

## Constatations

Comme le prévoyait la première des trois recommandations des Commissaires aux comptes votées par l'Assemblée Générale du 03.03.2016, le Syndic était invité à s'organiser pour réaliser au 30 juin 2016 un inventaire de la situation qu'il avait découverte à sa prise de fonction, trois ans auparavant.

Cette date approchant, le Commissaire aux comptes Dumoulin a pris contact avec les services comptables du Syndic afin de les aider à être en mesure d'aboutir avant l'Assemblée Générale statutaire de 2017.

Le courrier électronique suivant leur a été envoyé :

**Subject:** Tr : ACP "Brabançonne" : exercice de l'inventaire  
**From:** Robert.Dumoulin@economie.fgov.be  
**To:** brab80webscom@gmail.com  
**Time:** 2017-02-28T08:12:44.000Z

De : Robert DUMOULIN/MINECO.BE  
 A : maria.jorquera@managimm.com  
 Cc : annemarie.busin@managimm.com, vincent.spruytte@managimm.com  
 Date : 29/06/2016 17:47  
 Objet : ACP "Brabançonne" : exercice de l'inventaire

Bonjour, Madame Jorquera,

Je reviens vers vous afin de prendre rendez-vous, pendant le mois de juillet, pour effectuer l'exercice d'inventaire qui a été décidé par l'AG du 3 mars dernier.

Cet inventaire ne concerne pas du tout la gestion de Managimm depuis 2014, puisque les comptes des années 2014 et 2015 ont été approuvés par l'AG, et le syndic Managimm a obtenu décharge pour ces deux exercices là.

Cet inventaire concerne en réalité l'état dans lequel Managimm a trouvé les comptes à la suite de la fin du mandat de Regimo (30.06.2013) et du mois de carence pendant lequel un employé de la SISF LOREBRU avait +/- payé les factures présentées par certains fournisseurs.

La résolution adoptée par l'AG du 3 mars qui vous verrez en bon place du mini site que j'ai créé à la mi-juin (<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/home>) porte en effet uniquement sur la situation qui a précédé la transmission des "dossiers de la Brabançonne" au début du mois d'août

L'accord avait été obtenu le 04.07.2016 et rendez-vous avait été pris pour deux visites, accompagnées de copropriétaires, les 14 et 28 juillet. En raison de circonstances personnelles, ce calendrier n'a pu être respecté.

Par la suite, plusieurs visites ont été effectuées avant de collationner les éléments permettant la rédaction du présent rapport.

Afin de fournir toutes les garanties de transparence quant au déroulement et l'objet de ces visites, ainsi que sur la portée des investigations qui ont été menées, le Commissaire aux comptes mandaté par les AG 2011, 2012 et 2013 pour effectuer le contrôle des comptes des exercices comptables 2011, 2012 et 2013 a sollicité les copropriétaires afin que certains d'entre eux l'accompagnent sur place.

Des réunions de partage des constatations ont eu lieu avec ces copropriétaires, dont en particulier celles des 8 septembre 2016 et 9 janvier 2017.

Transmises au Syndic en avance de l'entretien mené avec lui en présence de Monsieur Verheugen, la méthodologie, les constatations et certaines remarques de conclusion provisoires ont recueilli l'avis du Syndic le 2 février 2017, ainsi que de celui de Monsieur Olivier Hamal, Président du *Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC)*.

- [Visite du 29 août 2016](#)
- [Partage du 8 septembre 2016](#)
- [Visite du 12 septembre 2016](#)
- [Devoirs relatifs aux comptes financiers \(ING\)](#)
- [Vérification des quantités de mazout de chauffage livrées et facturées](#)

C'est à l'appui de toutes ces visites, partages et constatations, ainsi que des [Rapports du Commissaire aux comptes](#) des années antérieures qu'ont pu être coordonnées et rédigées les [remarques de conclusions](#) de l'inventaire pour l'information de l'Assemblée Générale à se tenir en mars 2017.

## Commentaires

Vous n'êtes pas autorisé à ajouter des commentaires.

## 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://brab80.webs.com/Structure\\_financiere.pdf](http://brab80.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-](#) )

**Visite du 29.08.2016 (avec M. Thielens)**

**Constatations à propos de l'usage du Fonds de Réserve**

**Respect de la législation des marchés publics**

**Obtention des données climatiques (Degrés-jours)**

... en savoir plus :

<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/visite-du-29-08-2016>

Déclaration  
de  
M. Thielens  
(page suivante)



Je, soussigné, Marcel THIELENS, copropriétaire domicilié au 80B, Avenue de la Brabançonne à 1000 Bruxelles, déclare par la présente sur l'honneur avoir accompagné dans les bureaux abritant les services comptables du Syndic, sis 101, rue du Colonel Bourg à 1030 Schaerbeek, M. Dumoulin, Commissaire aux comptes, le lundi 29 août 2016.

