

Pourquoi ?

Exposé de la méthodologie utilisée

Depuis le **1er janvier 2013** (art. 11), les dispositions de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires sont applicables. Celles-ci prévoient, au moins une fois l'an, la réalisation d'un inventaire.

Texte de l'Arrêté Royal du 12.07.2012



Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

ALBERT II, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu l'article 108 de la Constitution;
Vu le Code civil, notamment l'article 577-8, § 4, 17°, inséré par la loi du 2 juin 2010;
Vu l'avis n° 49.838/2 du Conseil d'Etat, donné le 19 septembre 2011;
Sur la proposition de la Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1er.

Toute copropriété de vingt lots ou plus à l'exclusion des caves, des garages et des parkings doit tenir un plan comptable minimum normalisé annexé au présent arrêté.

Art. 2.

La comptabilité des associations de copropriétaires doit couvrir l'ensemble de leurs opérations, de leurs dettes, obligations et engagements de toute nature.

Art. 3.

Page 1 / 7

Normalement, le rapport du Commissaire aux comptes auprès de l'Assemblée Générale doit permettre à cette dernière de porter un jugement sur :

- la bonne exécution par le Syndic des décisions prises par l'assemblée générale (mission légale **3°**) ;
- la bonne administration par le Syndic des fonds de l'ACP (mission légale **5°**) ;
- la soumission par le Syndic d'un (ou de) rapport(s) d'évaluation des contrats de fournitures régulières (mission légale **14°**) ;
- la tenue par le Syndic des comptes de l'ACP de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé applicable aux ACP (mission légale **17°**) ;
- la soumission annuelle par le Syndic d'un budget prévisionnel (mission légale **18°**)

En ce qui concerne l'exercice comptable 2014, les Commissaires aux comptes ont déclaré qu'ils :

- ont eu accès à l'ensemble des comptes et à leurs pièces justificatives des quatre trimestres de l'exercice comptable 2014 ;
- ont procédé coups de sonde à la vérification de la concordance de ces pièces avec les écritures passées pour les quatre trimestres 2014 ;
- ont en outre procédé à la vérification systématique de la concordance entre pièces et écritures relatives aux livraisons de mazout de chauffage en 2014, ainsi qu'aux facturations de montants HTVA supérieurs à EUR 1.240 ;
- ont constaté que les comptes ainsi contrôlés se sont révélés exacts, les écritures étant parfaitement conformes aux pièces justificatives ;
- ont communiqué aux copropriétaires les réponses fournies par le Syndic aux questions complémentaires qui lui ont été posées.

En ce qui concerne l'exercice comptable 2015, les Commissaires aux comptes ont déclaré qu'ils :

- certifient avoir procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2015 ;
- ont eu accès à l'ensemble des comptes et à leurs pièces justificatives pour l'exercice concerné ;
- ont procédé par coups de sonde ;
- ont reçu des réponses satisfaisantes aux questions qu'ils ont posées au personnel de Managimm ;
- n'ont constaté aucune anomalie majeure.

Par contre, pour ce qui est de l'exercice comptable 2013, le Commissaire aux comptes avait déclaré ce qui suit :

Déclaration du Commissaire aux comptes auprès de l'Assemblée Générale 2014

La présente Déclaration suit exactement les mêmes rubriques que celles effectuées par les vérificateurs aux comptes des années précédentes, et tient compte des nouveaux devoirs exercés en raison de l'entrée en vigueur au 01.09.2010 des dispositions de la Loi du 02.06.2010, ainsi que de la mise en application obligatoire pour le syndic, à partir de l'exercice comptable 2013, d'un plan comptable minimum normalisé applicable à la copropriété.

Je, soussigné, Robert U. J. DUMOULIN, ATTESTE avoir procédé à la vérification des comptes du Complexe Brabançonne le jeudi 19 décembre 2013, de seize heures cinquante-cinq à dix-huit heures vingt, puis le vendredi 17 janvier 2014, de treize heures trente-cinq à quinze heures trente, dans les bureaux des services comptables de la SPRL Managimm BVBA (ci-après désignée par le terme "le Syndic")

J'AI EU ACCÈS à l'ensemble des comptes et à leurs pièces justificatives des trois premiers trimestres de l'exercice comptable 2013.

J'AI PROCÉDÉ à une vérification de la concordance de toutes les pièces pour les premier, deuxième et troisième trimestres 2013. Par contre, je n'ai pas pu vérifier les pièces du quatrième trimestre 2013 avant l'envoi par le Syndic des convocations de l'Assemblée Générale 2014.

Cinq rapports intérimaires ont été rédigés, ont été soumis pour avis au Syndic, puis communiqués à Mesdames et Messieurs les Copropriétaires entre le 06.01.2014 et le 13.02.2014.

