

A4I srl
Av. du Bourgmestre E. Demunter, 23 bte 00/1
1090 BRUXELLES
Tél. : 02 460 11 35
Fax : 02 452 36 68
Numéro BCE : 0458.280.854
N° I.P.I. : 105.252 & 512.167

BRUXELLES, le 16 mars 2022

ACP ECB II (N. Entr. : 0850130863)
Avenue de l'Exposition 448
1090 BRUXELLES
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 31 Janvier 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	66	sur 102	64.71 %	6669.00
Copropriétaires représentés	0	sur 102	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	36	sur 102	35.29 %	3331.00
Totaux	102	sur 102	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		66	64.71 %	
AG valide en quotités		6669.00	66.69 %	

Le 31 Janvier 2022, les copropriétaires de l'immeuble se sont vu envoyer un bulletin de vote ainsi qu'un ordre du jour reprenant l'ensemble des points soumis au vote de la Consultation Générale, adressés de manière régulière.

Il a été dressé une feuille de présence reprenant l'ensemble des copropriétaires ayant renvoyé leur bulletin de vote signé dans les délais impartis. Le quorum étant atteint, cette Consultation répond aux prescrits légaux et a valeur d'Assemblée Générale.

1. Organisation - Non soumis au vote

Les mesures prises par le gouvernement en vue d'endiguer l'évolution de la crise sanitaire ne permettant pas la tenue d'Assemblées Générales en présentiel, il a été décidé de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP ECB II par le biais d'une consultation générale ayant valeur d'Assemblée Générale.

A cet effet, chaque copropriétaire s'est vu envoyer le 31 janvier 2022, par la forme de son choix, l'ordre du jour reprenant les différents points soumis aux votes, un bulletin de vote nominatif lui permettant de se prononcer par écrit, ainsi que toutes les annexes y afférentes.

Cette consultation sera soutenue par une séance d'information en vidéo-conférence.

Une fois les points votés, les copropriétaires seront amenés à renvoyer au syndic leur bulletin de vote dûment signé, par courrier ou par mail, et ce au plus tard dans les trois semaines qui suivent leur envoi. Une fois réceptionnés, le syndic rédigera un procès-verbal reprenant l'ensemble des décisions prises par l'Assemblée Générale et en adressera copie à chaque copropriétaire.

Suite à l'adoption par le parlement d'un projet de loi visant à alléger temporairement les majorités dans le cadre de la tenue d'une consultation écrite, les quorums appliqués pour la tenue de cette dernière seront identiques à ceux requis lors de la tenue d'une Assemblée Générale en présentiel. De même l'ensemble des décisions seront prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée est précisée.

2. Rapport annuel d'activités - Non soumis au vote

Art 3.90 §4 du code civil : " Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission".

Voir en annexe le rapport d'activités rédigé par le Conseil de Copropriété (voir annexe 1).



3. Point sur les contrats des différents prestataires de services - Non soumis au vote

Art 3.90 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières" ;

Après analyse des contrats avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'actuellement, ceux ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Relevé détaillé de tous les contrats en cours :

● **Ascenseurs :**

- Entretien : **SCHINDLER** n° client 1679991/2116371 (durée : 5 ans - date anniversaire : 1er juillet 2015 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois). N° d'installation : WAGNER - 42000890432 ; CHOPIN – 42000890429 ; MOZART – 20026238 ; RAVEL – 42000890431.
- SECT : **AIB Vinçotte** - contrat n° 1150196 (durée : 3 ans - date anniversaire : 01/03. – première prise en cours en 2017 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- Lignes d'urgence : **PROXIMUS** (numéro de client : 604291268)

● **Assurances :**

- Incendie : **AXA** - police n°811.807.139 (durée : 1 an - date anniversaire : 16/03 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois).
- RC : **VIVIUM** - police n° 32.015.2410 (durée : 1 an - date anniversaire : 22/05 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois).
- Travail : **AG** – police n° 03/97.054.872 (durée : 1 an - date anniversaire : 31/12 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois).
- Courtier : **MEUWESE & GULBIS** - n° de client : 7237/00.
- Relevé des consommations individuelles : **ISTA** – Immeuble n° 000128 (durée : 10 ans - date de début de contrat : 05/17 - renon : préavis 3 mois).
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : **ANSUL** – contrats locations et entretiens n° 205434000 (durée : 10 ans puis 1 an - dates anniversaires : 1993-2011-2012-2014 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien chaudière et adoucisseur : **ABC Technics** – client n° ACPECBII – pas de contrat actuellement.
- Central incendie : **TELENET** – contrat initial NEXTEL (durée : 5 ans puis 1 an - dates anniversaires : 05/15 - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- Vidéo surveillance : **TELENET** – contrat initial NEXTEL (durée : 5 ans puis 1 an - dates anniversaires : 06/175 - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- Contrôle d'accès : **TELENET** – – contrat initial NEXTEL (durée : 5 ans puis 1 an - dates anniversaires : 05/16 - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- Curage des égouts : **HYDRO JET** - (contrat à durée indéterminée - 2 passages par an – renon : préavis de 1 mois par courrier recommandé).
- Ramassage des conteneurs poubelle : **BRUXELLES-PROPRETE** - contrat n°15853.
- Entretien porte de garages : **ALL ACCESS**
- Entretien des jardins [REDACTED] - contrat à durée indéterminée.
- Livraison de mazout : **COMFORT ENERGY** - client n°K542272 (ravitaillement automatique ; capacité de la citerne 35.000 L ; durée : 5 ans à partir du 05/04/2006 puis 1 an ; renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis de 3 mois par recommandé).
- Contrôle de la citerne mazout : **ALL-IN TANK SERVICE** - pas de contrat.
- Electricité : **Total Gas & Power Belgium** – Contrat cadre d'A4i via courtier TRINERGY.
- Eau : **VIVAQUA** - Matricule n°18.12054.6, client n°4732476.
- Sel adoucisseur : **CASSIMAN SELS** - client n°6030.
- Syndic : **A4i srl** ((durée : 1 an et ensuite 3 ans - date anniversaire : 1er mai – renouvellement par Assemblée Générale - renon : préavis 6 mois).
- Concierges :
 - Chopin & Mozart [REDACTED]
 - Ravel & Wagner [REDACTED]
 - Secrétariat social : **SODALIS** - client n°020268.
- Ligne fixe et connexion internet conciergerie : **PROXIMUS** –client n°603796837.

4. Etat des procédures judiciaires en cours

Propriétaires en défaut de paiement suivi par l'avocat de la copropriété :

- I2 (18.473,92€), L5 (16.708,56€), I10 (14.474,20€), M5 (14.305,15€), K3 (9.213,98€), I6 (9.056,61€), K6 (7.022,73€), M12 (6.002,35€), K9 (3.958,81€), L4 (3.594,31€), Gallez (3.454,59€), I5 (2.083,79€), P57 (1.245,88€), P64 (846,29€).

Toutes informations sur ces dossiers peuvent être obtenues auprès de l'avocat mandaté par la copropriété, [REDACTED] cabinet d'avocats VAN CUTSEM WITTAMER MARNEF & PARTNERS Avenue Louise 235 à 1050 Bruxelles).

VOTE 1 - à la majorité absolue.

Etat des procédures judiciaires en cours	Oui	6 017.00	94.55 %	Majorité absolue
	Non	347.00	5.45 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 364.00	-	
	Abstention / Absents	3 636.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Approbation des comptes et de leur répartition pour les périodes du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes DAREL srl représentée par [REDACTED] (décision d'A.G. du 27/02/2019).

