

Déclaration complémentaire postérieure à l'AG 2014 du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale 2014, qui s'est tenue le 27 février, m'a fait l'honneur de suivre les recommandations effectuées auprès d'elle et, à l'unanimité, de, symboliquement, m'accorder décharge.

Je rappelle en effet que le commissaire aux comptes¹ n'est pas « déchargé » de sa mission. En effet, sa mission, dont la durée est certes nominale d'une année, l'engage en réalité en aussi longtemps que l'Assemblée Générale, sur sa recommandation, n'a pas accordé décharge au(x) syndic(s) pour l'exercice comptable 2013.

Le syndic agit pour le compte des copropriétaires, gère les finances de la copropriété et tient sa comptabilité, alors que le commissaire aux comptes se limite à conseiller l'Assemblée Générale et lui donner son sentiment quant au respect par le Syndic de cinq des missions légales que prévoit l'article 577-7 §4 du Code Civil :

- ♦ 3° exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- ♦ 4° accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- ♦ 5° administrer les fonds de l'association des copropriétaires (...)
- ♦ 17° tenir les comptes de l'association des copropriétaires (...)
- ♦ 18° préparer le budget prévisionnel (...) soumis, chaque année, au vote de (...) l'assemblée générale.

Ceci posé, je m'étais engagé à faire rapport avant le 30 juin 2014 sur les comptes du quatrième trimestre 2013 et sur le bilan au 31.12.2013, dans la mesure où le syndic, entré en fonction en août 2013, m'avait fait savoir qu'il ne serait sans doute pas en mesure de les soumettre à temps pour la date de l'Assemblée Générale 2014.

La présente **Déclaration** complète les rubriques correspondantes de celle effectuée le 27 février 2014.

Je, soussigné, Robert U. J. DUMOULIN, ATTESTE avoir été prendre copie des comptes du quatrième trimestre 2013 du Complexe Brabançonne le vendredi 14 mars 2014, de seize heures cinquante à dix-sept heures quinze, puis d'avoir procédé à domicile à leur vérification, et d'avoir posé quelques questions complémentaires auprès des services comptables du Syndic.

J'AI EU ACCÈS à l'ensemble des comptes et à leurs pièces justificatives du quatrième trimestre de l'exercice comptable 2013 et j'AI PROCÉDÉ à une vérification de la concordance de toutes les pièces.

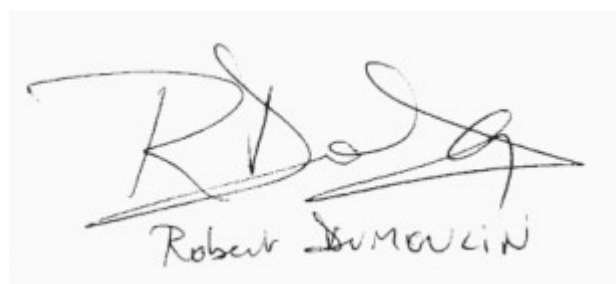
J'AI CONSTATÉ que les comptes ainsi contrôlés se sont révélés exacts, les écritures étant parfaitement conformes aux pièces justificatives fournies.

J'ACTUALISE, par le moyen d'une annexe, certaines données décrivant la structure financière globale de l'ACP qui avaient été expliquées dans le **Rapport intérimaire #1**. Les chiffres relatifs au premier trimestre 2014 sont communiqués sans préjudice des constatations et recommandations qu'effectueront les commissaires aux comptes à l'occasion de leur vérification des comptes et bilans de l'exercice comptable 2014.

Je RAPPELLE que les missions du Commissaire aux comptes sont celles définies à l'article 577-8/2 du Code Civil².

En l'absence de programmation d'une assemblée, je COMMUNIQUE gracieusement auprès des copropriétaires la présente, en complément de ma déclaration annexée au procès-verbal de l'Assemblée générale de 2014.

Déclaration faite à Bruxelles le vendredi 27 juin 2014,



Robert Dumoulin

1 Et dans le cas de la « Brabançonne » en 2014/2015 : les commissaires aux comptes.

2 « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. » ; le règlement de copropriété ne peut cependant être modifié qu'à l'unanimité.

Actualisation du Rapport intermédiaire #1 – Structure financière de l'ACP Brabançonne

Tout au long de la décennie écoulée, sur recommandation des vérificateurs aux comptes, le syndic précédent a été invité à maîtriser les principaux postes des charges récurrentes.

La structure financière d'une copropriété est réputée « saine » à partir du moment où :

① le Ratio des encours est supérieur à 400

Ce ratio se calcule de la façon suivante : {Créances à 1 an au plus} divisées par {Dettes à 1 an au plus} fois 100
Il permet de jauger la solvabilité de la copropriété à l'égard de ses fournisseurs.