J'AI CONSTATÉ, pour les deux premiers trimestres de l'année 2013 que les comptes ainsi contrôlés se sont révélés inexacts, les écritures n'étant pas parfaitement conformes aux pièces justificatives fournies. J'ai rapporté à ce sujet dans le document **Rapport intérimaire #5 : écritures comptables passées pour les 1er et 2ème trimestres.**

Au terme de mes vérifications, je RECOMMANDE à l'Assemblée Générale :

- de ne pas approuver les comptes des deux premiers trimestres 2013 ;
- d'approuver les comptes du troisième trimestre 2013 ;
- de ne pas approuver le bilan présenté par le syndic précédent (SA Regimo NV) au 30 juin 2013 ;

Il est insisté ici sur le fait que le Commissaire aux comptes avait constaté que le syndic précédent (*SA Regimo NV*) avait refusé d'apporter les rectifications comptables et les remboursements en faveur de la copropriété à la suite du rejet des comptes de 2011 et 2012, et en appelait par conséquent à ce que le nouveau syndic effectue ces rectifications sous le contrôle du (des) Commissaire(s) aux comptes.

Il s'agissait dès lors de faire dès que possible l'indispensable inventaire

de la situation comptable et financière qui avait été laissée par la *SA Regimo NV*. Or, il a été constaté ce qui suit.

- Ayant terminé son mandat de syndic au 30 juin 2013, la **SA Regimo NV** n'avait pas effectué d'inventaire pour préparer sa succession ;
- Du 1er juillet au 1er août 2013, la copropriété avait été gérée par le Président de l'AG du 30.04.2013, **Monsieur Christian Feijt**. Celui-ci a quitté son employeur au début de l'année 2014 sans avoir effectué d'inventaire, ni pour sa période de responsabilité et de gestion, ni pour ce qui concerne la date du 30 juin 2013.
- Les décomptes de charges des deux derniers semestres, les paiements des factures arriérées présentées par les fournisseurs, ainsi qu'une première phase de récupération des arriérés de charges dues par les copropriétaires sous la gestion du syndic précédent ont été accomplis par la **SPRL Managimm BVBA**. Vu ces activités prioritaires et urgentes, le syndic désigné par l'AG extraordinaire du 29.07.2013 n'a dès lors pas eu le temps matériel d'effectuer l'inventaire de la situation comptable qu'il a trouvée à sa prise de fonctions.

En particulier figurent dans l'Arrêté Royal du 12.07.2012 les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.

Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins **(01)**, avec bonne foi **(02)** et prudence **(03)**, aux opérations de relevé **(04)**, de vérification **(05)**, d'examen **(06)** et d'évaluation **(07)** nécessaires pour établir à la date choisie **(08)** un inventaire complet **(09)** de ses avoirs et droits de toute nature **(10)**, de ses dettes, obligations et engagements de toute nature **(11)** relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés **(12)**. Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre. Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

§ 2. L'inventaire est ordonné de la même manière que le plan comptable de l'association de copropriétaires.

Ce sont ces exigences (01) à (12) de cet article 7 de l'AR du 12.07.2012 qui constituent le cahier des charges de l'exercice d'inventaire à effectuer selon les modalités soumises à l'Assemblée générale du 3 mars 2016.

L'inventaire réalisé en lieu et place de l'ancien Syndic SA Regimo NV suivra par conséquent fidèlement les exigences méthodologiques (01) à (12) de l'article 7 de l'AR du 12.07.2012.

Les conclusions et opinions recensées seront livrées en avance de l'Assemblée Générale 2017.

Aucune recommandation ne sera en revanche faite auprès des copropriétaires, à qui le libre arbitre sera laissé pour faire (ou non) valoir leurs droits individuels.

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.
Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),
avec bonne foi (02)
et prudence (03),
aux opérations de relevé (04),
de vérification (05),
d'examen (06)
et d'évaluation (07)
nécessaires pour établir à la date choisie (08)
un inventaire complet (09)
de ses avoirs et droits de toute nature (10),
de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)
relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).
Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.
Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

Le début de la période d'inventaire prend cours le 01.01.2011

= début du premier exercice comptable pour lequel, ne disposant pas d'un contrat de syndic, le syndic Regimo aurait dû appliquer scrupuleusement les dispositions nouvelles du Code Civil

La fin de la période d'inventaire est à fixer au 08.08.2013

= jour où le nouveau syndic a annoncé au conseil de copropriété l'ouverture d'un compte bancaire spécifiquement destiné à accueillir le Fonds de réserve.