Le Contrôleur aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (voir annexe 2).

VOTE 2 - à la majorité absolue.

Approbation des comptes et de leur répartition pour les périodes du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019	Oui	5 188.00	87.06 %	Majorité absolue
	Non	771.00	12.94 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 959.00	-	
	Abstention / Absents	4 041.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				



6. Approbation du bilan au 30 septembre 2019

(voir annexe 3).

VOTE 3 - à la majorité absolue.

Approbation du bilan au 30 septembre 2019	Oui	5 294.00	90.78 %	Majorité absolue
	Non	538.00	9.22 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 832.00	-	
	Abstention / Absents	4 168.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Approbation des comptes et de leur répartition pour les périodes du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes DAREL srl représentée par [REDACTED] (décision d'A.G. du 27/02/2019).

Le Contrôleur aux Comptes n'a pas validé les comptes et leurs répartitions (voir annexe 4).

VOTE 4 - à la majorité absolue.

Approbation des comptes et de leur répartition pour les périodes du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020	Oui	4 048.00	70.88 %	Majorité absolue
	Non	1 663.00	29.12 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 711.00	-	
	Abstention / Absents	4 289.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



9

8. Approbation du bilan au 30 septembre 2020

(voir annexe 5).

VOTE 5 - à la majorité absolue.

Approbation du bilan au 30 septembre 2020	Oui	4 164.00	72,46 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 583.00	27,54 %	
	Voix exprimées	5 747.00	-	
	Abstention / Absents	4 253.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Apurement des soldes de reprise Gauvain : boni en faveur de la copropriété

Lors de la reprise comptable de la copropriété, A4i s'est rendu compte d'une série d'anomalies dans la comptabilité tenue par l'ancien syndic. Une réunion a été organisée avec le Commissaire aux Comptes, [REDACTED] afin de faire le point sur l'ensemble des ces anomalies et en vue de définir la meilleure approche pour nettoyer et régulariser le bilan Gauvain.

En annexe, les 7 étapes qui ont été entreprises en vue de nettoyer et régulariser le bilan, ceci hors sinistres, car certains sinistres sont encore en cours. Un nettoyage des comptes sinistres devra encore être effectué (voir annexe 6).

De ces différentes étapes, il ressort un BONI pour la copropriété de 17.683,42 €.

Proposition d'affecter ce boni au fonds de réserve.

VOTE 6 - à la majorité absolue.

Apurement des soldes de reprise Gauvain : boni en faveur de la copropriété	Oui	5 626.00	91,35 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	533,00	8,65 %	
	Voix exprimées	6 159.00	-	
	Abstention / Absents	3 841.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



10. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes DAREL srl représentée par [REDACTED] décision d'A.G. du 27/02/2019).

Le Contrôleur aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (voir annexe 7).

VOTE 7 - à la majorité absolue.

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021	Oui	5 321.00	90.82 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	538.00	9.18 %	
	Voix exprimées	5 859.00	-	
	Abstention / Absents	4 141.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Approbation du bilan au 30 septembre 2021

(voir annexe 8).

VOTE 8 - à la majorité absolue.

Approbation du bilan au 30 septembre 2021	Oui	5 321.00	90.82 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	538.00	9.18 %	
	Voix exprimées	5 859.00	-	
	Abstention / Absents	4 141.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				



12. Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

VOTE 9 - à la majorité absolue.

Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers	Oui	5 299.00	90.01 %	Majorité absolue
	Non	588.00	9.99 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 887.00	-	
	Abstention / Absents	4 113.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2021

VOTE 10 - à la majorité absolue.

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2021	Oui	5 038.00	87.83 %	Majorité absolue
	Non	698.00	12.17 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 736.00	-	
	Abstention / Absents	4 264.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



14. Quitus au syndic Gauvain pour la période allant du 01/10/2018 au 30/04/2021

VOTE 11 - à la majorité absolue.

Quitus au syndic Gauvain pour la période allant du 01/10/2018 au 30/04/2021	Oui	4 247.00	73.75 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 512.00	26.25 %	
	Voix exprimées	5 759.00	-	
	Abstention / Absents	4 241.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. Quitus au syndic A4i pour la période du 1er mai 2021 au 30 septembre 2021

VOTE 12 - à la majorité absolue.

Quitus au syndic A4i pour la période du 1er mai 2021 au 30 septembre 2021	Oui	5 301.00	89.11 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	648.00	10.89 %	
	Voix exprimées	5 949.00	-	
	Abstention / Absents	4 051.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED]

Art 3.9 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions";

Art 3.9 §3 du code civil : "L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire et est renouvelable".

VOTE 13 - à la majorité absolue.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED]	Oui	5 325.00	93.19 %	Majorité absolue
	Non	389.00	6.81 %	
	Voix exprimées	5 714.00	-	
	Abstention / Absents	4 286.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED]

VOTE 14 - à la majorité absolue.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété [REDACTED]	Oui	4 985.00	88.97 %	Majorité absolue
	Non	618.00	11.03 %	
	Voix exprimées	5 603.00	-	
	Abstention / Absents	4 397.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				



18. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED]

VOTE 15 - à la majorité absolue.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED]	Oui	4 542.00	87.40 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	655.00	12.60 %	
	Voix exprimées	5 197.00	-	
	Abstention / Absents	4 803.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				

19. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED]

VOTE 16 - à la majorité absolue.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED]	Oui	3 888.00	78.37 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 073.00	21.63 %	
	Voix exprimées	4 961.00	-	
	Abstention / Absents	5 039.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				



20. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2021-2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur".

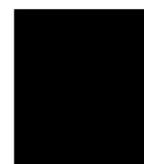
Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- Rédiger un rapport pour l'Assemblée Générale.

Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2021-2022. Cf. offre de la société DAREL (voir annexe 9).

VOTE 17 - à la majorité absolue.

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2021-2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)	Oui	5 974.00	98,68 %	Majorité absolue
	Non	80.00	1,32 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 054.00	-	
	Abstention / Absents	3 946.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



21. Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2021-2022

Art 3.89 § 18° "Le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets."

Approbation du budget prévisionnel, joint à la consultation, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale lors de cette consultation. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges (voir annexe 10).

VOTE 18 - à la majorité absolue.

Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2021-2022	Oui	5 901.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 901.00	-	
	Abstention / Absents	4 099.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Mesure conservatoire prévisible n°1 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - état d'avancement - Non soumis au vote

L'Assemblée Générale du 27/02/2019 a confié au bureau d'architecture VIA [REDACTED] la mission de rédiger un cahier des charges et de réaliser un appel d'offres auprès de 5 entreprises.

[REDACTED] sera invité à présenter, lors de la séance d'information par vidéo-conférence, le résultat de cet appel d'offres à l'Assemblée Générale. (Voir résumé en annexe 11).

23. Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 1 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - décision de réalisation et mode de financement

Proposition de réaliser les travaux décrits au cahier des charges dans une enveloppe budgétaire de maximum 750.000 € et financement de ces travaux via le fonds de réserve générale.

