

Bruxelles, le 18 mars 2022	
	<p>B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles</p>
Association des copropriétaires « Résidence Le Paruck » Située Rue du Paruck, 39 à 1080 Bruxelles	
	Total pages : 2
BCE : 0544.687.464	

Madame, Monsieur,

Par la présente, veuillez trouver ci-dessous les points à l'ordre du jour en vue de préparer l'Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires de votre résidence qui se tiendra en date du :

MERCREDI 06 AVRIL 2022

17h30 relevé des présences

Début de la réunion : 18h00 précise

Lieu

B SPORTS
Avenue de la Basilique, 14
1082 Bruxelles

Néanmoins, l'avis du Conseil Supérieur de la Santé (CSS) recommande des précautions particulières pour limiter le risque de transmission par voie aérienne dans les bureaux, les salles de réunion, notamment.

- On recommande de ventiler les locaux. – s'habiller en conséquence car ouverture des fenêtres.
- Le masque reste recommandé, entre autres dans les espaces intérieurs, en cas d'affluence exceptionnelle et dans les endroits où la distance d'1,5 mètre ne peut être garantie.

Tous les copropriétaires sont appelés à y participer et à prendre part aux décisions.

Si toutefois vous aviez un empêchement et ne pourriez-vous rendre à cette réunion, nous vous invitons à vous faire représenter par un mandataire de votre choix en lui remettant une procuration.

ORDRE DU JOUR

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Contrôle du double quorum.**
2. **Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée.**
3. **Rapport du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.**
4. **Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.**
5. **Dossier contestation [REDACTED] sur son report financier au 30 juin 2018 (annexe 1)**
6. **Nominations : Commissaire aux comptes pour l'année 2021-2022 jusqu'à la prochaine AG statutaire.**
7. **Le placement de pics anti-pigeons (budget 1600 € htva). La situation se dégrade fort et si on attend encore il faudra prévoir des frais de nettoyage de la façade.**
8. **Les tâches bénévoles : qui fait quoi ? ou qui accepte de continuer à faire ce qu'il fait déjà ?
Chaudière, Papiers, Sel adoucisseur, Remplacement ampoules.**

**UNIQUEMENT les points à l'ordre du jour seront débattus à l'AG
Aucunes questions d'ordre personnel ne sera autorisée.**

Les documents concernant cette Assemblée Générale peuvent-être consultés en nos bureaux avec une prise d'un rendez-vous préalable (**lundi au vendredi**) au numéro de téléphone : 02 468 55 30.
Le copropriétaire informera au préalable le syndic des documents qu'il souhaite consulter.

Cette consultation pourra s'effectuer entre le 22/03/2022 et le 01/04/2022 inclus.

Si toutefois vous aviez un empêchement et ne pourriez-vous rendre à cette réunion, nous vous invitons à vous faire représenter par un mandataire de votre choix.
A cet effet, vous trouverez en annexe une procuration à compléter, signer et remettre au mandataire, qui devra s'en munir lors de l'Assemblée.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à ce courrier, je vous prie de croire,
Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les plus respectueux.



Paruck
Rue du Paruck 39
1080 Bruxelles
N° ent. : 0544.687.464
Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021

Bilan après répartition au 30/06/2021

ACTIF		PASSIF	
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-6 355.06	1602 - Fonds de réserve esplanade	2 579.71
4980007 - Compte propriétaire : Montant contesté	2 650.00	440 - Fournisseurs	3 613.09
4991 - Arrondis débiteurs	0.51	4980131 - Erreur décompte société externe	51.59
550 - Compte vue Réserve	7 437.74		
BBRUBEBB BE96 3635 5054 9105	7 437.74		
551 - Compte vue Roulement	2 511.20		
BBRUBEBB BE24 3100 5977 6338	2 511.20		
6 244.39		6 244.39	

S.A. CALORIBEL N.V.
 Rue De Koninckstraat, 40
 Boite - Bus : 1-3
 1080 Bruxelles - Brussel
 Tél:02/529.63.00
 Fax:02/529.63.11
 caloribel@techem.be - www.caloribel.be

Concerne / Betreft : Immeuble / Gebouw	: 94034	R DU PARUCK	39
Code appartement :	200 5F	1082 BRUXELLES	
Appartement :	5F		
Date du décompte / Afrekening datum	13/08/2021		
Relevé effectué le / Opname uitgevoerd op	30/06/2021		

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.
 Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.

