

**Constatations effectuées et recommandations préconisées
par M. Robert Dumoulin, Commissaire aux comptes,
À l'attention de l'Assemblée Générale ordinaire de 2013
(numéro d'entreprise 0850.083.452)**

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

J'ai l'honneur de soumettre le Rapport intérimaire de mes constatations.

Mesdames et Messieurs,

Si vous êtes locataire et que votre propriétaire n'est pas la société LOREBRU, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre ce document à votre propriétaire.

À Bruxelles, le lundi 4 février 2013,

Robert U. J. Dumoulin

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

Rapport intérimaire du Commissaire aux comptes auprès de l'Assemblée générale

Le présent rapport est qualifié d'intérimaire, dans la mesure où les charges du quatrième trimestre 2012 n'avaient pas encore été établies par le Syndic au moment de sa rédaction. Il n'est donc pas encore possible au Commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée générale du 27 mars 2013 de se prononcer sur les comptes de la totalité de l'exercice 2012.

Il est également "intérimaire" en ce sens qu'en raison d'obligations professionnelles impératives, je n'ai pas encore eu le temps matériel de vérifier les décomptes de charges des deuxième et troisième trimestres, ainsi que leurs pièces justificatives. Plusieurs rendez-vous ont toutefois été programmés en concertation avec le Syndic.

Ce **Rapport intérimaire** comporte des chapitres, mis en évidence en jaune, qui formeront parties intégrantes du Rapport final du Commissaire aux comptes auprès de l'Assemblée générale, rapport dont la structure est décrite en **Page 3**.

Les **recommandations** que le Commissaire aux comptes est déjà en mesure de soumettre à l'appréciation de l'Assemblée générale sont également mises en évidence. Elles seront rappelées dans le Chapitre **14. Conclusions et rappel des recommandations à l'Assemblée générale** du Rapport final.

Comme les années précédentes, les rapports sont ou seront consultables en ligne.

<http://brab80.webs.com>

Pourquoi faire rapport un peu moins de deux mois avant l'Assemblée générale ?

Formellement :

- la Présidente de l'Assemblée générale du 27 mars 2012 m'avait interdit de diffuser mon rapport en cours de séance, et m'avait obligé à en effectuer un résumé ;
- de cette expérience, il s'est avéré que bon nombre des recommandations soumises à l'Assemblée n'ont pas été notées, de sorte que le Syndic n'en a que fort peu tenu compte ; certaines d'entre elles seront donc réitérées en 2013, dans la mesure où leur pertinence m'a paru renforcée par le déroulement de l'exercice comptable 2012.

Quant au fond :

- le creusement des arriérés de paiement des charges constitue un grave péril pour la copropriété ; sensibiliser les copropriétaires et leur recommander de prendre des mesures de sauvegarde relèvent du devoir de tout commissaire aux comptes ;
- la sous-évaluation du budget de la copropriété, manifeste puisque le budget d'un an a été consommé en 3 trimestres, requiert un débat de fond en Assemblée générale sur la capacité d'auto-financement de la copropriété ; un tel débat, s'il abandonne tout tabou quant aux solutions à adopter pour le bien commun, nécessite une préparation adéquate, ainsi qu'une mobilisation de tous, que je désire susciter.

Robert Dumoulin.

1. Déontologie du Commissaire aux comptes

2. Obligations comptables

a) imposées par la Loi du 2 juin 2010 **b)** imposées par l'Arrêté royal du 12 juillet 2012

3. Plan comptable minimum normalisé

4. Exécution des décisions de l'Assemblée générale

a) Assemblée générale de 2012 **b)** Assemblées générales antérieures

5. Tenue des comptes de l'exercice 2012

a) Mesures correctives prises à la suite du rejet des comptes et du bilan 2011 **b)** Décomptes de charges du premier trimestre **c)** Décomptes de charges du deuxième trimestre **d)** Décomptes de charges du troisième trimestre **e)** Décomptes de charges du quatrième trimestre **f)** Bilan présenté au 31 décembre 2012

6. Exécution du budget

7. Frais fixes de la copropriété (salaires, honoraires)

8. Couverture des risques

a) Assurances **b)** Contrôles périodiques

9. Fournitures de consommables (fournitures de fluides)

10. Frais exposés pour l'entretien courant de l'immeuble (contrats)

11. Réparations urgentes exposées (dépannages)

12. État et mouvements du Fonds de réserve

13. Arriérés des copropriétaires

a) Évolution des arriérés (2010-II à 2012-III) **b)** Recouvrement des arriérés

14. Conclusions et rappel des recommandations à l'Assemblée générale

1. Déontologie du Commissaire aux comptes

❶ J'avais rédigé le début de mon rapport destiné à l'Assemblée générale du 27 mars 2013 de la manière suivante :

J'ai l'honneur de vous faire rapport de mes constatations. Mais auparavant, j'aimerais vous expliquer les implications de la nouvelle législation sur le fonctionnement des copropriétés, ainsi que sur les tâches et attributions du Commissaire aux comptes.

