

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Option 1

E-mail :

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique :
8h30-12h30

Aux copropriétaires de la Résidence

PECHERIES ROYALES 1

Avenue de la Héronnière, 90/92

1170 Bruxelles

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE PECHERIES ROYALES 1 DU 20 AVRIL 2023 (BCE 0.850.245.976)

L'an deux mille vingt-trois le 20 avril à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence PECHERIES ROYALES en la salle Saint-Clément sise Rue du Loutrier 57, 1170 Watermael-Boitsfort

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue)

Les propriétaires connectés ou représentés sont 52 sur 81 formants ensemble 7 622 / 10 000^e.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h20.

Est nommé Président de séance : Madame LANGELES

Est nommé scrutateur : Le Syndic MGS srl représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK accompagné de Monsieur Maxime SIMONS.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du Syndic.

Est invité :

Monsieur THYS, expert en matière de production d'énergie en copropriété et de communauté énergétique.

2. Comptes

2.1. Approbation des comptes annuels et du bilan et du projet de décompte en annexe

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Madame LANGELES et Monsieur De BOEVER. Après discussions, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2022 sont approuvés à l'unanimité requise des propriétaires présents et représentés.

Le syndic prend acte que plusieurs propriétaires présents ou représentés souhaitent recevoir leur décompte individuel et leur décompte ISTA avant l'AG. Le syndic procédera ainsi à l'avenir pour l'ensemble des copropriétaires

Monsieur VANDEPUTE énonce qu'un mail envoyé à propos de questions comptable est resté sans réponse.

IPI
BIV

IPI : 502057
IPI : 511557
RPM Bruxelles

absa

Assurance R. C. prof. & cautionnement
AXA N° 730.390.160
N° entreprise: TVA BE 0849.604.687



Syndic agréé
SNPC-NEMS
IBAN: BE 55 0682 4404 4044

2.2. Evolution des charges - Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente

Le syndic informe qu'il n'est pas en possession de l'historique des dépenses de l'immeuble sur plusieurs années. Le budget prévisionnel a donc été estimé uniquement sur base des éléments connus du syndic.

De plus, le prix de l'énergie étant très volatile, il est rappelé que le budget n'est qu'estimatif.

Le syndic a joint avec la convocation un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble.

Ce tableau est commenté en cours de séance et approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse email et communiquant au demeurant par email avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par email.
- Ne plus envoyer, dès 2024, la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par email.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par email uniquement.

La proposition est acceptée.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les copropriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

2.3. - Réévaluation du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Au soir de la réunion, le fonds de roulement est de 17 999.73 €.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé suffisant à ce jour par les propriétaires.

- Fixation de la provision – Décision (majorité absolue)

Au soir de la réunion, le montant des provisions est fixé à 55 000 € par trimestre.

En raison de l'augmentation du coût de la vie, le syndic recommande de porter ce montant à 60 000 € par trimestre.

Après discussion et vote, la majorité requise des propriétaires présents ou représentés marquent accord sur la proposition de passer les provisions à 60 000 € par trimestre.

S'oppose : LIGNY-MACHIELS

S'abstient : Néant

2.4. Situation des débiteurs

La situation est bonne. La copropriété fait face à peu de retard de paiement.

Aucun contentieux n'est ouvert.

Plusieurs propriétaires énoncent qu'il payent à l'aide d'un ordre permanent mensuel ce qui pourrait donner l'impression que les provisions sont payées de façon partielle.

La procédure de paiement sera jointe au PV de l'AG.

Le syndic laissera à l'avenir un délai de 30 jours pour le paiement des provisions à la place des 24 jours prévus actuellement.

2.5. Lutte contre les arriérés de charges – Décision (majorité absolue)

- a) Débiton de plein droit et sans mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance.

Pour rappel, aucune procédure concernant les retards de paiement n'est actuellement prévue par le ROI.

