (voir page suivante) du quatrième Ratio.

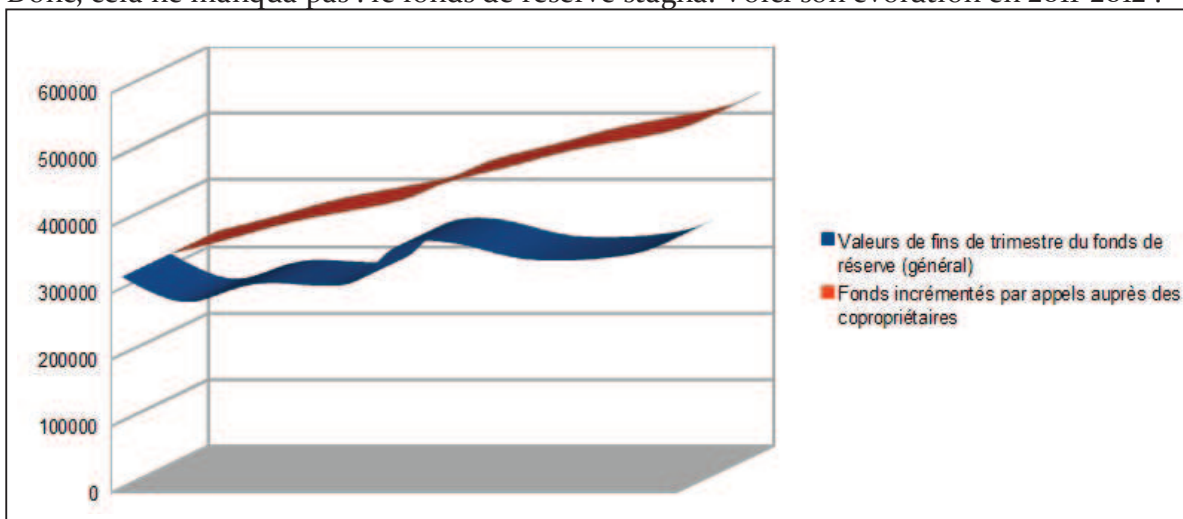
1. le Ratio des encours ($\{Créances < 1 \text{ an}\} / \{Dettes < 1 \text{ an}\} \times 100$) s'élevait à 269,6 ;
2. le fonds de réserve et le fonds de roulement étaient placés intégralement (et même à 131,7%) sur les comptes bancaires de l'ACP ;
3. les arriérés étaient quasi inexistantes (0,3% du total bilantaire, soit 1,45% des charges à répartir) ;

4. la valeur annuelle des appels du fonds de réserve (général) était passée à 105.000 € ; voilà qui semblait une contribution correcte à attendre de copropriétaires en période de dépression économique.

Les appels du fonds de réserve étaient toutefois inférieurs aux travaux, non encore exécutés, votés par l'Assemblée générale de 2010 (remplacement pour plus de 60.000 euros d'une bonne partie des installations de chauffage, suite à l'obsolescence signalée au Conseil de Gérance par le chauffagiste), auxquels s'ajoutaient aussi de nouveaux travaux décidés par l'Assemblée générale du 28/04/2011, à savoir :

Phase de désignation de l'architecte et réalisation de l'esquisse	par le Fonds de réserve (! hors TVA)	10.000,00 €
Infiltrations dans les appartements du 80 – 8ème étage gauche	Réfection de l'étanchéité de la toiture du 9ème par le Fonds de réserve (! hors TVA)	27.444,00 €
Infiltrations dans les appartements du 80B – 8ème étage gauche	Remplacement des couvre-murs Réfection de l'étanchéité de la toiture du 9ème par le Fonds de réserve (! hors TVA)	44.944,28 €

Donc, cela ne manqua pas : le fonds de réserve stagna. Voici son évolution en 2011-2012 :



En chiffres, cela donne un fonds de réserve de 324.185,94€ au 31/12/2010 et de 375.000,52€ vingt-quatre mois plus tard (soit + 50.814,58€) pour des appels de fonds effectués auprès des copropriétaires pendant ce temps à concurrence de 210.000 euros.

Une partie de plus en plus grande des appels de fonds fut donc ainsi engloutie dans les travaux ordonnés par les AG 2010 et 2011.

Encore faut-il noter que la situation eût été encore bien moins rose pour le syndic appelé aux affaires le 01/08/2013 si les Assemblées générales du 27 mars 2012 et du 30 avril 2013 n'avaient pas eu la sagesse de s'abstenir de voter de nouveaux travaux (à l'exception de la réfection de l'habillage des cages d'ascenseurs du 80A et du 80B).