Les constatations qui ont été effectuées de 15 heures 05 à 17 heures 50 ont principalement porté sur les usages qui ont été faits du fonds de réserve par le syndic SA Regimo NV au cours des exercices comptables 2011, 2012 et 2013.

En préparation de son exposé à effectuer auprès de l'assemblée générale extraordinaire relatif au respect de la législation des marchés publics et de la législation régissant les copropriétés, le commissaire aux comptes a demandé accès aux dossiers y relatifs transmis de syndic à syndic par l'entremise de Monsieur Feijt en août 2013. Ces dossiers, tels que mis à disposition, ne comprenaient aucune autorisation donnée au syndic SA Regimo NV de passer une lettre de commande dans le cadre du marché public publié le 1er novembre 2011.

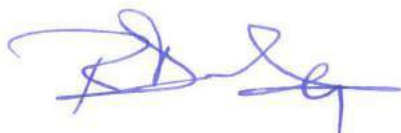
Fait à Bruxelles, le 26 janvier 2017.



Je, soussigné, Robert Dumoulin, considère la présente déclaration de Monsieur Thielens comme complète et sincère. Je l'ajoute au site contenant les constatations et recommandations d'inventaire :

<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/visite-du-29-08-2016?pli=1>

Fait à Bruxelles, le 27 janvier 2017



551000 ING Compte à vue	47.176,24 €
<b>Montant encore à placer (mission légale)</b>	<b>173.190,94 €</b>

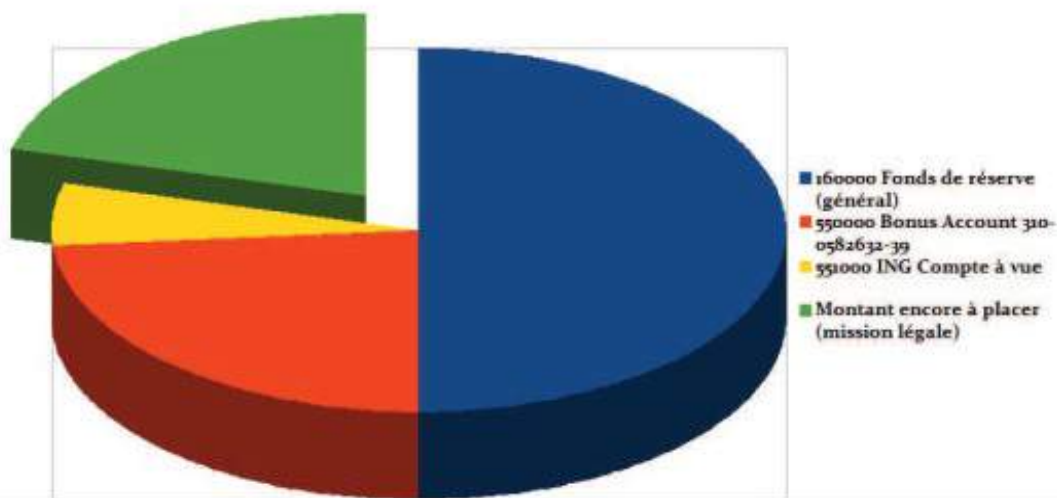
Chaque trimestre, il est demandé à chaque copropriétaire de verser sa propre quote-part d'un appel de 26.250 €

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.



**Visite du 12.09.2016 (avec Mme Martin Moreno)**

Constatations à propos de l'usage du compte à vue

Constatations à propos de l'usage du compte à terme

Obtention des données de livraison et de facturation de mazout

... en savoir plus :

<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/visite-du-12-09-2012>

Déclaration  
de  
Mme Martin Moreno  
(page suivante)



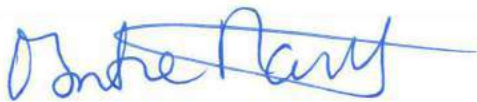
Je, soussignée, Maria Monserrat MARTIN MORENO, copropriétaire domicilié au 80, Avenue de la Brabançonne à 1000 Bruxelles, déclare par la présente sur l'honneur avoir accompagné dans les bureaux abritant les services comptables du Syndic, sis 101, rue du Colonel Bourg à 1030 Schaerbeek, M. Dumoulin, Commissaire aux comptes, le lundi 12 septembre 2016.