Il est proposé d'intégrer le texte suivant dans le ROI : « *Débiton de plein droit et sans mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance* »

Le syndic précise qu'il privilégie l'aspect dissuasif de cette mesure et réserve cette procédure aux cas extrêmes.

En effet, des indemnités de retard sont appliquées pour tous les dossiers transmis à l'avocat et ne sont pas appliquées aux retards de paiement ponctuels ou inférieurs à un trimestre ou pour les propriétaires ayant proposés spontanément un échelonnement de leurs charges avec accord du syndic.

Après discussion et vote, la proposition d'intégrer le texte précité dans le ROI est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

- b) Rappel de la procédure de rappels de paiement (majorité absolue)

Il est proposé d'intégrer le texte suivant dans le ROI : « *Rappel de la procédure de rappels de paiement*

L'absence de paiement ponctuel des charges entraîne bien souvent des tensions avec les fournisseurs (retard exécution des servies, application par le fournisseur de clauses pénales, ...) et entre copropriétaires (les autres copropriétaires devant, le cas échéant, avancer les fonds nécessaires pour pallier aux mauvais payeurs).

De nombreuses associations de copropriétaires sont ainsi minées par les difficultés de liquidités résultant. Par ailleurs, l'envoi de rappel ou la mise en contentieux de pareils dossiers entraîne un surcroît de travail administratif et des coûts supplémentaires non négligeables (frais avocats, huissiers, prestations complémentaires syndic, ...).

En l'absence de dispositions statutaires (ou de dispositions statutaires suffisantes), il est donc opportun, pour l'ACP, de se doter d'un mécanisme de défense contre les retards de paiement des charges et appels de fonds de la copropriété.

Il est ainsi parfaitement légal, pour l'AG, de prévoir, en cas de retard de paiements des charges, la débiton de plein droit et sans mise en demeure par le copropriétaire défaillant d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalente à 10% des charges non payées à échéance.

Pareille clause remplit un double rôle : de prévention d'une part, d'indemnisation d'autre part. L'objectif premier est évidemment de dissuader les copropriétaires de négliger le paiement de leurs charges. Dans la pratique, nous constatons que certains copropriétaires, qui connaissent des difficultés financières, ont tendance à s'abstenir d'honorer l'ACP au motif que payer tardivement ne leur coûte rien de plus tandis que pratiquement tous les autres prestataires de services disposent de conditions générales prévoyant des mécanismes de sanctions.

Si la clause ne permet pas d'éviter les retards, elle a, dans un second temps, un objectif indemnitaire. Sans elle, l'association des copropriétaires qui doit procéder au recouvrement judiciaire des arriérés ne pourra compter que sur un taux d'intérêt dérisoire (actuellement 2.75 % et uniquement à partir de la mise en demeure) et une indemnité de procédure qui ne couvre bien souvent qu'une partie limitée des frais réels engagés. »

Pour rappel, aucune procédure concernant les retards de paiement n'est actuellement prévue par le ROI.

3. Rapport du syndic sur l'exercice

Le syndic commente le rapport joint à la convocation.

Le syndic commente le listing joint à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Au Conseil de Copropriété :

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux membres du Conseil de Copropriété qui sont remerciés.

4.2. Au Syndic

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS srl.

4.3. Aux Commissaires aux Comptes

L'Assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux Commissaires aux Comptes.

5. Elections

5.1. Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission

L'Assemblée élit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés le Conseil de Copropriété avec les membres suivants :

Madame LANGELES, Madame VERECKEN, Monsieur AZZAM, Monsieur De BOEVER, et Monsieur GUIMAUD.

Le Syndic précise que le Conseil de Copropriété devra impérativement transmettre aux propriétaires un rapport annuel d'activité, qui sera transmis aux propriétaires par le biais du Syndic si nécessaire.