Au cours d'une conférence sur les comptes de copropriété et leur contrôle organisée le 30 septembre 2008 par l'Ordre des Experts Comptables et Comptables Brevetés de Belgique (OECCBB) à laquelle j'ai eu la chance de prendre part, l'un des intervenants a tenu, puis mis par écrit, les propos suivants :

« Les comptabilités rédigées par les syndics ressemblent plus à des grimoires qu'à des comptes sociaux. Hétéroclites et disparates quant à leurs formes, elles sont toutes confuses et embrouillées au point qu'un chat n'y retrouverait pas ses jeunes. Seul, semble-t-il, l'expert comptable est capable d'en démêler l'écheveau, avant de constater, après un savant travail de dépiautage dans les rares cas où il y est autorisé, que les comptes des syndics ne reflètent nullement la réalité de la copropriété mais qu'ils en donnent une image dégradée qu'il est impossible de reconstituer, ni d'en vérifier la sincérité. »

Fort heureusement, la loi du 2 juin 2010 a changé les choses : désormais, le Commissaire aux comptes doit être **indépendant** et, pour qu'il soit crédible aux yeux de l'Assemblée Générale, doit pouvoir faire la preuve de ses **titres et qualifications**. Pour ma part, je suis Licencié en Sciences économiques et financières, et ma spécialisation est l'audit et le contrôle, interne et externe, de la comptabilité des entreprises.

L'indépendance nécessite aussi, pour être parfaite, le fait d'être **dégagé de toute autre mission** au service de la copropriété. En janvier 2011, j'ai donc estimé qu'il était désormais incompatible pour moi de faire partie du conseil de copropriété. Je note que tel ne fut pas le raisonnement tenu par LOREBRU, qui désigna Christian Feijt, par ailleurs cheville ouvrière du conseil de copropriété. (...)

Au cours de la conférence de 2008 que j'évoquais précédemment, le souci qui devait m'animer était mis en évidence de la manière suivante : *« les copropriétés n'étant pas des "entreprises", aucune forme quant à la comptabilité ne saurait leur être imposée. Mais, (...) le syndic doit rendre compte de sa gestion et (...) il ne saurait le faire sans produire une comptabilité dans une présentation compréhensible par tous. Et une copropriété est une personne morale au même titre qu'une "entreprise" ; c'est une "Association de copropriétaires" sans but lucratif comme les ASBL. On devrait donc s'attendre à ce qu'elles soient soumises aux mêmes obligations. »* Mon souci se doit donc être d'exposer de manière **didactique** les notions, telles que la tenue de comptes ou l'établissement d'un budget crédible pour une copropriété comme la nôtre.

Toutes ces considérations sont toujours pleinement d'application.

② Devenu le seul Commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée générale, j'ai dû porter une attention scrupuleuse à l'issue des recours déposés, respectivement, auprès de la Cour constitutionnelle et du Conseil d'État.

Le premier recours émanait de l'Institut des réviseurs d'entreprises (IRE), lequel estimait que la loi du 2 juin 2010 sur le fonctionnement des copropriétés portait atteinte au monopole des réviseurs d'entreprises et experts-comptables externes de vérification et de redressement des documents comptables ; pour l'IRE, les mandats de commissaires aux comptes ne devaient pas être attribués à d'autres qu'aux réviseurs d'entreprises.

La Cour constitutionnelle a rejeté ce recours en argumentant notamment ainsi :

B.8.3. Plus généralement, en prévoyant la désignation d'un commissaire aux comptes, le législateur entendait renforcer l'obligation de justification et améliorer la protection des copropriétaires, améliorer le contrôle des comptes et accroître la transparence de la gestion financière.

B.9. Le législateur pouvait considérer qu'il convenait que la fonction de commissaire aux comptes soit également ouverte aux copropriétaires qui ne sont pas nécessairement réviseurs d'entreprises ou experts-comptables externes, afin que cette fonction puisse contribuer à une meilleure implication des copropriétaires dans le contrôle des comptes de la copropriété. (...)

Ma désignation par l'Assemblée générale du 27 mars 2012 s'en trouvait justifiée.

Le second recours émanait de l'Institut professionnel des comptables et fiscalistes agréés (IPCF) et de l'IRE, lesquels souhaitaient cette fois que la comptabilité des associations de copropriétaires soit tenue par un comptable, un syndic étant selon eux un indépendant non habilité à le faire. Ce recours est toujours pendant, mais il apparaît très peu probable que les syndicats soient soustraits à cette tâche s'ils sont constitués en sociétés commerciales, d'autant que, dans la pratique, tout syndic professionnel s'adjoint systématiquement les services d'au moins un salarié disposant des diplômes et qualifications requises.

③ Par ailleurs, j'ai suivi avec attention les travaux parlementaires qui ont mené à l'Arrêté royal du 12 juillet 2012 (au *Moniteur belge* du 3 août 2012), afin d'être en mesure d'exposer à l'Assemblée générale de 2013 les obligations de tenue des comptes applicables après 2012. Voir le Chapitre 2. **Obligations comptables** b) imposées par l'Arrêté royal du 12 juillet 2012.

④ Enfin, il m'apparaît indispensable de tenir le plus grand compte du *Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes*, développé en France en guise d'annexe réglementaire au *Code de commerce*, et en particulier de ses obligations suivantes :

Article 3 – Intégrité. Le commissaire aux comptes exerce sa profession avec honnêteté et droiture. Il s'abstient, en toutes circonstances, de tout agissement contraire à l'honneur et à la probité.

Article 4 – Impartialité. Dans l'exercice de ses missions, le commissaire aux comptes conserve en toutes circonstances une attitude impartiale. Il fonde ses conclusions et ses jugements sur une analyse objective de l'ensemble des données dont il a connaissance, sans préjugé ni parti pris.

