

Rapport auprès de l'Assemblée Générale statutaire 2018

Je tiens à remercier Mesdames et Messieurs les Copropriétaires pour la confiance qu'ils m'ont accordée lors de leur Assemblée Générale statutaire du 7 mars 2017. Le mandat qu'ils m'ont alors confié repose sur les bases juridiques suivantes :

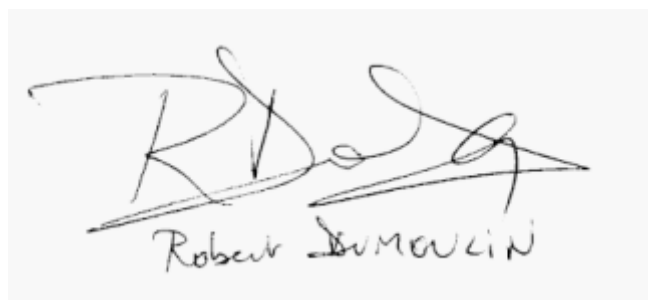
- les articles 577-3 à 577-14 portant Section II (« *De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis* ») du Chapitre III du Livre II du Code Civil de 1804, dont les dispositions sont depuis le 1^{er} septembre 2010 réputées impératives, en ce sens que les « *dispositions statutaires* » (c'est-à-dire transcrites dans l'Acte de Base ou le règlement de copropriété) « *non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes* » ; le commissaire aux comptes est en particulier appelé à faire rapport auprès de l'assemblée de la correcte exécution par le syndic de ses 3^o, 4^o, 5^o, 11^o, 17^o et 18^o missions (celles-ci sont rappelées en [annexe](#)) ; il est fait rapport sur le respect de ces missions dans le [Chapitre 1](#) ;
- l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, qui spécifie les modalités de tenue et de présentation des comptes pour tous les exercices comptables postérieurs au 31 décembre 2012 ; il est fait rapport sur le respect des dispositions de cet arrêté royal dans le [Chapitre 2](#) ; c'est également au titre de l'article 7 de cet arrêté royal qu'avait été réalisé, à titre exceptionnel, un inventaire des exercices comptables 2011, 2012 et 2013 pour lesquels le syndic SA *Regimo NV* n'avait pas obtenu décharge de sa gestion ; il est revenu sur la recommandation de clôture non contentieuse de la gestion concernée par ledit inventaire dans le [Chapitre 3](#) ; c'est enfin au titre des articles 7 et 9 que le syndic a fait connaître le bilan au 31 décembre 2017 ; une comparaison entre ce bilan et celui de l'exercice comptable précédent (que l'Assemblée Générale du 7 mars 2017 avait approuvé) fait l'objet du [Chapitre 4](#) ;
- les obligations de rapportage auprès de l'Assemblée Générale auxquelles je m'étais engagé, à savoir celles contenues dans la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises ; sont particulièrement mises en évidence dans le cadre du [Chapitre 5](#) les exigences des articles 3 (10^o), 12 (§3-4) et 15 de cette loi).

Au-delà de ces aspects qui touchent au fond (« *savoir* ») de la mission qui m'a été confiée, j'ai veillé à me tenir à la disposition des copropriétaires (« *faire savoir* ») pour répondre à leurs questions, à la fois au cours de dix réunions informelles – la dernière le 19 mars 2018 – et par des échanges de correspondance.

Je déclare enfin sur l'honneur ne pas avoir été mêlé, ni de près, ni de loin, dans la préparation par le conseil de copropriété de décisions du Syndic ou de l'assemblée générale impliquant des engagements financiers futurs pour l'ACP du Complexe «*building Brabançonne*» (numéro d'entreprise 0850.083.452), tels que le choix de fournisseurs à l'appui de devis fournis par le Syndic, la détermination des priorités parmi les réfections mineures et embellissements de l'immeuble, ou encore la politique de conciergerie.

Achevé de rédiger à Bruxelles, le mardi 20 mars 2018, après exposé en réunion informelle le 19 mars 2018.

Diffusé les mercredi 21 et jeudi 22 mars 2018, au format « papier » ou par voie électronique selon le désir exprimé par les copropriétaires.



Robert Urbain, Joseph DUMOULIN

Robert, Urbain, Joseph, DUMOULIN, Licencié en Sciences économiques et financières (spécialisation «*Analyse et contrôle de l'Entreprise*»), HEC Liège, 1986