5.2. Du Commissaire aux Comptes ou d'un Collège des Commissaires aux Comptes

L'Assemblée élit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés Madame LANGELES, Madame VERECKEN et Monsieur De BOEVER en tant que Commissaires aux Comptes pour une durée d'un an.

5.3. Du Syndic

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – 18 AVRIL 2024 à 18h00

Le syndic propose deux alternatives sur la tenue de la prochaine AG :

- L'AG peut se tenir en hybride (visioconférence et présentiel en simultané) en les bureaux de MGS qui a une salle équipée à cet effet et pouvant accueillir une vingtaine de personne en présentiel ou dans une autre salle équipée.
- L'AG peut se tenir comme cette année en présentiel à 100% et en la salle Saint-Clément.

Après discussion et vote, il est décidé de tenir la prochaine AG en la salle Saint-Clément

Il est précisé 18 heures avec un accueil à partir de 17h30 pour éviter les files lors de la signature des présences.

La copropriété rappelle au Syndic que les frais d'une seconde séance seront portés à charge des absents ou non-représentés.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

7. Information - rappel - suggestion du Syndic

7.1. Adaptation des statuts – Information

Malgré les disponibilités et l'**insistance** du syndic, aucune date proposées pour l'enregistrement des statuts ne convenait au notaire qui ne pourra se replonger dans le dossier qu'à partir du 21 avril 2023. Le syndic veillera à un enregistrement rapide après cette date. Un nouveau rappel du syndic sera envoyé au notaire le lundi 24 avril 2023.

7.2. Mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurance pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. - Décision (majorité absolue)

La motion est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés à condition que le contrat soit amélioré qualité et/ou prix.

7.3. Changement de chauffagiste – Offres en annexe – Décision (majorité absolue)

Face au mécontentement de l'ACP concernant le travail du chauffagiste TEM, le syndic a demandé des offres comparatives à 3 autres chauffagistes. Elles peuvent se résumer comme suit :

- DERIDDER : 3 714.69 €/an HTVA (hors dépannages)
- ABC TECHNICS : 1 536 €/an HTVA (hors dépannages)
- JK CHAUFFAGE : 950 €/an HTVA (hors dépannages)

Pour rappel, la redevance annuelle de TEM est de 3 090.80 €/an HTVA.

Après discussion et vote à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, il est décidé d'accepter l'offre de JK CHAUFFAGE.

Le syndic procédera à la signature du contrat après une ultime négociation.

Le syndic rappelle qu'aucun dépannage n'est compris dans l'offre présentée.

Il est rappelé que le chauffage de la résidence est coupé du 15 mai au 15 septembre chaque année.

7.4. Certification obligatoire PEB 2025 :

En 2025, tout immeuble devra obligatoirement être en possession d'un PEB pour les parties communes.

Compte tenu de la validité des PEB (10 ans), le syndic propose d'anticiper cette obligation et réaliser une PEB des parties communes en réalisant ce PEB en 2024.

- Nomination d'un expert indépendant

Il est proposé et décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de donner mandat au syndic et au CDC pour suggérer des experts indépendants agréés lors de la prochaine AG.

- Mandat spécial à donner à MGS pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera utile également disponible sur le site de l'ACP

Il est proposé et décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de donner mandat au syndic et aux membres du CDC pour réunir toutes les informations nécessaires à l'obtention du PEB des communs.

Le syndic précise que toutes ces informations, une fois obtenues, seront disponibles sur le site de la copropriété.

Pour rappel, le site existe déjà et chaque copropriétaire peut s'y connecter en suivant la marche à suivre indiquée sur la première page de chaque décompte. Sur ce site se trouve, entre autres, les PV d'AG, le ROI, les actes de base, etc.

8. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

8.1. Cogénération - Pour réduire les charges communes d'électricité, améliorer le PEB des parties privatives et communes et pour la revente de l'électricité – Recommandation du CDC et du syndic de placer en fonds propre une cogénération en utilisant le fonds de réserve actuel qui sera réalimenter éventuellement (voir annexe) en vue de placer dans un an de PV. Le principe de communauté d'énergie est également reporté.

