

ACP « Résidence *Complexe Brabançonne* »
À l'attention de Mesdames et Messieurs les Copropriétaires

Mesdemoiselles, Mesdames, Messieurs,

Objet : ACP « *Complexe Résidence Brabançonne* » (0850.083.452) – **contrôle des comptes 2013**

Référence ACP :

Rapport intérimaire #5: écritures comptables passées pour les 1er et 2ème trimestres

Antécédents / Contexte

Ceci constitue le dernier de mes rapports. Les trois premiers rapports s'étaient concentrés sur le diagnostic des trois problèmes principaux, déjà énoncés dans mon Rapport de l'année dernière, rendu les 04.02.2013 (« Rapport intérimaire ») et 25.03.2013 (« Chapitre 14 : récapitulatif des constatations et recommandations auprès de l'AG »), à savoir : les déséquilibres financiers (**Rapport intérimaire #1 : structure financière de l'ACP "Brabançonne"**), l'absence de suivi du paiement régulier par les copropriétaires de leurs charges (**Rapport intérimaire #2 : évolution du volume des arriérés de charges en 2013**) et, de manière encore plus générale, une gestion relativement lointaine de la copropriété (**Rapport intérimaire #3 : exécution par le Syndic des décisions de l'Assemblée générale**)

Cette analyse m'a permis d'évaluer le degré de réponse des services comptables du syndic précédent, mais aussi et surtout la capacité du nouveau syndic à remettre progressivement de l'ordre et de la transparence dans la tenue des comptes, puis à concevoir les premières améliorations susceptibles de déboucher à terme sur un réel « mieux-être » pour chaque ménage. Le **Rapport intérimaire #4 : mise en œuvre des obligations comptables (AR 12.07.2012)** pivote dès lors sur la recommandation d'accorder du temps au Syndic pour continuer à corriger les importants déséquilibres financiers constatés vers les derniers temps de la gestion antérieure.

Cette période troublée a fait sentir ses effets sur trois exercices comptables :

- en 2011, Commissaire aux comptes avec Monsieur Christian FEIJT, j'ai recommandé le rejet de diverses écritures, et la correction correspondante des charges par le syndic au profit des copropriétaires ; n'ayant pas été autorisé par la Présidente de l'AG du 27.03.2012 à remettre cette liste de pièces, je l'ai depuis lors tenue à disposition de Monsieur Daniel BORGERS, Administrateur-Délégué de la SA REGIMO NV, mais celui-ci n'a jamais daigné la réclamer, se contentant de sa prise de notes effectuée dans le brouhaha d'une Assemblée générale qui dura plus de cinq heures : voir l'Annexe 1 : rejets recommandés par les Commissaires aux comptes pour l'exercice comptable 2011 ; dans ces conditions, le syndic n'a, forcément, pratiquement pris aucune mesure corrective en faveur des copropriétaires concernés ;
- en 2012, j'ai eu l'occasion de distribuer en séance la liste des pièces que je recommandais de rejeter, laquelle liste incluait les références de pièces rejetées par certains copropriétaires ; cette fois, en dépit de la présence du document sous ses yeux, le Président de l'AG du 30.04.2013 se refusa à consacrer du temps à l'exposé des raisons pour lesquelles de telles positions avaient été prises, jugea opportun d'abréger les débats et de procéder directement aux votes qui aboutirent au refus des comptes 2012 et du bilan présenté par le syndic au 31.12.2012, ainsi qu'au refus d'accorder décharge au syndic pour sa gestion : voir l'Annexe 2 : rejets recommandés par le Commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2012 ;
- en 2013 enfin, deux syndicats se succédèrent, séparés par une période d'un mois sans syndic.

Constatations de l'exercice comptable 2013

- Pour les deux premiers trimestres de 2013, les visites de contrôle des 19.12.2013 et 17.01.2014 menées dans les locaux du nouveau syndic où sont archivées les pièces justificatives correspondantes m'ont permis de constater qu'un certain nombre d'écritures faisaient problème, pour diverses raisons qui sont détaillées en Annexe 3 : rejets recommandés par le Commissaire aux comptes pour les deux premiers trimestres de l'exercice comptable 2013.

À ces propositions de rejets s'ajoute une erreur purement matérielle au 2ème trimestre de 2013 :

il convient en effet de noter que deux factures distinctes d'Hydrobru SCRL ont été agrahées pour constituer une seule et même **pièce 131024** : si la facture « du dessus » (3.170,71 €) a correctement été répercutée dans les charges du 2ème trimestre 2013, la seconde a par contre été oubliée ; il convient de l'attribuer à la rubrique 3. « Frais communs Bloc B », avec comme libellé : « *Provision eau 24/02/2013 – 25/04/2013* » pour un montant TTC de 1.633,20 €

- Une période particulière allait du 01.07.2013 au 31.07.2013 : la vacance de la gestion de l'immeuble. Privée de syndic, l'ACP fut gérée sur la base de l'arrangement conclu le 18.06.2013 entre les services comptables de l'ancien syndic et le président de l'AG. Les constatations effectuées, forcément limitées, de cette période de gestion prudente figurent dans l'Annexe 4.
- Enfin, en ce qui concerne la gestion postérieure au 01.08.2013, j'ai relevé à l'occasion de ma visite du 17.01.2014 que certaines imputations de factures d'électricité semblaient avoir été effectuées à des postes incorrects (confusion entre 8oA et *Bloc A*, et entre 8oB et *Bloc B*) ; le syndic s'est toutefois engagé à les vérifier auprès des fournisseurs et, le cas échéant, à rectifier les imputations.

* * * * *

Arrivé au terme du compte rendu de mes activités, Mesdemoiselles, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, je tiens à rappeler que le Commissaire aux comptes n'est qu'un **observateur** des actes de gestion posés par le syndic. Son rôle principal consiste à faire rapport auprès de l'assemblée générale de ses constatations. Lui-même, il n'émet pas de jugement.

Son second rôle est de **conseiller** l'Assemblée générale. C'est à ce titre qu'il est habilité à adresser des recommandations à l'assemblée générale. Celle-ci les suit, ou ne les suit pas.

Ces rôles d'observateur et de conseiller, je les ai remplis de manière bénévole. Certaines dépenses durent être exposées et, comme l'année dernière, beaucoup de temps fut consacré à accéder aux documents, à les analyser, puis les discuter avec le nouveau syndic. Je doute qu'un Commissaire aux comptes extérieur, quoique rémunéré, eût été disposé à accomplir ces devoirs.

Mais mon rôle ne s'arrête pas avec le point final du présent dernier rapport écrit.

Je souhaite partager ce que j'ai découvert. Expliquer. Permettre à l'Assemblée Générale de pondérer les événements que l'ACP a vécus et de décider avec toute la sagesse et l'acuité voulue.

Pour ce faire, je suis à votre disposition pour répondre à toutes vos questions sur mes cinq rapports au cours de trois séances, ainsi que le jour même de l'Assemblée générale. Vous pouvez m'adresser vos questions par courriel, par courrier, ou en vous rendant à la **Salle des Casiers** :

- le lundi **17 février 2014**, de 18 heures à 19 heures ¹ ;
- le jeudi **20 février 2014**, de 18 heures à 19 heures ;
- le lundi **24 février 2014**, pendant le drink organisé par Mme GOSME ;
- le jeudi **27 février 2014**, de 17 heures au début de l'enregistrement des présences.

¹ Il va de soi que, si nécessaire, je prolongerai mes explications au-delà de 19 heures.

Annexe 1

Rejets recommandés
par les Commissaires aux comptes
pour l'exercice comptable 2011

= a été corrigé par le syndic par la suite

Exercice comptable 2011 (quatre trimestres)

