

Le Commissaire aux comptes, qui a transmis le Chapitre 14 de son Rapport auprès de l'Assemblée générale, se réfère à certains contenus, plus détaillés, issus de ses Chapitres 2 b) et 3 de son Rapport définitif.

Structure du Rapport final du Commissaire aux comptes

1. Déontologie du Commissaire aux comptes

2. Obligations comptables

a) imposées par la Loi du 2 juin 2010 b) imposées par l'Arrêté royal du 12 juillet 2012

3. Plan comptable minimum normalisé

4. Exécution des décisions de l'Assemblée générale

a) Assemblée générale de 2012 b) Assemblées générales antérieures

5. Tenue des comptes de l'exercice 2012

a) Mesures correctives prises à la suite du rejet des comptes et du bilan 2011 b) Décomptes de charges du premier trimestre c) Décomptes de charges du deuxième trimestre d) Décomptes de charges du troisième trimestre e) Décomptes de charges du quatrième trimestre f) Bilan présenté au 31 décembre 2012

6. Exécution du budget

7. Frais fixes de la copropriété (salaires, honoraires)

8. Couverture des risques

a) Assurances b) Contrôles périodiques

9. Fournitures de consommables (fournitures de fluides)

10. Frais exposés pour l'entretien courant de l'immeuble (contrats)

11. Réparations urgentes exposées (dépannages)

12. État et mouvements du Fonds de réserve

13. Arriérés des copropriétaires

a) Évolution des arriérés (2010-II à 2012-III) b) Recouvrement des arriérés

14. Conclusions et rappel des recommandations à l'Assemblée générale

2. Obligations comptables

b) imposées par l'Arrêté royal du 12 juillet 2012

(...)

Et pour ce qui est de la gestion comptable imposée à partir de 2013 par l'Arrêté royal,

le but du législateur a été de préciser ce que l'on entend par une comptabilité « *claire, précise et détaillée* » telle qu'elle est désormais attendue de tout syndic d'immeuble.

Pour cela, il a mis à la disposition de tous les syndics les instruments suivants :

- **un plan comptable minimum normalisé** (PCMN), c'est-à-dire une codification de nature à répondre aux situations les plus courantes et à permettre aux propriétaires de vérifier, année après année, l'évolution de chaque poste ;

❶ Pour ce qui est de la *sa REGIMO nv*, mes visites , si elles m'ont permis de prendre connaissance des 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, ne m'ont en revanche, en particulier pour le trimestre immédiatement antérieur à celui à partir duquel le PCMN sera impérativement d'application, fourni aucun indice me permettant de penser que celui-ci sous-tendra désormais la comptabilité tenue pour la Brabançonne.

Pour ce qui est de la sprl MANAGIMM bvba

Les contacts que j'ai noués en 2012 avec des copropriétaires de trois copropriétés, toutes plus grandes que la Brabançonne, ayant cette société comme syndic d'immeuble m'ont démontré que le PCMN avait été appliqué à leur copropriété respective dès le troisième trimestre de 2012.

- **un inventaire de tous les postes d'actif**, ce qui permet une gestion des stocks, mais aussi, via l'amortissement et/ou la constitution de provisions, le remplacement des biens collectifs principaux ; cet inventaire doit avoir lieu « *une fois l'an au moins, avec bonne foi et prudence* » ; cet inventaire doit être « *complet* » et les « *pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre* » (art. 7§1 AR 12/07/2012)

② Pour ce qui est de la *sa REGIMO nv*, cet inventaire n'a jamais été établi. La prudence aurait voulu qu'un inventaire de l'existant « **À nouveau** », c'est-à-dire au début de l'exercice comptable 2013 (ou en fin de l'exercice précédent, soit au 31 décembre 2012), soit établi.

Le syndic m'apparaît en contravention avec ses nouvelles obligations comptables, ce qui a en l'occurrence pour grand inconvénient de laisser la Brabançonne totalement dans le flou quant à l'existence d'actifs mobilisables en cas de problème, et en position difficile dès lors qu'il serait question de vérifier les niveaux réels de ses stocks de combustible de chauffage.

Pour ce qui est de la sprl MANAGIMM bvba

Les contacts que j'ai noués en 2012 avec des copropriétaires de trois copropriétés, toutes plus grandes que la Brabançonne, ayant cette société comme syndic d'immeuble m'ont démontré que l'inventaire physique est systématiquement tenu à jour dans des livres comptables distincts. L'inventaire de fin d'exercice a pu être fourni, comme pour les années précédentes d'ailleurs, aux copropriétaires à la date-valeur du 31 décembre 2012.