8.1.1. Présentation du dossier

Monsieur THYS et le syndic rappellent les principaux éléments du dossier qui ont été présentés lors de la réunion informelle du 19/12/2022 et dont le rapport a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires.

8.1.2. Accord pour exécution des travaux – Décision (majorité 2/3)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de placer une cogénération en fonds propres. Liste des votes en annexe.

Il est précisé que les travaux seront réalisés avant l'hiver 2023.

Il est précisé que la cogénération sera sous contrat OMNIUM pour maximiser le rendement de l'installation.

Il sera demandé à l'entreprise chargée de l'entretien de la cogénération de s'engager à garantir que la cogénération tournera au minimum 90% des heures évoquées dans le rapport.

8.1.3. Financement en fonds propres – Décision (majorité absolue)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de placer une cogénération en fonds propres. Liste des votes en annexe.

8.1.4. Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de placer une cogénération en chaufferie et en fonds propres avec la société COGENGREEN pour un montant estimé de 205 \$15.61 € HTVA.

Liste des votes en annexe.

8.1.5. Désignation du Maître d'ouvrage délégué - Décision (majorité absolue)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de désigner le syndic MGS comme maître d'ouvrage délégué pour un montant équivalent à 2% du chantier HTVA à majorer des interventions de Monsieur THYS.

Liste des votes en annexe.

8.2. Panneaux photovoltaïques - Pour réduire les charges communes d'électricité, améliorer le PEB des parties privatives et communes et pour la revente de l'électricité

8.2.1. Présentation du dossier

Monsieur THYS et le syndic rappellent les principaux éléments du dossier qui ont été présentés lors de la réunion informelle du 19/12/2022 et dont le rapport a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires.

8.2.2. Accord pour exécution des travaux – Décision (majorité 2/3)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de placer des panneaux photovoltaïques en fonds propres.

Liste des votes en annexe.

Il est précisé que les travaux seront réalisés avant l'été 2024.

8.2.3. Financement en fonds propres – Décision (majorité absolue)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de placer des panneaux photovoltaïques en fonds propre.

Liste des votes en annexe.

8.2.4. Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de placer des panneaux photovoltaïques en fonds propres avec la société DS POWER pour un montant estimé de 100 603.24 € HTVA.

Liste des votes en annexe.

8.2.5. Désignation du Maître d'ouvrage délégué - Décision (majorité absolue)

Il est proposé et décidé à la majorité requise de placer une cogénération en chaufferie.

Liste des votes en annexe.

8.3. Communauté énergétique – report de la décision

Compte tenu des frais importants à venir et de la complexité de la mise en place d'une communauté énergétique, il est décidé de postposer la décision.

8.4. Dossier pignon :

8.4.1. Présentation des résultats de l'étude par le syndic

Suite à l'étude réalisé, Monsieur MOREAU et BMCS informent que la situation n'est pas alarmante bien qu'un problème mineur existe au niveau de 6 appartements.

En conclusion de leur rapport, Monsieur MOREAU et BMCS informent qu'il n'est pas nécessaire de travailler à court terme au niveau de l'enveloppe verticale de la résidence mais qu'il serait opportun d'y travailler à moyen terme (+/- 4 ans).

8.4.2. Proposition de mandater un expert/architecte pour préparer un dossier d'isolation des pignons à présenter lors de la prochaine AGO avec pour objectif de réaliser les travaux dans les 3 ou 4 ans. Travaux pouvant être autofinancées par la cogénération et/ou les panneaux photovoltaïques – Décision (majorité absolue)

Compte tenu des frais importants à venir dans la copropriété, il est proposé et décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de postposer la décision.