Pièce	Date facture	Fournisseur	Libellé	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)
110006	27.12.2010	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 27/12/10	13 069,82 €			13 069,82 €
110010	11.01.2011	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 11/01/11	12 998,55 €			12 998,55 €
110030	02.02.2011	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 02/02/11	12 931,88 €			12 931,88 €
110032	31.01.2011	SA TEM-Technilift NV	Dépannage ascenseur câblage circuit alarme s/toit	787,05 €	787,05 €		
110151	29.04.2011	SA TEM-Technilift NV	Dépannage ascenseur câblage circuit alarme s/toit	787,05 €	787,05 €		
110164	20.05.2011	SA TEM-Technilift NV	Répar ascenseur : rempl cartes électr – acompte	1 910,12 €	1 910,12 €		
110170	03.03.2011	Hydro Jet SPRL	Curage réseau égouts 03/2011	1 970,75 €		1 970,75 €	
110182	31.05.2011	Ets Infantino SPRL	Travaux portillons compteurs eau chaude + clés	2 713,60 €	2 713,60 €		
110291	30.06.2011	SA TEM-Technilift NV	Répar ascenseur : rempl cartes électr – solde	1 910,12 €	1 910,12 €		
110008	04.01.2011	Ets Deridder SPRL	Trav. Chauffage : nettoyage des 2 citernes	4 681,80 €	4 681,80 €		
110012	13.01.2011	Jean-Louis de Bontridder	Honoraires huissier – Karapetian	187,87 €		187,87 €	
110031	31.01.2011	SA TEM-Technilift NV	Dépannage ascenseur rempl. roulements	805,60 €	805,60 €		
110035	02.02.2011	Ets Deridder SPRL	2ème acompte rempl. chaudière	19 610,00 €	19 610,00 €		
110040	10.02.2011	Viper Engineering	Travaux garages : rempl. porte -1	2 501,60 €	2 501,60 €		
110041	24.11.2010	BVBA Vela-Decor	Travaux sinistre inférieur franchise (Rubr7 – 2011-I)	1 072,72 €		1 072,72 €	
110044	18.02.2011	Jean-Louis de Bontridder	Honoraires avocat – Remiche Dossier 1	376,25 €		376,25 €	
110045	18.02.2011	Jean-Louis de Bontridder	Honoraires avocat – Remiche Dossier 2	1 409,35 €		1 409,35 €	
110046	18.02.2011	Jean-Louis de Bontridder	Intérêts + Indemnités – Remiche Dossier 1	-131,00 €		423,08 €	
110064	18.02.2011	Ets Deridder SPRL	Trav. Chauffage : solde remplac. chaudière	5 764,16 €	5 764,16 €		
110066	18.02.2011	Ets Deridder SPRL	Trav. Chauffage : location monte-charge	3 047,50 €	3 047,50 €		
110071	01.03.2011	SA Regimo NV	Frais administratifs du 01/12/10 au 28/02/11	980,79 €		185,52 €	
110083	09.03.2011	Ets Deridder SPRL	Trav. Chauffage : démontage+détartrage+rempl van	4 529,52 €	4 529,52 €		
110096	28.03.2011	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 28/03/11	14 994,08 €			14 994,08 €

110141	20.04.2011	Ets Deridder SPRL	Travaux répar. fuite colonne garages	1 377,79 €	1 377,79 €		
110152	28.04.2011	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 28/04/11	15 175,70 €			15 175,70 €
110171	08.09.2009	SA Regimo NV	Travaux sinistre inférieur franchise (Rubr7 – 2011-II)	1 105,58 €		1 105,58 €	
110172	06.02.2010	SA Regimo NV	Travaux sinistre inférieur franchise (Rubr7 – 2011-II)	404,92 €		404,92 €	
110173	12.03.2010	SA Regimo NV	Travaux sinistre inférieur franchise (Rubr7 – 2011-II)	501,38 €		501,38 €	
110177	23.10.2010	Ets Deridder SPRL	Trav. Chaufferie suite dégâts des eaux	190,80 €	190,80 €		
110178	02.12.2010	Ets Deridder SPRL	Trav. Chaufferie problème acheminement mazout	2 604,58 €	2 604,58 €		
110179	14.12.2010	Ets Deridder SPRL	Trav. Chaufferie démontage conduite provisoire	790,23 €	790,23 €		
110186	??.05.2011	« Rodriguez »	Travaux sinistre inférieur franchise	206,70 €	206,70 €		
110187	??.05.2011	Top Clean	Remplacement gardien du 02/05 au 18/05	601,35 €	601,35 €		
110212	27.05.2011	ND Detect SPRL	Travaux recherche fuite	302,50 €		302,50 €	
110222	18.04.2011	Infantino Salvatore	Remplacement 12 cylindres	1 063,50 €	1 063,50 €		
110226	16.01.2011	SA AGL NV	Travaux répar. Fissuration mur cave	1 229,60 €		1 229,60 €	
110249	26.07.2011	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 26/07/11	14 982,58 €			14 982,58 €
110290	19.07.2011	SA TEM-Technilift NV	Répar ascenseur : rempl came et leviers – acompte	819,91 €	819,91 €		
110303	30.09.2011	SA TEM-Technilift NV	Répar ascenseur : rempl came et leviers – solde	819,91 €	819,91 €		
110378	21.12.2011	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 21/12/11	15 141,21 €			15 141,21 €
					57 522,89 €	9 169,52 €	99 293,82 €

Pièce	Date facture	Fournisseur	Libellé	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)
-------	-----------------	-------------	---------	------------------	-----------------------------	-----------------------	---

= a été corrigé par le syndic par la suite

Exercice comptable 2011 (quatre trimestres)

Pièce	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)	Raison du rejet
110006	13 069,82 €			13 069,82 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
110010	12 998,55 €			12 998,55 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
110030	12 931,88 €			12 931,88 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
110032	787,05 €	787,05 €			50% sur Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110151	787,05 €	787,05 €			50% sur Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110164	1 910,12 €	1 910,12 €			50% sur Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110170	1 970,75 €		1 970,75 €		Pièce 110080 « Curage réseau égouts 2011 » déjà imputée au 1er trimestre 2011
110182	2 713,60 €	2 713,60 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110291	1 910,12 €	1 910,12 €			50% sur Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110008	4 681,80 €	4 681,80 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110012	187,87 €		187,87 €		Cet avocat n'a jamais été désigné par l'Assemblée Générale
110031	805,60 €	805,60 €			50% sur Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110035	19 610,00 €	19 610,00 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110040	2 501,60 €	2 501,60 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110041	1 072,72 €		1 072,72 €		A imputer en privatif pour LOREBRU (locataire P014 Bloc C – Melckmans)
110044	376,25 €		376,25 €		Cet avocat n'a jamais été désigné par l'Assemblée Générale
110045	1 409,35 €		1 409,35 €		Cet avocat n'a jamais été désigné par l'Assemblée Générale
110046	-131,00 €		423,08 €		La somme récupérée pour le compte de la copropriété (selon pièce 110044) est en réalité -554,08 €
110064	5 764,16 €	5 764,16 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110066	3 047,50 €	3 047,50 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110071	980,79 €		185,52 €		Les frais de décembre 2010 sont hors exercice ; ils ne peuvent être imputés. Total à rectifier : -185,52 €
110083	4 529,52 €	4 529,52 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110096	14 994,08 €			14 994,08 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
110141	1 377,79 €	1 377,79 €			Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110152	15 175,70 €			15 175,70 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP

110171	1 105,58 €		1 105,58 €		A imputer en privatif pour Hanna Issa (copropriétaire Bloc A)
110172	404,92 €		404,92 €		A imputer en privatif pour LOREBRU (locataire 7ème étage Bloc A)
110173	501,38 €		501,38 €		A imputer en privatif pour Fonteyne (copropriétaire Bloc B)
110177	190,80 €	190,80 €			Intervention en question effectuée le 18/10/2010 ; absence d'intérêts de retard
110178	2 604,58 €	2 604,58 €			Interventions en question effectuées les 27/11 et 01/12/2010 ; absence d'intérêts de retard
110179	790,23 €	790,23 €			Intervention en question effectuée le 09/12/2010 ; absence d'intérêts de retard
110186	206,70 €	206,70 €			Versé de la main à la main (mention manuscrite sur facture « pour acquit »)
110187	601,35 €	601,35 €			Versé de la main à la main (mention manuscrite sur facture « pour acquit »)
110212	302,50 €		302,50 €		A imputer en privatif pour Hanna Issa (copropriétaire Bloc A)
110222	1 063,50 €	1 063,50 €			Echéance passée de 3 mois ; absence d'intérêts de retard (16 % selon conditions générales)
110226	1 229,60 €		1 229,60 €		A imputer en privatif pour Maeterlinck (copropriétaire Bloc A) ; il s'agit du mur de sa cave privative
110249	14 982,58 €			14 982,58 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
110290	819,91 €	819,91 €			50% sur Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110303	819,91 €	819,91 €			50% sur Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents
110378	15 141,21 €			15 141,21 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
		57 522,89 €	9 169,52 €	99 293,82 €	

Pièce	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)	Raison du rejet
-------	------------------	-----------------------------	-----------------------	---	-----------------

Annexe 2

Rejets recommandés
par le Commissaire aux comptes
pour l'exercice comptable 2012

= a été corrigé par le syndic par la suite

Exercice comptable 2012 (quatre trimestres)