Article 5 – Indépendance. Le commissaire aux comptes doit être indépendant de la personne ou de l'entité dont il est appelé à certifier les comptes.

Article 6 - Conflit d'intérêts. Le commissaire aux comptes évite toute situation de conflit d'intérêts. Tant à l'occasion qu'en dehors de l'exercice de sa mission, le commissaire aux comptes évite de se placer dans une situation qui compromettrait son indépendance à l'égard de la personne ou de l'entité dont il est appelé à certifier les comptes ou qui pourrait être perçue comme de nature à compromettre l'exercice impartial de cette mission.

Article 9 – Discrétion. Le commissaire aux comptes respecte le secret professionnel auquel la loi le soumet. Il fait preuve de prudence et de discrétion dans l'utilisation des informations qui concernent des personnes ou entités à l'égard desquelles il n'a pas de mission légale. Il ne communique les informations qu'il détient qu'aux personnes légalement qualifiées pour en connaître.

Article 11 – Approche par les risques. Le commissaire aux comptes identifie les situations et les risques de nature à affecter d'une quelconque façon la formation, l'expression de son opinion ou l'exercice de sa mission. Il tient compte, en particulier, des risques et contraintes qui résultent, le cas échéant, (...) des situations d'auto-révision le conduisant à se prononcer ou à porter une appréciation sur des éléments résultant de prestations fournies par lui-même (...)

Article 36 – Autorisation de participation à des colloques, séminaires ou autres manifestations. (...) La participation des commissaires aux comptes à des colloques, séminaires ou autres manifestations universitaires ou scientifiques est autorisée dans la mesure où ils ne se livrent pas, à cette occasion, à des actes assimilables à du démarchage.

Article 37 – Publicité (conditions d'exercice) La publicité est permise au commissaire aux comptes dans la mesure où elle procure au public une nécessaire information. Les moyens auxquels il est recouru à cet effet sont mis en œuvre avec discrétion, de façon à ne pas porter atteinte à l'indépendance, à la dignité et à l'honneur de la profession, pas plus qu'aux règles du secret professionnel (...) Les commissaires aux comptes peuvent utiliser le titre de commissaire aux comptes (...) Lorsqu'il présente son activité professionnelle à des tiers, par quelque moyen que ce soit, le commissaire aux comptes ne doit adopter aucune forme d'expression qui soit de nature à compromettre la dignité de sa fonction ou l'image de la profession.

Pour ces raisons, le copropriétaire que je suis, qui détient 635/100.000 des parties communes, à l'instar de l'attitude déjà adoptée à l'Assemblée générale du 27 mars 2012, choisira de s'abstenir au moment du vote sur chacun des points d'ordre du jour relatifs à l'exercice comptable 2012.

Les copropriétaires qui souhaiteraient me donner « pouvoir » (procuration) devront fournir leurs consignes de vote pour ces points spécifiques.

Par contre, n'ayant eu aucune part dans leur confection, j'émettrai un vote, en tant que copropriétaire, sur les propositions budgétaires qui seront faites à l'Assemblée générale.

2. Obligations comptables

a) imposées par la Loi du 2 juin 2010

L'article 577-8/2 du Code Civil se limite à prévoir que l'Assemblée générale désigne annuellement un Commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Le Commissaire aux comptes doit vérifier (**source** : www.coproprietaires.be)

- que les règles de la comptabilité (qui sont d'ordre public) et que le plan comptable sont appliqués selon les prescriptions de la loi du 17 juillet 1975 ;
- que les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent ;
- que les dépenses sont conformes aux décisions de l'Assemblée générale ;
- que la gestion répond aux normes de prudence et d'honnêteté ;
- que les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers ;
- que le journal centralisateur a été mouvementé et qu'il assure l'irréversibilité des écritures ;
- que la répartition des charges et l'imputation des produits sont conformes à la Loi et aux Statuts.

Le Commissaire aux comptes doit aussi (**source** : www.coproprietaires.be) solliciter l'ensemble et chacun des copropriétaires aux fins d'obtenir d'eux les informations, remarques et observations qu'ils auraient faites dans le cours de l'exercice et qui lui seraient utiles pour accomplir sa mission avec efficacité. Il sera fait mention de ces devoirs accomplis dans les Chapitres **4. Exécution des décisions de l'Assemblée générale**, **7. Frais fixes de la copropriété (salaires, honoraires)**, **8. Couverture des risques**, **12. État et mouvements du Fonds de réserve** et **13. Arriérés de copropriétaires** b) Recouvrement des arriérés.

Le Commissaire aux comptes établit un rapport écrit sur son contrôle ; il détaille la manière dont il a effectué son travail et s'il a obtenu les informations qu'il a demandées ; il certifie (ou refuse de certifier) que la comptabilité et les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et bonne foi, qu'ils donnent (ou ne donnent pas) une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le règlement de copropriété ne peut réduire l'étendue ni mentionner la manière dont le contrôle doit être mené. Celui-ci relève de la déontologie et de la conscience du Commissaire aux comptes.

Mais le règlement de copropriété peut indiquer

- les obligations (comme l'indépendance et l'honnêteté),
- les compétences (comme la connaissance de la comptabilité et les références professionnelles) du Commissaire aux comptes (**source** : www.coproprietaires.be)

Vu les considérations du Chapitre **1. Déontologie du Commissaire aux comptes**, je recommande à l'Assemblée générale de ne pas modifier le règlement de copropriété.