8.5. Placement d'un dispositif pour attacher les vélos des visiteurs - présentation du dossier – Décision (majorité 2/3)

Il est proposé et décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représenté de donner mandat au CDC pour trouver une solution à un prix démocratique.

(Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'FB', '7', and 'CDC')

9. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).

Au soir de la réunion, le fonds de réserve général est de 154 332.84 €.

Pour rappel, le fonds de réserve est actuellement alimenté à concurrence de 10 000 € par trimestre soit 40 000 € par an.

Le CDC et le syndic proposent d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 22 000 € par trimestre pour une durée de 6 trimestres.

La motion est approuvée à la majorité requise.

S'oppose : LIGNY

Le Syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h30.

Date d'expédition par mail, le 21 avril 2023.

Date d'expédition par papier, le 21 avril 2023.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

(Multiple handwritten signatures in blue ink)

MCS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.44 - Fax 02/534.48.87
@ info@mcgsyndic.net

Fr. Bonnarens

(Small handwritten notes and signatures scattered across the page)

(Small handwritten mark)

Résidence *Sen-pêlerin-Royals*
90 avenue de la Bruxelles 1170
Héricnière

Rapport du vérificateur aux comptes

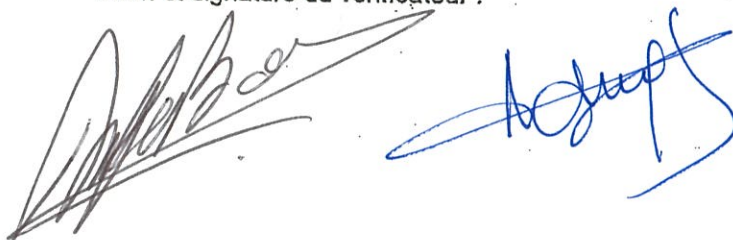
En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic.

Fait à *Bruxelles* le *20 mars* 20*23*

Nom et signature du vérificateur :



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES année 2022 effectué le 20/3/2023

- 1- Tous les documents relatifs à la comptabilité de l'immeuble ont été fournis aux commissaires aux comptes.
Ces documents (grand livre, bilan) sont d'une parfaite lisibilité. Les commissaires confirment que la tenue de la comptabilité est excellente. De plus, Cédric chargé de la comptabilité répond à toutes les questions qui lui sont posées et consacre le temps nécessaire pour la bonne compréhension des chiffres. Nous le remercions pour sa disponibilité.
- 2- Une liste d'anciens propriétaires dont les comptes AVANT 2022 ne sont pas soldés (positif ou négatif) fait l'objet d'une recherche et d'une mise à jour.
- 3- A la date du jour, la facture Vivaqua pour l'eau n'a pas encore été fournie.
- 4- L'assurance du bâtiment souscrite chez AXA apparaîtra dans les comptes 2023. Les échéances de l'ancien contrat chez AG a été payée en 2021 pour l'année 2022.
- 5- Le remboursement trop perçu par la concierge a été intégralement remboursé à la copropriété. Ce point est donc résolu.
- 6- Par contre, la non-résiliation de l'annexe 1 du contrat TEM (art 4 du rapport de l'assemblée générale 2022) pour un montant de 704,64 euros n'a pas encore été remboursé par l'ancien syndic. Un rappel sera exécuté.
- 7- Plusieurs versements concernant les charges des garages ACP 218, ont été faits sur le compte de notre copropriété. Ces montants seront reversés à l'ACP 218 garages.