Pièce	Fournisseur	Libellé	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)	Raison du rejet
120012	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 01/02/12	16 656,19 €			16 656,19 €	
120034	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 13/02/12	16 449,35 €			16 449,35 €	
120039	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 28/02/12	16 750,51 €			16 750,51 €	
120053	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 28/02/12	16 555,10 €			16 555,10 €	
120061	SA Regimo NV	Copie documents comptables	138,00 €		138,00 €		Note (1)
120062	SA Regimo NV	Frais A.G. Convocations	390,00 €		193,83 €		Note (2)
120071	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 22/03/12	16 943,63 €			16 943,63 €	
120085	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 20/04/12	16 336,69 €			16 336,69 €	
120088	JMG Concept SPRL	Travaux remplacement tête poteau	1 155,71 €		1 155,71 €		Note (3)
120107	Ets Deridder SPRL	Dépannage chauffage Fourniture & remplacement gicleurs	344,50 €	344,50 €			Note (4)
120141	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 31/05/12	15 672,28 €			15 672,28 €	
120192	ND Detect SPRL	Privatif – Recherche fuite Hamesse	458,63 €		458,63 €		contesté par M. Hamesse
120127	Ets Deridder SPRL	Contrat entretien chauffage 01.07.2011-30.09.2011	2 086,01 €	2 086,01 €			Note (5)
120128	Ets André Moreau	Travaux remplacement vitrage porte entrée	443,21 €	443,21 €			Note (6)
120164	SA Regimo NV	Frais envois recommandés A.G.	30,00 €		30,00 €		Note (7)
120189	SA Regimo NV	Honoraires architecte financement par fonds de réserve	1 210,00 €		1 210,00 €		erreur de signe au bilan
120223	Ets Deridder SPRL	Dépannage chauffage Déboucher & remplacer carneaux	4 189,92 €	4 189,92 €			Note (8)
120225	SA TEM-Technilift NV	Répar ascenseur : rempl caoutchouc maintien – acompte	1 274,65 €	1 274,65 €			Note (9)
120227	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 21/09/12	16 024,03 €			16 024,03 €	
120231	RB Technics	Travaux de carottage bétons pelouses	1 013,60 €	1 013,60 €			Note (10)
120231	RB Technics	Transfert fonds de réserve	-1 013,60 €		1 013,60 €		Note (10)
120271	RB Technics	Travaux de carottage bétons pelouses	21 003,14 €	21 003,14 €			Note (11)
120271	RB Technics	Transfert fonds de réserve	-21 003,14 €		21 003,14 €		Note (11)

120308	Viper Engineering	Remplacement motorisation vandalisée	1 473,40 €	1 473,40 €			Note (12)
120310	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 30/10/12	16 412,56 €			16 412,56 €	
120311	SA TEM-Technilift NV	Répar ascenseur : rempl caoutchouc maintien – solde	1 274,65 €				Note (9)
120320	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 21/12/12	15 872,30 €			15 872,30 €	
120323	Laboratoire Orex	Carotte de béton et armature	6 963,43 €	6 963,43 €			Note (13)
120323	Laboratoire Orex	Transfert fonds de réserve	6 963,43 €		6 963,43 €		Note (13)
120330	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 12/12/12	15 591,82 €			15 591,82 €	
120358	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 26/12/12	15 430,89 €			15 430,89 €	
				38 791,86 €	32 166,34 €	128 284,20 €	

Pièce	Fournisseur	Libellé	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)	Raison du rejet
-------	-------------	---------	---------------	--------------------	--------------------	--	-----------------

5. Tenue des comptes de l'exercice 2012

(...)

b) Décomptes de charges du premier trimestre

Le listing des charges a été tiré le 25 mai 2012, soit 55 jours après la fin du trimestre.

Le Syndic y a présenté 84 écritures distinctes, dont 3 ventilées entre deux Blocs, 6 ventilées entre trois Blocs, 2 ventilées entre 4 Blocs. Ces écritures sont numérotées consécutivement de 120001 à 120080, 120082, 120083, 120122 et 120123 ; les soldes privatifs de chauffage (garages) faisant l'objet de la pièce 120082.

Le Commissaire aux comptes a effectué les vérifications sur place le jeudi 31 janvier 2013, de 12 heures 15 à 13 heures 38.

Les pièces suivantes sont rejetées, pour les raisons reprises en notes (1) à (2)

● **pièce 120061** – Copie documents comptables – 138,00 € (1)

● **pièce 120062** – FRAIS A.G. Convocations – 390,00 € (2)

(1) Par mon courriel du 5 décembre 2011, j'ai demandé à obtenir copie de certaines pièces des premier et deuxième trimestre 2011 à la suite du contrôle dans les bureaux du Syndic du 17 novembre 2011 ; comme le veut la législation, ces copies, nécessaires à l'exercice de la mission des Commissaires aux comptes ont été transmises sans frais pour la copropriété. Une demande analogue a été effectuée, cette fois en avance du contrôle des comptes (que j'ai effectué seul) des troisième et quatrième trimestres 2011 ; cette fois, le Syndic a fait supporter les copies à la copropriété, sous la Rubrique 7, comme s'il s'agissait de frais d'organisation de l'Assemblée générale. Ce n'est évidemment pas le cas, avec la circonstance aggravante que les photocopies ont été facturées à 2,00 € la pièce, alors que dans les frais administratifs usuels du Syndic (exemple : la pièce 120067), les photocopies sont comptées 0,20 € la pièce. Il convient d'imputer cette note de frais en frais privatifs à la charge du copropriétaire DUMOULIN-de MONTLIBERT.

(2) Le syndic ne dispose pas d'un contrat écrit l'autorisant à pratiquer un tarif distinct.

Il est rappelé que l'expédition de courriers par recommandé doit s'effectuer au prix courant. En 2012, ce prix n'était que de 5,03 € (6,23 € si accusé de réception) ; le prix facturé par le Syndic a été de 10 € par envoi.

c) Décomptes de charges du deuxième trimestre

Le listing des charges a été tiré le 16 août 2012, soit 47 jours après la fin du trimestre.

Le Syndic y a présenté 105 écritures distinctes, dont 6 ventilées entre trois Blocs et 1 ventilée entre 4 Blocs. Ces écritures sont numérotées consécutivement de 120084 à 120120, et de 12124 à 120191.

Le Commissaire aux comptes a effectué les vérifications sur place le mardi 12 février 2013, de 14 heures 10 à 15 heures 38.

Les pièces suivantes sont rejetées, pour les raisons reprises en notes (3) à (7)

- **pièce 120088** – TRAVAUX rempl. tête poteau – 1155,71 € (3)
- **pièce 120107** – DEPANNAGE chauffage fourn & rempl gicleurs – 344,50 € (4)
- **pièce 120127** – CONTRAT ENTRETIEN CHAUFFAGE 01.07.2012-30.09.2011 – 2086,01 € (5)
- **pièce 120128** – TRAVAUX Remplacement vitrage porte entrée – 443,21 € (6)
- **pièce 120164** – Frais envois recommandés A.G. – 30,00 € (7)

(3) sur la facture correspondante de JMG Concept SPRL, il est indiqué « Fourniture et remplacement de la tête de poteau face entrée 80 svpl. Demande M Mastour. Matériel : une tête de poteau BE6A 736,50 € ; 6 lampes pourv dito (3 en réserve) 62,60 € ; M/O 152,00 € ; Dépl. Bxl 26,00 € » cette facture a été imputée de façon équitable entre quatre Blocs (A, B, C et Garages) alors qu'elle ne concerne que le seul Bloc A. Par conséquent, le Commissaire aux comptes recommande au Syndic de corriger l'imputation, via une augmentation de charges du Bloc A de (1156,71-288,93=) 867,78 € ; en diminuant les charges du Bloc B de 288,93 € ; en diminuant les charges du Bloc C de 867,78 € ; en diminuant enfin les charges du Bloc Garages de 868,79 €

(4) facture de 2010 réinjectée dans la comptabilité. Voir la note (5) à propos des intérêts de retard.

(5) ces charges auraient dû être perçues auprès des copropriétaires au début du troisième trimestre 2011 ; la facture a été payée à la sprl *Deridder* le 14 juin 2012, soit avec un peu moins d'une année de retard. Le Commissaire aux comptes considère qu'il ne peut certainement pas s'agir d'un oubli de la part de la sprl *Deridder*, au regard du chiffre d'affaires réalisé par celle-ci vis-à-vis du client « ACP Brabançonne » et de l'impeccable suivi comptable de sa clientèle dans le chef de cette PME.

En réponse à trois courriers (un ordinaire et deux électroniques) de ma part datés des 20 novembre 2011 et des 4 et 5 janvier 2012, les conditions générales de la sprl *Deridder* m'ont été fournies par Monsieur Philippe DERIDDER le 10 janvier 2012, par courrier ordinaire à mon adresse privée. Celles-ci prévoient notamment ce qui suit :

PAIEMENTS - RESERVE DE PROPRIETE
Nos factures sont payables au comptant en nos établissements sauf clauses écrites particulières.
Les factures non réglées à l'échéance sont passibles, dès cette date, d'un intérêt fixé à 12% l'an.
Du seul fait du défaut de paiement à l'échéance et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, le montant des factures est majoré de 15% avec un minimum de 25 Euros à titre de dommages et intérêts.

Le Commissaire aux comptes souligne que la sprl *Deridder* lui apparaît en outre en droit, en faisant une simple application différée de ses conditions générales de ventes de réclamer en sus au Syndic la somme de 217,49 € en intérêts, ainsi que de 271,87 € au titre de dommages et intérêts.

(6) ces charges auraient dû être perçues auprès des copropriétaires au à la fin du premier trimestre 2011 ; cette facture des Établissements André Moreau (Av. JB Depaire, 174 à 1020 Bruxelles) a été établie le 24.03.2011 et payée le 07.06.2012, soit avec seize mois de retard. Ne pas avoir acquitté une facture pour le remplacement d'une vitre de la porte d'entrée constitue un manque de suivi, et donc une négligence de la part du Syndic.