Les constatations qui ont été effectuées de 15 heures à 17 heures 20 ont principalement porté sur les usages qui ont été faits du compte à vue par le syndic SA Regimo NV au cours des exercices comptables 2011, 2012 et 2013.

Le commissaire aux comptes a demandé accès, parmi les dossiers transmis de syndic à syndic par l'entremise de Monsieur Feijt en août 2013 aux extraits de banque d'ING Bank ; il a été constaté que ceux-ci ne couvrant pas de manière continue la période faisant l'objet de l'inventaire, il convenait de réclamer auprès d'ING Bank des listings complets permettant de reconstituer tous les mouvements des comptes à vue et à terme de la copropriété.

Lors de notre visite, le commissaire aux comptes a également pris copie des justificatifs des prestations des fournisseurs SA Verdickt Henri et Établissements Deridder sprl afin de vérifier la matérialité de leurs prestations.

Fait à Bruxelles, le 26.01.2017



Je, soussigné, Robert Dumoulin, considère la présente déclaration de Mme Martin Moreno comme complète et sincère. Je l'ajoute au site contenant les constatations et recommandations d'inventaire : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/visite-du-12-09-2012>

Fait à Bruxelles, le 27 janvier 2017



13/01/2011	25000,00	ASSOC DES COPROP AV DE LA AV DE ROODEBEEK 5 1030 BRUXELLES 00000000S COPROP AV DE LA AV DE ROODEBEEK 5 1030 BRUXELLES Prélèvement sur le Bonus Account
14/01/2011	-56535,77	
18/01/2011	1405,26	
21/01/2011	10000,00	ASSOC DES COPROP AV DE LA AV DE ROODEBEEK 5 1030 BRUXELLES ASSOC DES COPROP AV DE LA AV DE ROODEBEEK 5 1030 BRUXELLES Prélèvement sur le Bonus Account

Opérations extra-comptables

... ces mouvements vers le compte *ING Bank* ouvert au nom de l'ACP ne correspondent à aucune facture et n'apparaissent pas dans la comptabilité de l'ACP

### Obtention des listings bancaires (grâce à ING Bank)

(information partagée avec les propriétaires  
Bullman, De Vos, Martin Moreno, Preda-Carausu  
Smits, Thielens et Verheugen

**Des montants "ronds" (des multiples de 5.000 €)**

**Transférés vers le compte à vue de l'ACP**

**En cas de grosses dépenses et quand le solde était insuffisant**

Exemple de période à solde insuffisant :

#### À noter pour janvier 2013 :

un transfert du compte Roodebeek de 25.000 € le même jour que le paiement destiné à Verdickt (15.430,89 €), alors que la veille au soir (27 janvier), le solde créditeur du compte n'était que de 7.577,58 €.

=> Comme en janvier 2013, le copropriétaire principal n'a pas versé de charges, l'opération "Roodebeek" a eu lieu sans en alerter le conseil de copropriété, le commissaire aux comptes ni l'AG.

#### Rappel :

en janvier 2013, deux visites ont eu lieu, au cours desquelles M. Borgers et la comptable Mme Bekaert auraient amplement eu le temps de signaler des difficultés de trésorerie :

- **17.01.2013** : visite de M. Dumoulin, accompagné de Mesdames Gosme et Maurino-Majewska ;
- **31.01.2013** : contrôle des comptes de M. Dumoulin.  
(voir la page 3/18 du rapport  
[https://drive.google.com/file/d/0B\\_p7qiU0NgM8UnRRcFYwM241OUk/view](https://drive.google.com/file/d/0B_p7qiU0NgM8UnRRcFYwM241OUk/view))

... en savoir plus :

<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/comptes-financiers>





## **Matérialité des livraisons de mazout de chauffage**

(information partagée avec les propriétaires  
Bullman, De Vos, Martin Moreno, Preda-Carausu  
Smits, Thielens et Verheugen)

## **Historique de la discussion de la méthodologie**

... en savoir plus :

<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/discussion-methodologique>

## **Méthodologie dite des "Dégrés-jours"**

... en savoir plus

<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/degres-jours>

## **Evaluation de la surconsommation de 2011, 2012 et 2013**

... en savoir plus

<https://sites.google.com/site/brab80invent2016/evaluation-de-la-surconsommation>