

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 du Chapitre 8 b) 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

8. Couverture des risques

b) Contrôles périodiques

(...)

Installations de gaz

À l'égard du syndic, j'ai donc effectué une visite en ses bureaux le 17 janvier 2013, afin d'obtenir la liste des mesures de sauvegarde et de prévention, ainsi que la liste des contrôles effectués des installations de gaz situées dans les parties communes de l'immeuble.

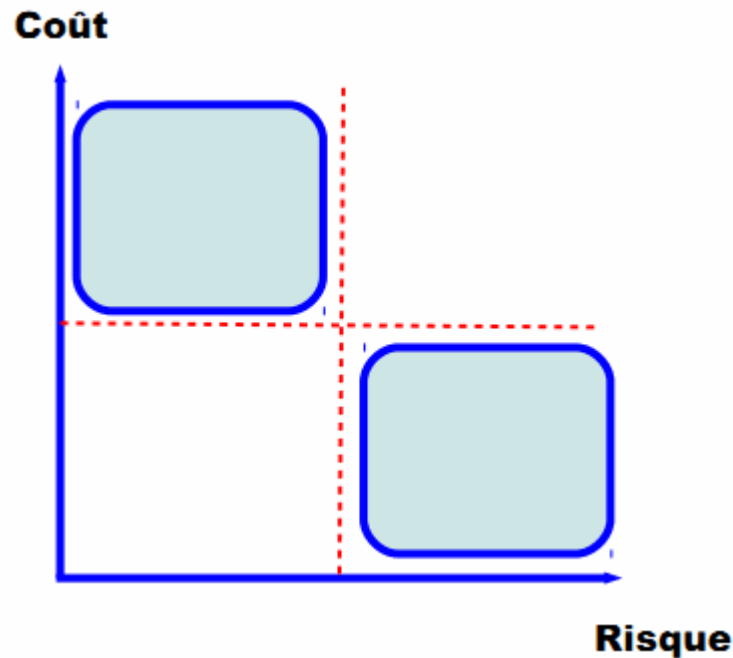
J'y fus accompagné de Madame Alicja MAURINO-MAJEWSKA, qui avait adressé au syndic deux courriers recommandés laissés sans réponse, ainsi que de Madame Elizabeth ROSSO-GOSME, membre du conseil de copropriété.

❶ Le syndic ne put me produire aucune facture attestant le passage d'un organisme certifié par le SPF Économie, P.M.E., Classes moyennes et Énergie en vue de vérifier la sécurité des installations de gaz situées dans les parties communes de l'immeuble.

Il prétendit que les installations n'étaient pas la propriété de l'immeuble, mais celle du fournisseur (SIBELGA). Contacté à ce propos, l'organisme certifié AIB-Vinçotte me fit savoir que la prémisses du syndic était non seulement « **foncièrement erronée** », mais également « **potentiellement de nature à mettre la responsabilité de la copropriété – et en dernier recours celle du syndic en charge de sa gestion – en cause.** »

② Le syndic convint avec moi du champ de ses interventions possibles pour garantir la sécurité des occupants, ainsi que de la nature des mesures de prévention qu'il est censé apporter, le tout dans l'esprit de la Méthode KINNEY.

*Le Syndic a pour champ d'intervention
les zones marquées en bleu*



en bas à gauche : le risque est négligeable, quasiment académique (« scénario du monde idéal »)

en haut à droite : le risque et les coûts sont catastrophiques (intervention de pompiers, évacuation)

③ (...)

④ (...)

⑤ Le syndic marqua son accord avec ma recommandation de saisir sans retard le conseil de copropriété afin d'examiner toutes les **mesures de sauvegarde immédiates** à prendre par le syndic, sous sa responsabilité, c'est-à-dire au besoin sans rester inerte dans l'attente de la tenue de l'Assemblée générale.