(7) outre la surfacturation (10 € l'envoi par recommandé) déjà développée sous (2) ci-dessus, il s'avère que les recommandés en question ont, selon avis de la poste, été expédiés le 6 juin 2012 ... soit 71 jours après la tenue de l'Assemblée générale. Les destinataires en sont M. GIAMMETTA (Avenue des Villas, 65A à 1190 Bruxelles) Mme DEHOY (Avenue de la Brabançonne, 121/4 à 1030 Bruxelles) et M. et Mme GOLGER (Rue Joseph Genot, 28 à 1080 Bruxelles). Côté REGIMO cette pièce n'est entrée dans la comptabilité que le 13 juin 2012.

Noter dans le rapport 2014 (comptes 2013) que la correction a été effectuée par Regimo à la suite de ma remarque en ce sens faite à sa comptable. Ce qui ne me dispensait pas de faire rapport de l'incident auprès de l'AG et confirmer au syndic le rejet de la pièce.

d) Décomptes de charges du troisième trimestre

Le listing des charges a été tiré le 8 janvier 2013, soit 100 jours après la fin du trimestre.

Le Syndic y a présenté 81 écritures distinctes, dont 2 ventilées entre deux Blocs, 9 ventilées entre trois Blocs. Ces écritures sont numérotées consécutivement de 120192 à 120233, et de 120236 à 120274 (les deux pièces manquantes 120234 et 120235 se rapportent au quatrième trimestre, et s'y retrouvent à juste titre dans les décomptes)

Le Commissaire aux comptes a effectué les vérifications sur place le mardi 19 février 2013, de 11 heures 35 à 12 heures 40.

Les pièces suivantes sont rejetées, pour les raisons reprises en notes (8) à (11)

- **pièce 120223** - DEPANNAGE CHAUFFAGE DEBOUCHER & NETT. CARNEAUX - 4189,92 € (8)
- **pièce 120225** - REPAR. ASCEN. ACOMPTE REMPL. CAOUTCHOUCS MAINTIEN - 1274,65 €
+ le solde a été payé au quatrième trimestre : **pièce 120225** - 1274,65 € (9)
- **pièce 120231** - TRAVAUX FINANCEMENT PAR FONDS DE RESERVE - 1.013,60 € (10)
- **pièce 120271** - TFT FONDS DE RESERVE - 21.003,14 € - (11)

(8) Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents. AURAIT DÛ ÊTRE SOUMIS A CONCURRENCE et soumis à l'avis du conseil de copropriété (selon l'article 9 du « Contrat de gestion » décidé par l'Assemblée générale de 2009)

(9) Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents. AURAIT DÛ ÊTRE SOUMIS A CONCURRENCE et soumis à l'avis du conseil de copropriété (selon l'article 9 du « Contrat de gestion » décidé par l'Assemblée générale de 2009). Il s'agissait d'un acompte de 50% à la commande à supporter par le Bloc B ; le solde a fait l'objet de la pièce 120311 - ASCENSEURS REMPL. CAOUTCHOUCS - également 1274,65 € au quatrième trimestre 2012. L'offre OFR 135529b de Technilift était datée du 24/08/2012, et l'accord du Syndic a également été donné le 24/08/2012.

(10) faute de décision d'attribution de marché de la part de l'Assemblée générale, le Syndic n'était pas habilité à financer par le Fonds de réserve la facture présentée par *RB Technics* n° 120165 le 30.09.2012 (correspondant à la pièce 110230), pour la réalisation de travaux de carottage dans les bétons et pelouses.

(11) voir le **Chapitre 4 b)** où des tableaux détaillent cette opération - le Syndic n'était habilité à financer par le Fonds de réserve la facture de *RB Technics* n° 120119 le 14 août 2012 (correspondant à la pièce 120242) que jusqu'à concurrence du montant de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 28 avril 2011. Puis, il devait revenir demander autorisation auprès de l'Assemblée générale 2013, pour le montant excédant son habilitation, à savoir pour le montant de 13.171,56 €

e) Décomptes de charges du quatrième trimestre

Comme le Syndic n'avait toujours pas fourni de décomptes des charges aux copropriétaires à la veille de mon dernier contrôle, j'ai demandé à la comptable que me soit tiré un listing des charges prévues pour le quatrième trimestre de l'année 2012. Un premier listing fut imprimé le 25 février 2013 à 15h45 et me fut remis par courriel.

Le Syndic y présentait 98 écritures distinctes, dont 2 ventilées entre deux Blocs, 7 ventilées entre trois Blocs, numérotées consécutivement de 120234, 120235, de 120275 à 120322, 120324, de 120326 à 120372. Le total des charges du trimestre s'établit à 155.465,76 € ; le total du bilan s'établissait à 666.456,47 € ; les arriérés des charges du 3ème trimestre 2012 non encore acquittées s'élevaient à 193.554,89 € ; par contre, aucune balance des fournisseurs ne m'avait été fournie.

Arrivé sur place le 26 février 2013, à 11 heures 05, la comptable m'a remis un deuxième listing, imprimé quant à lui le 26 février 2013 à 9h16.

Le Syndic y présentait cette fois 99 écritures distinctes, dont 2 ventilées entre deux Blocs, 7 ventilées entre trois Blocs, numérotées consécutivement de 120234, 120235, de 120275 à 120322, 120324, de 120326 à 120373. La « nouvelle pièce » (par rapport au listing de la veille) 120373 correspond à des frais privatifs (plaquettes de boîtes aux lettres) ; le total des charges du trimestre s'établit désormais à 155.521,84 € ; le total du bilan s'établit à 666.512,55 € ; les arriérés de charges non encore acquittés restent de 193.554,89 € ; enfin, une balance des fournisseurs me fut fournie.

C'est sur cette base que le Commissaire aux comptes a effectué les vérifications sur place le mardi 26 février 2013, de 11 heures 10 à 12 heures 20.

Le décompte des charges n'a par contre été notifié aux copropriétaires que vers le 10 mars 2013, sur la base d'un troisième listing.

Le Syndic y présente en définitive 97 écritures distinctes, numérotées consécutivement 120234, 120235, de 120275 à 120322, 120324 et de 120326 à 120373.

Les pièces suivantes sont rejetées, pour les raisons reprises en notes (12) et (13)

● **pièce 120308** – REMPLACEMENT MOTORISATION VANDALISEE – 1473,40 € (12)

● **pièce 120323** – 6963,43 € (13)

(12) Prestation hors contrat. Montant supérieur à valeur pivot (1240€) absence de devis de concurrents. AURAIT DÛ ÊTRE SOUMIS A CONCURRENCE et soumis à l'avis du conseil de copropriété (selon l'article 9 du « Contrat de gestion » décidé par l'Assemblée générale de 2009).

(13) Une copie de facture (reconnaissable au papier jaune utilisé par les services comptables, usuellement faisant office de « rappel de facture ») figurait dans le classeur des pièces justificatives. Le fonds de réserve a effectivement été imputé (débité) de 6.963,43 € avec la mention « Transfert fonds de réserve » ; par contre, la facture n'a jamais figuré dans les charges, ni en 2012, ni au cours des deux premiers semestres 2013.

Un courrier a été adressé à la firme OREX le 05.03.2013 – Voir **Page 5**

La réponse du laboratoire est datée du lendemain – Voir **Pages 6 à 8** ; elle contient en particulier un courriel du syndic du 15.10.2012 par lequel celui-ci confirme à la firme JZH & Partners srl un accord qui aurait été donné par le conseil de copropriété. En réalité, le syndic n'a adressé copie du prétendu accord qu'à MM. NGUYEN, EL HASSOUNI, FONTENELLE et LESUISSE ... aucune de ces personnes n'avait été désignée par l'Assemblée Générale du 27.03.2012 pour faire partie du conseil de copropriété.

Par ailleurs, le conseil de copropriété n'a pas reçu aucune mission en ce sens de la part de l'Assemblée Générale du 27.03.2012. Quant à l'Assemblée Générale du 27.03.2012, elle a rejeté la demande de vingt-six copropriétaires, appuyant la recommandation de l'un des Commissaires aux comptes de définir un budget pour les dépenses extraordinaires prévisibles que sont les travaux (« *une estimation réaliste des " frais extraordinaires prévisibles", à savoir ceux pour lesquels il est indispensable que la copropriété se mette à provisionner les sommes nécessaires afin d'y faire face à terme (...)* Il rappelle que le deuxième "volet" du budget n'a pas été fourni »)

ROBERT U. J. DUMOULIN

Avenue de la Brabançonne, 80A boîte 09
1000 - Bruxelles

COMMISSAIRE AUX COMPTES DÉSIGNÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2012

Mardi 5 mars 2013

OREX srl

Avenue Th. Edison, 23
1300 Wavre

Messieurs,

Objet : Votre facture n° 44477/7737 du 27/11/2012.

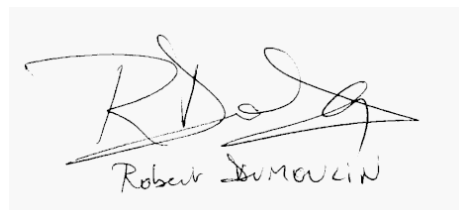
L'ACP Brabançonne (80/80A/80B Avenue de la Brabançonne à 1000 Bruxelles) m'a désigné Commissaire aux comptes à l'occasion de sa réunion de son Assemblée générale du 27 mars 2012. Ma mission consiste à vérifier les comptes annuels de l'ACP tels que soumis par le syndic d'immeuble, la SA Regimo NV (Square Wiser, 13/20 à 1040 Bruxelles) et de faire rapport à l'Assemblée générale qui devrait se tenir au cours de la deuxième moitié de ce mois.