② les fonds (réserve et roulement) sont placés à 100 % sur les comptes bancaires

Cette équivalence entre les fonds (= comptes de Passif) et les sommes placées en banque (= comptes d'Actif) est en réalité exigée par l'article 577-8 §4 du Code Civil ; il s'agit de la mission légale #5 du Syndic.

③ le Ratio des arriérés est inférieur à 33 %

Ce ratio se calcule de la façon suivante : {Arriérés de paiement des charges} divisés par trois³.

Il permet de jauger la solvabilité de la copropriété à l'égard de sa source unique de financement : le versement régulier par les copropriétaires des sommes figurant dans les décomptes établis par le syndic.

- Si un Ratio **passse au jaune**, la situation devient alarmante ; s'il **revient du rouge au jaune**, la situation est en voie de retour à la normale
- Si un Ratio **passse au rouge**, la situation est préoccupante.
- **Si les trois Ratios sont au rouge, la copropriété est en difficulté.**

(NB) : le 3ème trimestre 2014 n'a pas été analysé, dans la mesure où, compte tenu du délai de transmission des dossiers comptables entre syndics et règlement des dettes des fournisseurs en souffrance ; établir un bilan au 31.10.2013 n'avait, dans ces conditions, guère de sens.

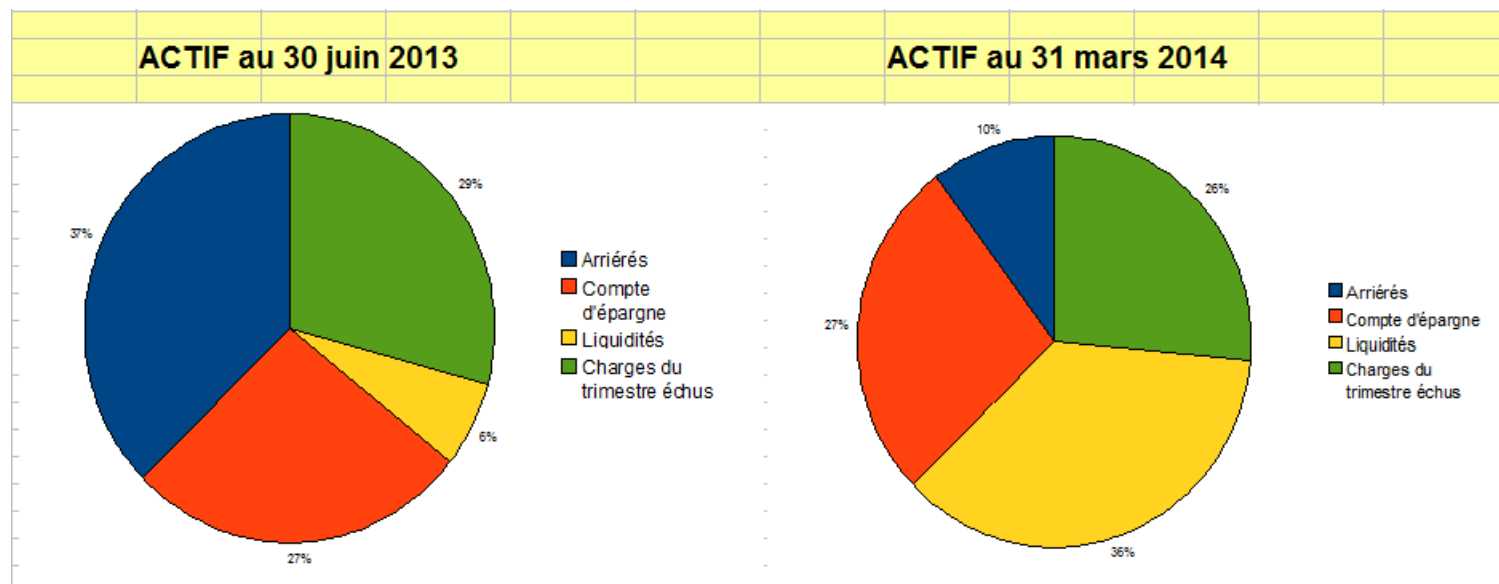
		2011-I	2011-II	2011-III	2011-IV	
OK si > 400	Ratio des Encours	986,73	947,72	4487,44	326,24	
OK si > 100	Fonds sur Comptes financiers	103,36	118,08	132,49	108,85	
OK si < 33	Ratio des Arriérés	5,13%	23,36%	134,91%	45,18%	
		2012-I	2012-II	2012-III	2012-IV	
OK si > 400	Ratio des Encours	544,45	165,32	400,94	174,45	
OK si > 100	Fonds sur Comptes financiers	96,83	85,38	91,01	79,29	
OK si < 33	Ratio des Arriérés	16,99%	146,90%	112,58%	124,50%	
		2013-I	2013-II	2013-III	2013-IV	2014-I
OK si > 400	Ratio des Encours	147,86	319,12		550,13	535,04
OK si > 100	Fonds sur Comptes financiers	73,15	58,56		74,69	98,66
OK si < 33	Ratio des Arriérés	101,72%	191,19%		102,87%	38,57%

³ Puisque les charges font l'objet de décomptes trimestriels.

