

**Constatations effectuées**  
**par Monsieur Robert Dumoulin, Commissaire aux comptes**  
**à l'Assemblée Générale ordinaire de 2012**  
(numéro d'entreprise 0850.083.452)

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

J'ai l'honneur de vous faire rapport de mes constatations. Mais auparavant, j'aimerais vous expliquer les implications de la nouvelle législation applicable sur le fonctionnement des copropriétés, ainsi que sur les tâches et les 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 (OECCBB) 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 dépiautage 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. »*

Tel était en effet mon sentiment profond, lorsque, par le passé, je me portais volontaire pour remplir des devoirs de vérification des comptes pour lequel je n'étais pas armé.

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 montrer ses titres et qualifications. Pour ma part, je suis Licencié en Sciences économiques et financières, et ma spécialisation était l'analyse et le contrôle (interne et externe) des entreprises.

L'indépendance nécessite aussi, pour être parfaite, 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, mais avais hélas anticipé les risques de confusion d'intérêt que vient, implicitement, de vous décrire Christian FEIJT.

Au cours de la conférence dont je parlais 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 fut donc d'exposer de manière **didactique** les comptes et le budget de la copropriété.

## **La situation de départ :** **le fait que décharge a été donnée pour les comptes 2010**

Extrait de la Jurisprudence.

*« Eu égard au régime particulier mis sur pied en présence d'un immeuble en copropriété, les articles 1153.5 et 1231 du Code civil, qui permettent au juge de réduire le taux des intérêts de retard ainsi que les clauses pénales déterminés entre parties d'une convention, ne trouvent pas à s'appliquer. - Lorsque les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale et que décharge a été donnée au syndic et au conseil de gérance, sans que ces décisions n'aient été contestées dans le cadre d'une procédure d'annulation de ces décisions, un copropriétaire n'a plus d'intérêt, au sens des articles 17 et 18 du Code judiciaire, à solliciter la consultation des pièces comptables. » ( Tribunal Civil de Bruxelles, 25 janvier 2007, Tribunal d'Appel, 2007, pp.30 à 32 )*

C'est précisément parce que la consultation des pièces comptables pourrait être sollicitée par d'autres copropriétaires que les Commissaires aux comptes recommandent à l'Assemblée Générale ordinaire 2012 de ne pas approuver les comptes de la copropriété de l'exercice 2011, du moins tant que le bilan de l'association n'aura pas été établi conformément aux obligations prévues à l'article 577-11 §1 6° du Code Civil : *« Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours : (...) 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires. A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci. »*

En ce qui concerne la comptabilité 2011

Inspiration : <http://forum.pim.be>

Les comptes annuels ne peuvent pas être refusés en bloc, mais leur approbation peut être postposée à l'Assemblée Générale (ordinaire ou extraordinaire) suivante, afin de permettre à un (ou plusieurs) copropriétaire(s) de faire une proposition détaillée.

Ce qu'il faut, c'est une résolution détaillée qui énumère en détail les factures litigieuses (liste des factures, griefs, mention « rejeté et à charge du Syndic » ou « à revoir et provisoirement à charge du Syndic »)

Chaque rejet devra être justifié par une note en annexe et distribué au Syndic et au conseil de copropriété avant l'Assemblée Générale (au moins une semaine avant l'Assemblée Générale, mais au moins une semaine après l'envoi de l'invitation)

Le texte ne doit en effet pas se trouver dans l'invitation, parce que c'est, en fait, un amendement au point « Approbation des comptes »

La résolution doit mentionner le montant des autres factures, le montant des provisions et spécifier le montant à rembourser par le Syndic (= le montant des factures provisoirement ou définitivement rejetées) ; en plus, la résolution doit mentionner la date à laquelle le Syndic devra avoir remboursé.

En théorie, la résolution doit aussi proposer un syndic provisoire avec la mission de

constater le remboursement et d'entamer les procédures nécessaires, si le Syndic ne rembourse pas.