VOTE 19 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 1 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - décision de réalisation et mode de financement	Oui	5 993.00	94.39 %	Majorité absolue
	Non	356.00	5.61 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 349.00	-	
	Abstention / Absents	3 651.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 2 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - mandat au bureau d'architecture en vue d'introduire le permis de bâtir

VOTE 20 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 2 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - mandat au bureau d'architecture en vue d'introduire le permis de bâtir	Oui	5 993.00	92.93 %	Majorité absolue
	Non	456.00	7.07 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 449.00	-	
	Abstention / Absents	3 551.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

25. Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 3 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - choix de l'entrepreneur

Le bureau d'architecture, le syndic et le Conseil de Copropriété recommande de ne pas continuer les négociations avec la société REBETON (prix hors marché), et la société BATISWEET (n'a pas répondu correctement au cahier des charges). Par ailleurs, le bureau d'architecture, le syndic et le Conseil de Copropriété recommandent de continuer les négociations avec les 4 sociétés suivantes : CITY FACADE - VIMAR - C CUBE - ART.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété et sur les conseils de l'architecte, pour choisir l'entrepreneur final, négocier et signer le contrat final au mieux des intérêts de la copropriété, tenant compte de l'enveloppe budgétaire définie ci-avant.

VOTE 21 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 3 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - choix de l'entrepreneur	Oui	5 813.00	90.14 %	Majorité absolue
	Non	636.00	9.86 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 449.00	-	
	Abstention / Absents	3 551.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



26. Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 4 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - le suivi des travaux par l'architecte et un bureau de contrôle

Proposition de mandater le bureau d'architecture VIA, ainsi qu'un bureau de contrôle, en vue de suivre les travaux décrits au cahier des charges.

VOTE 22 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 4 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - le suivi des travaux par l'architecte et un bureau de contrôle	Oui	5 382.00	84.77 %	Majorité absolue
	Non	967.00	15.23 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 349.00	-	
	Abstention / Absents	3 651.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

27. Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 5 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - mandat pour la commande et le suivi des travaux par le syndic

Proposition de mandater le syndic A4i en vue de commander les travaux auprès de l'entreprise choisie par la copropriété et de suivre, avec le support de l'architecte, la bonne exécution de ces travaux.

VOTE 23 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°1 - vote 5 - Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages - mandat pour la commande et le suivi des travaux par le syndic	Oui	5 893.00	92.88 %	Majorité absolue
	Non	452.00	7.12 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 345.00	-	
	Abstention / Absents	3 655.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



28. Mesure conservatoire prévisible n°2 - souscription à un contrat d'entretien pour les éclairages de secours et dévidoirs

L'entretien des éclairages de secours et des dévidoirs est obligatoire.

A4i a demandé 2 offres de prix.

- Ansul : 1.486,73 € ;
- Safe & Sound : 801,02 €

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de négocier au mieux avec ces deux fournisseurs et souscrire à la meilleure offre pour la copropriété.

VOTE 24 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°2 - souscription à un contrat d'entretien pour les éclairages de secours et dévidoirs	Oui	6 145.00	95.29 %	Majorité absolue
	Non	304.00	4.71 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 449.00	-	
	Abstention / Absents	3 551.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

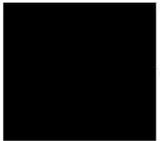
29. Mesure conservatoire prévisible n°3 - Travaux de remplacement des vannes sectionnelles

Suite à la vétustée des vannes présentes en chaufferie, il n'est à ce jour plus possible de scinder les différentes colonnes de chauffe par bloc, de sorte qu'une vidange de la totalité de l'installation est nécessaire lors de chaque intervention nécessitant une ouverture de circuit de chauffage.

Proposition de travaux de remplacement des vannes sectionnelles et de purges en chaufferie. Budget estimatif reçu de ABC Technics: 12.500 € TVAC. Mandat un syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour demander une seconde offre de prix, choisir le fournisseur final et commander ces travaux. Financement via le fonds de réserve.

VOTE 25 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°3 - Travaux de remplacement des vannes sectionnelles	Oui	6 165.00	97.16 %	Majorité absolue
	Non	180.00	2.84 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 345.00	-	
	Abstention / Absents	3 655.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



30. Mesure conservatoire prévisible n°4 : remplacement des vannes d'arrêt dans les trémies

De nombreuses vannes d'arrêt déservant les appartements en chauffage sont bloquées et doivent être remplacées.

Faute de remplacement, la copropriété doit faire face à deux problèmes majeurs :

- En cas de fuite dans un appartement, il est impossible de couper l'eau ou le système de chauffage de ce dernier, ce qui engendre des problèmes complémentaires et des dégâts des eaux importants chez les voisins du dessous ;

- chaque fois qu'un problème de chauffage est constaté dans un appartement, il est nécessaire de vidanger complètement l'installation collective, ce qui engendre des coûts très élevés, tant en main d'oeuvre pour le vidangeage que ensuite pour le remplissage complet de l'installation en eau, etc....

Proposition de remplacer toutes les vannes d'arrêts dans un budget maximum estimé à 75.000 € TVAC et mandat un syndic, assisté par le Conseil de Copropriété, pour réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 3 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux. Financement par le fonds de réserve.

VOTE 26 - à la majorité absolue.

Mesure conservatoire prévisible n°4 : remplacement des vannes d'arrêt dans les trémies	Oui	5 985.00	94.33 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	360.00	5.67 %	
	Voix exprimées	6 345.00	-	
	Abstention / Absents	3 655.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

31. Mozart - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie

Coût par bloc sur base du devis de la société Schindler de 734,32 € TVAC.

Mandat au syndic en vue de commander et suivre ces travaux et financement via les charges courantes.

VOTE 27 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Mozart.

Mozart - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie	Oui	1 300.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 300.00	-	
	Abstention / Absents	1 100.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



32. Choppin - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie

Coût par bloc sur base du devis de la société Schindler de 734,32 € TVAC.

Mandat au syndic en vue de commander et suivre ces travaux et financement via les charges courantes.

VOTE 27 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Choppin.

Choppin - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie	Oui	804.00	66.67 %	Majorité absolue
	Non	402.00	33.33 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 206.00	-	
	Abstention / Absents	1 206.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

33. Ravel - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie

Coût par bloc sur base du devis de la société Schindler de 734,32 € TVAC.

Mandat au syndic en vue de commander et suivre ces travaux et financement via les charges courantes.

VOTE 27 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Ravel.

Ravel - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie	Oui	1 600.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 600.00	-	
	Abstention / Absents	800.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

34. Wagner - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie

Coût par bloc sur base du devis de la société Schindler de 734,32 € TVAC.

Mandat au syndic en vue de commander et suivre ces travaux et financement via les charges courantes.

VOTE 27 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Wagner.

Wagner - Mesures conservatoire prévisibles : raccordement de l'ascenseur à la centrale incendie	Oui	1 809.00	93.73 %	Majorité absolue
	Non	121.00	6.27 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 930.00	-	
	Abstention / Absents	482.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

35. Diminution des charges communes - proposition 1 : mandat au syndic en vue d'étudier différentes pistes de réduction des charges communes

Le syndic et le Conseil de Copropriété ont identifié différentes pistes en vue de diminuer les charges communes, les pistes sont les suivantes :

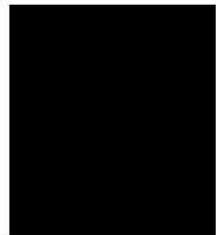
- Remplacement des chaudières (actuellement les chaudières sont des chaudières atmosphériques au mazout) par des chaudières à condensation (fonctionnant au gaz - et plus performante) permettant de diminuer sensiblement le coût des frais de consommation : estimation - entre 10 et 25% d'économie sur les frais de combustible possible);
- Placement d'une pompe à chaleur en vue de diminuer les frais de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage;
- Mise en location ou revente d'une des deux conciergeries ;
- Remplacement d'une des concierges par une société de nettoyage indépendante et révision / adaptation des tâches de la concierge maintenue en fonction ;
- Renégociation des contrats fournisseurs ;
- Etude du remplacement des éclairages existants par des éclairages LED et du mode de déclenchement (pEx. actuellement, les parkings sont éclairés en permanence alors qu'un système de détection serait beaucoup moins énergivore ;
- Etude du coût de l'isolation des conduits de chauffage communs en vue de limiter la déperdition dans les couloirs ;

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de continuer à étudier ces différentes pistes et de présenter éventuellement des solutions lors d'une prochaine Assemblée Générale.