Je rappelle en outre que, depuis la Loi du 2 juin 2010, une modification au règlement de copropriété est malaisée, car elle requiert acte authentique (Art 577-4 § 1 du Code Civil)

6. Exécution du budget

① L'exercice comptable dont l'Assemblée générale du 27 mars 2012 m'a demandé d'effectuer la vérification s'est terminé le 31 décembre 2012.

À compter du lendemain de cette date en effet, le budget adopté par l'Assemblée générale du 27 mars 2012 n'autorise plus le Syndic à effectuer le moindre engagement sans obtenir une nouvelle autorisation *a priori* de la part de l'Assemblée générale.

Il serait donc de bonne pratique pour l'avenir que les propositions budgétaires du Syndic à l'Assemblée générale 2013 portent sur la période allant d'une AG à la suivante. Au moyen d'un exercice « long » (15 mois au lieu de 12), possibilité offerte par la Loi du 17/07/1975 relative à la comptabilité des entreprises aux sociétés désireuses de synchroniser leur comptabilité et leur activité économique, la continuité de la comptabilité serait assurée, et un outil de prévision (habilitation *a priori* à engager des dépenses) et de monitoring des dépenses (contrôle *a posteriori*) serait ainsi mis à la disposition de l'Assemblée générale.

Le Commissaire aux comptes souhaite dès lors soumettre à l'Assemblée générale de 2013 la recommandation suivante :

L'exercice comptable 2013 commencera le 1er janvier 2013 et s'achèvera le 31 mars 2014, le Syndic ayant soumis à l'Assemblée générale des propositions budgétaires en ce sens.

② Les charges totales exposées par la copropriété pour le premier trimestre 2012 se sont élevées à 197.946,29 €, soit 43,03 % du budget adopté par l'Assemblée générale.

Les charges du deuxième trimestre 2012 se sont élevées à 128.549,65 €, ce qui porta le taux d'utilisation du budget à 70,98 %. Les charges du troisième trimestre 2012 se sont élevées à 117.167,17 €, ce qui a porté le taux d'utilisation du budget à 96,45 %

p.m.: les charges du quatrième trimestre n'ont, au 4 février 2013, pas encore été établies.

Exécution du budget adopté par l'Assemblée générale du 27 mars 2012

	BUDGET (*)	2012-I	2012-II	2012-III	2012-IV	REEL 2012	% REEL/BUDGET
Frais communs	75.000,00	15.245,99	20.643,28	23.276,78		59.166,05	78,89%
Frais communs Bloc A	37.500,00	8.814,22	7.981,80	11.219,00		28.014,82	74,71%
Frais communs Bloc B	37.500,00	7.749,99	7.410,02	10.007,52		25.167,53	67,11%
Frais communs Bloc C	37.500,00	7.906,90	7.521,78	9.821,08		25.249,76	67,33%
Frais communs garages	10.000,00	2.921,45	1.957,32	1.113,56		5.992,33	59,92%
Provision chauffage	200.000,00	88.874,12	45.118,27	27.272,71		161.265,10	80,63%
Immobilisation Gén. Propr. (**)	30.000,00	51.504,71	27.556,11	26.661,13		105.721,95	352,41%
Immobilisation Propr. Bloc A	3.000,00	0,00	732,14	272,57		1.004,71	33,49%
Immobilisation Propr. Bloc B	3.000,00	1.176,60	590,73	0,00		1.767,33	58,91%
Immobilisation Propr. Bloc C	3.000,00	0,00	706,51	1.547,22		2.253,73	75,12%
Immobilisation Propr. Garages	3.000,00	0,00	1.760,73	764,42		2.525,15	84,17%
Gérance	18.000,00	4.460,91	4.460,91	4.460,91		13.382,73	74,35%
Frais privatifs	2.500,00	9.291,40	2.110,25	750,27		12.151,92	486,08%
TOTAL	460.000,00	197.946,29	128.549,65	117.167,17		443.663,11	96,45%

BUDGET (*)

Il s'agit des montants adoptés par l'Assemblée Générale du 27 mars 2013 pour le deuxième trimestre, a été ajoutée la pièce 120171 rangée par le Syndic dans la classe « Immobilisations A+B+C »
 120171 TRAVAUX Fourniture & pose bloc béton parking ... 2.103,15 €

③ Il ressort de ce qui précède que le budget adopté par l'Assemblée générale du 27 mars 2012 a manifestement sous-estimé l'importance des charges attendues par la copropriété.

A notamment été oublié l'impact des travaux de réfection des pignons Noyer et Abdication décidés par l'Assemblée générale d'avril 2010 ; ceux-ci n'ont été mis seulement en œuvre qu'à partir du mois de décembre 2011. L'absorption de leurs coûts (89.903,14 €) a contribué à entamer le fonds de réserve, celui-ci n'ayant été alimenté dans l'intervalle par appel de fonds auprès des copropriétaires qu'à concurrence de 78.750 €

Je rappelle que j'avais pourtant fourni la mise en garde suivante à ce propos, au Point 6. f) de l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 27 mars 2012 :

Dumoulin, en tant que Commissaire aux comptes, rappelle que le budget est un document unique, mais, comme l'indique le texte de la déclaration signée par 26 copropriétaires, il doit comporter à la fois ce qui permet à la copropriété de *“faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble”* et 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 ; la confection d'un budget constitue l'une des seize missions légales du Syndic (article 577-8 §4 18° du Code Civil).