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-1>

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.
Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),
avec bonne foi (02)
et prudence (03),
aux opérations de relevé (04),
de vérification (05),
d'examen (06)
et d'évaluation (07)
nécessaires pour établir à la date choisie (08)
un inventaire complet (09)
de ses avoirs et droits de toute nature (10),
de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)
relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).
Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.
Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

le Commissaire aux comptes Dumoulin a demandé aux copropriétaires s'ils souhaitaient s'associer à ses efforts

= pour recueillir les informations et les documents indispensables à la réalisation de l'inventaire décidé par l'Assemblée Générale du 03.03.2016

Des rendez-vous ont ensuite été pris avec le Syndic

= deux visites :

le 29.08.2016 avec Monsieur Thielens

le 12.09.2016 avec Madame Martin Moreno

Un rapport intérimaire a été fait par ce Commissaire aux comptes

= auprès de l'Assemblée Générale extraordinaire du 24.10.2016

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-02>

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.
Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),
avec bonne foi (02)
et prudence (03),
aux opérations de relevé (04),
de vérification (05),
d'examen (06)
et d'évaluation (07)
nécessaires pour établir à la date choisie (08)
un inventaire complet (09)
de ses avoirs et droits de toute nature (10),
de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)
relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).
Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.
Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

Il est apparu nécessaire de retracer les flux financiers = lors du partage informel du 08.09.2016

Contact a été pris avec le Syndic et avec la banque ING = afin d'obtenir les extraits de compte, car tous ne figuraient pas dans les dossiers transmis en août 2013.

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-03>

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.
Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),
avec bonne foi (02)
et prudence (03),
aux opérations de relevé (04),
de vérification (05),
d'examen (06)
et d'évaluation (07)
nécessaires pour établir à la date choisie (08)
un inventaire complet (09)
de ses avoirs et droits de toute nature (10),
de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)
relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).
Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.
Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

Dépouillement des listings fournis grâce à ING Bank

= lors du partage informel du 09.01.2017

Transferts du Fonds de réserve vers le Fonds de roulement

= pour payer les fournisseurs, créanciers non privilégiés

sans autorisation de l'AG
sans demander à l'AG un apport en Fonds de roulement
sans alerter, ni l'AG, ni le conseil de copropriété
sans informer le Commissaire aux comptes
sans tenter de renégocier les conditions des contrats
sans prendre de mesure pour récupérer les arriérés de charges

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-04>

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.

Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),
avec bonne foi (02)
et prudence (03),
aux opérations de relevé (04),
de vérification (05),
d'examen (06)
et d'évaluation (07)
nécessaires pour établir à la date choisie (08)
un inventaire complet (09)
de ses avoirs et droits de toute nature (10),
de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)
relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).

Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.

Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

Relecture critique des rapports présentés aux AG antérieures = réexamen des recommandations du Commissaire aux comptes

Examen des positions prises par certains copropriétaires = justification ou non des rejets par eux de certaines factures

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-06>

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.

Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),
avec bonne foi (02)
et prudence (03),
aux opérations de relevé (04),
de vérification (05),
d'examen (06)
et d'évaluation (07)
nécessaires pour établir à la date choisie (08)
un inventaire complet (09)
de ses avoirs et droits de toute nature (10),
de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)
relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).

Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.

Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

Evaluation des livraisons de mazout = tenant compte des performances des chaudières et du climat

Examen des mesures à prendre par le syndic = en amont des livraisons, à la livraison et avant de payer

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-07>

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.

Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),

avec bonne foi (02)

et prudence (03),

aux opérations de relevé (04),

de vérification (05),

d'examen (06)

et d'évaluation (07)

nécessaires pour établir à la date choisie (08)

un inventaire complet (09)

de ses avoirs et droits de toute nature (10),

de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)

relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).

Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.

Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

Examen des délais de prescription = en ce qui concerne la comptabilité du syndic

Durées maximale de responsabilité = rappel de la doctrine ; art. 1728ter et 1728quater CC

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-08>

En particulier figurent dans cet Arrêté Royal les obligations suivantes relatives à l'exercice de l'inventaire :

Article 7 de l'Arrêté Royal du 12.07.2012 :

§ 1er.

Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins (01),

avec bonne foi (02)

et prudence (03),

aux opérations de relevé (04),

de vérification (05),

d'examen (06)

et d'évaluation (07)

nécessaires pour établir à la date choisie (08)

un inventaire complet (09)

de ses avoirs et droits de toute nature (10),

de ses dettes, obligations et engagements de toute nature (11)

relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés (12).

Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre.

Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

Comment juger si un inventaire est "complet" ? = éléments pris en compte annuellement par le Commissaire comptes

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-09>

Avoirs et droits de toute nature

= l'Actif des bilans soumis par le syndic à l'AG

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-10>

Dettes, obligations et engagements de toute nature = le Passif des bilans soumis par le syndic à l'AG

... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-11>

Moyens propres qui ont été affectés ... en savoir plus : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/page-12>