VOTE 28 - à la majorité absolue.

Diminution des charges communes - proposition 1 ; mandat au syndic en vue d'étudier différentes pistes de réduction des charges communes	Oui	6 284.00	98.43 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	100.00	1.57 %	
	Voix exprimées	6 384.00	-	
	Abstention / Absents	3 616.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

36. Diminution des charges communes - proposition 2 : placement d'une cogénération avec l'aide d'un tiers investisseur



Le placement d'une cogénération dans une copropriété consiste à l'installation dans le local chaufferie d'un moteur alimenté en gaz, qui produit de l'électricité et, de par cette production, génère de la chaleur.

Cette électricité est ensuite réinjectée vers le compteur électrique des espaces communs de la copropriété et ce gratuitement ou à un tarif inférieur à celui du marché.

La chaleur générée par cette cogénération est employée pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans les appartements, en remplacement des chaudières. Cela permet d'économiser sur le coût de production d'eau chaude, les chaudières de la copropriété ne devant fonctionner que lorsque la demande est supérieure à ce que la cogénération produit (période hivernale).

L'électricité produite par le biais d'une cogénération étant considérée comme une électricité verte, le gouvernement octroie des certificats verts afin de soutenir ce type d'initiative, certificats qui dépendent évidemment du bon fonctionnement de l'installation.

Deux possibilités s'offrent aux copropriétés :

- soit financer elles-mêmes cet équipement, ce qui implique aussi de prendre la responsabilité de son installation, entretien, régulation et démontage. Et également de se charger de la revente des certificats verts, impliquant la nécessité de prendre un numéro de TVA et de faire une comptabilité différenciée.

- soit faire appel à un tiers investisseur, qui prend en charge l'ensemble des coûts, l'installation, la responsabilité de l'entretien et de la régulation, ainsi que le démontage.

La seconde solution a été privilégiée par votre Conseil de Copropriété, car elle apporte plus de sécurité, elle ne nécessite pas d'avancer les fonds (puisque le tiers investisseur prend tout à sa charge) et dégage la responsabilité de la copropriété en cas de problème de fonctionnement ou autres. L'option 1 est plus rentable mais nécessite de prendre des risques tant financiers que de responsabilités que le Conseil de Copropriété et A4i déconseillent fortement.

L'économie estimée pour la copropriété est d'environ 20.000 € par an via un tiers investisseur et cela pendant minimum 10 ans soit +/- 200.000 € de gain, sans risque financier puisque le tiers investisseur prend en charge l'ensemble des coûts.

Il s'agit donc d'une opération très intéressante pour l'ensemble des copropriétaires qui permettra de diminuer sensiblement les charges des propriétaires tout en ayant un impact très positif sur l'environnement.

Petit avantage complémentaire : comme la cogénération nécessite une alimentation en gaz, le tiers investisseur s'engage à tirer les canalisations de gaz nécessaires jusqu'à la chaufferie. Ceci permettra à la copropriété, quand elle le décidera, de passer du mazout au gaz (ce qui sera obligatoire dans le futur), très facilement et sans frais importants. Les frais de certification seront également pris en charge par le tiers investisseur.

Vote sur le mandat au syndic assisté du Conseil de Copropriété et d'un éventuel expert technique externe, en vue de choisir le tiers investisseur, commander ces travaux auprès de ce dernier et de les suivre jusqu'à leur parfaite exécution.

VOTE 29 - à la majorité des 2/3.

Diminution des charges communes - proposition 2 : placement d'une cogénération avec l'aide d'un tiers investisseur	Oui	5 608.00	90,99 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	555.00	9,01 %	
	Voix exprimées	6 163.00	-	
	Abstention / Absents	3 837.00	-	

NON
ABSTENTION / ABSENTS

37. Diminution des charges communes - proposition 3 : seuil de déclaration des sinistres dégâts des eaux et principe de prise en charges

L'Association des Copropriétaires a décidé, lors de l'AG du 27/02/2019, de ne plus déclarer les sinistres dégâts des eaux dont l'indemnisation serait en dessous du seuil de 10.000 €, et ce en vue de préserver la sinistralité de l'immeuble et de ne pas être exclu par l'Assurance.

A4i précise que, si la copropriété se substitue à la compagnie d'assurance pour les dégâts des eaux en dessous de 10.000 €, la copropriété fonctionnera sur les mêmes principes que la compagnie d'assurance. Les devis seront analysés par le courtier de la copropriété et A4i, et l'indemnisation sera estimée par le courtier et/ou A4i, tenant compte des usages en vigueur en matière d'évaluation des sinistres. Une contre offre pourra être exigée par la copropriété et, dans l'éventualité où un accord à l'amiable n'est pas conclu, la copropriété fera appel à un expert.

Pour rappel, en principe les frais d'investigation et les frais de réparation des dommages, au contenant, sont couverts. Les frais de réparation de la cause et les frais des dommages au contenu, ne sont pas couverts.

La franchise contractuelle est actuellement, en dégâts des eaux pour cause de corrosion des tuyau, de +/- 2500 €. Cette dernière sera portée en charge du copropriétaire à l'origine du sinistre si ce sinistre est situé dans les parties privatives ou de la copropriété si l'origine du sinistre est situé dans les parties communes. A4i invite les copropriétaires, qui sont susceptibles d'être victimes de ces problèmes de corrosion dans leur appartement, à procéder (donc, cela concerne tous les appartements situés en façade avant avec balcon), de manière proactive, au remplacement de leur canalisation en vue d'éviter tout sinistre futur.

En cas de travaux dans les parties privatives, la copropriété recommande fortement de faire procéder au remplacement des canalisations présentes dans le sol, sachant qu'elles ont plus de 50 ans et en vue d'éviter des sinistres futurs.

VOTE 30 - à la majorité absolue.

Diminution des charges communes - proposition 3 : seuil de déclaration des sinistres dégâts des eaux et principe de prise en charges	Oui	4 288.00	71.90 %	Majorité absolue
	Non	1 676.00	28.10 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 964.00	-	
	Abstention / Absents	4 036.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

38. Diminution des charges communes - proposition 4 : projet antenne connectée



La société Remetic, partenaire Helium (<https://www.helium.com/>), souhaiterait installer une antenne hotspot sur la toiture du bâtiment afin d'effectuer des tests de réception.

Si les tests sont concluants, un contrat pourra être signé afin de percevoir une rémunération annuelle estimée par Helium à +/- 4.500€ en fonction de l'utilisation.

Le projet en quelques mots :

Qu'est-ce que c'est ? (explication reçue par Remetic)

Helium permet aux objets connectés (IOT) de se connecter sans fil à Internet et de se géolocaliser sans avoir besoin d'outils de localisation par satellite très consommateurs en énergie ou de forfait 3G/4G très coûteux.

Le résultat est que la couverture du réseau sans fil devient une marchandise ouverte à la concurrence, disponible partout dans le monde, à une fraction des coûts actuels.