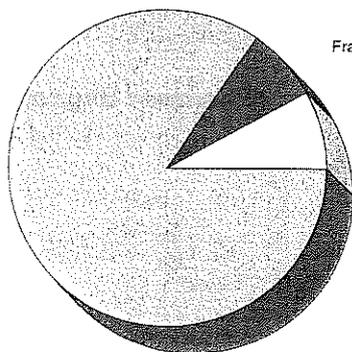
Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

Vos dévoués,
 Techem Caloribel

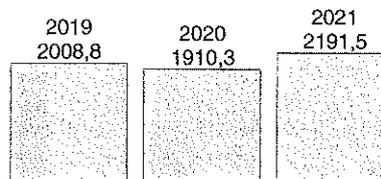
Wij hebben het genoegen U uw afrekening te laten geworden.
 De door Caloribel behandelde persoonsgegevens van de bewoners, naar aanleiding van de opnames of de opstelling van de afrekeningen worden verwerkt in overeenstemming met de wettelijke reglementering en instructies van de verantwoordelijke die instaat voor de verwerking. Deze is, in de regel, ofwel de beheerder (syndic) ofwel de eigenaar van het betreffend gebouw.

Met vriendelijke groeten,
 Techem Caloribel

Vos frais en pourcentage / Uw kosten in procenten	EUR
Frais de Chauffage / Verwarmingskosten	999,72
Frais eau / Waterkosten	88,44
Facture Caloribel / Factuur Caloribel	94,07
Total dépenses / Totaal uitgaven	1182,23



Degrés-jour / Graaddagen

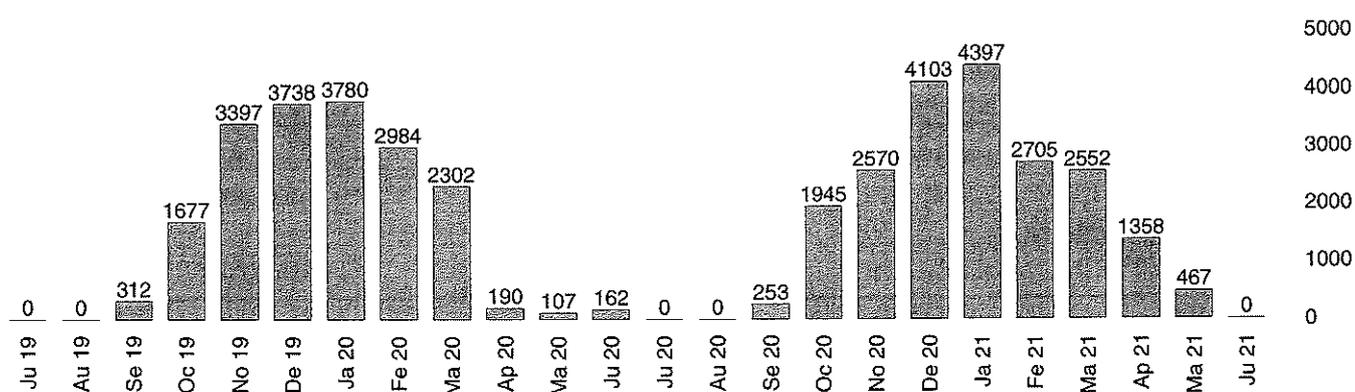


Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques. Plus le chiffre est élevé, plus il a fait froid.
 De graaddagen zijn een indicator van de klimatologische omstandigheden. Hoe kouder, hoe hoger de waarde.