Mais la situation des copropriétaires aurait été bien plus confortable si un fonds de réserve spécifique avait été voté par l'AG du 27/03/2012 (voir [ANNEXE -A-](#))

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-](#))

Conclusion

La situation, que laisse apparaître le bilan qui a été présenté par la SA REGIMO NV à la date du dernier jour de sa mission, est critique : elle comporte **quasiment tous les symptômes d'une copropriété "Brabançonne" dans un état financier très dégradé,**

en particulier au regard de critères comparables à ceux qui ont été établis par le Sénateur français Claude DILAIN (93 - Seine Saint-Denis) dans le rapport qu'il a remis en avril 2013 à Madame Cécile Duflot, Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement.

En acceptant de le publier (http://brab8o.webs.com/Structure_financiere.pdf), puis en remettant en présence du conseil de copropriété réuni en début de soirée du jeudi 8 novembre 2013 le présent document au Syndic, entré en fonction depuis 99 jours, il est espéré que celui-ci visera à recommander la tenue d'une Assemblée générale des copropriétaires, destinée à prendre toutes les mesures utiles afin de leur permettre de conjurer ce grave danger.

Rédigé à Bruxelles, du jeudi 31 octobre 2013 au jeudi 8 novembre 2013,

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

Robert U. J. Dumoulin

Licencié en Sciences économiques et financières (spécialisation "Analyse et Contrôle de l'Entreprise"), HEC Liège, 1986

(pour la portée du mandat du Commissaire : voir l' [ANNEXE -C-](#))

ANNEXE -A- Qu'a fait le Commissaire aux comptes ?

L'Assemblée partielle du "Bloc B" du 08/12/2011

Toute une page du procès-verbal a été consacrée à ce que le syndic était censé prendre en compte pour établir un budget prudent. Il s'agit de la page 8 ci-dessous.

« ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles »

Le fait est également que la proposition de budget soumise à l'Assemblée Générale ordinaire du 28 avril 2011 était très incomplète, puisqu'elle ne comportait aucune estimation, même "à la louche", du coût et du planning des travaux et dépenses qui attendent la copropriété :

--- à un an ou plus (= récapitulatif des frais extraordinaires prévisibles à intégrer dans le budget 2011)

Parmi ces dépenses devaient, par exemple, figurer :

- une estimation du fonds de roulement nécessaire ;
- une estimation du fonds de réserve générale nécessaire ;
- une estimation du coût et du planning des travaux qui attendaient la copropriété au cours de l'exercice ;
- les éventuelles conséquences pour le budget de l'exercice des décisions antérieures de l'Assemblée Générale ; à cet égard, le fascicule mis à la disposition des copropriétaires leur a rappelé * les autres décisions de l'Assemblée Générale du 28 avril 2011, dont le financement aurait également dû avoir été prévu dans le budget 2011.

Rappel de toutes les décisions de l'Assemblée Générale 2011 non intégrées dans le budget

En projet de loi plus d'années le Fonds de roulement :

Fonds de roulement Bloc A, B, C	107 143 000 €
Fonds de roulement Garages	15 773 216 €
Placements copropriétaires réguliers que leurs cotisations n'ont pas pu doter : Le Fonds d'urgence copropriétaires de CALORREBEL, afin de couvrir la date prévue pour la fin de ces travaux.	
Plan de dépenses de l'architecte en relation de l'urgence	par le Fonds de réserve (+ hors TVA) 18 000 000 €
Différences dans les appartements du B1 - Bloc étage garage	Rebâtir la structure de la toiture du B1 par le Fonds de réserve (+ hors TVA) 27 444 000 €
Différences dans les appartements du B10 - Bloc étage garage	Rebâtir la structure de la toiture du B10 par le Fonds de réserve (+ hors TVA) 44 944 216 €
Mise en conformité avec le Règlement de Copropriété n°1a (2)	Préparation de projet (+ hors TVA) 1 300 000 € Mise en œuvre (+ hors TVA) 106 000 €
Revenus futurs des deux sections du Bloc C	Une demande de B10 sera demandée pour un événement aux conditions
Les pertes des comptes de Bloc B d'après les données des B10 (B10 A et C)	

--- à plus d'un an

Parmi ces dépenses devaient, par exemple, figurer :

- une estimation « pour ordre » des dépenses escomptées, à politique inchangée et/ou dans le cas d'orientations stratégiques divergentes de l'Assemblée Générale ;
- une estimation du coût et du planning des travaux qui attendent la copropriété au cours des exercices ultérieurs ;
- les éventuelles conséquences pour les budgets futurs des décisions antérieures de l'Assemblée Générale.