Concrètement, Helium s'appuie sur le protocole LoRaWAN (Long Range Wide-area network) pour établir un vaste réseau sans fil public. (<https://lora-alliance.org/>)

Participer au réseau nécessite le déploiement d'un hotspot et d'une antenne.

Le réseau Helium repose aujourd'hui sur 132 462 hotspots répartis dans 11 000 villes, et progresse au rythme de 30 000 nouveaux hotspots par mois.

Aujourd'hui, Helium a comme client à titre d'exemple les trottinettes Lime qui utilisent le réseau.

Avantages :

L'installation ne fait pas de bruit.

C'est une émission d'ondes basse fréquence comme celles de la radio avec un gain de 6db - aucunement nocif pour la santé

Ce n'est **PAS** de la 3G - 4G - 5G comme les antennes Proximus

L'installation n'est pas volumineuse

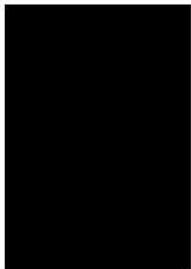
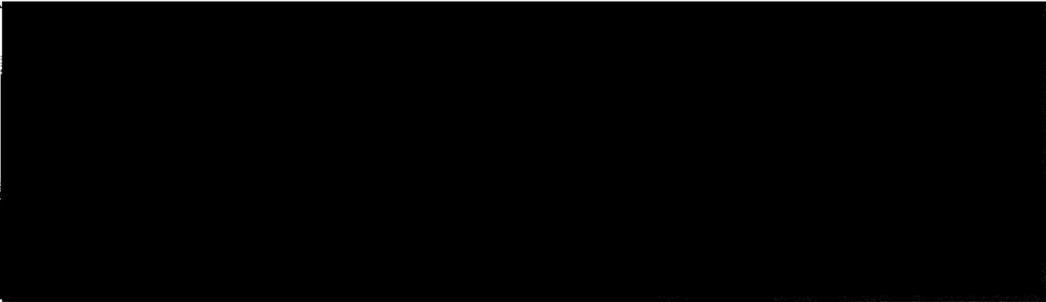
Proposition du mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de négocier au mieux des intérêts de la copropriété et de soucrire à cette offre.

VOTE 31 - à la majorité absolue.

Diminution des charges communes - proposition 4 : projet antenne connectée	Oui	4 543.00	73.83 %	Majorité absolue
	Non	1 610.00	26.17 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 153.00	-	
	Abstention / Absents	3 847.00	-	
NON				



ABSTENTION / ABSENTS



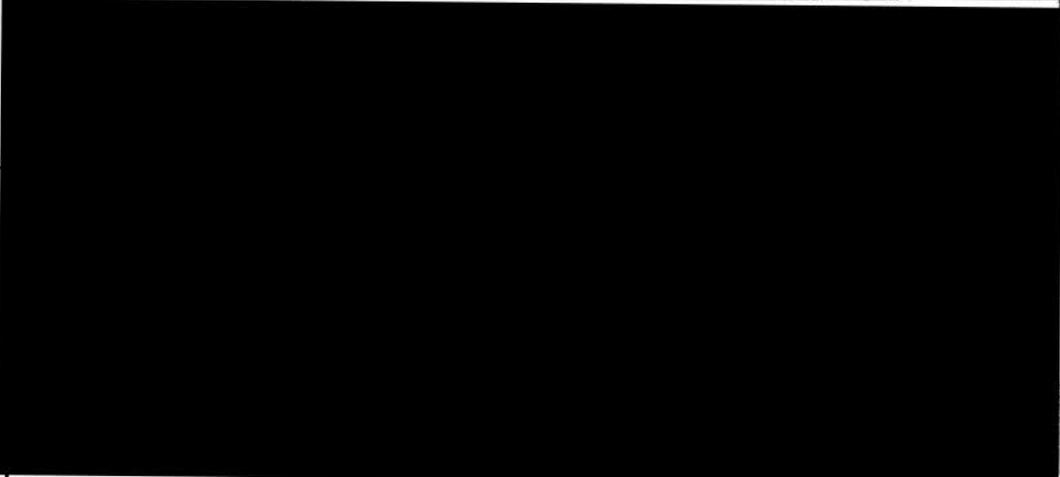
39. Proposition d'appliquer des frais fixes lors de la répartition des consommations de chauffage.

La déperdition des conduites de chauffage présentes dans les trémies des cages d'escaliers génère, durant les périodes de chauffe, une chaleur constante dans les couloirs communs, chaleur dont bénéficient indirectement les appartements. Effectivement, certains appartements de part leur positionnement ne doivent pour ainsi dire pas faire usage de leurs radiateurs privatifs alors que d'autres situés sur les extrémités doivent eux chauffer d'avantage. Partant de ce constat, il serait donc plus juste de répartir les frais liés à cette déperdition sur base des quotités et répartir la différence en fonction des consommations relevées par les calorimètres.

Pour ce faire, il y a donc lieu d'estimer le pourcentage des frais de chauffe que représente ces déperditions, pourcentage qui selon l'estimation de la société ISTA devrait être fixé à 40%.

Proposition d'appliquer des frais fixes à hauteur de 40% lors du calcul des répartitions individuelles des frais de chauffage.

VOTE 32 - à la majorité absolue.

Proposition d'appliquer des frais fixes lors de la répartition des consommations de chauffage.	Oui	3 887.00	65.12 %	Majorité absolue
	Non	2 082.00	34.88 %	
	Voix exprimées	5 969.00	-	
	Abstention / Absents	4 031.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



40. Planification et financement travaux 2023-2028

Art 3.89 § 18° " Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

- Rénovation de l'étanchéité de la toiture et pose éventuelle d'un isolant complémentaire ;
- Etude amélioration énergétique du bâtiment, en vue de l'isolation et ventilation (point non traité de l'AG du 27/02/2019) ;
- Remplacement du système de parlophonie ;
- Remplacement des boîtes aux lettres ;
- Remplacement des décharges ;
- En juillet 2026, le permis d'exploitation du parking devra être renouvelé. La demande devra se faire au plus tard en juillet 2025. Il faut s'attendre à un impact financier important afin de mettre la copropriété en conformité ;
- Mise en conformité des statuts par rapport à la nouvelle loi sur la copropriété (obligatoire) - budget estimé : 4.500 € ;

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue d'étudier ces différents projets et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

VOTE 33 - à la majorité absolue.

Planification et financement travaux 2023-2028	Oui	5 384.00	86.39 %	Majorité absolue
	Non	848.00	13.61 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 232.00	-	
	Abstention / Absents	3 768.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

41. Organisation du Fonds de Réserve Générale

Art 3.88 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'Association des Copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve générale à hauteur de 60.000 € par an (vs. 115.000 € actuellement), soit, en moyenne, 52 € / appartement / mois. En cas de refus de cette proposition, le minimum légal sera appelé.

VOTE 34 - à la majorité absolue.

Organisation du Fonds de Réserve Générale	Oui	4 610.00	79.92 %	Majorité absolue
	Non	1 158.00	20.08 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 768.00	-	
	Abstention / Absents	4 232.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

42. Point d'information sur la nouvelle loi du 18/06/2018 et ses implications sur la copropriété - Non soumis au vote

Principe du "le payeur décide" (art. 3.87§6) :

"Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges."

Par ce texte de loi, il faut comprendre que la décision de faire réaliser des travaux d'aménagement dans un des blocs qui compose la copropriété ne doit être votée que par les copropriétaires de ce bloc et que leur financement ne sera à charge que de ceux-ci, de sorte qu'il est donc nécessaire de constituer des fonds de réserve propre à chaque entité et ce en vue de provisionner ces futurs travaux.



