

Chapitre 5

Rapportage auprès des copropriétaires. Information et déclaration déontologique.

Interrogations de copropriétaires à l'occasion de partages informels

En principe une fois par mois, le Commissaire aux comptes répond aux questions des copropriétaires. Ces réunions informelles sont aussi l'occasion pour lui de faire connaître les législations nouvelles susceptibles d'influencer la comptabilisation des dépenses.

Ce fut notamment le cas à l'occasion de la réunion de janvier 2018, où il rendit compte de l'entrée en vigueur depuis le 01.01.2018 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une [liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur](#) visé à l'article 223 du Code du Logement.

Ce fut également le cas où, en marge de l'élaboration de la note de réflexion à propos des implications du jugement en appel du 23.01.2018, il fut interrogé par le copropriétaire PREDA-CARAUSU le 19.02.2018 (20ho6) sur ce que prévoient les trois textes notariés constituant l'Acte de base à propos des charges d'ascenseurs pour les étages -2, -1, 0 et 1. À l'occasion de l'exercice de la note de réflexions, il avait en effet été découvert en passant que, pour ce qui est des étages inférieurs, les termes « ascenseurs » et « cage d'ascenseur » sont décrits dans l'Acte de Base comme autant de servitudes (= des contraintes), à savoir une obligation de laisser passer les occupants des étages supérieurs sans en bénéficier soi-même.

Obligations déontologiques du Commissaire aux comptes (Loi du 07.12.2016 – M.B. du 13.12.2016)

Art. 3 (10°)

notion de mission révisorale : « toute mission, y inclus la mission de contrôle légal des comptes, qui a pour objet de donner une opinion d'expert sur le caractère fidèle et sincère des comptes annuels, d'un état financier intermédiaire, d'une évaluation ou d'une autre information économique et financière fournie par une entité ou une institution ; est également incluse dans cette notion, l'analyse et l'explication des informations économiques et financières à l'attention des membres du conseil d'entreprise »

Art. 12 §3 et §4

notion d'imperméabilité aux influences : il ne « peut pas accepter ou poursuivre une mission révisorale s'il existe, de manière directe ou indirecte, une relation financière, personnelle, d'affaires, d'emploi ou autre relation entre lui-même (...) et l'entité pour laquelle la mission révisorale est exercée, d'une nature telle qu'il amènerait un tiers objectif, raisonnable et informé à conclure en tenant compte des mesures de sauvegarde adoptées que l'indépendance du réviseur d'entreprises est affectée »

Art. 15

« Dans l'exercice de sa mission, », il « fait constamment preuve de scepticisme professionnel, c'est-à-dire qu'il adopte une attitude caractérisée par un esprit critique, attentif aux éléments qui pourraient indiquer une éventuelle anomalie due à une erreur ou une fraude, et par une évaluation critique des éléments probants. Il reconnaît la possibilité d'anomalies significatives due à des faits ou des comportements entachés d'irrégularités, notamment une fraude ou une erreur »

Annexe

Les missions légales du Syndic vérifiées par le Commissaire aux comptes

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

(...)

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

(...)

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

(...)

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi (...) ;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.