En séance, le Syndic concède n'avoir pas pris ces obligations en compte en avril 2011.

L'Assemblée Générale partielle du Bloc B déplore l'incapacité du Syndic ⁹ à intégrer le moindre élément de gestion prévisionnelle, et rappelle que cette gestion proactive est destinée à anticiper les conséquences financières de toute décision lui soumise.

9 Il sera revenu sur ces décisions dans le rapport final des Commissaires aux comptes.

Pendant la phase d'approbation du projet de procès-verbal (décembre 2011/janvier 2012), je rédigeai la précision suivante, et attirai l'attention du Syndic à l'occasion de la remise du procès-verbal de l'Assemblée générale sur ses implications.

OBSERVATIONS A PROPOS DU PROJET DE P.V.

Mardi 3 janvier 2012

Assemblée Générale partielle du Bloc B
À l'attention de M. R. Dumoulin, Secrétaire
Avenue de la Brabançonne, 80 boîte 09
1000 Bruxelles

Je me réfère au Point 4.1. du projet de procès-verbal de l'Assemblée générale partielle du Bloc B du 8 décembre 2011. Celui-ci comporte, en page 7, la décision suivante : « **L'Assemblée Générale partielle du Bloc B invite le conseil de copropriété à aider le Syndic à présenter une proposition de budget 2012 à la fois complète et crédible.** »

Afin de fournir assistance au conseil de copropriété dans cette tâche qui s'avérera, aux termes de la page 9 du projet de procès-verbal, « critique pour juger de la capacité de la copropriété à estimer ses risques et charges futurs, et à constituer des provisions suffisantes, sous peine de reports ou d'abandons de tous les travaux moins prioritaires et ceux qui ne pourront de toute façon être financés, compte tenu des réserves disponibles », j'ai l'honneur de vous faire parvenir le budget 2009 établi par l'assemblée générale d'une copropriété située non loin de la nôtre. Ces documents m'ont en réalité été fournis gracieusement le 12 mars 2009 par Madame Lilliane HELLEBRANDT, copropriétaire présent #7.

L'idée de ce modèle était d'offrir au syndic une présentation qui avait fait ses preuves dans une autre copropriété bruxelloise dont il pouvait tirer inspiration.

Confection du Rapport des Commissaires aux comptes

Le contrôle du 17 novembre 2011 des Commissaires aux comptes fit apparaître que certaines pièces du facturier n'étaient pas pourvues du cachet "A PAYER".

Des copies des factures ont été demandées auprès des fournisseurs concernés : il s'agissait principalement du chauffagiste, de la compagnie des eaux, du cabinet d'avocat Debontridder et de la compagnie en charge du curetage des égouts.

Il apparut que le non paiement était en réalité lié à de graves difficultés de gestion de la trésorerie de l'ACP.

Je fis part de mes constatations préliminaires à la Présidente de l'Assemblée générale le 14/02/2012, lui recommandant de ne pas donner son aval aux comptes de l'exercice 2011.

Je reproduis la première et la dernière page de ces constatations préliminaires.

**Note à l'attention de Madame Pascale ROELANTS, Présidente
de l'Assemblée Générale de l'Association
des copropriétaires du Complexe « building Brabançonne »**

Objet :

Vérification des comptes des deux premiers trimestres de l'année 2011.

Le jeudi 17 novembre 2011, les Commissaires aux comptes désignés par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 avril 2011, Monsieur Christian FELJT et moi-même, nous sommes donné rendez-vous dans les bureaux de la SA REGIMO NV pour y effectuer la vérification des comptes des deux premiers trimestres de l'exercice 2011, et préparer ainsi l'un des rapports que nous ferons en Assemblée Générale en 2012, en l'occurrence celui prévu sous le **Point II. 2. a.** de son ordre du jour.

À cette occasion – première sans doute pratiquement inconcevable lorsque Monsieur WALCKIERS était le comptable du Syndic –, nous avons constaté qu'un certain nombre de factures de la société « Établissements DERIDDER SPRL », qui avaient été établies pendant le quatrième trimestre 2010, semblaient avoir dû faire l'objet d'un rappel en mai, pour n'avoir été finalement honorées que vers la fin de la première décade de juin 2011.