43. Choppin - Constitution et organisation d'un fonds de réserve de la résidence

Afin de pouvoir réaliser les futurs travaux propres à chaque bâtiment, il est nécessaire de constituer un fond de réserve par entité. Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve de la résidence concernée à hauteur de 10.000 € par an, soit 35 € en moyenne par appartement et par mois.

Vote sur la constitution d'un fonds de réserve pour la résidence Choppin et sur le montant annuel des appels.

VOTE 35 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Choppin.

Choppin - Constitution et organisation d'un fonds de réserve de la résidence	Oui	724.00	64.30 %	Majorité absolue
	Non	402.00	35.70 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 126.00	-	
	Abstention / Absents	1 286.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

44. Mozart - Constitution et organisation d'un fonds de réserve de la résidence

Afin de pouvoir réaliser les futurs travaux propres à chaque bâtiment, il est nécessaire de constituer un fond de réserve par entité. Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve de la résidence concernée à hauteur de 10.000 € par an, soit 35 € en moyenne par appartement et par mois.

Vote sur la constitution d'un fonds de réserve pour la résidence Mozart et sur le montant annuel des appels.

VOTE 35 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Mozart.

Mozart - Constitution et organisation d'un fonds de réserve de la résidence	Oui	1 300.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 300.00	-	
	Abstention / Absents	1 100.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

45. Ravel - Constitutions et organisation d'un fonds de réserve de la résidence

Afin de pouvoir réaliser les futurs travaux propres à chaque bâtiment, il est nécessaire de constituer un fond de réserve par entité. Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve de la résidence concernée à hauteur de 10.000 € par an, soit 35 € en moyenne par appartement et par mois.

Vote sur la constitution d'un fonds de réserve pour la résidence Ravel et sur le montant annuel des appels.

VOTE 35 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Ravel.

Ravel - Constitutions et organisation d'un fonds de réserve de la résidence	Oui	700.00	43.75 %	Majorité absolue
	Non	900.00	56.25 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 600.00	-	
	Abstention / Absents	800.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

46. Wagner - Constitution et organisation d'un fonds de réserve de la résidence

Afin de pouvoir réaliser les futurs travaux propres à chaque bâtiment, il est nécessaire de constituer un fond de réserve par entité. Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve de la résidence concernée à hauteur de 10.000 € par an, soit 35 € en moyenne par appartement et par mois.

Vote sur la constitution d'un fonds de réserve pour la résidence Wagner et sur le montant annuel des appels.

VOTE 35 - à la majorité absolue et uniquement pour les copropriétaires du bloc Wagner.

Wagner - Constitution et organisation d'un fonds de réserve de la résidence	Oui	1 729.00	95.58 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	80.00	4.42 %	
	Voix exprimées	1 809.00	-	
	Abstention / Absents	603.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

47. Renouvellement du mandat de syndic d'A4i

Proposition de renouveler le mandat d'A4i aux mêmes conditions financières que le contrat initial approuvé en 2020, et ce pour une période de 3 ans.

VOTE 36 - à la majorité absolue.

Renouvellement du mandat de syndic d'A4i	Oui	5 948.00	95.09 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	307.00	4.91 %	
	Voix exprimées	6 255.00	-	
	Abstention / Absents	3 745.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

48. Ratification des principes de gestion d'A4i



A4i travaille uniquement en **comptabilité prévisionnelle** : un budget annuel voté en Assemblée Générale et réparti sur 4 appels de provisions de charges trimestriels.

Les **provisions de charges** sont des avances trimestrielles. Le montant de ces provisions est calculé sur base du budget annuel voté en Assemblée Générale et est dû chaque début de trimestre (le même montant chaque trimestre). Ces provisions sont extournées (remboursées) chaque année en fin d'exercice comptable lors du décompte annuel et les charges réellement dues sont alors comptabilisées.

Le **décompte annuel** : il est établi une fois par an, généralement 2 mois après la clôture de l'exercice comptable. Les charges réellement dues sont comptabilisées et les provisions de charges sont remboursées. Si le solde est créditeur, celui-ci reste en mémoire dans l'attente du prochain décompte à l'occasion duquel il est remboursé. Si le solde est débiteur, le copropriétaire devra s'acquitter d'une somme complémentaire.

Le **fonds de roulement** est une somme dont vous restez propriétaire et qui est mise à disposition de la copropriété comme "liquidité" permettant de faire face aux dépenses quand c'est nécessaire. En cas de vente, ce dernier vous sera entièrement restitué. Les bonnes pratiques veulent que le fonds de roulement s'élève à minimum 2 trimestres de charges.

Le **Fonds de Réserve** est une épargne constituée par votre Association de Copropriétaire. Cette épargne est définitivement acquise à la Copropriété. La constitution d'un Fonds de Réserve est obligatoire à partir du 1er janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété. La loi fixe un montant appelé minimum de 5% des charges communes de l'année précédente / par an. Les appels de fonds de réserve sont également dus chaque trimestre.

Après l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire reçoit une communication reprenant le montant des provisions de charges et de fonds de réserve à verser chaque trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. **Il n'y a donc pas de facture envoyée de manière trimestrielle.** Les copropriétaires peuvent à tout moment connaître l'état de leur compte en se rendant sur le site www.A4i.be, dans leur espace personnel.

En cas de défaut de paiement, notre **procédure de rappel** est stricte et rigoureuse. En maximum 3 mois, les dossiers des mauvais payeurs sont transmis à l'avocat de la copropriété, garantissant le privilège des autres copropriétaires. La procédure est la suivante :

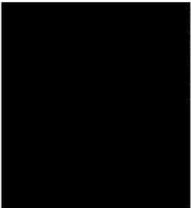
- J - date de l'appel ;
- J+30 - délais de paiement ;
- J+35 - rappel e-mail gratuit aux copropriétaires distraits dont le solde est débiteur ;
- J+40 - rappel courrier simple payant + indemnités de retard ;
- J+55 - rappel recommandé payant + indemnités de retard ;
- J+65 - transmission du dossier à l'avocat + indemnités de retard.

VOTE 37 - à la majorité absolue.

Ratification des principes de gestion d'A4i	Oui	5 223.00	87.41 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	752.00	12.59 %	
	Voix exprimées	5 975.00	-	
	Abstention / Absents	4 025.00	-	
NON				



ABSTENTION / ABSENTS



49. Non-respect des statuts : Mandat au syndic en vue de prendre toutes les mesures nécessaires

Il a été constaté par A4i que plusieurs copropriétaires avaient fait procéder au remplacement de leur châssis de fenêtres sans respecter la couleur et la structure des châssis installés à l'origine, situation en totale opposition avec les prescriptions prévues dans les statuts de la copropriété qui visent à conserver l'harmonie générale des façades de la copropriété.

Partant de ce constat, A4i invite l'Assemblée Générale à se positionner quant aux suites qu'elle souhaite réserver à la situation des châssis non-conformes déjà installés, ainsi que pour toute future installation irrégulière.

Proposition de mandater A4i en vue d'entamer toutes les poursuites "éventuellement judiciaires", afin de faire respecter l'harmonie et l'esthétique de la copropriété. En cas de refus, A4i informe les copropriétaires que cette décision vaut pour acceptation des travaux actuels réalisés.

VOTE 38 - à la majorité absolue.

Non-respect des statuts : Mandat au syndic en vue de prendre toutes les mesures nécessaires	Oui	4 804.00	85.01 %	Majorité absolue
	Non	847.00	14.99 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 651.00	-	
	Abstention / Absents	4 349.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

50. Ratification du demi jour de congé octroyé aux concierges le jour du marché annuel de Jette

VOTE 39 - à la majorité absolue.