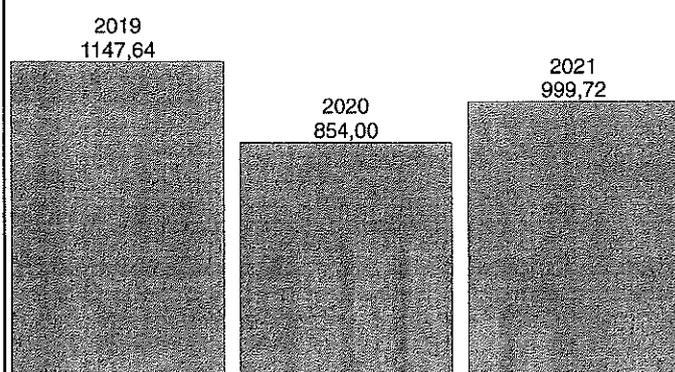
Unités relevées / Opgenomen eenheden

	2019 (P.u. / E.p.)	2020 (P.u. / E.p.)	2021 (P.u. / E.p.)
Répartiteurs / Warmteverdelers	20946 (0,0496)	18649 (0,041)	20350 (0,043409)
Eau chaude / Warm water	72 (1,4206)	65 (1,3877)	4 (1,5261)
Eau froide / Koud water	113 (0,4706)	155 (0,3377)	154 (0,534624)

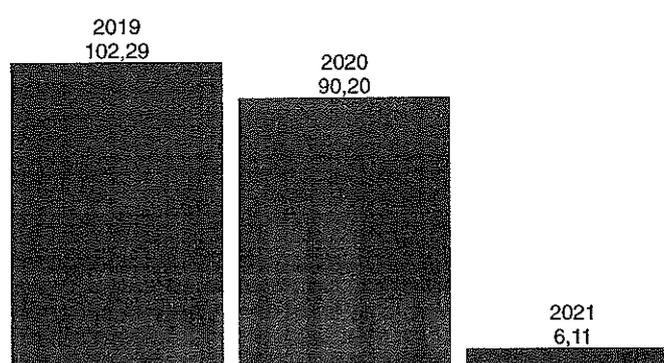
Consommations sur 24 mois / Verbruiken over 24 maanden



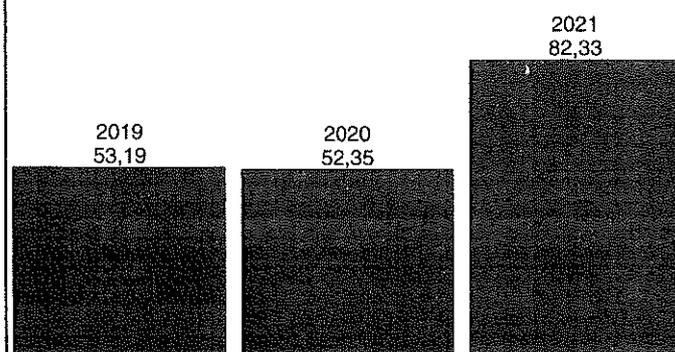
Frais de chauffage / Verwarmingskosten



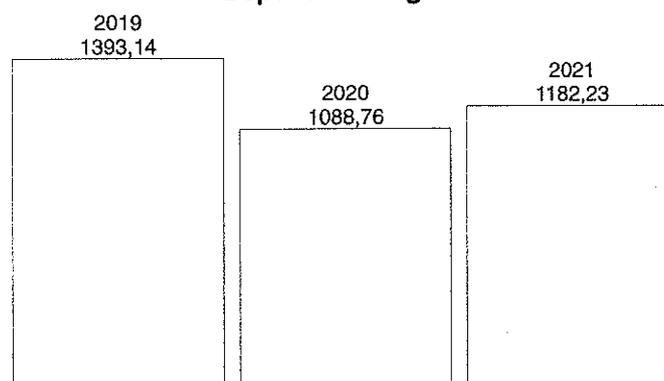
Frais eau chaude / Warmwaterkosten



Frais eau froide / Koudwaterkosten



Dépenses / Uitgaven



DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT / INDIVIDUELE AFREKENING APPARTEMENT