Actualisation : (vendredi 26 avril 2013)

Le rendez-vous que j'avais demandé la veille à 9 heures du matin m'a été accordé. Lors de celui-ci, Monsieur Vincent SPRUYTTE m'a fait savoir que l'établissement de l'inventaire de reprise éventuelle de la gestion de la Brabançonne nécessiterait un inventaire physique, s'il s'avérait que la transmission du dossier de gestion de l'immeuble restait muette sur la question des avoirs réels de la Brabançonne. Il va de soi que le Commissaire aux comptes, de même que le concierge et/ou M. et Mme HANNO (pour ce qui est de l'existant en matière de clés, outils, bips, etc.) devront se tenir à disposition pour assister le syndic à réaliser un inventaire de fortune.

- la possibilité pour chaque copropriété de ne retenir que les postes qui la concernent, quitte à détailler en contrepartie davantage la comptabilisation des postes de charges les plus importants à ses yeux (art. 8 AR 12/07/2012)
- ③ en ce qui concerne la *sa REGIMO nv*, il est patent que ce sont les factures, dès lors que des interventions de fournisseurs sont présentées aux services comptables, qui déterminent de manière empirique les comptes à activer.

Les libellés d'écritures que j'ai pu constater lors de mes deux visites de contrôle des comptes du quatrième trimestre ont, pour une bonne part, été « réécrites » par l'administrateur-délégué, Monsieur D. Borgers, comme il me l'a confirmé par son courriel du 15 mars 2013.

De manière générale, n'aide certainement pas le fait que le syndic « coure » derrière les événements, en laissant plus de 100 jours avant d'être à même d'envoyer les décomptes.

Pourtant, il devrait être bien plus prompt sur la balle, puisqu'il travaille « en charges réelles » (= sur base des dates de factures qui sont présentées pour paiement) plutôt que « de manière prévisionnelle » (= sur base d'un budget établi *ex ante* et permettant d'analyser et anticiper les écarts dus aux événements exceptionnels)

Actualisation : (semaine du 22 au 26 avril 2013)

Un sondage par courriel, mené en vue de l'Assemblée générale du 30 avril 2013 a montré que 68% d'entre nous se sentent désarmés pour comprendre et décoder efficacement leurs décomptes de charge.

Pour ce qui est de la sprl MANAGIMM bvba

Les contacts que j'ai noués en 2012 avec des copropriétaires de trois copropriétés, toutes plus grandes que la Brabançonne, ayant cette société comme syndic d'immeuble m'ont démontré

- ◆ que les décomptes parviennent dans les trente jours ;
- ◆ que la présentation des charges se fait par nature de frais (voir le **Chapitre 3**) ;
- ◆ que la gestion comptable est « prévisionnelle », en ce sens qu'elle s'effectue à l'appui d'un budget établi *ex ante*, qui permet une analyse d'écarts et une anticipation des dépenses ayant un caractère exceptionnel.

Ce syndic utilise le progiciel « *BOB Software* » permettant l'encodage aisé des dépenses et les comparaisons, de copropriété à copropriété, de dépenses de même nature.

- le suivi des comptes : désormais, même si l'Assemblée générale accorde décharge à son syndic, tous les livres de comptes doivent être conservés pendant sept ans à partir du premier janvier de l'année qui suit leur clôture. (art. 6§2 AR 12/07/2012)

(...)

3. Plan comptable minimum normalisé

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 (à savoir : Madame Sarah Bouchetob, Madame Anne-Marie De Vos, Madame Elizabeth Rosso-Gosme, Madame Alicja Maurino-Majewska et moi-même) avait proposé des articles, articulés de la manière suivante.

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.

Pour ce qui est de la sprl MANAGIMM bvba

Actualisation : (vendredi 26 avril 2013)

Le rendez-vous que j'avais demandé la veille à 9 heures du matin m'a été accordé. Lors de celui-ci, Monsieur Vincent SPRUYTTE m'a confirmé que la présentation des charges en fonction de leur « nature », avec effort porté sur la « lisibilité » (que la raison pour lesquelles des charges sont exposées soit compréhensible), est tout à fait possible, sur la base de suggestions précises à lui soumettre par le Commissaire aux comptes de la Brabantonne.

Ce qui importe le plus en cas de reprise, c'est que le bilan au 31.12.2012 (même si l'AG devait encore contester certaines pièces - lesquelles seraient mises sur des comptes d'attente -) puisse être encodé, et que toutes les charges exposées du 01.01.2013 au 30.06.2013 (sous la vérification du Commissaire aux comptes) soient également incorporées dans la comptabilité à l'aide du progiciel « BOB Software »

(...)