Ratification du demi jour de congé octroyé aux concierges le jour du marché annuel de Jette	Oui	5 378.00	87.38 %	Majorité absolue
	Non	777.00	12.62 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 155.00	-	
	Abstention / Absents	3 845.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

51. Demande de placement de plaques de chaque côté de l'ensemble des terrasses arrières du 2ème étage - Point demandé par [REDACTED]

Par le passé, plusieurs cambrioleurs se sont introduits dans la résidence en escaladant la façade arrière.

Ma proposition consiste à placer des plaques sur les extrémités des balcons du 2ème étage afin que les malfrats ne puissent plus s'agripper aux barreaux et ainsi compliquer l'accès aux étages supérieurs.

L'année dernière, j'ai réalisé ce travail sur mon balcon pour un budget de +/- 50€ (plaque de coffrage et fixation rudimentaire).

Je propose, afin de limiter les coûts, de réaliser ces plaques et de les fixer sur les balcons pour un budget maximum de 500€, ou que le syndic A4i soit mandaté pour trouver une société à même de réaliser ces travaux de sécurisation.

VOTE 40 - à la majorité des 2/3.

Demande de placement de plaques de chaque côté de l'ensemble des terrasses arrières du 2ème étage - Point demandé par [REDACTED]	Oui	4 449.00	78.31 %	Majorité des 2/3
	Non	1 232.00	21.69 %	
	Voix exprimées	5 681.00	-	
	Abstention / Absents	4 319.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

52. Demande de réalisation d'un accès pour personnes moins valides entre le parking extérieur et l'esplanade - Point demandé par le fils de [REDACTED] pour cette dernière

Proposition de faire réaliser des travaux en vue de créer une rampe d'accès entre le parking extérieur et l'esplanade afin d'en faciliter l'accès pour les personnes moins valides.

VOTE 41 - à la majorité des 2/3.

Demande de réalisation d'un accès pour personnes moins valides entre le parking extérieur et l'esplanade - Point demandé par le fils de [REDACTED] pour cette dernière	Oui	5 512.00	88.72 %	Majorité des 2/3
	Non	701.00	11.28 %	
	Voix exprimées	6 213.00	-	
	Abstention / Absents	3 787.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

53. Divers - Non soumis au vote

Rappel des articles du ROI relatifs au style et à l'harmonie de l'immeuble : l'article 10 du ROI précise que "rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privatives, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale (...). Il en sera notamment ainsi pour les fenêtres, les gardes corps, les persiennes et les volets et toutes les parties de l'immeuble visible de l'extérieur".

Donc, si vous souhaitez remplacer vos châssis, il est impératif de demander l'accord préalable de l'AG et de remplacer exactement à l'identifique, tant au niveau couleur que structure.

Rappel des codes couleurs :

- La couleur extérieure des châssis : RAL 8022 (plaque inférieure châssis en blanc) - Cf. AG du 27/01/2010.
- Couleur des portes palières : LEVIS DUAL S 1010 Y 20 R - Cf. AG du 27/01/2010.
- Tissus des tentes solaires : Marque Dikson : ORC 0034 Sable - Cf. AG du 06/03/2014.
- Couleur des paliers : Blanc cassé (travaux à réaliser avec l'accord des deux copropriétaires du palier) - Cf. AG du 30/03/2011.

A4i attire l'attention des copropriétaires payant leurs provisions de charges mensuellement sur l'impact des décomptes annuels sur leur solde copropriétaire.

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire aura lieu le 23/01/2023, sous réserve de disponibilité de la salle et des éventuelles mesures sanitaires.

A4i sprl

Av. Bourgenestre E. Demunter 23/001 - 1090 Bruxelles

Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68

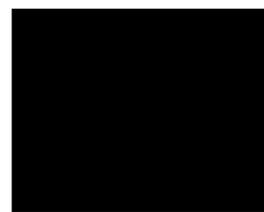
www.a4ibe - a4i@a4ibe

Relevé des présences

Copropriété : 2231 - ACP ECB II (N°. Ent. : 0850130863)
 Exercice : 2020-2021

Lieu : Jette
 Date : 31/01/2022

Quotités	Présence
80.0000	Présent
105.0000	Absent
104.0000	Absent
127.0000	Présent
125.0000	Absent
84.0000	Présent
104.0000	Absent
85.0000	Absent
105.0000	Présent
6.0000	Absent
100.0000	Absent
100.0000	Présent
126.0000	Absent
121.0000	Présent
105.0000	Présent
121.0000	Présent
80.0000	Présent
104.0000	Présent
5.0000	Absent
6.0000	Présent
80.0000	Présent
4.0000	Absent
4.0000	Absent
100.0000	Présent
105.0000	Présent
104.0000	Présent
106.0000	Présent
105.0000	Absent
121.0000	Présent
104.0000	Présent
136.0000	Présent
132.0000	Présent
106.0000	Présent
126.0000	Absent
90.0000	Présent
109.0000	Présent
106.0000	Absent
105.0000	Absent
80.0000	Absent
100.0000	Présent
86.0000	Présent



106.0000	Présent
100.0000	Absent
127.0000	Absent
109.0000	Absent
80.0000	Présent
105.0000	Présent
104.0000	Présent
85.0000	Absent
126.0000	Présent
80.0000	Présent
105.0000	Absent
121.0000	Absent
127.0000	Présent
127.0000	Présent
85.0000	Présent
125.0000	Présent
105.0000	Absent
100.0000	Présent
121.0000	Présent
100.0000	Présent
100.0000	Présent
100.0000	Présent
80.0000	Présent
104.0000	Présent
80.0000	Présent
84.0000	Présent
126.0000	Présent
105.0000	Absent
105.0000	Présent
100.0000	Présent
105.0000	Présent
80.0000	Absent
106.0000	Absent
80.0000	Absent
100.0000	Présent
80.0000	Présent
85.0000	Absent
131.0000	Présent
126.0000	Absent
121.0000	Présent
85.0000	Absent
100.0000	Absent
105.0000	Présent
105.0000	Absent
100.0000	Présent
131.0000	Présent



	80.0000	Présent
	105.0000	Absent
	84.0000	Présent
	100.0000	Présent
	127.0000	Présent
	11.0000	Présent
	106.0000	Présent
	100.0000	Présent
	126.0000	Présent
	100.0000	Présent
	85.0000	Présent
	105.0000	Absent
	100.0000	Présent
	127.0000	Absent
	80.0000	Absent
Total Copropriété :	10 000.0000	102
Présents :	6 669.0000	66
Procurations :	0.0000	0
Absents :	3 331.0000	36
Total pour le quorum :	6 669.0000 (66.69 %)	66 (64.71 %)

A4i sprl

Av. Bourgmestre E. Damanet 23/001 - 1090 Bruxelles
 Tel : 02 460.11.35 - Fax : 02 453.36.68

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "ECB II"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE
EXERCICE 2020 - 2021

Depuis la reprise de gestion de la copropriété par A4i le 01/05/2021, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises : les 16/06/2021, 09/11/2021 et 09/12/2021.

Lors des réunions du Conseil, le Conseil de Copropriété a passé en revue :

- Les contrats et prestations des différents prestataires de services récurrents de la copropriété,
- L'état des comptes en banque de la copropriété et l'évolution des fonds ;
- Les factures de l'exercice ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours ;
- Les travaux et projets (réalisés, en cours ou à planifier).