(1)voir verso / zie keerzijde

Description / Omschrijving	IMMEUBLE / GEBOUW	EUR	APPARTEMENT	EUR
1. CHAUFFAGE / VERWARMING				
Unités consommées / Verbruikte eenheden	135.084,00		20.350,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	0,043409		0,043409	
=> Valeur hors frais fixes / => Waarde zonder vaste kosten		5.863,84		883,37
% frais fixes / % vaste kosten	30,00 %			
Quotités frais fixes / Quotiteiten vaste kosten	972,00		45,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	2,585473		2,585473	
=> Valeur frais fixes / => Waarde vaste kosten		2.513,08		116,35
Total chauffage / Totaal verwarming		8.376,92		999,72
Total des frais de chauffage / Totaal verwarmingskosten		8.376,92		999,72

2. EAU SANITAIRE / SANITAIR WATER

Nombre d'hl d'eau chaude / Aantal verbruikte hl warm water	3.191,00		4,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	1,5261		1,5261	
=> Valeur eau chaude / => Waarde warm water		4.869,87		6,11
Nombre d'hl d'eau froide / Aantal verbruikte hl koud water	7.382,00		154,00	
Prix d'un hl d'eau froide / Prijs voor 1 hl koud water	0,534624		0,534624	
=> Valeur de l'eau froide / => Waarde van het koud water		3.946,59		82,33
Total des frais d'eau / Totaal van de waterkosten		8.816,46		88,44

3. FACTURE TECHEM / FACTUUR TECHEM

Nombre de répartiteurs / Aantal warmteverdelers	103,00		8,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	6,04		6,04	
=> Valeur relevé répartiteurs / => Waarde opname verdelers		622,12		48,32
Montant de la tva / Btw bedrag		130,65		10,15
Contr.loc.cpteurs eau froide / huurcontr. koudwatertellers	20		1	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	17,7990		17,7990	
Contr.loc.cpteurs eau chaude / Huurcontr. warmwatertellers	18		1	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	17,7989		17,7989	
=> Valeur du contrat / => Waarde van het contract		676,36		35,60
Total facture Techem / Totaal factuur Techem		1.429,13		94,07

4. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven		18.622,51		1.182,23
A payer / Te betalen				1.182,23



Date Relevé Datum Opname : 30/06/2021	Date Décompte Datum Afrekening : 13/08/2021	Période de chauffage - Verwarmingsperiode : 1/07/2020 30/06/2021
Code Immeuble - Code Gebouw : 94034	R DU PARUCK 39 1082 BRUXELLES	Appartement N° 200 Code 200 Type A Identific 5F

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS / OPNAME VAN UW METERS

REPARTITEURS / VERDELERS

N°	Code	Situation / Situatie	Echelle Schaal	Relevés/ Opname	Consommation Verbruik	€	Obs
1	02457190	Living	5354	5773,0	5773,0	250,60	
2	02457181	Salle de bain / Badkamer	3658	6186,0	6186,0	268,53	
3	02457188	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2577	2282,0	2282,0	99,06	
4	02457198	Living	2577	0,0	0,0	0,00	LE
5	02457197	Cuisine / Keuken	2638	4024,0	4024,0	174,68	
6	01229615	Hall	1712	0,0	0,0	0,00	LE
7	02842974	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	1884	551,0	551,0	23,92	
8	01231996	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2092	1534,0	1534,0	66,59	

Total Répartiteurs Chauffage (unités) / Totaal Verwarmingsverdelers (éenheden) 20350,0

** LE: Lecture Exacte

COMPTEURS D'EAU / WATERTELLERS

N°	Code	Situation / Situatie	Type	Ancien Index / Oude Index	Nouvel index / Nieuwe Index	Volume / Meetendeid	Total / Totaal	Obs
9	74511949	Indéfini / Onbekend	Froide / Koud	268,0	422,0	hl	154,0	
10	59481987	Indéfini / Onbekend	Chaude / Warm	137,0	141,0	hl	4,0	

Total Eau Froide (hl) / Totaal Koudwater (hl) 154,0
Total Eau Chaude (hl) / Totaal Warmwater (hl) 4,0

Bruxelles, le 06 AVRIL 2022	
 B Partner <small>ÉVALUATION - PROMOTION</small>	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « LE PARUCK » située Rue du Parcuk, 39 à 1080 Bruxelles	
Total pages : 4	
BCE 0544.687.464	

