

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires,

Votre Assemblée générale réunie statutairement les 28 avril 2011, 27 mars 2012, 30 avril 2013, 27 février 2014, 27 mars 2015 et 3 mars 2016 m'a fait l'honneur de me désigner Commissaire aux comptes de l'ACP « Brabançonne » (n° d'entreprise 0446.709.150).

Le 29 juillet 2013, votre Assemblée générale réunie de manière extraordinaire a invité la société Managimm srl à reprendre la gestion des choses communes. Le syndic responsable pour la période antérieure était la SA Regimo.

C'est à ces divers titres et mandats que j'ai fait connaître à votre syndic divers documents qui contribuent à retracer les responsabilités prises par les personnes citées nommément dans les attendus des deux jugements sur lesquels votre Assemblée générale semble devoir être prochainement appelée à délibérer plus avant.

Le 20 novembre 2014, au cours d'une réunion extraordinaire de votre Assemblée générale, le copropriétaire LOREBRU (dont le n° d'entreprise 0403.303.927 a été radié au début de l'année 2016) est parvenu à convaincre une très nette majorité de copropriétaires de voter la résiliation et l'indemnisation partielle de deux sociétés (architecte et ingénieur en stabilité) « *afin d'éviter qu'ils n'introduisent une action en justice contre l'ACP* » ; votre Assemblée générale n'avait, dans cet esprit, pas décidé d'affecter votre Fonds de Réserve aux paiements des sommes de 4.707,57 € HTVA à l'auteur de projet (la société Architecte Fabian Fontenelle srl – n° d'entreprise 0890.496.759) et de 5.733, 25 € HTVA à l'ingénieur (la société JZH & Partners – n° d'entreprise 0428.265.589).

Un montant de 6,937,23 € (= 5.733,25 + 21%) a en effet été supporté *via* la facture d'achat classique (ACH 11) par Mesdames et Messieurs les Copropriétaires : voir le décompte des charges ordinaires du premier trimestre 2015.

Le Fonds de Réserve appartient aux copropriétaires.

Toute sollicitation d'affectation du Fonds de Réserve peut être faite auprès de vous par votre syndic, pour autant :

1. que le montant maximal du prélèvement sur Fonds de Réserve ait été annoncé aux copropriétaires avant le vote (aucun « chèque en blanc » ne pouvant être laissé au syndic avec votre argent) ;
2. qu'une majorité des $\frac{3}{4}$ soit réunie en Assemblée générale parmi les copropriétaires présents et représentés ;
3. que la date ultime de l'engagement des fonds (sous la forme trimestre+année) soient connue ;

Aucune de ces trois conditions ne m'apparaît réunie.

Je déconseille par conséquent à votre syndic de vous faire une quelconque proposition d'affectation de votre Fonds de Réserve à ce stade des litiges.

En lieu et place, je lui rappelle la recommandation que je lui ai faite es qualité à l'occasion de la réunion du 6 septembre de votre conseil de copropriété à laquelle il m'avait convié en tant qu'observateur, à savoir : « *Le Commissaire aux Comptes recommande au syndic de faire apparaître le montant auquel la copropriété est condamnée dans un poste du bilan de la copropriété* »

Pour être plus précis, j'avais ce jour là déclaré que je lui recommandais de passer des écritures « pour ordre » (classe 0 du PCMN), à savoir des « *droits et engagements qui ne figurent pas au bilan et qui sont susceptibles d'avoir une influence importante sur le patrimoine, la situation financière ou sur le résultat de l'entreprise* », selon l'article 25, §3 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du code des sociétés ¹.

¹ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2001013030&table_name=loi

Plus concrètement, je recommande à votre syndic :

- de créer un poste d'actif pour ordre :
XVII. C. Information au sujet des litiges importants
- de créer un poste de passif pour ordre :
VIII. B. Information au sujet des litiges importants
- puis de porter au compte de passif correspondant au crédit de l'écriture pour ordre XVII. C
les montants figurant dans les deux jugements, ainsi que, pour l'avenir, les ajustements des dits montants une fois les intérêts calculés
- enfin, de porter au compte d'actif correspondant au débit de l'écriture pour ordre VIII. B
les montants prélevés aux Fonds de réserve sans autorisation de l'assemblée générale par le syndic précédent pour payer certains fournisseurs cités dans les jugements. Ces montants figurent déjà parmi les pièces rejetées par votre Assemblée générale ², sur ma recommandation, au titre des exercices comptables 2012 et 2013, pour lesquels le syndic précédent, à l'unanimité n'avait pas obtenu décharge de votre Assemblée générale. Ces divers montants seront rappelés dans un courriel ultérieur destiné à votre syndic.

Pacioli N° 320 IPCF-BIBF / 23 mai – 5 juin 2011

Modèle complet	Modèle abrégé
<i>XVII. A1. Montant des garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers, avec mention séparée des effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise, des effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise, ainsi que du montant maximum à concurrence duquel d'autres dettes ou engagements de tiers sont garanties par l'entreprise.</i>	VIIIA 1. Montant des garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers, avec mention séparée des effets de commerce cédés par l'entreprise sous son endos.
A2. Montant des garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres, pour sûreté respectivement de ses dettes et engagements propres et des dettes et engagements de tiers, en mentionnant : <ul style="list-style-type: none">– quant aux hypothèques, la valeur comptable des immeubles grevés et le montant de l'inscription;– quant au gage sur fonds de commerce, le montant de l'inscription;– quant aux gages (y compris la réserve de la propriété) constitués sur d'autres actifs, la valeur comptable des actifs gagés;– quant aux sûretés constituées sur des actifs futurs, le montant des actifs en cause.	A2. Montant des garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres, pour sûreté respectivement de ses dettes et engagements propres et des dettes et engagements de tiers, en mentionnant : <ul style="list-style-type: none">– quant aux hypothèques, la valeur comptable des immeubles grevés et le montant de l'inscription;– quant au gage sur fonds de commerce, le montant de l'inscription;– quant aux gages (y compris la réserve de la propriété) constitués sur d'autres actifs, la valeur comptable des actifs gagés;– quant aux sûretés constituées sur des actifs futurs, le montant des actifs en cause.
A3. S'ils ne sont pas portés au bilan, les biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise.	
A4. Les engagements importants d'acquisition ou de cession d'immobilisations, ventilés entre les engagements d'acquisition et les engagements de cession.	
A5. Le montant des marchés à terme, avec mention séparée du montant des marchandises achetées (à recevoir), des marchandises vendues (à livrer), des devises achetées (à recevoir) et des devises vendues (à livrer).	
B. Des indications relatives aux garanties techniques attachées à des ventes ou des prestations déjà effectuées.	
C. Une information au sujet des litiges importants et des autres engagements importants non visés ci-dessus.	B. Une information au sujet des litiges importants et des autres engagements importants non visés ci-dessus.
D. Si les membres du personnel ou les dirigeants d'entreprise bénéficient d'un régime complémentaire de pension ou de retraite ou de survie, une description succincte de ce régime et des membres	

Bruxelles, le mardi 20 septembre 2016

Robert U.J. DUMOULIN

Licencié en Sciences économiques et financières (spécialisation « Analyse et contrôle de l'Entreprise »), HEC Liège, 1986.