Nous nous étions étonnés à cette occasion que ce fournisseur n'avait pas fait application de ses conditions générales de vente. Celles-ci ² sont les suivantes.

PAIEMENTS - RESERVE DE PROPRIETE
Nos factures sont payables au comptant en nos établissements sauf clauses écrites particulières.
Les factures non réglées à l'échéance sont passibles, dès cette date, d'un intérêt fixé à 12% l'an.
Du seul fait du défaut de paiement à l'échéance et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, le montant des factures est majoré de 15% avec un minimum de 25 Euros à titre de dommages et intérêts.

La notion de « factures payables au comptant » correspond à une échéance de 30 jours.

Après vérification, il se confirme que trois factures de ce fournisseur sont venues à échéance sans avoir été payées au comptant, pour un montant total de trois mille cinq

Je suis à la disposition de Madame la Présidente de l'Assemblée Générale de l'Association des copropriétaires du Complexe « building Brabançonne » pour examiner avec elle si d'autres conséquences pratiques doivent être tirées des présentes constatations.

À titre personnel, je ne peux que lui suggérer de veiller à ce que la transition s'effectue harmonieusement, sur la base du projet de contrat de syndic qui lui a, comme convenu à l'occasion de la rencontre du 10 janvier 2012, déjà été soumis le 11 février, et qui reflète les attentes de l'Assemblée Générale partielle du Bloc B, laquelle a œuvré sans désespérer afin de « redresser la Brabançonne ».

Qu'il me soit tout de même permis de rappeler que, titulaire d'une Licence en Sciences économiques et financières (« Analyse et Contrôle de l'Entreprise ») aux HEC Liège, je dispose des qualifications requises pour l'exercice de la mission de commissaire aux comptes d'une association de copropriétaires¹⁷, mais que cette mission est un mandat que j'exerce à titre gratuit. Mon devoir unique reste de faire rapport à l'autorité souveraine qui m'a désigné. Il ne m'appartient par contre pas de prendre d'autres actions¹⁸, puisqu'un commissaire aux comptes ne peut, déontologiquement, pas être tout à la fois juge et partie.

Je laisse toute latitude à Madame la Présidente de l'Assemblée Générale de l'Association des copropriétaires du Complexe « building Brabançonne » pour, à ce titre ou par souci de protéger les intérêts qu'elle représente, envisager d'éventuelles autres suites.

Je me félicite de la collaboration que j'ai pu développer avec Monsieur Christian FEIJT, que je n'ai cessé de veiller à étroitement associer à mes constatations et devoirs.

Fait à Bruxelles, du jeudi 17 novembre 2011 au mardi 14 février 2012.



Robert Durieux

Assemblée générale du 27/03/2012

Mon rapport final n'a pu être diffusé auprès des copropriétaires, sur opposition de la Présidente de séance de l'AG. La cinquième et dernière recommandation de ce rapport a toutefois donné lieu à un vote l'entérinant, les deux Commissaires aux comptes ayant souhaité s'abstenir.

Cinquième recommandation du Commissaire aux comptes

Arrivé au terme de son rapport, le Commissaire aux comptes recommande à l'Assemblée Générale

- de ne pas approuver les comptes de l'ensemble des quatre trimestres de l'année 2011
- de ne pas approuver le bilan à la date du 31 décembre 2011, tant que les corrections n'auront pas été apportées par le Syndic et qu'une comptabilisation par les stocks n'aura pas été mise en place ;
- de ne pas donner décharge au Syndic pour l'ensemble de sa gestion.

Les décomptes des charges ne devront pas nécessairement être refaits et réexpédiés, mais toutes les remarques faites se traduiront dans le décompte suivant en référant au procès-verbal (résolutions du Commissaire aux comptes et/ou recommandations du Commissaire aux comptes approuvées par l'Assemblée Générale)

En ce qui concerne le budget, ma recommandation fut (Cf. PV de l'AG du 27/03/2012 :

Dumoulin, en tant que Commissaire aux comptes, rappelle que le budget est un document unique, mais, comme l'indique le texte de la déclaration signée par 26 copropriétaires, il doit comporter à la fois ce qui permet à la copropriété de "faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble" et une estimation réaliste des " frais extraordinaires prévisibles", à savoir ceux pour lesquels il est indispensable que la copropriété se mette à provisionner les sommes nécessaires afin d'y faire face à terme ; la confection d'un budget constitue l'une des seize missions légales du Syndic (article 577-8 §4 18° du Code Civil).