Afin de me permettre de vérifier l'imputation effectuée par le Syndic de votre facture (portant références reprises sous rubrique) dans les comptes de la copropriété, je vous prie de me faire parvenir copie du bon (ou lettre, ou courriel, ou fax) de commande correspondant qui vous a été adressé.

Selon ce qui figure sur votre facture, une demande vous a été adressée par Monsieur Michaël Nguyen (JZH & Partners srl) en date du 16 octobre 2012.

Copie de la présente est envoyée l'adresse e-mail de votre directeur, Monsieur Vincent Fiquet (vincent.fiquet@orex.be) que m'a communiquée le Syndic ; si vous le souhaitez, l'original pourrait vous parvenir par fax.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'assurance de ma considération distinguée.



Robert Dumoulin



AVENUE T EDISON, 23
1300 WAVRE
TEL +32 (0)10 48 82 00
FAX +32 (0)10 81 46 62
CCP 000 0245942-47
FORTIS 210 0415606-13
ING 310 1468921-39
TVA BE0403 026 288 Nivelles
IBAN BE13310146892139
BIC BBRUBEBB
Enr N° 403 026 288/03 00 92
Agrégation A514/B26

EXPE

ACP Brabançonne
c/o Regimo sa
Square Wiser, 13 Bte 20
B-1040 Bruxelles

Cno: 2254,8

E-stw: 3500,00

Wavre, le 27/11/2012

T.V.A.

Doit pour ce qui suit

A rappeler lors du paiement

FACTURE N°

44477/77737

FACTURE

Notre rapport n° B-I/21611 du 26/11/2012
Dossier suivi par ir. Vincent Fiquet
Service ABM

Objet : Carotte(s) de béton et armature(s)
Référence : Avenue de la Brabançonne 80-80a-80b à 1030 Bxl
Description :
Demande : Du 16/10/2012
M. Michaël Nguyen
JZH & Partners srl

Intitulé	Code 514	Quantité	Prix	Total
Frais de déplacement (forfait)	17 - E.f.1	2	175,00	350,00 EUR
Décapage de béton	17 - E.f.1	1	75,00	75,00 EUR
Traction sur barres en acier (ISO)	07.10.02	1	80,00	80,00 EUR
Carottage vertical dans béton sur chantier	17.00.01.b	13	85,00	1.105,00 EUR
Carottage horizontal dans béton sur chantier	17.00.01.b	10	85,00	850,00 EUR
Rebouchage des trous de forages	17 - E.f.1	2	25,00	50,00 EUR
Description macroscopique	06 - E.f.1	24	10,00	240,00 EUR
Résistance à la compression	06.10.02	22	45,00	990,00 EUR
Teneur en chlorures solubles	01.20.60	27	65,00	1.755,00 EUR
Dosage des sulfates	03.00.06	23	11,30	259,90 EUR

5.754,90 EUR

T.V.A. 21 % 1.208,53 EUR

SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS EUR QUARANTE-TROIS CENTS.

Total 6.963,43 EUR

Payable à Wavre 30 jours fin de mois

ACQUITTÉ PAR LE CLIENT

REÇU PAR LE CLIENT

REÇU PAR LE CLIENT

06/03/13

[Signature]



Bonjour Mireille

Voici l'accord du Maître d'ouvrage pour réaliser les sondages.
On a une marge pour les QP.

Peut-on fixer une date pour faire ces carottages? Ce serait bien de faire cela rapidement car ils ont déjà pas mal trainé pour envoyer l'accord.

Bien à toi

JZH & Partners S.C.R.L

Michaël Nguyen

39/2 av. de la Couronne

1050 Bruxelles

Tél 02/675 25 20

Fax 02/675 07 32

m.nguyen@jzh.be

----- Original Message -----

Subject:Re: 1032 Brabançonne Garages - Rapport béton

Date:Mon, 15 Oct 2012 13:41:07 +0200

From:Daniel Borgers <daniel.borgers@regimo.com>

To:<m.nguyen@jzh.be>, Abdelhamid EL HASSOUNI <aelhassouni@lorebru.irisnet.be>

CC:Fabian Fontenelle <fabian@fontenelle.eu>, William Lesuisse <wlesuisse@lorebru>

Monsieur Nguyen,

Je vous confirme l'accord donné par le Conseil de Copropriété pour la réalisation de sondages pour un budget de +/- 6.000 Euros hors Tva.

La facturation devra être établie comme suit :

ACP "Brabançonne 80-80a-80b-Gar."

% Regimo s.a.

Square Wiser, 13 Bte 20

1040 – Bruxelles

TVA : non assujetti

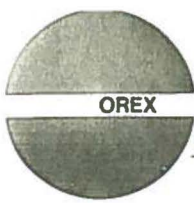
Bien à vous.

Daniel Borgers

Regimo s.a.

De : Michaël Nguyen <m.nguyen@jzh.be>

Répondre à : <m.nguyen@jzh.be>



JZH & Parntners

A l'attention de Monsieur Nguyen

Avenue de la Couronne, 39 bte 2
B - 1050 BRUXELLES

V. REF.: ./.

N. REF.: VF/MJ - B-P/9521-1

Wavre, le 2 octobre 2012

Dossier suivi par Ir. V. FIQUET,
Service ABM

Concerne : Parkings des immeubles 80, 80a et 80b de l'Avenue de la Brabançonne à 1030 Bruxelles

Monsieur,

Suite à votre demande et à la visite des lieux, nous avons l'avantage de vous communiquer nos prix pour les prestations suivantes sur site et en laboratoire dans le cadre d'une évaluation du béton des parkings :

Intitulé	PU x QP	PT
1) Frais de déplacement, d'amenée et de repli du matériel (Forfait x 2 missions)	175,00 € x 2	350,00 €
2) Prélèvement d'armature sur site (min 50cm)	75,00 € x 2	150,00 €
3) Essai de traction sur acier - Détermination de la limite élastique	80,00 € x 2	160,00 €
4) Prélèvement d'éprouvettes de béton par forage carotté	85,00 € x 20	1.700,00 €
5) Rebouchage fonctionnel au béton à prise rapide et au tarmac à froid	25,00 € x 2	50,00 €
6) Examen visuel des carottes avec mesure de l'enrobage des armatures et de la profondeur de carbonatation suivant NBN EN 12395	10,00 € x 20	200,00 €
7) Résistance en compression suivant NBN EN 12390-3 (Sciage à hauteur et rectification des faces inclus) - Le nombre d'essai pourrait être limité à 10 : 1 éprouvette « saine » et 1 « dégradée » par type d'élément et de structure. Par exemple : 6 x dalles -préfabriquées ou confectionnées sur place- (n°9 et 12, n°14 et 15, n°1 et 6), 2 x poutres (n°4 et 5) et 2 x colonnes (n°2 et 9)	45,00 € x 20	900,00 €
8) Teneur en chlorures solubles dans l'eau (NBN EN 1744-1 / EN 196-21)	65,00 € x 10	650,00 €
9) Teneur en sulfates (NBN EN 1744-1)	65,00 € x 10	650,00 €
10) Examen pétrographique - analyse microscopique d'une lame mince (8, 9 et 10 sur des éprouvettes sélectionnées d'après l'examen macroscopique et selon les nécessités)	450,00 € x 1	450,00 €

Total HTVA : 5.260,00 €

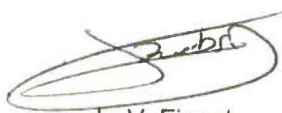
Hauteur de travail : max 4 mètres (Au-delà, un élévateur à nacelle devrait être mis à notre disposition).

Délai de réalisation : A convenir lors de la commande, intervention sur site à planifier 2-3 jours à l'avance.

Ces prix comprennent la rédaction d'un rapport d'essai détaillé et s'entendent hors TVA de 21%.

Dans l'attente du plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur Nguyen, nos salutations distinguées.