Il rappelle que le deuxième “volet” du budget n'a pas été fourni, alors même que des dépenses extraordinaires ont été clairement identifiées, quelquefois par des Assemblées Générales antérieures, comme inévitables (...)

A visiblement été de même totalement oubliée l'anticipation de la prise en charge en début d'année 2012 des assurances de l'immeuble. Ce problème sera exposé et développé dans le Chapitre **8. Couverture des risques a)** Assurances.

Enfin, il est évident que la première recommandation du Commissaire aux comptes à l'Assemblée générale du 27 mars 2012 n'a pas été prise en compte par le Syndic, à savoir :

En ce qui concerne la correcte application des normes comptables, dont le PCMN dans l'attente d'un schéma spécifique aux copropriétés, le Commissaire aux comptes recommande avec force l'établissement d'une comptabilité par les stocks.

Davantage de commentaires seront effectués à propos de cette lacune dans le Chapitre **9. Fournitures de consommables (fournitures de fluides).**

4 De manière générale dès lors, je ne peux que recommander à l'Assemblée générale

- qu'elle soit saisie de propositions budgétaires anticipant de manière réaliste toutes les charges envisageables, qu'elles correspondent aux besoins courants d'entretien de l'immeuble, ou qu'il s'agisse de charges certaines ou fortement probables ;
- qu'elle soit prête à discuter de propositions concrètes en vue d'améliorer de manière structurelle l'alimentation du Fonds de réserve, tout en tenant compte de la situation de vulnérabilité créée par le creusement considérable des arriérés en 2012.

Faute de ces débats, j'estime que la copropriété continuera à accumuler, année après année, les facteurs de vulnérabilité qui mettront de plus en plus à nu le péril d'insolvabilité qui la guette.

13. Arriérés des copropriétaires

a) Évolution des arriérés (2010-II à 2012-III)

① Les décomptes des charges du premier trimestre 2012 ont été établis le 25 mai 2012.

- Cette date était située 146 jours après la clôture du 4ème trimestre de 2011.
- Les charges du 4ème trimestre 2011 non encore acquittées par les copropriétaires s'élevaient à environ 17 % des nouvelles charges réclamées par le Syndic. Ce ratio de 17 % correspond à un **Fonds de roulement faisant défaut au Syndic**.
- Ces mêmes arriérés de charges s'élevaient par ailleurs à 24,6 % des charges du trimestre précédent. Ce ratio est le **Taux de défaut des copropriétaires**.

Les décomptes des charges du deuxième trimestre 2012 ont été établis le 16 août 2012.

- Cette date était située 138 jours après la clôture du 1er trimestre de 2012.
- Le Fonds de roulement faisant défaut au Syndic passa à 147 %
- Le Taux de défaut des copropriétaires passa à 95,4 %

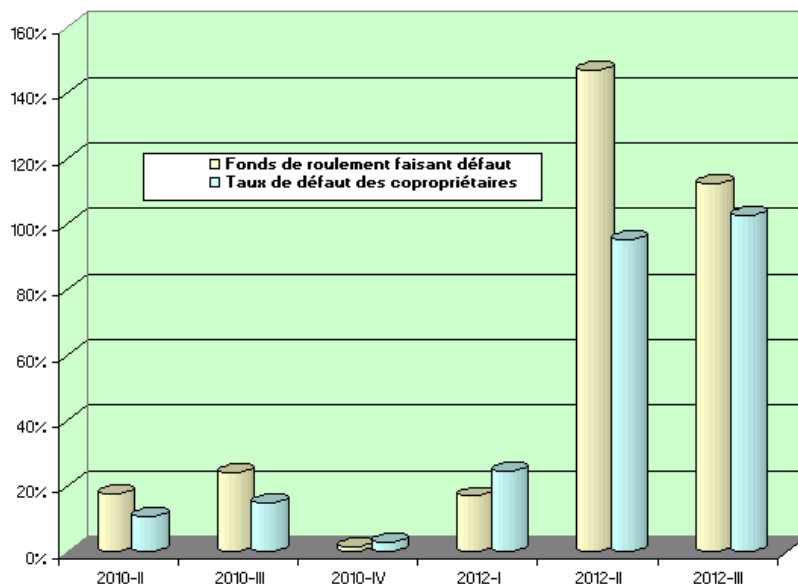
Les décomptes des charges du troisième trimestre 2012 ont été établis le 8 janvier 2013.

- Cette date était située 192 jours après la clôture du 2ème trimestre de 2012.
- Le Fonds de roulement faisant défaut au Syndic fut ramené à 112,6 %
- Le Taux de défaut des copropriétaires fut quant à lui porté à 102,6 %

Les charges du quatrième trimestre n'étaient pas encore été établies au moment de l'établissement du présent Rapport intérimaire. Pour ce qui est de l'établissement du Taux de défaut des copropriétaires, il convient de relever que plus de 156 jours se sont déjà écoulés depuis la fin du 3ème trimestre 2012.

Arriérés : une évidente perte de contrôle

Arriérés : une comparaison 2010 / 2012



A la suite du signal d'alarme tiré par les vérificateurs aux comptes en Assemblée générale 2009, les arriérés de charge avaient pu être totalement jugulés en 2010.

Par contre, en 2012, les arriérés se sont emballés de manière extrêmement préoccupante.