Il rappelle que le deuxième "volet" du budget n'a pas été fourni, alors même que des dépenses extraordinaires ont été clairement identifiées, quelquefois par des Assemblées Générales antérieures, comme inévitables ; il se réfère par exemple à la lutte contre l'humidité des façades (point C. 4. ci-dessus), pour laquelle le scénario médian retenu par l'architecte Lesens faisait état d'une charge à anticiper de l'ordre de 2,5 millions d'euros.

L'Assemblée Générale procède au vote nominal quant à l'approbation du budget 2012.

Le vote de l'Assemblée générale ne suivit pas ma recommandation, les copropriétaires COLLIGNON, HOLLANDERS, LAMETTE ET TAMINIAUX se joignant à LOREBRU pour faire l'impasse sur un budget incluant un volet indicatif "Travaux".

Ce fut une occasion manquée, car si un budget "Travaux" avait été voté le 27/03/2012, un **Fonds de réserve (spécifique)**, distinct du Fonds de réserve (général) qui affichait alors à peine un peu plus de 300.000 euros au compteur, **eût pu être constitué** pour, notamment, assurer un financement aux travaux qui seraient soumis ultérieurement à une Assemblée générale extraordinaire.

Confection du Rapport en vue de l'AG 2013

Je n'ai cessé d'en appeler auprès du syndic :

1. pour qu'il m'explique les retards dans l'envoi des décomptes de charges ;
2. pour qu'il prenne des mesures afin de résorber le niveau alarmant des arriérés de charges ;
3. pour qu'il me fasse connaître le plan comptable qu'il comptait appliquer à partir de 2013, suite à l'entrée en vigueur à cette date d'un Arrêté royal en la matière.

Je n'ai pas eu de réponse. J'ai donc signalé les manquements 1., 2. et 3. à l'IPI, organe tutélaire garantissant le respect par les syndicats de leurs obligations déontologiques.

J'ai accompli six contrôles sur place, les 17/01/2013, 31/01/2013, 12/02/2013, 19/02/2013, 26/02/2013 et 19/03/2013, et ai, à ces occasions pu passer en revue toutes les pièces comptables se rapportant à l'exercice 2012.

Outre ces devoirs, j'ai mené correspondance avec vingt-huit fournisseurs et tiers, qui donnèrent 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.

Après avoir longuement attiré l'attention des copropriétaires dans mes deux rapports (février et mars 2013) et en soumettant, avec le copropriétaire Mme E. ROSSO-GOSME une proposition en vue de résoudre le problème des arriérés par le biais d'une assurance auprès de la firme ATRADIUS, contact a été pris avec le Syndicat National des Propriétaires (SNP) avec l'aide du copropriétaire Mme S. BOUCHETOB.

Le Président du SNP nous a reçus au milieu du mois pendant lequel l'ACP courait le péril additionnel d'être privée de syndic.

De : "Olivier Hamal" <olivier.hamal@skynet.be>
A : "sarbow" <sarbow99@yahoo.fr>, "David WEYTSMAN" <david.weytsman@mr.be>, "David WEYTSMAN" <DWEYTSMAN@lorebru.irisnet.be>, "Olivier Hamal" <olivier.hamal@skynet.be>
Cc : <Robert.Dumoulin@economie.fgov.be>, <marionlemesre@gmail.com>, <slrb@slrb.irisnet.be>, <christos@doulkeridis.be>, "Marianne Palamides" <marianne.palamides@snp-aes.be>, "snp-aes" <snp-aes@snp-aes.be>, "Pascale ROELANTS" <proelants@lorebru.irisnet.be>, <c.feijt@lorebru.irisnet.be>, <wlesuisse@lorebru.irisnet.be>

Date : Mardi, 09 Juillet, 2013 11:13PM
Objet : Re: RE : Votre proposition d'hier / projet de votre Directrice générale, Mme Roelants

Mesdames, Messieurs,

Comme suite aux différents mails échangés, je recevrai au SNP lundi prochain Monsieur DUMOULIN et Madame BOUCHETOB pour faire le point dans leur dossier et ce en regard des différents problèmes en cours. Dans le prolongement comme le suggère Monsieur WEYTSMAN, je suis disposé à participer à toute réunion visant à remettre la copropriété en ordre de fonctionnement et d'harmoniser les relations entre les copropriétaires. Avec mes meilleurs compliments.