En pratique, il vaut néanmoins mieux nommer un autre syndic et lui confier cette tâche.

Ne pas oublier que les mêmes intérêts et indemnités forfaitaires seront applicables que ceux qui sont prévus dans le ROI.

## De la publicité des décisions et des convocations de l'Assemblée Générale

L'article 577-6 § 10 du Code Civil prévoit : *« à la fin de la séance et après lecture ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. »*

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 28 avril 2011 a été lu en fin de séance et a été signé par Madame Pascale ROELANTS, présidente, et par Monsieur Daniel BORGERS, secrétaire, mais n'a pas été signé par aucun autre copropriétaire encore présent à ce moment.

L'article 577-8 §4 8° du Code Civil prévoit ce qui suit. *« Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : (...) 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble. »*

Depuis bien des années, le Syndic se contente de communiquer la date de l'assemblée générale ordinaire aux seuls copropriétaires, se contentant, dans l'ordre du jour, de prévoir un point d'ordre du jour que ne peuvent pas lire les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.

Par contre, il convient de signaler que la date et l'objet de la réunion du 8 décembre 2011 de l'Assemblée Générale partielle du Bloc B ont été communiqués à tous les occupants du Complexe « building Brabançonne » au moyen d'un **toutes boîtes** distribué le 17 octobre 2011, et contenant le message suivant :

### **Avis à tous les occupants du 80 / 80A / 80B**

***En décembre 2011 aura lieu une assemblée générale pour les propriétaires du 80A.***

***Les questions suivantes seront débattues :***

Suivi de l'Assemblée Générale ordinaire 2011

- exécution du budget 2011

- questions à inclure dans le rapport des vérificateurs aux comptes

Préparation de l'Assemblée Générale ordinaire 2012

- propositions pour l'élaboration du budget 2012

- Contrat de Syndic : clauses à inclure dans le contrat à négocier avec le Syndic

Vie en commun (Bloc B)

- amélioration de l'affichage et des échanges d'information

- réunions entre habitants : évaluation et organisations à envisager

Recommandations diverses et suggestions d'amélioration

***Notre objectif est de prendre ensemble position sur la gestion de l'immeuble et de mieux préparer toutes les décisions les plus importantes pour restaurer votre qualité de vie.***

Du fonds de roulement

La définition en est donnée par l'article 577-11 §5 du Code Civil.

« On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. »

Du fonds de réserve

La définition en est donnée par l'article 577-11 §5 du Code Civil.

« On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. »

Le Fonds de réserve. Selon un des conférenciers, le Fonds de réserve serait du Capital par nature. J'ai cependant toujours considéré qu'il s'agissait plutôt d'une "Réserve pour investissements" où s'accumule des fonds destinés aux grosses réparations et aux remplacements de matériels plus ou moins onéreux qui seront immobilisés et seront amortis selon les règles habituelles. Je ferai remarquer que la valeur résiduelle des investissements apparaissant au bilan modifie la valeur des appartements. La plupart des syndics n'imputent pas les investissements au bilan mais les considèrent comme des charges de l'exercice quel que soit leur montant. Par exemple, le million prélevé dans le Fonds de réserve pour le changement des ascenseurs sera directement imputé dans un compte de gestion. Le conférencier a continué en expliquant que les amortissements devaient être reportés sur le Fonds de réserve pour le reconstituer. Il apparaît cependant que le montant du Fonds de réserve ne doit pas varier en fonction des prélèvements ni des amortissements mais seulement selon les travaux envisagés et les acquisitions en projet. Il fait l'objet d'appels distincts.

Honoraires du Syndic

???

Assurances

Selon le règlement de copropriété de 1955

Article 42. Principe.

*« L'assurance, tant de choses privées (à l'exclusion des meubles de toute nature) que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'**incendie**, la foudre et les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par les eaux, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes et les risques à déterminer par l'assemblée générale.*

*Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes générales.*

*Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il sera demandé pour la conclusion de ces assurances, et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place. »*

Article 47. Mobiliers, risques locatifs, recours des voisins.

*« Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques communs, ses objets, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.*

*Cette police sera contractée auprès de la compagnie assurant le complexe "building Brabançonne". A titre exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle de l'aviser, sous pli recommandé à la poste, quinze jours d'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets. Elle pourra même, dans le cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la compagnie assurant le complexe. »*

Article 48. Assurance responsabilité.

*« Une assurance sera contractée par les soins du gérant pour garantir la **responsabilité du fait du "building Brabançonne"** (article 1386 du Code Civil).*

*Cette assurance garantira la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant arriver aux copropriétaires, au personnel, ou provenir de l'état des bâtiments ou de l'utilisation des ascenseurs et escaliers, que la victime soit un des occupants du complexe ou qu'elle soit un tiers étranger au complexe.*

*Le montant de cette assurance sera fixé par la gérance sous le contrôle de l'assemblée générale. »*

Pièce 110002

Marsh, Boulevard du Souverain, 2 à 1170 Bruxelles (réf. 073491/32238447)

Numéro de police : ALLIANZ BELGIUM/ACA003738663

Facture 5211861/0334939 émise le 19/11/2010

Indice : 673,00 – objet de l'assurance : risque 80-80a-80b av. Brabançonne 1040 Bruxelles

<b>Incendie</b> : Prime nette =	23 058,05 €
Taxes et contributions =	3 631,64 €
Frais Marsh =	2,50 €
Total à régler =	26 692,19 €

Imputation pour la copropriété : 20/80 (20% en Frais communs ; 80% en Immobilisation générale propriété)

Pièce 110003

Marsh, Boulevard du Souverain, 2 à 1170 Bruxelles (réf. 073491/32011247)

Numéro de police : LAR PROTECTION JURIDIQUE/399188

Facture 5210004/0334380 émise le 19/11/2010

objet de l'assurance : risque 80-82 av. Brabançonne 1040 Bruxelles

<b>Protection juridique</b> : Prime nette =	419,24 €
Taxes et contributions =	42,97 €
Frais Marsh =	2,50 €
Total à régler =	464,71 €

Imputation pour la copropriété : 100% en Immobilisation générale propriété

#### Article 44. Encaissement des indemnités.

*« En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence de mandataires dûment désignés par l'assemblée générale extraordinaire, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par la dite assemblée générale. »*

*Mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée. »*

#### Article 45. Utilisation des indemnités.

*« L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :*

*a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à la charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.*

*Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes générales.*

*b) si le sinistre est total, (...) »*

#### Article 50. Polices.

*« Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices. »*

Les Commissaires aux comptes recommandent que le Syndic mette à disposition du Président de séance un exemplaire des polices suivantes :

ALLIANZ BELGIUM/ACA003738663

LAR PROTECTION JURIDIQUE/399188

Mise en concurrence. Pluralité de devis. Ce que dit le commentaire des articles de la proposition de Loi de Mme C. NYSENS et de M. O. HAMAL.

*« La mise en concurrence de plusieurs entreprises pour la réalisation de travaux d'une certaine ampleur est un gage de bonne gestion et permet d'éviter les surfacturations et éventuelles collusions entre syndic et entrepreneurs. Pour ces travaux, une procédure de mise en concurrence devrait être généralisée. Les dispositions proposées prévoient qu'il appartient à l'assemblée générale de prévoir le montant à partir duquel la mise en concurrence est imposée, hormis le cas où le syndic doit réaliser dans l'urgence des actes conservatoires pour sauvegarder l'immeuble. Il semble également opportun d'impliquer le conseil de gérance, s'il en existe, dans le choix des prestataires au-delà d'un certain montant également fixé par l'assemblée générale. »*

Le fonds de roulement, qui, selon le PV de l'AG du 28 avril 2011, s'élevait à 187.142,60 € pour les Blocs A, B et C et à 15.272,22 € pour le Bloc Garages, soit un rapport 92,45% / 7,55%

Cette situation ponctuelle ne s'est jamais vérifiée dans les charges, ni en 2010, ni à l'issue du premier trimestre 2011.