② Il ressort de ce qui précède que de très importants arriérés de paiement grèvent la solvabilité de la copropriété, et risquent de paralyser durablement sa capacité à décider le lancement de travaux non indispensables, faute de capacité d'auto-financement du côté des copropriétaires particuliers.

③ L'importante vulnérabilité financière apparaît au grand jour, de même qu'a été considérablement augmenté en 2012 le risque pour la copropriété de ne plus être en mesure d'honorer les dépenses habituelles de conservation en l'état de l'immeuble.

④ Il est rappelé que s'il s'avérait que des travaux urgents et indispensables devenaient nécessaires, le Syndic aurait, de par la Loi, le choix entre

- tenir une assemblée générale à chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété (article 577-6 §2 du Code Civil)
- introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais (article 577-9 §1 du Code Civil)

Dans ces deux hypothèses toutefois, ce serait la catastrophe pour l'ensemble des familles résidant à la « Brabançonne » que de devoir constater que le coût des réparations ne pourrait par la suite pas être assumé par les propriétaires réunis en Assemblée générale.

b) Recouvrement des arriérés

① Le 30 novembre 2012, j'ai adressé un courrier électronique au Syndic, avec copies pour la Présidente de l'Assemblée générale du 27 mars 2012 et pour le Président du conseil de copropriété.

Après avoir attiré l'attention sur la considérable aggravation des arriérés, j'ai évoqué la question des intérêts de retard applicables, en vertu du règlement d'ordre intérieur.

(...)

J'attire par ailleurs l'attention sur le fait que l'article 22 du règlement d'ordre intérieur de la copropriété prévoit ce qui suit : *"Tout montant dû à titre de charges, provision, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 60 jours de l'appel de fonds, du décompte ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, des intérêts de retard de 12% l'an."*

Au vu de l'importance pris par les arriérés de charges, il est demandé si application a été faite du dit article 22, et si tel n'est pas le cas, la SA Regimo NV est appelée à continuer à éviter d'y recourir afin de préserver les copropriétaires de devoir subir des dommages dus à une situation créée par la gestion comptable de la copropriété.

(...)

Le Commissaire aux comptes,

Robert DUMOULIN.

Un rappel a été envoyé le 14 décembre 2012, avec copie pour Mme G. Giunta (IPI)

Un deuxième rappel a été envoyé aux mêmes le 21 décembre 2012.

À la date de la rédaction du Rapport intérimaire du Commissaire aux comptes, le Syndic n'avait pas encore pris position, ni indiqué la politique qu'il avait, le cas échéant, suivie.

Je recommande que l'Assemblée générale invite le Syndic à lui faire **rapport écrit** à ce sujet.

② Le même courrier électronique du 30 novembre 2012 comportait une autre demande.

(...)

Merci pour le reste de bien vouloir me faire connaître les raisons des retards de la gestion comptable de la copropriété, ainsi que de celles des très fortes fluctuations décrites ci-dessus, lesquelles s'avèrent préjudiciables aux copropriétaires et de nature à mettre en péril la capacité de la copropriété à faire face à ses engagements.

Ces explications me permettront de rédiger le rapport destiné à l'Assemblée générale de mars 2013.

Le Commissaire aux comptes,

Robert DUMOULIN.

Un rappel a été envoyé le 14 décembre 2012, avec copie pour Mme G. Giunta (IPI)

Un deuxième rappel a été envoyé aux mêmes le 21 décembre 2012.

Aux environs du 10 janvier 2013, le Syndic a envoyé le décompte des charges du troisième trimestre 2012, sans avancer la moindre explication aux retards constatés de sa gestion comptable de la copropriété.

Ni lors de la vérification sur place des décomptes de charges du premier trimestre 2012 (le 31 janvier 2013), ni depuis lors, le Syndic n'a donné de suite à ma requête.

Je recommande que l'Assemblée générale invite le Syndic à lui faire **rapport écrit** à ce sujet.

③ Le Syndic, à savoir la SA REGIMO NV, 13 boîte 20 Square Maurice Wiser à 1040 Bruxelles, est immatriculé auprès de l'Institut des professionnels de l'immobilier (IPI) sous le numéro 100.398 ; la Loi oblige tout syndic à être agréé par l'IPI, dont le code de déontologie (+ deux directives annexes) a été approuvé par l'Arrêté royal du 27 septembre 2006, et est d'application à tous les syndics belges depuis le 17 décembre 2006.

Comme indiqué sous les points ① et ②, le Commissaire aux comptes a été contraint, au vu de l'absence de réponse du Syndic à ses deux demandes d'informations, de saisir l'IPI. Je me suis contenté dans un premier temps de mettre cet institut en copie de mes courriels des 14 et 21 décembre 2012, histoire de maximiser mes chances d'obtenir réponse du Syndic.

Le 2 janvier 2013, Madame Giuseppina Giunta, Secrétaire suppléante de la Chambre exécutive de l'IPI, m'a adressé un courrier électronique, dont voici le contenu.

Monsieur,

Nous accusons bonne réception de vos e-mails des 14 et 21/12/2012.

Afin de nous permettre d'y réserver la suite qui s'impose, nous vous remercions de bien vouloir préciser l'objet de votre demande à l'IPI.

Vos différents e-mails doivent-ils être considérés comme valant plainte disciplinaire à l'encontre de Monsieur BORGERS ?

Attendant de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le même jour, je lui ai répondu de la manière suivante.

En effet, Madame, l'objet de ma mise en copie de mes demandes d'explication auprès du Syndic d'immeuble vaut plainte disciplinaire.