Olivier HAMAL
Vice Président SNP

----- Original Message -----
From: sarbow
To: David WEYTSMAN ; David WEYTSMAN
Cc: Robert.Dumoulin@economie.fgov.be ; marionlemesre@gmail.com ; slrb@slrb.irisnet.be ; christos@doulkeridis.be ; Hamal Olivier ; Marianne Palamides ; snp-aes ; Pascale ROELANTS ; c.feijt@lorebru.irisnet.be ; wlesuisse@lorebru.irisnet.be
Sent: Tuesday, July 09, 2013 8:02 PM

Par la suite, le bulletin mensuel du SNP (le magazine "*Le Cri*") de septembre 2013 a dument fait état de la sensibilisation qui a été opérée à l'occasion de cette démarche, notamment auprès du Président du copropriétaire SISP LOREBRU/GEBRUWO scrl, ainsi que de la disponibilité du SNP à continuer à venir en aide dans le cas où l'ACP "*Résidence Complexe Brabançonne*" solliciterait son intervention.

ANNEXE -B- Un bilan "vérité" au 30 juin 2013

Comme indiqué dans le corps du présent document, la Loi du 2 juin 2010 sur le fonctionnement des copropriétés spécifie que la **cinquième mission légale** du syndic consiste à placer la totalité des avoirs de la copropriété sur au moins deux comptes distincts : 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 (art. 577-8 §4 (5°) du Code Civil)

L'épuisement des comptes (à terme et à vue) est tel qu'une somme de plus de cent septante mille euros fait défaut pour (ne serait-ce que) correspondre à la valeur nominale, inscrite au bilan, du fonds de réserve de la copropriété.

160000 Fonds de réserve (général)	417.967,18 €
550000 Bonus Account 310-0582632-39	197.600,00 €
551000 ING Compte à vue	47.176,24 €
Montant encore à placer (mission légale)	173.190,94 €

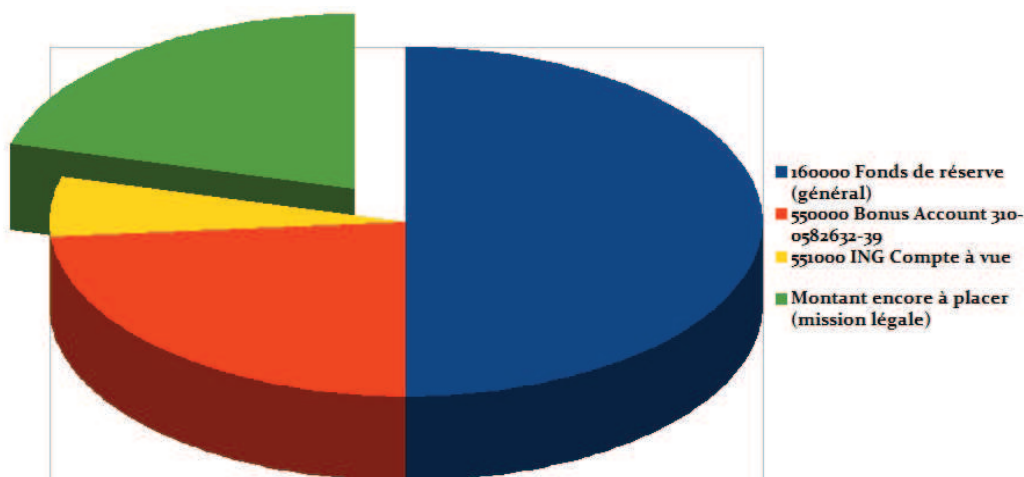
Chaque trimestre, il est demandé à chaque copropriétaire de verser sa propre quote-part d'un appel de 26.250 €

Cet appel est **décidé par l'Assemblée générale**, à la suite de l'adoption de son budget. L'appel est, en principe, destiné à permettre à la copropriété de réaliser les investissements qu'elle s'attend à devoir un jour décider (rénovation [ex. humidité aux façades] ou maintenance [ex. ascenseurs]) à la **majorité des 3/4**.

(où LOREBRU = 50% ; où tous les autres copropriétaires présents et représentés = 50%)

Il me semble probable qu'une telle somme devra être récupérée par toutes voies de droit, tant elle paraît toute désignée pour sans doute constituer la plus grosse part du contentieux éventuel que l'Assemblée générale devrait examiner.

Cette "plus grosse part" est représentée en trois dimensions en vert.



Déontologie du Commissaire aux comptes

❶ J'avais rédigé le début de mon rapport destiné à l'Assemblée générale du 27 mars 2012 de la manière suivante :

J'ai l'honneur de vous faire rapport de mes constatations. Mais auparavant, j'aimerais vous expliquer les implications de la nouvelle législation sur le fonctionnement des copropriétés, ainsi que sur les tâches et attributions du Commissaire aux comptes.