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 06-04-2022

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale extraordinaire chez B SPORTS situé Avenue de la Basilique 14 à 1082 Berchem Sainte-Agathe.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée
- Contrôle du double quorum

12 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 21 rassemblant 582 quotités sur 1000. L'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

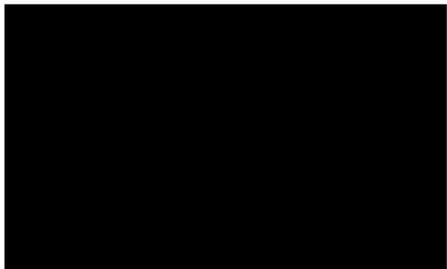
2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété :

██████████ assure la Présidence de l'assemblée.

██████████ représentant du Syndic assure le secrétariat de l'assemblée.

La séance est ouverte officiellement ce **Mercredi 06 avril 2022 à 18h09**



3. Rapport du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Bilan au 30-06-2021

Paruck
Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021

ACTIF		PASSIF	
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-6 355.06	1602 - Fonds de réserve esplanade	2 579.71
4980007 - Compte propriétaire : Montant contesté	2 650.00	440 - Fournisseurs	3 613.09
4991 - Arrondis débiteurs	0.51	4980131 - Erreur décompte société externe	51.59
550 - Compte vue Réserve	7 437.74		
BBRUBEBB BE96 3635 5054 9105	7 437.74		
551 - Compte vue Roulement	2 511.20		
BBRUBEBB BE24 3100 5977 6338	2 511.20		
6 244.39		6 244.39	

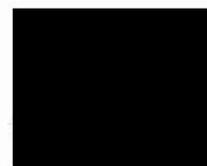
Situation des copropriétaires au 30/06/2021

Paruck Comptes copropriétaires
Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021

Copropriétaire	Solde (€)
	(D) 2 203.54
	(D) 1 042.33
	(D) 128.55
	(D) 800.82
	(C) 465.13
	(C) 462.11
	(C) 670.28
	(C) 308.14
	(C) 68.08
	(C) 1 882.45
	(C) 1 471.41
	(C) 699.21
	(D) 1 744.66
	(C) 526.69
	(C) 980.77
	(C) 1 545.12
	(C) 1 296.47
	(D) 1 226.87
	(C) 755.71
	(C) 2 731.54
	(D) 361.28
	7 508.05
	13 863.11
	(C) 6 355.06

A l'unanimité l'AG approuve que dès le remboursement des soldes débiteurs et sauf cas de force majeure, la moitié du solde créditeur à la date de son remboursement sera remboursé.

Le solde fera l'objet d'une décision lors de la prochaine AG.



3. Rapport du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Bilan au 30-06-2021

Paruck
Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021

ACTIF		PASSIF	
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-6 355.06	1602 - Fonds de réserve esplanade	2 579.71
4980007 - Compte propriétaire : Montant contesté	2 650.00	440 - Fournisseurs	3 613.09
4991 - Arrondis débiteurs	0.51	4980131 - Erreur décompte société externe	51.59
550 - Compte vue Réserve	7 437.74		
BBRUBEBB BE96 3635 5054 9105	7 437.74		
551 - Compte vue Roulement	2 511.20		
BBRUBEBB BE24 3100 5977 6338	2 511.20		
	6 244.39		6 244.39

Situation des copropriétaires au 30/06/2021

Paruck Comptes copropriétaires
Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021

Copropriétaire	Solde (€)
	(D) 2 203.54
	(D) 1 042.33
	(D) 128.55
	(D) 300.82
	(C) 465.13
	(C) 462.11
	(C) 670.28
	(C) 308.14
	(C) 68.08
	(C) 1 882.45
	(C) 1 471.41
	(C) 699.21
	(D) 1 744.66
	(C) 526.69
	(C) 980.77
	(C) 1 545.12
	(C) 1 296.47
	(D) 1 226.87
	(C) 755.71
	(C) 2 731.54
	(D) 361.23
	7 508.05
	13 863.11
	(C) 6 355.06

A l'unanimité l'AG approuve que dès le remboursement des soldes débiteurs et sauf cas de force majeure, la moitié du solde créditeur à la date de son remboursement sera remboursé.