Il est pour le moins assez rare qu'un syndic ne soit pas en mesure de fournir des explications quant à son organisation comptable, sachant que chaque copropriété nécessite la tenue de comptes (bancaires et comptables) séparés de celles du syndic, si celui-ci est constitué sous la forme d'une société commerciale.

Il est en outre tout à fait exceptionnel qu'un syndic ne soit pas en mesure d'établir des décomptes de charges dans les trois mois suivant l'écoulement d'un trimestre, et le risque de mésusage du fonds de roulement qu'il réclame année après année en AG particulièrement préoccupant du point de vue du Commissaire aux comptes que je suis.

Dès que j'obtiens des nouvelles de la part du Syndic, je vous indiquerai si celles-ci sont de nature à me rassurer ou si, au contraire, elles tendent à consolider la plainte disciplinaire.

Recevez mes meilleurs vœux.

Le 22 janvier 2013, Madame Giunta m'a, au nom de l'IPI, envoyé une deuxième lettre.

Par la présente, nous accusons bonne réception de votre correspondance dont mention sous rubrique, laquelle a retenu toute notre attention.

Nous y réserverons la suite qui s'impose après examen de tous les éléments du dossier et du bien-fondé de celui-ci.

Dans l'intervalle, il vous est loisible de nous faire parvenir tout renseignement et/ou document utile encore en votre possession.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI), qui dispose d'une compétence légale bien définie, tient à jour le tableau des titulaires, la liste des stagiaires et assure le contrôle du respect des règles déontologiques.

Ajoutons que l'IPI n'est pas habilité à accorder une quelconque réparation judiciaire et que la partie plaignante n'a pas la possibilité de se constituer partie civile dans le cadre d'une procédure disciplinaire. En effet, en matière déontologique, la compétence de la Chambre exécutive se limite à l'instruction des dossiers de plaintes et au prononcé éventuel de sanctions disciplinaires.

Ces dernières consistent en un avertissement, un blâme, une suspension ou la radiation du tableau des agents immobiliers. (...)

Nous vous signalons enfin que copie de votre courrier est adressée ce jour à Monsieur BORGERS afin qu'il puisse nous faire connaître son point de vue.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le 31 janvier 2013, j'ai fourni des compléments d'information.

À la demande de Madame Anne-Marie De Vos, copropriétaire (80A, 561 quotités), d'autres renseignements sur les conséquences concrètes du non-recouvrement de charges ont été fournis à Madame Giunta le 1^{er} février 2013.

④ Au cours de l'année écoulée, je signale que la problématique du suivi défaillant de la part du Syndic des charges exigibles dans le chef des copropriétaires avait été mise en évidence pour la première fois par Monsieur Guy Hamesse, copropriétaire (80B), par ses courriers électroniques du 23 avril 2012 (à Monsieur D. Borgers), du 8 mai 2012 (à Madame A. Warin, comptable de REGIMO) et du 2 juin 2012 (à Monsieur D. Borgers, avec copies à Monsieur A. Da Costa, membre du conseil de copropriété, et moi) ; voici le texte de ces trois courriers.

Trois courriers électroniques adressés par Monsieur HAMESSE

Subject: Appartement Avenue de la Brabançonne C011/Bloc C - Propriétaire P026

Bonjour Monsieur Borgers,

Les dernières factures REGIMO reçues sont les références 110732 et 110026 du 10/10/2011.

Je suis étonné et je m'inquiète un petit peu de ce long silence de votre part .

Je vous signale que l'année passée j'ai changé d'adresse et je suis actuellement à : Morfat 117 – 4950 Waimes.

Je vous l'avais signalé à l'époque et vous en aviez tenu compte puisque j'ai reçu votre convocation à l'Assemblée Générale 2012 à ma nouvelle adresse.

Veuillez vérifier et me tenir informé.

Merci d'avance

Guy Hamesse

Subject: Fw: Appartement Avenue de la Brabançonne C011/Bloc C - Propriétaire P026

A l'attention de Madame Ariane Warin – Comptable .

Chère Madame,

Ci-joint le mail que j'envoyais à Mr D. Borgers le 23/04/2012.

Comme celui-ci ne semble pas prendre la peine de me répondre , je me permets de m'adresser à vous dans l'espoir d'avoir une réponse par retour mail car , cette année, je n'ai encore reçu aucune facture Regimo.

Merci d'avance

Guy Hamesse

Subject: Fw: Appartement Avenue de la Brabançonne C011/Bloc C - Propriétaire P026

A l'attention de Mr Borgers.

Monsieur,

Concerne : votre facture n° 120179 / P026 – 752.

Je vous rappelle mes mails du 23/04 et 08/05/12 restés sans suite et sans réponse de votre part ou de la part de votre service comptable, et dont copies reprises ci-dessous.

Je suis étonné de susciter si peu d'intérêt de votre part , en tant que copropriétaire à la Brabançonne, puisque je vous pensais au service de la copropriété et donc de ses copropriétaires.

[Pensez-vous qu'un manque de réponse de votre part soit le meilleur moyen de défendre votre position en tant que syndic de notre immeuble, au service de tous les copropriétaires qui vous paient d'ailleurs mensuellement pour la bonne gestion et la défense de leurs intérêts?](#)

Quoi qu'il en soit, j'accuse réception de votre facture n°120179 du 25/05/12 pour un montant de 873,27 euros.

Cette facture vous sera payée en temps voulu.