Au cours d'une conférence sur les comptes de copropriété et leur contrôle organisée le 30 septembre 2008 par l'Ordre des Experts Comptables et Comptables Brevetés de Belgique (OECBB) à laquelle j'ai eu la chance de prendre part, l'un des intervenants a tenu, puis mis par écrit, les propos suivants :

« Les comptabilités rédigées par les syndics ressemblent plus à des grimoires qu'à des comptes sociaux. Hétéroclites et disparates quant à leurs formes, elles sont toutes confuses et embrouillées au point qu'un chat n'y retrouverait pas ses jeunes. Seul, semble-t-il, l'expert comptable est capable d'en démêler l'écheveau, avant de constater, après un savant travail de dépiantage dans les rares cas où il y est autorisé, que les comptes des syndics ne reflètent nullement la réalité de la copropriété mais qu'ils en donnent une image dégradée qu'il est impossible de reconstituer, ni d'en vérifier la sincérité. »

Fort heureusement, la loi du 2 juin 2010 a changé les choses : désormais, le Commissaire aux comptes doit être **indépendant** et, pour qu'il soit crédible aux yeux de l'Assemblée Générale, doit pouvoir faire la preuve de ses **titres et qualifications**. Pour ma part, je suis Licencié en Sciences économiques et financières, et ma spécialisation est l'audit et le contrôle, interne et externe, de la comptabilité des entreprises.

L'indépendance nécessite aussi, pour être parfaite, le fait d'être **dégagé de toute autre mission** au service de la copropriété. En janvier 2011, j'ai donc estimé qu'il était désormais incompatible pour moi de faire partie du conseil de copropriété. Je note que tel ne fut pas le raisonnement tenu par LOREBRU, qui désigna Christian Feijt, par ailleurs cheville ouvrière du conseil de copropriété. (...)

Au cours de la conférence de 2008 que j'évoquais précédemment, le souci qui devait m'animer était mis en évidence de la manière suivante : *« les copropriétés n'étant pas des "entreprises", aucune forme quant à la comptabilité ne saurait leur être imposée. Mais, (...) le syndic doit rendre compte de sa gestion et (...) il ne saurait le faire sans produire une comptabilité dans une présentation compréhensible par tous. Et une copropriété est une personne morale au même titre qu'une "entreprise" ; c'est une "Association de copropriétaires" sans but lucratif comme les ASBL. On devrait donc s'attendre à ce qu'elles soient soumises aux mêmes obligations. »* Mon souci se doit donc être d'exposer de manière **didactique** les notions, telles que la tenue de comptes ou l'établissement d'un budget crédible pour une copropriété comme la nôtre.

Toutes ces considérations sont toujours pleinement d'application.

❷ Devenu le seul Commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée générale, j'ai dû porter une attention scrupuleuse à l'issue des recours déposés, respectivement, auprès de la Cour constitutionnelle et du Conseil d'État.

Le premier recours émanait de l'Institut des réviseurs d'entreprises (IRE), lequel estimait que la loi du 2 juin 2010 sur le fonctionnement des copropriétés portait atteinte au monopole des réviseurs d'entreprises et experts-comptables externes de vérification et de redressement des documents comptables ; pour l'IRE, les mandats de commissaires aux comptes ne devaient pas être attribués à d'autres qu'aux réviseurs d'entreprises.

La Cour constitutionnelle a rejeté ce recours en argumentant notamment ainsi :

B.8.3. Plus généralement, en prévoyant la désignation d'un commissaire aux comptes, le législateur entendait renforcer l'obligation de justification et améliorer la protection des copropriétaires, améliorer le contrôle des comptes et accroître la transparence de la gestion financière.

B.9. Le législateur pouvait considérer qu'il convenait que la fonction de commissaire aux comptes soit également ouverte aux copropriétaires qui ne sont pas nécessairement réviseurs d'entreprises ou experts-comptables externes, afin que cette fonction puisse contribuer à une meilleure implication des copropriétaires dans le contrôle des comptes de la copropriété. (...)

Ma désignation par l'Assemblée générale du 27 mars 2012 s'en trouvait justifiée.