Le Directeur,


p.o Ir. V. Fiquet

Annexe 3

Rejets recommandés
par le Commissaire aux comptes
pour les deux premiers trimestres
de l'exercice comptable 2013

Exercice comptable 2013 (deux premiers trimestres)

Pièce	Date facture	Fournisseur	Libellé	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)
130003	16.01.2013	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 16/01/13	15 784,93 €			15 784,93 €
130006	??/01/2013	Bernard Viatour	Entretien jardin 01.2013	806,63 €			
130007	??/02/2013	Bernard Viatour	Entretien jardin 02.2013	806,63 €			
130008	12.02.2013	Architecte Fabian Fontenelle SPRL	Transfert fonds de reserve	-7 674,74 €	7 674,74 €		
130032	12.02.2013	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 12/02/13	16 709,13 €			16 709,13 €
130033	13.02.2013	JMG Concept SPRL	Dépannage parlophonie (tout attribué à PREDA)	154,76 €		154,76 €	
130058	27.02.2013	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 27/02/13	16 030,93 €			16 030,93 €
130062	04.03.2013	Hydrobru SCRL	Provision eau 11/12/2012 – 03/03/2013	1 973,56 €		2 675,87 €	
130069	12.03.2013	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 12/03/13	15 456,18 €			15 456,18 €
130075	29.03.2013	Hydro Jet SPRL	Déboucher colonne cuisine -1 graisse	254,40 €		254,40 €	
130076	28.03.2013	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 28/03/13	15 249,27 €			15 249,27 €
130086	28.02.2013	JZH & Partners SCRL	Transfert fonds de reserve	-1 700,98 €	1 700,98 €		
131012	09.04.2013	Electrabel GDF Suez	Electricité Communs 04/04/12 – 08/04/13	19,30 €		19,30 €	
131020	09.04.2013	Electrabel GDF Suez	Electricité ascenseurs 04/04/12 – 08/04/13	-23,86 €		23,86 €	
131021	12.04.2013	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 12/04/13	14 876,83 €			14 876,83 €
131036	15.05.2013	Hydro Jet SPRL	Débouchage décharge cuisine	169,60 €		169,60 €	
131050	??/06/2013	SA Regimo NV	Transfert fonds de reserve	-723,60 €	723,60 €		
131068	22.05.2013	Henri Verdickt SA	Combustible : gasoil – 19000 l. le 22/05/13	14 892,92 €			14 892,92 €
					10 099,32 €	3 297,79 €	109 000,19 €

Pièce	Date facture	Fournisseur	Libellé	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)
-------	--------------	-------------	---------	---------------	--------------------	--------------------	--

Par ailleurs, les pièces 130012, 130013, 130014 et 131066 ont été annulées sans explication.

Exercice comptable 2013 (deux premiers trimestres)

Pièce	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)	Raison du rejet
130003	15 784,93 €			15 784,93 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
130006	806,63 €				Pièce justificative absente (Cf. Appendice 1) ; Viatour a démontré avoir été payé le 01.07.2013
130007	806,63 €				Pièce justificative absente (Cf. Appendice 1) ; Viatour a démontré avoir été payé le 01.07.2013
130008	-7 674,74 €	7 674,74 €			Le marché public n'a pas été attribué par l'ACP (= maître de l'ouvrage) (Cf. Appendice 2)
130032	16 709,13 €			16 709,13 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
130033	154,76 €		154,76 €		Répartir 108,12 € pour les Parties communes générales ; 46,64 € pour copropriétaire Preda
130058	16 030,93 €			16 030,93 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
130062	1 973,56 €		2 675,87 €		Note de crédit (la somme de 1973,56 € a déjà été payée & solde en faveur du Bloc A) (Cf. Appendice 3)
130069	15 456,18 €			15 456,18 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
130075	254,40 €		254,40 €		Ne concerne pas le Bloc A, mais bien l'ex-loge de concierge « LOPEZ » (partie commune générale)
130076	15 249,27 €			15 249,27 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
130086	-1 700,98 €	1 700,98 €			Le marché public n'a pas été attribué par l'ACP (= maître de l'ouvrage) (Cf. Appendice 2)
131012	19,30 €		19,30 €		Attribué au 80A (« Frais communs Bloc B ») ; la facture concerne « AVENUE DE LA BRABANCONNE 80 (COMM)
131020	-23,86 €		23,86 €		Attribué au 80 (« Frais communs Bloc A ») ; la note de crédit concerne « AVENUE DE LA BRABANCONNE 80A (ASCE)
131021	14 876,83 €			14 876,83 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
131036	169,60 €		169,60 €		Ne concerne pas le Bloc A, mais bien l'ex-loge de concierge « LOPEZ » (partie commune générale)
131050	-723,60 €	723,60 €			Pas de mandat accordé par l'AG du 27.03.2012, ni au syndic, ni au conseil de copropriété
131068	14 892,92 €			14 892,92 €	Livraison physique de 19.000 litres non vérifiée par un préposé de l'ACP
		10 099,32 €	3 297,79 €	109 000,19 €	

Pièce	Montant (TTC)	à charge du syndic	au profit de l'ACP	En suspens (sous réserve d'inventaire)	Raison du rejet
-------	------------------	-----------------------------	-----------------------	---	-----------------

Appendice 1

Pièces justificatives absentes

130006

130007

May 2 / adams VIA AIR 01/2013
02/2013

Appendice 2

Avis de publication n° 525213
Non attribution du marché
par le pouvoir adjudicataire
(ACP de la Brabançonne)



Bulletin der Aanbestedingen-online Bulletin des Adjudications-online

[Se délogger](#)
[Aujourd'hui](#)
[Archives](#)
[Contact](#)
[FR](#) [NL](#)

ACP - Association des copropriétaires de la Brabançonne
Bulletin des Adjudications N°286 du 1 novembre 2011 Publication n°525213

AVIS DE MARCHÉ

Extrait du texte officiel. Consultez le [text officiel complet](#) en pièce jointe.

SECTION I. POUVOIR ADJUDICATEUR

ACP - Association des copropriétaires de la Brabançonne
Square Charles Wiser 13 Bte 20, BE-1040 Bruxelles
Contact: REGIMO s.a
Daniel Borgers
Tél: +32 27362076 Fax: +32 27359393 E-mail: regimo.sa@gmail.com

SECTION II. OBJET DU MARCHÉ

II.1. DESCRIPTION

ii.1.1. Intitulé attribué au marché par le pouvoir adjudicateur:

Remplacement de l'étanchéité des garages Brabançonne

II.1.2. Type de marché et lieu d'exécution des travaux, de livraison de fournitures ou de prestation de services:

Type de marché: Services.

Lieu principal de prestation de services: avenue de la Brabançonne 80-80A-80B

ii.1.5. Description succincte du marché ou de l'achat /des achats:

Il s'agit d'un marché de services en vue de désigner une équipe pluridisciplinaire dont la mission concernera principalement la réalisation des travaux de rénovation suivants :

-Travaux d'étanchéisation : remplacement de l'étanchéité recouvrant la toiture en béton des garages avant et arrière d'un complexe de trois immeubles

-Réparation de béton : réfection du béton endommagé par les infiltrations et traitement des armatures corrodées

-Aménagement des abords : déterminer et modéliser l'aménagement futur des surfaces, évaluer leur impact financier et éventuellement les intégrer au projet

-Préparation de la demande du permis d'environnement : le cas échéant intégrer dans le projet les différents travaux nécessaires à l'obtention de ce permis

-Prévention incendie : étudier les améliorations possibles en terme de prévention incendie, évaluer leur impact financier et éventuellement les intégrer au projet

-Sécurisation des accès : étudier les améliorations possibles en vue d'optimiser le contrôle d'accès (portes d'accès principales, locaux techniques, portes de garages,...), évaluer leur impact financier et éventuellement les intégrer au projet

L'estimation du montant total des travaux (sous réserve d'accord) est de 1.300.000 Euro HTVA.

Les honoraires ne sont dus que dans le cadre de l'exécution du marché au profit du soumissionnaire retenu.

Les honoraires comprennent l'ensemble des prestations de l'Auteur de projet

Les honoraires font l'objet de barèmes fixés par la Société du Logement de la Région Bruxelloise repris dans les fascicules :

>>Contrat-type 97-1 - Contrat d'architecture et d'ingénierie édition 2004.

>>Convention d'honoraires pour les missions d'ingénieurs-conseils (annexe au Contrat type 97-1

Ces documents sont disponibles sur demandes auprès de REGIMO s.a.

II.1.8. Division en lots: Non.

SECTION III. RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE

III.2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

III.2.1. Situation propre des opérateurs économiques:

Voir cahier spécial des charges.

III.2.2. Capacité économique et financière:

Voir cahier spécial des charges.

Voir cahier spécial des charges.

III.2.3. Capacité technique:

Voir cahier spécial des charges.

Voir cahier spécial des charges.

SECTION IV. PROCEDURE

IV.1. TYPE DE PROCEDURE:

Ouverte.

IV.2. CRITERES D'ATTRIBUTION:

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges, dans l'invitation à soumissionner ou à négocier ou encore dans le document descriptif.

IV.3. RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF

IV.3.3. Conditions d'obtention du cahier des charges et des documents complémentaires ou du document descriptif

Date limite pour la réception des demandes de documents ou pour l'accès aux documents:

10/01/2012 - 10:00

Documents payants: Non.

Annonces Google

[Gestion](#)

[réclamation client](#)

Plateforme Informatica

-Présentation

Centricité client avec

Informatica

www.informatica.com/FR

[Études de Gestion](#)

[Bac+4](#)

L'une des plus

importantes

universités d'Europe

www.ie.edu/university

[Entrepreneur du](#)

[Batiment](#)

Nous Trouvons pour

Vous de Nouveaux

Chantiers et Clients

Rapidement!

www.eco-pro-habitat.be/Tra...

[Asphaltage et](#)

[Etancheite](#)

specialiste de la toiture

plate, toiture

terrasse, plate-forme

www.asphaltage-etancheite...