Évolution de la structure de l'Actif

Du 30 juin 2013 au 31 mars 2014

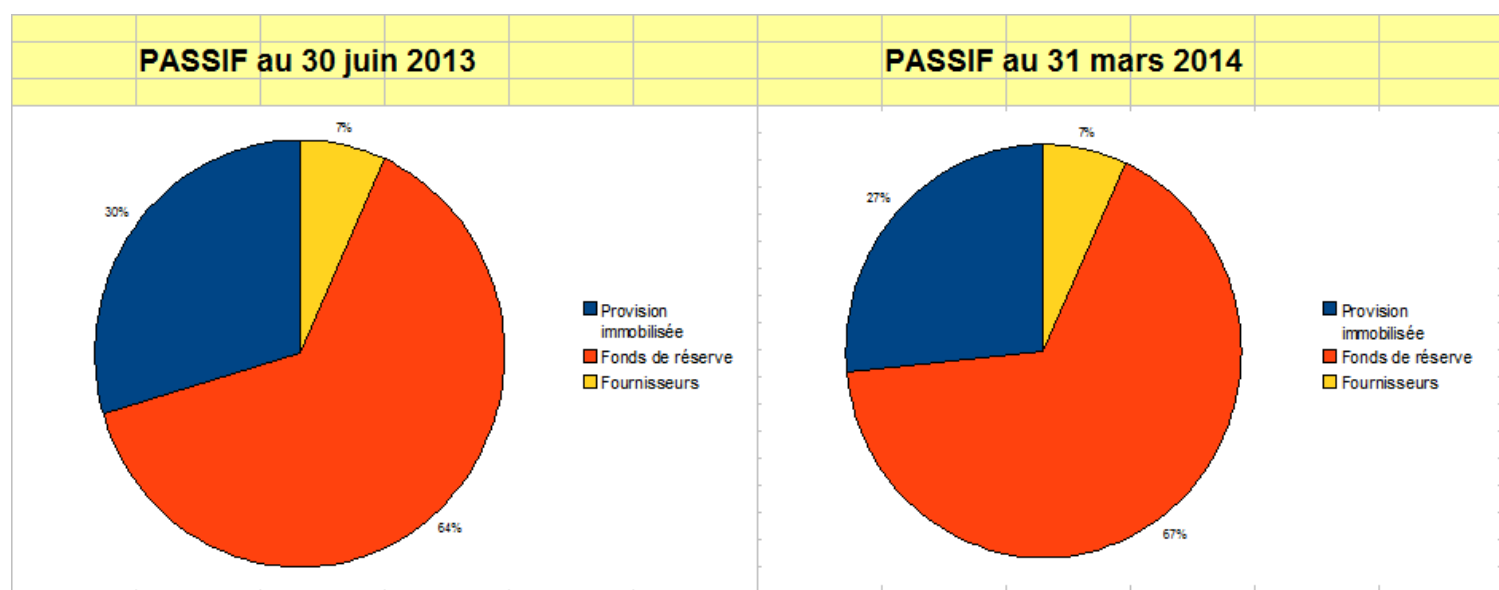
- les arriérés se sont réduits (de 37% à 10% des quatre postes comparés)
- les liquidités ont augmenté (de 6% à 36% des quatre postes comparés)



Évolution de la structure du Passif

Du 30 juin 2013 au 31 mars 2014,

- aucune modification notable des proportions n'a été constatée pour les trois postes comparés.



Progression des charges d'une année sur l'autre

Rappels :

- les derniers comptes approuvés datent de 2010 (Assemblée Générale du 28.04.2011)
- le dernier bilan approuvé a été établi à la date du 31.12.2010 (Assemblée Générale du 28.04.2011)

Par rapport au même trimestre de l'année précédente

Niveau de charges	I	II	III	IV
** 2011 sur 2010	+ 1%	+ 1%	+ 1%	-1%
** 2012 sur 2011	+ 3%	+ 11%	+ 66%	+ 14%
** 2013 sur 2012	+ 8%	+ 10%	-25%	-1%
** 2014 sur 2013	-9%			

Par rapport aux niveaux atteints en 2010

En bleu figure pour chaque trimestre le niveau maximum historique atteint par les charges

Niveaux 2010 = 100	I	II	III	IV
Niveaux de 2011	101	101	101	99
Niveaux de 2012	104	112	167	113
Niveaux de 2013	113	124	125	111
Niveaux de 2014	102			