Le second recours émanait de l'Institut professionnel des comptables et fiscalistes agréés (IPCF) et de l'IRE, lesquels souhaitaient cette fois que la comptabilité des associations de copropriétaires soit tenue par un comptable, un syndic étant selon eux un indépendant non habilité à le faire. Ce recours est toujours pendant, mais il apparaît très peu probable que les syndics soient soustraits à cette tâche s'ils sont constitués en sociétés commerciales, d'autant que, dans la pratique, tout syndic professionnel s'adjoint systématiquement les services d'au moins un salarié disposant des diplômes et qualifications requises.

③ Par ailleurs, j'ai suivi avec attention les travaux parlementaires qui ont mené à l'Arrêté royal du 12 juillet 2012 (au *Moniteur belge* du 3 août 2012), afin d'être en mesure d'exposer à l'Assemblée générale de 2013 les obligations de tenue des comptes applicables après 2012.

④ Enfin, il m'apparaît indispensable de tenir le plus grand compte du *Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes*, développé en France en guise d'annexe réglementaire au *Code de commerce*, et en particulier de ses obligations suivantes :

Article 3 – Intégrité. Le commissaire aux comptes exerce sa profession avec honnêteté et droiture. Il s'abstient, en toutes circonstances, de tout agissement contraire à l'honneur et à la probité.

Article 4 – Impartialité. Dans l'exercice de ses missions, le commissaire aux comptes conserve en toutes circonstances une attitude impartiale. Il fonde ses conclusions et ses jugements sur une analyse objective de l'ensemble des données dont il a connaissance, sans préjugé ni parti pris.

Article 5 – Indépendance. Le commissaire aux comptes doit être indépendant de la personne ou de l'entité dont il est appelé à certifier les comptes.

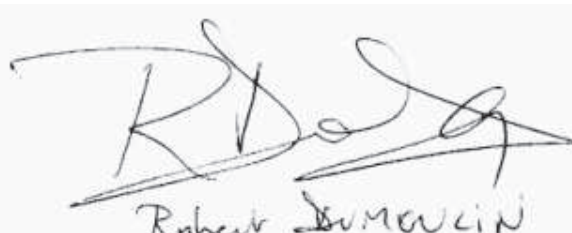
Article 6 - Conflit d'intérêts. Le commissaire aux comptes évite toute situation de conflit d'intérêts. Tant à l'occasion qu'en dehors de l'exercice de sa mission, le commissaire aux comptes évite de se placer dans une situation qui compromettrait son indépendance à l'égard de la personne ou de l'entité dont il est appelé à certifier les comptes ou qui pourrait être perçue comme de nature à compromettre l'exercice impartial de cette mission.

Article 9 – Discrétion. Le commissaire aux comptes respecte le secret professionnel auquel la loi le soumet. Il fait preuve de prudence et de discrétion dans l'utilisation des informations qui concernent des personnes ou entités à l'égard desquelles il n'a pas de mission légale. Il ne communique les informations qu'il détient qu'aux personnes légalement qualifiées pour en connaître.

Article 11 – Approche par les risques. Le commissaire aux comptes identifie les situations et les risques de nature à affecter d'une quelconque façon la formation, l'expression de son opinion ou l'exercice de sa mission. Il tient compte, en particulier, des risques et contraintes qui résultent, le cas échéant, (...) des situations d'auto-révision le conduisant à se prononcer ou à porter une appréciation sur des éléments résultant de prestations fournies par lui-même (...)

Article 36 – Autorisation de participation à des colloques, séminaires ou autres manifestations. (...) La participation des commissaires aux comptes à des colloques, séminaires ou autres manifestations universitaires ou scientifiques est autorisée dans la mesure où ils ne se livrent pas, à cette occasion, à des actes assimilables à du démarchage.

Article 37 – Publicité (conditions d'exercice) La publicité est permise au commissaire aux comptes dans la mesure où elle procure au public une nécessaire information. Les moyens auxquels il est recouru à cet effet sont mis en œuvre avec discrétion, de façon à ne pas porter atteinte à l'indépendance, à la dignité et à l'honneur de la profession, pas plus qu'aux règles du secret professionnel (...) Les commissaires aux comptes peuvent utiliser le titre de commissaire aux comptes (...) Lorsqu'il présente son activité professionnelle à des tiers, par quelque moyen que ce soit, le commissaire aux comptes ne doit adopter aucune forme d'expression qui soit de nature à compromettre la dignité de sa fonction ou l'image de la profession.



Robert U. J. DUMOULIN

Robert U. J. DUMOULIN

Avenue de la Brabançonne, 80A boîte 09
1000 - Bruxelles

COMMISSAIRE AUX COMPTES DÉSIGNÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2013