[Architecture 3D](#)

La Nouvelle

Génération Des

Logiciels d'Architecture

3D !

Architecte3D.com/Architect...

IV.3.4. Date limite de réception des offres ou des demandes de participation: **17/01/2012 - 10:00**

IV.3.8. Modalités d'ouverture des offres:

Date: **17/01/2012 - 10:00**

Lieu: Square Wiser 13

1040 Bruxelles

Personnes autorisées à assister à l'ouverture des offres: Les soumissionnaires.

SECTION VI. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

VI.3. AUTRES INFORMATIONS

@Ref:01030439/2011049693

VI.5. DATE D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS: 31/10/2011

Cahiers des charges et pièces jointes

[F02 Aankondiging van opdracht - Officiële tekst \(31/10/2011\)](#)

[F02 Avis de marché - Texte officiel \(31/10/2011\)](#)

Tableau servant de Base au Classement :

N° d'ordre	N°classement	Nom, Prénom et Adresses des candidats	Evaluateur	Résultat
3.	1.	A.M Architecte Fabien Fontenelle et JZH & Partners Rue Pierre Biddaer 28 1070 Bruxelles	A. 40 B. 23,2 C. 20	83,2
1.	2.	A4 & ERCC Rue des Alcyons 65 1080 Bruxelles	A. 15 B. 40 C. 15	70
2.	3.	POTTIER, Roba – Ateliers d'architecture Médori sprl Rue Reigersvliet 7 1040 Bruxelles	A. 18,84 B. 21,6 C. 7	47,44

CONCLUSIONS :

On constate que l'A.M Architecte Fabien Fontenelle et JZH & Partners est la mieux cotée. Par conséquent, étant donné que l'offre de l'A.M Architecte Fabien Fontenelle et JZH & Partners est sélectionnée et régulière, qu'elle a recueilli le plus de points, rien ne s'oppose à ce que l'on désigne l'association momentanée Architecte Fabien Fontenelle et JZH & Partners comme Auteur du projet (service architecture et ingénierie en stabilité) pour la mission complète de rénovation de l'étanchéité des garages de la Brabançonne.

(sous le couvert de Monsieur V. ROSSO, membre du conseil de copropriété)

Samedi 10 décembre 2011

s.a. Regimo n.v.
À l'attention de M. D. Borgers
Square Wiser, 13 boîte 20
1040 Bruxelles

Monsieur,

Selon l'article 10 de la Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion (MB du 28 juin 2010), « 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. » L'Assemblée générale, au cours de sa réunion du 28 avril 2011, m'a fait l'honneur de me désigner à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés comme vérificateur aux comptes.

Par ailleurs, la même Assemblée générale a confié une mission au conseil de copropriété, au sens de l'article 577-7 §1 1° c) du Code Civil ¹, sous le point « Infiltrations dans les garages & réfection des trottoirs de l'allée carrossable », qu'elle a libellée de la manière suivante :

La première étape importante du projet sera la désignation de l'architecte. Il y aura lieu ① d'établir un cahier des charges établissant les tâches à accomplir par l'architecte, ② validation par la SLRB (organisme de tutelle de LOREBRU), ③ publication du cahier des charges, ④ ouverture des soumissions par le syndic assisté du conseil de copropriété, ⑤ rapport de désignation d'un architecte, ⑥ transmission de ce rapport à la SLRB, ⑦ notification de l'offre de l'architecte désigné.

Selon les informations en possession du vérificateur aux comptes, la tâche ③ (publication du cahier des charges) de cette mission semble terminée et la tâche ④ (ouverture des soumissions) planifiée pour le début de 2012.

Afin de permettre aux vérificateurs aux comptes de faire rapport auprès de l'assemblée générale des copropriétaires quant au plein respect des dispositions de la loi du 24 décembre 1993, en particulier de son article 4 §2 point 8 qui précise que la réglementation applicable aux marchés publics est applicable à une association de copropriétaires telle que le Complexe « Building Brabançonne », car ladite association dispose de la personnalité juridique, et dans la mesure où son activité est financée majoritairement par un pouvoir adjudicateur (en l'occurrence, la société LOREBRU/GEBRUWO), il importe que, puisqu'ils agissent pour le compte des copropriétaires conformément à l'article 577-8 §4 11° du Code Civil ², ils puissent avoir accès aux documents ou informations suivants :

pour ce qui est des tâches ① et ③ : un exemplaire complet du cahier des charges établissant les tâches à accomplir par l'architecte ; par 'exemplaire complet', il y a lieu de produire les cahiers des charges et pièces jointes, ainsi que tout autre document et plan mis à disposition des soumissionnaires sur demande de leur part auprès du syndic ;

-
- 1 Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.
 - 2 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : (...) 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, et notamment par un site Internet.

pour ce qui est de la tâche ② : la copie du document par lequel la SLRB a effectué la validation du cahier des charges ; par 'document', il y a lieu de produire l'intégralité de l'avis donné par la SLRB, ainsi que les éventuelles annexes et échanges de correspondance auxquels cet avis se réfère ;

pour ce qui est de la tâche ④ : une invitation à adresser aux deux vérificateurs aux comptes à assister à l'ouverture des soumissions ; par 'invitation', il y a lieu de produire la date, heure et lieu de ladite ouverture de soumissions ;

pour ce qui est des tâches ⑤ et ⑥ : l'engagement de fournir copie des documents au fur et à mesure de leur établissement ; par 'documents', il y a lieu de produire l'intégralité des dits rapport et transmission de rapport, ainsi que les éventuelles annexes et échanges de correspondance auxquels ils se réfèrent.

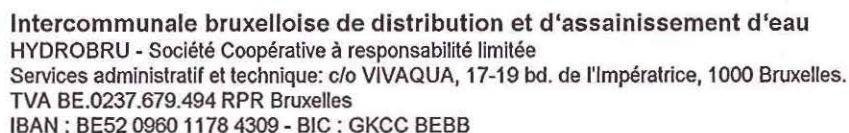
Je tiens à vous rappeler que la mission des vérificateurs aux comptes est bénévole et qu'elle s'accomplit sur base d'un mandat conféré par l'assemblée générale. Cette mission doit dès lors être menée **sans frais** pour eux ; en outre, les frais administratifs exposés par le syndic pour satisfaire leurs requêtes ne pourront en aucune manière être supportés par les autres copropriétaires, ni impliquer une modification du montant des honoraires du Syndic adopté par l'Assemblée Générale.

Dans cet esprit, imitant la présente démarche qui consiste à transmettre la requête des vérificateurs aux comptes au syndic par l'intermédiaire de Monsieur Vincenzo Rosso afin que lui-même en informe du même coup les autres membres que lui du conseil de copropriété chargé de vous assister, je vous invite à maximiser l'usage du courrier électronique. Merci dès lors de bien vouloir privilégier l'adresse suivante : robert.dumoulin@economie.fgov.be

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Appendice 3

Note de crédit (Hydrobru SCRL)
en faveur des propriétaires
d'appartements du 80 (« Bloc A »)



Téléphones utiles, informations et communications : voir versos S.V.P.

ACP COMPLEXE BRABANCONNE
C/O SA REGIMO
SQ CHARLES MAURICE WISER, 13, B 20
1040 BRUXELLES

Concerne : BRUXELLES, AV DE LA BRABANCONNE, 80
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

FACTURE INTERMEDIAIRE (période du 11/12/2012 au 03/03/2013)

Acompte bimestriel établi sur base de votre consommation moyenne journalière
Pour la somme hors T.V.A. de
T.V.A. 6,00 % (base d'imposition 1.861,85 EUR)

1.861,85 EUR
111,71 EUR

Total facture à payer avant le 19/03/2013

1.973,56 EUR

Déjà payé

-1.973,56 EUR

Total à payer

0,00 EUR

Solde en votre faveur
(à valoir sur la prochaine facture)

702,31 EUR

ENTRE LE

06 MAR. 2013

SIGNATURE:
IMPLEMENTATION:

L'intercommune contribue à la préservation de l'environnement. Le présent document est établi sur papier blanchi sans chlore.

Signature(s)

ORDRE DE VIREMENT

complété à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case

ite d'exécution souhaitée dans le futur

Montant	EUR	CENT
---------	-----	------

Compte donneur d'ordre (IBAN)

Nom et adresse donneur d'ordre

Compte bénéficiaire (IBAN)

C bénéficiaire

Nom et adresse bénéficiaire

communication

Annexe 4

Observations
du Commissaire aux comptes
pour la vacance de la gestion
en juillet 2013

Les dispositions du Code Civil pour régir le problème de la transition et de la succession entre syndics sont les suivantes :

Art. 577-4. § 1. - (...) Le règlement de copropriété doit comprendre : (...) 4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ; (...)

Le règlement de copropriété ne prévoit pas de modalités spécifiques. En conséquence, les autres règles prévues par le Code Civil s'appliquent, à savoir :

Art. 577-8. § 1. - (...) Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. (...)

Art. 577-8. § 4. - Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : (...) 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ; (...)

Le mandat de la SA REGIMO NV a pris fin le 30.06.2013.