( à compléter par des ratios des charges supportées par les différents Blocs )

Nettoyage

Le contrat de Jette Clean venait à échéance en avril 2011.

Ne pas oublier le gros cafouillis des deux bulletins de virement pour le troisième trimestre 2011 et le toutes boîtes que j'ai dû faire le 27 octobre 2010 (voir le PDF)

Vu dans le contrat-type du SNP

*« Toutes les observations et remarques éventuelles doivent être consignées dans le procès-verbal de la réunion afin de permettre les rectifications éventuelles et de donner décharge au syndic, sous la condition suspensive des corrections conformément aux remarques formulées. »*

*« Les décomptes des charges en question ne doivent pas nécessairement être refaits et réexpédiés (ce qui ne ferait qu'embrouiller encore plus les opérations comptables), mais les remarques faites se traduiront dans le décompte suivant en référant au procès-verbal. »*

Frais d'avocat et de contentieux

Les frais d'avocat et d'huissier exposés pour défendre les intérêts de la copropriété sont des charges communes, tandis que les dépens et indemnités imposés par un tribunal à un copropriétaire ou un fournisseur sont des produits communs.

### Sort des pièces rejetées

Contrairement à l'opinion généralement admise par les copropriétaires, l'exercice comptable d'une copropriété ne peut se terminer ni par un bénéfice ni par une perte. Chaque copropriétaire doit être traité sur le même pied. Le report sur l'exercice suivant d'un bénéfice ou d'une perte favoriserait les uns au détriment des autres.

En fin d'exercice, les bénéfices ou pertes doivent être donc imputés sur le résultat et les copropriétaires feront l'objet d'une demande de régularisation ou seront crédités du trop perçu.

### Sur les 250 euros pour la présence à l'AG partielle

Un fournisseur ne peut pas facturer ses prestations au syndic aux fins de refacturation à la copropriété. Le fournisseur doit toujours facturer à l'association des copropriétaires avec indication de la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis à l'adresse communiquée par le syndic. Les factures non adressées à la copropriété doivent être refusées. Il en va de même des factures du syndic ayant pour objet des matières autres que ses honoraires contractuels votés par l'assemblée générale.

Le syndic ne peut jamais facturer à un fournisseur des prestations qu'il aurait accomplies pour son compte. Si le syndic a exceptionnellement accompli des prestations autres que celles prévues par sa fonction, il doit facturer directement à l'association des copropriétaires après avoir obtenu l'accord du conseil de gérance ou de l'assemblée générale.

### Sur les factures Deridder oubliées

La surveillance des délais de paiement doit être organisée. Certains syndicats allongent les délais de paiement des fournisseurs. Entre-temps, ils placent les fonds à leur profit et touchent les intérêts. En général, les factures doivent être payées à 30 jours fin de mois.

### Formule finale

Je conclurai mes constatations, et ainsi mon rapport auprès de l'Assemblée Générale, par la formule consacrée qui engage ma responsabilité, en ce sens qu'elle est censée bien cerner la réalité :

« Le Commissaire aux comptes déclare que les informations qu'il a reçues sont exactes et complètes ; mais que, après vérification, il ne peut pas certifier que les comptes du syndic et les deux rapports du Conseil de copropriété donnent une image fidèle de la situation financière et de la gestion de la copropriété, de ses avoirs, de ses dettes et de ses engagements ».

En conséquence, il vous recommande de ne pas donner décharge au syndic pour sa gestion au cours de l'exercice comptable 2011, et de ne pas donner décharge au conseil de copropriété, lequel, à aucun moment à l'exception de l'imputation de la pièce xxx qui a été contestée à juste titre, mais de manière bilatérale, par Madame STIREMANS, n'a pas interpellé le syndic, ni ne l'a conseillé.