Le solde fera l'objet d'une décision lors de la prochaine AG.



A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge au Commissaire aux comptes : la société GESFISCO srl pour son contrôle de la comptabilité durant la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

5. Dossier contestation [REDACTED] sur son report financier au 30 juin 2018 (annexe 1)

La dernière AG avait demandé de reporter ce point à la prochaine AG.

La somme litigieuse est placée actuellement sur un compte d'attente.

Un extrait des articles 9, 10, 32 et 39 ont été joints à la convocation de l'AG en annexe 1.

Ce document a été parcouru en AG.

Les articles de l'acte de base sont clairs.

L'assureur a expliqué que les frais de recherche en toiture ne sont pas pris en charge car ils ne sont pas repris dans les conditions du contrat d'assurance.

[REDACTED] propose pour clôturer ce dossier de payer le montant de 2650 € à la copropriété avec les conditions suivantes :

- ✓ Fixation des balustrades en front de rue
- ✓ Mettre à niveau les dalles de sol de terrasses avant.
- ✓ Réaligner les dalles proprement et si nécessaire remplacer les dalles cassées.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve la proposition de Madame Maenhaut et approuvent de résoudre les 3 conditions ci-dessus.

6. Nominations : Commissaire aux comptes pour l'année 2021-2022 jusqu'à la prochaine AG statutaire.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 6 [REDACTED]

7. Le placement de pics anti-pigeons (budget 1600 € htva). La situation se dégrade fort et si on attend encore il faudra prévoir des frais de nettoyage de la façade.

Nous avons demandé au fournisseur une adaptation de l'offre :

APLIBAT (alpiniste) → 1450 € htva

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve 7.

8. Les tâches bénévoles : qui fait quoi ? ou qui accepte de continuer à faire ce qu'il fait déjà ? Chaudière, Papiers, Sel adoucisseur, Remplacement ampoules.

Sel adoucisseur : [REDACTED]

Chaudière [REDACTED]

Papiers + ampoules : société de nettoyage

La séance est officiellement levée à 19h48

RAPPORT POUR ASSEMBLEE GENERALE

Madame, Monsieur,

Concerne : Comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022 de la copropriété nommée « LE PARUCK » sise Rue du Paruck 39 à 1080 Molenbeek Saint Jean.

Dans le cadre du mandat qui nous a été conféré et faisant référence au mail en date du 10/10/2021 concernant la vérification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable de 01/07/2021 au 30/06/2022, nous vous faisons rapport de notre mission.

Nous tenons avant tout à mettre en évidence la pleine coopération du syndic dans cette opération de contrôle et la précision des réponses aux questions qui lui ont été posées.

Nous avons reçu via mail copie de tout l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir : Les factures, les extraits bancaires, le bilan, les balances des comptes et les historiques de ceux-ci.

Nous attestons que ces documents respectent les normes comptables.

Le présent rapport est établi sur les points suivants :

1. Contrôle des factures/charges et imputation
2. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes
3. Examen des copropriétaires débiteurs + contrôle des frais et intérêts de rappel

Conclusions :

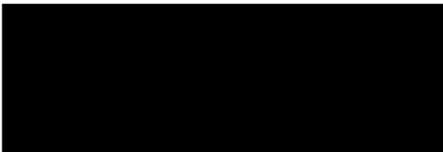
Chaque paiement bancaire a été pointé et vérifié qu'il correspondait à une facture.

Chaque facture d'entrée (frais) a été analysée afin de vérifier la véracité de son libellé et que la charge incombait bien à la copropriété.

Les justificatifs fournis sont pour nous cohérents.

Nous n'avons remarqué aucune anomalie et donnons approbation des comptes.

Fait à Bruxelles le 04/10/2022



Expert-Comptable et Conseiller Fiscal agréé ITAA

GESFISCO srl

Comptabilité – Fiscalité

N° agrégation ITAA 70270537

Rue du Révérend Père Pire 7

1080 Bruxelles