Sur votre décompte mentionné ci-dessus apparaît également un arriéré à vous payer de 779,47 euros, sans aucun commentaire!!

Il doit s'agir probablement de la facture du 4ème trimestre 2011 pour laquelle je vous avais d'ailleurs envoyé les mails restés sans réponse.

Je payerai bien entendu tout ce que je dois à la copropriété mais il ne suffit pas de mentionner un arriéré de 779,47 euros pour que je vous le paye sans aucun justificatif, puisque je n'en ai jamais reçu la facturation.

Veuillez donc m'envoyer les justificatifs dont question et je vous signale, dans l'entre-temps, mettre ce montant de 779,47 euros en suspens.

Bien à vous,

GUY HAMESSE

J'avais demandé à Monsieur Hamesse de me faire savoir si un quelconque de ses courriers de protestation avait finalement reçu réponse. Je n'ai pas reçu de nouvelles, si ce n'est que j'ai constaté que les arriérés de paiement de charges de Monsieur Hamesse en sont restés à 779,47 € après le 2ème trimestre 2012, puis ont été portés à 1.516,72 € après le 3ème trimestre 2012. Ce qui porte à croire qu'il n'a sans doute pas reçu réponse à ses demandes.

De ces échanges, je retire plus fondamentalement, et livre à la réflexion de l'Assemblée générale, la question (mise en évidence en caractères bleus à la page précédente) qu'à posée Monsieur Hamesse au Syndic.

Pensez-vous qu'un manque de réponse de votre part soit le meilleur moyen de défendre votre position en tant que syndic de notre immeuble, au service de tous les copropriétaires qui vous paient d'ailleurs mensuellement pour la bonne gestion et la défense de leurs intérêts ?

En guise de réponse constructive à cette interrogation légitime, il est rappelé à l'Assemblée générale que dans sa proposition de contrat de syndic notifiée au Syndic le 14 février 2012, un groupe de copropriétaires ayant pris part à l'Assemblée générale partielle du Bloc B du 8 décembre 2011 (à savoir : Madame Sarah Bouchetob, Madame Anne-Marie De Vos, Madame Elizabeth Rosso-Gosme, Madame Alicja Maurino-Majewska et moi-même) avait proposé des articles, articulés de la manière suivante.

Article 4. 1.

Le Syndic, membre agréé n° ###.### de l'Institut professionnel des Agents Immobiliers (IPI), est soumis aux règles déontologiques édictées par cet organisme.

Article 6. 03.

Le Syndic s'engage, sans exception, à être toujours disponible pendant les heures normales de bureau (soit, les jours ouvrables, au minimum 7 heures 30 par jour), ainsi que stipulé sur le panneau affiché aux entrées de l'immeuble.

Article 6. 04.

Le Syndic s'engage à toujours répondre endéans les 15 jours à toute lettre, communication ou note qui lui parvient.

Article 6. 05.

Le Syndic reçoit le courrier relatif à la copropriété.

Il est tenu d'y donner la suite qu'il convient et de veiller en particulier à transmettre aux prestataires de services ou de travaux, toutes remarques, plaintes, etc. , émanant des occupants, des propriétaires ou voisins, de manière à leur permettre d'intervenir en temps utile.

Article 6. 06.

Le Syndic doit s'organiser et engager le personnel adéquat, de manière à pouvoir envoyer les décomptes trimestriels des charges aux copropriétaires endéans les trente jours calendrier.

Article 7. 1.

Les missions spéciales du Syndic peuvent faire l'objet d'honoraires particuliers.

Article 7. 2.

Il peut s'agir en l'espèce de la constitution de dossier en vue de récupérer des arriérés de paiement de charges, de procédures, de demandes d'autorisation, de subvention, de réclamation, et de permis en tout genre, ainsi que les dossiers litigieux ou ceux nécessitant une interprétation, que le Syndic doit transmettre à l'avocat désigné par la Copropriété.

Le Syndic justifie auprès de l'Assemblée Générale de l'exposition de ces frais.

Article 7. 3.

Le Syndic fait rapport à propos des éventuels intérêts perçus pour arriérés de charges.

Article 9. 2.

La gestion comptable doit être vérifiable.

En pratique, elle s'exerce avec un membre du conseil de copropriété chargé de relayer les questions éventuelles des copropriétaires et/ou le Commissaire aux comptes.

Je recommande au conseil de copropriété d'intégrer, sans la moindre réserve ni modification, les clauses susmentionnées dans le projet de contrat de syndic que, depuis près d'une année, il a reçu pour mission de soumettre à l'Assemblée générale.

Je recommande à l'Assemblée générale d'adopter ces clauses, afin d'assurer la gestion de proximité à laquelle tous les copropriétaires, et en particulier ceux que la gestion antérieure a contribué à précariser, aspirent ; il s'agit de normes et de clauses que la Loi impose, que le Règlement d'ordre intérieur de la « Brabançonne » permet et vers lesquelles les dispositions déontologiques du Syndicat National des Copropriétaires (SNP) et l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens (ABSA) convergent.

❾ Enfin, au moment de la rédaction du Rapport intérimaire, je ne puis que recommander au Syndic de faire toute la lumière, non seulement sur les questions que je lui ai posées, mais aussi de fournir justification de sa gestion à la lumière du Code déontologique de l'IPI, et rapport écrit sur l'exercice de toutes les missions lui dévolues par la Loi du 2 juin 2010.