Anne Lengeles

Michel De Boever

PECHERIES ROYALES 1

Avenue de la Héronnières 90 & 92
 1170 BRUXELLES
 BCE: 0.850.245.976
 Banque: BE96 3630 1435 2505
 BIC: BBRUBEBB

M.G.S srl

Chaussée de La Hulpe, 150
 1170 Bruxelles
 Tél.: 02/534.44.48
 IPI: 502.057

BILAN

Décompte 01/01/2022 - 31/12/2022

Période 01/01/2022 - 31/12/2022

Fait: 24 mars 2023

Date Impr.: 24/03/2023

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		17 999,73
150010 ARRONDIS		5,70
150020 RÉSERVE INTÉRÊTS ET INDEMNITÉS	100,00	
150040 ANCIENS FOURNISSEURS / PROPRIÉ		3 137,93
150060 RÉSERVE INDEMNITÉ EMMÉNAGEMENT		500,00
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		134 332,84
400000 PROPRIÉTAIRES		9 844,73
440000 FOURNISSEURS		34 106,20
499000 COMPTE D'ATTENTE	30,15	
499100 SINISTRE EN ATTENTE		227,34
499101 SINISTRE 2022-2 - EFFRACTION B	200,00	
499102 SINISTRE 2022-1		2 073,20
550000 COMPTE EPARGNE	150 965,48	
551000 COMPTE COURANT	50 932,04	
	202 227,67	202 227,67

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
DIV	2022001	01/01/22	01/01/22	Provisie nr 3 - 01/01/2022				10 000,00		10 000,00
TRF	2022001	01/01/22	01/01/22	FONDS DE RESERVE GENER				144 571,12		154 571,12
ACH	221037	03/01/22	11/01/22	440863 20220003			22 156,79			132 414,33
ACH	221045	14/03/22	22/03/22	440863 20220359			3 397,95			129 016,38
ACH	221084	20/03/22	28/03/22	441044 19-22			15 262,70			113 753,68
ACH	221109	24/03/22	01/04/22	440863 20220377			6 906,24			106 847,44
DIV	2022002	01/04/22	30/04/22	Provisie nr 2 - 01/04/2022				10 000,00		116 847,44
DIV	2022003	01/07/22	31/07/22	Provisie nr 1 - 01/07/2022				10 000,00		126 847,44
ACH	221137	29/08/22	06/09/22	441313 43			699,60			126 147,84
DIV	2022005	03/10/22	31/10/22	Provisie nr 4 - 03/10/2022				10 000,00		136 147,84
ACH	221200	30/11/22	08/12/22	441511 2022/048			605,00			135 542,84
ACH	221213	23/12/22	31/12/22	441511 2022/053			1 210,00			134 332,84
160000							50 238,28	184 571,12		134 332,84
1600	***	Fonds de reserves					50 238,28	184 571,12		134 332,84
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					50 238,28	184 571,12		134 332,84

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

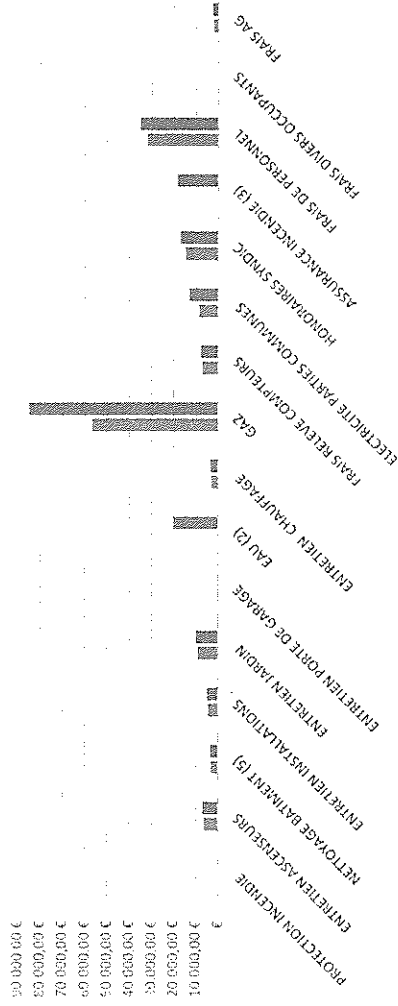
FRAIS ENTRETIEN	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION INCENDIE	114,33 €	150,00 €
ENTRETIEN ASCENSEURS	6.447,24 €	7.100,00 €
NETTOYAGE BATIMENT (6)	3.217,48 €	3.600,00 €
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	4.564,07 €	5.000,00 €
ENTRETIEN JARDIN	9.217,78 €	10.100,00 €
ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	356,48 €	400,00 €
EAU (2)	- €	20.000,00 €
ENTRETIEN CHAUFFAGE	3.177,86 €	3.500,00 €
GAZ	56.696,49 €	85.000,00 €
FRAS RELEVÉ COMPTEURS	7.224,86 €	7.950,00 €
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	8.636,57 €	13.000,00 €
HONORAIRES SYNDIC	14.881,24 €	17.100,00 €
ASSURANCE INCENDIE (3)	- €	18.500,00 €
FRAS DE PERSONNEL	32.002,03 €	35.200,00 €
FRAS DIVERS OCCUPANTS	171,91 €	200,00 €
FRAS AG	2.384,50 €	2.600,00 €
	148.892,22	229.400,00