La dernière assemblée générale précédant la fin du mandat de la SA REGIMO NV eut lieu le 30.04.2013. Le président que celle-ci désigna fut Monsieur Christian FEIJT, agissant dans les liens d'un contrat d'emploi avec le copropriétaire SISP LOREBRU/GEBRUWO scrl (n° d'entreprise 0403.303.927)

Ce n'est que le 29.07.2013 qu'une Assemblée Générale extraordinaire a décidé de conclure un contrat de syndic prenant effet le 01.08.2013. Celui-ci a été signé pour le compte de l'ACP par Monsieur Feijt.

Il n'existe pas de jurisprudence applicable par analogie au cas d'espèce prédécrit. En France existe par contre un arrêt extrêmement récent : celui de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 16.10.2013 (n° de pourvoi 12-20881) se prononçant sur le jugement du 16.03.2012 de la juridiction de proximité de Versailles. Cet arrêt décrit la situation litigieuse comme suit :

(...) AUX MOTIFS QU'il ressort des éléments versés aux débats que le mandat du syndic donné par le syndicat des copropriétaires à la société Sergic a été résilié le 30 juin 2009 tandis qu'un autre syndic a simultanément été élu ; que le nouveau syndic désigné par le syndicat des copropriétaires n'a pas immédiatement pris ses fonctions ; que la société Sergic a continué à assurer la gestion des affaires courantes jusqu'au 30 septembre 2009 comme en attestent les pièces comptables versées au dossier ; que parmi les opérations portées au crédit ou au débit du compte de copropriété pour le compte du syndicat des copropriétaires, la société Sergic a crédité une indemnité d'assurance de 3.249,40 euros versée par la MAF en règlement d'un sinistre ; que les pièces comptables et administratives n'ont été transmises au nouveau syndic qu'en août 2009 de même que le solde du compte de copropriété viré le 30 septembre 2009 ; qu'il apparaît que le nouveau syndic n'ayant pas pris ses fonctions immédiatement après le 30 juin 2009, la société Sergic a été contrainte de continuer la gestion des affaires courantes pour le compte du syndicat des copropriétaires jusqu'à la reprise de la gestion par le nouveau syndic fin août 2009, et ce, au titre de la gestion d'affaires visée par les articles 1372 et suivants du code civil, se trouvant alors dans la même situation que si elle avait reçu un mandat exprès conformément aux règles des articles 1372 et suivants du code civil. Il en résulte que l'encaissement de l'indemnité d'assurance litigieuse pour le compte du syndicat des copropriétaires est fondée ; que le détail du compte de gestion correspond à des opérations nécessaires et est justifié par les factures ou pièces comptables correspondantes de sorte qu'il ne peut être reproché à la société Sergic de faute dans la gestion ; qu'il en résulte que le solde du compte de 1.288,60 euros, transféré au nouveau syndic, vaut solde de tout compte dans les rapports entre Sergic et le syndicat des copropriétaires ; qu'en conséquence, le syndicat des copropriétaires n'est pas fondé à lui demander remboursement d'un quelconque reliquat ;

En ce qui concerne la période allant du 01.07.2013 au 31.07.2013, j'ai pu constater qu'aucun fournisseur n'a facturé de prestations pour des services fournis à l'immeuble.

Il semble que les actes posés en juillet 2013 par M. Feijt se soient limités à informer le 11.07.2013 le conseil de copropriété qu'un rapport AIB-Vinçotte venait de conclure à la nécessité de remplacer les installations de gaz au 80A et 80B ; que la signature nécessaire à la tenue des comptes financiers de l'ACP serait à retirer à M. Borgers ; que M. Borgers aurait marqué son intention de ne plus effectuer le paiement des salaires dus au concierge par le débit des comptes financiers de l'ACP (ces paiements se feraient désormais via un compte de la SA Regimo NV)

Le 19 juin 2013, un courriel a été adressé aux membres du conseil de copropriété, de même qu'à bon nombre de copropriétaires titulaires d'une adresse électronique. En voici la teneur :

Madame, Monsieur,

Suite à la réunion qui s'est tenue entre Messieurs Feijt , Borgers et Madame Bekaert, (comptable de Régimo) dans les bureaux de Regimo ce mardi 18 juin 2013, nous vous prions de trouver ci-dessous les informations suivantes :

Décomptes de charges.

Le décompte de charges pour le premier trimestre 2013 sera envoyé aux copropriétaires en début de semaine prochaine.

Le décompte de charges pour le second trimestre 2013 sera clôturé dans le courant de la troisième semaine de juillet. Regimo invitera le Commissaire aux Comptes dans le courant de la semaine du 29 juillet , Monsieur Dumoulin, à venir vérifier la pertinence des imputations avant envoi aux copropriétaires. L'envoi des décomptes pourra dès lors être réalisé début août.

L'équipe comptable étant à nouveau au complet , Monsieur Borgers confirme avoir résorbé son retard au niveau traitement des décomptes de charges .

Approbation des comptes 2011.

Comme indiqué dans le PV du CC du 18/09/2013 en point 16 (copie en annexe), les écritures rectificatives sur lesquelles portait litige ont été faites et plus rien ne s'oppose à l'approbation des comptes, elle sera proposée lors de la prochaine AGE .

Approbation des comptes 2012.

En vérifiant les pièces comptables rejetées par le Commissaire aux Comptes , Monsieur Dumoulin, nous avons constaté que la ou les raisons pour lesquelles ces pièces ont été refusées ne sont soit pas justifiées, soit pas expliquées ou ne nécessitent pas de commentaires . Regimo invitera le Commissaire aux Comptes, Monsieur Dumoulin à se rendre en ses bureaux afin d'en discuter et voir comment pièce par pièce il est possible d'arriver à un consensus . Le cas échéant, si les points de vues ne peuvent se rapprocher , les différents points et les motifs de désaccords pourront être soumis à la décision de l'AGE qui se tiendra prochainement .

Commande de rénovation des cabines d'ascenseurs du bloc B (80A).

La commande a bien été passée par Regimo mais l'entrepreneur n'a pas encore confirmé de délai d'intervention. Etant donné que la période de congés dans le secteur du bâtiment approche, il est possible que ces travaux ne seront pas réalisés avant septembre . Regimo relance l'entrepreneur.

Demande de devis pour les ascenseurs des 2 autres blocs et éventuellement commande.

L'entrepreneur désigné par l'AG pour le bloc B n'a pas encore remis de devis . Regimo le relance.

Réparation porte d'entrée des garages.

Monsieur Mastour a confirmé que tout était à présent en ordre . Pour rappel, la réparation est consécutive à un sabotage et les pièces à remplacer , non courantes, ont nécessité un délai assez long avant que la société Viper ne soit en mesure d'intervenir .

Avis des juristes pour la répartition des frais dans le cadre du chantier garage .

Monsieur Borgers confirme, que l'avis demandé à l'avocat recommandé par Madame Bouchetob n'a jamais été reçu. L'avocat a décliné la demande et a remboursé l'acompte payé par l'ACP. Nous en restons donc à 2 avis.

PV AG du 30/04/2013

Peu après l'AG, Monsieur Dumoulin a fait parvenir le projet de PV de l'AG à Lorebru pour remarques éventuelles. Lorebru a fait parvenir ses remarques à Monsieur Dumoulin , lui demandant de les intégrer à son projet de PV . Cette demande est restée sans suite. Monsieur Borgers s'est engagé à prendre le relais et à faire parvenir le PV à tous les copropriétaires dans les prochains jours.

Situation financière de l'ACP

Les fournisseurs sont payés dans les temps , les factures sont régulièrement enregistrées , le cash flow est suffisant.

Reprise de la gestion de l'immeuble

La fin du contrat de Regimo avec l'ACP étant au 30/06/2013 et le contrat de syndic n'ayant pu être signé avant la date butoir du 30/5 fixée par l'AG du 30/04/2013, à partir du 1/7/2013, la gestion de l'immeuble reviendra à Lorebru. Lorebru a conclu un contrat avec Regimo, d'une durée de 3 mois non renouvelable. Les frais relatifs à ce contrat seront entièrement supportés par Lorebru. Ceci nous permettra d'assurer une transition vers un nouveau syndic dans les meilleures conditions possibles. L'AGE qui sera convoquée sous peu désignera , de manière souveraine, le nouveau syndic.

Cette période de 3 mois devrait nous permettre également de clarifier la situation des comptes et de transférer une situation nette au nouveau syndic .

N'hésitez pas à diffuser ce qui précède aux copropriétaires dont vous avez les coordonnées .

Copie papier est adressée à Madame Stiremans par poste .

Cordialement

Christian FEIJT

Responsable Cellule Maintenance

LOREBRU

Les procès-verbaux des réunions de l'époque du conseil de copropriété ne comportent aucune trace d'un mandat qui, préalablement à ce courriel, aurait été confié à M. Feijt pour accomplir les devoirs dont il a rendu compte. Par ailleurs, le syndic en charge de l'immeuble jusqu'au 30.06.2013, n'ayant pas été mis en copie du courriel du 19.06.2013, ne saurait pas être tenu responsable des propos y rapportés.