- (1) Installations électrique + Evacuation égouts + Entretien divers + Entretien bâtiment
 (2) + (3) Aucune facture reçue en 2022
 (5) Remplacement concierge

FRAS EXCEPTIONNELS	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (4)	3.901,82 €	4.250,00 €
REPARATIONS CHAUFFAGE	- €	2.000,00 €
REPARATION JARDINS (6)	1.361,25 €	1.500,00 €
FRAS DIVERS PROPRIETAIRES	2.668,98 €	3.000,00 €
REPARATION ASCENSEURS (7)	6.438,03 €	7.000,00 €
FRAS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	241,65 €	250,00 €
HONORAIRES EXPERTS, AVOCATS (8)	11.454,17 €	12.600,00 €
SINISTRE PROPRIETAIRE	- €	2.000,00 €
	26.065,90	32.600,00

- (4) Réparation installations électriques + Réparation égouts + Réparation bâtiment
 (6) Plantations
 (7) Remplacement moteur opérateur de porte + courroie fermator et boutons en cabine + plaque syndic + roulement moteur
 (8) Inventaire appartements colonne A+B+C+H - Dossier pignon

TOTAL	174.958,12	262.000,00
--------------	-------------------	-------------------



**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE LES PECHERIES
ROYALE (BCE 0850.245.976) POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20 AVRIL 2023**

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Audit des murs pignon
2. **Travaux décidés mais non réalisés**
 - Néant
3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Multiples réparations sur les ascenseurs
 - Petites réparations de l'étanchéité de la toiture
 - Petite réparation des cabanons de toiture
 - Réparation des pierres bleue décelées des marches
 - Remplacement de la centrale de commande de la porte de garage
4. **Sinistres en cours ou clôturés**
 - 2022-1 DDE 6E>5E : Après une seconde expertise, les PV d'expertise ont été approuvés par toutes les parties. La remise en état peut débuter.
 - 2022-2 effraction box 48 : Le premier devis de remise en état (remplacement de la porte) a été refusé par l'assurance. Le syndic est dans l'attente d'un nouveau devis de remise en état (réparation de la porte) afin de pouvoir convoquer une seconde expertise.
 - 2022-3 DDE 2G>1G : La cause privative a été réparée. Le syndic est dans l'attente des devis de remise en état de la part des propriétaires.
 - 2023-1 DDE conciergerie : Ce sinistre étant très récent, il n'y a pas encore d'éléments à communiquer.
5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - Néant
6. **Les contrats de fournitures régulières**
 - Liste des fournisseurs en annexe
7. **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**

Néant
8. **Informations diverses**

Néant



02 534 44 48



VANDERMAESEN Henri	157	✓																				
VANDERPERRE Veronique	163																					
VERECKEN Marleen	136	✓																				
WEGHSTEEN Véronique	157																					
WILQUET Simone	140	✓																				
	10000																					

483

7682

52