De plus, différents points et activités ont été réalisés par le syndic avec la collaboration et sous le contrôle du Conseil de Copropriété :

COMMUNS :

- Reprise administrative : Les documents comptables transmis par la société Gauvain...
Coupeure d'électricité générale : Le 25/06/2021, coupure générale dans l'ensemble de la copropriété...
Panne de chaudière : Le 25/06/2021, suite à la coupure de courant générale, le système de chauffage tombe en panne...
Panne du système de vidéosurveillance : Suite à la coupure de courant du 25/06/2021, A4i procède à un contrôle du système de vidéosurveillance...

- **Réparation des descentes d'eau pluviale** : Le 31/05/2021, la concierge des bâtiments Wagner et Ravel informe A4i que, lors de l'hiver dernier, 2 segments des tuyaux de décharges présents en façade arrière se sont brisés sous la pression du gel. A4i s'interroge sur les raisons exactes de ses dégâts, partant du principe que de l'eau en mouvement ne peut atteindre un tel volume, et suppose que l'évacuation des eaux serait dès lors peut être bouchée. Une demande de contrôle des conduits est envoyée à la société PSD ainsi qu'un devis pour le remplacement des parties de tuyaux endommagées. Relance le 06/07/2021 et le 20/08/2021. Devis reçu le 24/08/2021 et commandé le même jour. Relance le 10/09/2021 et le 19/09/2021. La propriétaire du lot J6 informe A4i d'une autre perforation dans l'une de ces deux décharges au niveau de sa terrasse. Travaux réalisés le 30/09 et le 15/10/2021.
- **Fuite réseau d'eau** : Le 20/07/2021, lors d'une réunion en chaufferie, il est constaté une fuite au niveau de la conduite principale d'eau. A4i commande l'installation d'un manchon de réparation. Travaux réalisés le 29/07/2021.
- **Encombrants dans les parkings** : Le 22/07/2021, A4i procède à un inventaire des encombrants présents sur les emplacements de parking et adresse une communication à chaque copropriétaire concerné afin qu'il procède à leur évacuation. Malgré cette communication certains objets restent présents, A4i relance le 02/08 et le 13/09/2021.
- **Travaux d'étanchéité en toiture** : Le 30/07/2021, lors d'une visite de la toiture, A4i constate qu'une partie du revêtement supérieur d'étanchéité est décollé et laisse s'infiltrer de l'eau. D'autres défauts d'étanchéité sont également constatés. A4i demande l'intervention d'un couvreur en vue d'apporter solution à ces désordres et procéder, à cette occasion, à un rapide contrôle de l'ensemble de la toiture. Intervention réalisée le 27/08/2021.
- **Panne de l'adoucisseur d'eau** : Les Concierges informent A4i que le niveau du sel contenu dans l'adoucisseur ne descend plus depuis plusieurs semaines. A4i demande l'intervention de la société ABC TECHNICS. Le rapport d'intervention adressé par la société ABC TECHNICS indique que l'alimentation de l'adoucisseur avait simplement été coupée et que ce dernier est opérationnel. A4i informe les deux concierges de la situation et les invite à procéder à cette vérification à l'avenir.
- **Remplacement des poteaux anti-parking** : Les deux poteaux qui limitaient l'accès aux véhicules sur l'esplanade sont cassés, ce qui empêche le contrôle des véhicules qui y accèdent et particulièrement le poids de ces derniers. A4i commande le remplacement de ces poteaux à la société A.D.N. IMMO mais également le remplacement du panneau signalant le poids maximal des véhicules autorisés ainsi que la refixation de son poteau. Travaux réalisés le 10/08/2021.
- **Remplacement de l'éclairage extérieur** : Le 16/08/2021, [REDACTED] informe A4i que l'éclairage extérieur donnant sur l'entrée est en panne. Une intervention est demandée à l'électricien de la copropriété. Travaux réalisés le 20/08/2021.
- **Contrôle de la citerne Mazout** : A l'analyse des différents documents en sa possession, A4i constate que le contrôle de la citerne de mazout, qui aurait dû être réalisé pour le 09/07/2020, n'a pas été effectué. Une demande d'intervention est adressée à la société ALL IN TANK SERVICE. Intervention réalisée le 24/09/2021.
- **Présence de câbles** : A4i constate que des câbles non raccordés sont présents au-dessus des portes d'ascenseur du dernier étage de chaque bâtiment et semblent être raccordés au système de centrale incendie. A4i interroge la société TELENET qui est en charge de l'entretien de la centrale incendie quant à la présence de ces câbles. Le 26/08/2021, le technicien de la société TELENET intervient et informe le syndic que ces câbles doivent être reliés aux ascenseurs et édite à cet effet un rapport indiquant les paires de câbles à connecter. Le 31/08/2021, A4i transmet la copie de ce rapport à la société SCHINDLER en vue d'organiser ces travaux de raccordement. Travaux programmés pour le 14/09/2021. A4i constate qu'après le passage de la société SCHINDLER, les câbles sont toujours suspendus au-dessus des portes d'ascenseurs et les relance. La société SCHINDLER adresse un devis pour la réalisation de ces travaux. Le Conseil de Copropriété informe A4i qu'il est probable que ces travaux fassent partie du cahier des charges de la mise en conformité des ascenseurs, ces travaux ayant été réalisés à la même période que l'installation de la centrale incendie. A4i vérifie les différents documents de réception et n'y trouve pas de point relatif à ces travaux. La réalisation de ces travaux par la société SCHINDLER sera mis à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
- **Local chaufferie** : Le 23/08/2021, les deux concierges procèdent au nettoyage de la chaufferie ainsi qu'à l'évacuation de tous les encombrants et des archives prescrites qui y étaient stockées.
- **Entretien des conduites** : Le 31/08/2021, la société HYDRO-JET procède à l'entretien des conduites d'évacuation. Le Conseil de Copropriété décide de fixer les curages mi-janvier et mi-juin.

- ❑ **Fuite du circuit de chauffage** : Le 25/09/2021, il est signalé à A4i une fuite au niveau du radiateur de la conciergerie côté RAVEL et WAGNER. A4i prend contact avec les services de garde de la société ABC TECHNICS afin qu'ils programment une intervention d'urgence et se rend sur place afin de tenter d'isoler le circuit de chauffage de la conciergerie. Suite à son intervention, le chauffagiste informe A4i qu'il n'existe aucune vanne permettant d'isoler le circuit de chauffage de la conciergerie et qu'une vidange de l'entièreté du circuit est nécessaire, les vannes sectionnelles ne fonctionnant plus. Intervention prévue le 27 et 28/09/2021.
- ❑ **Nettoyage des parkings** : Entre le 29/09 et le 15/10/2021, les deux concierges procèdent au nettoyage des deux parkings ainsi que de la descente de garage.
- ❑ **Volet de la conciergerie** : [REDACTED] informe A4i que la sangle permettant d'actionner le volet de la conciergerie est usée et ne permet plus l'ouverture de ce dernier. A4i procède à un appel d'offre auprès de deux prestataires et commande ces travaux. Travaux réalisés le 20/10/2021.
- ❑ **Concierges** : A4i organise une visite des bâtiments et des extérieurs de la copropriété avec chaque concierge individuellement et ce afin de pointer les améliorations qui pourraient être apportées dans l'entretien quotidien et périodique des espaces communs de la copropriété.
- ❑ **Distribution des badges et télécommandes** : Afin d'assurer la disponibilité des badges et télécommandes et de garantir le parfait suivi de leur remise et facturation, A4i met en place une méthodologie de travail et la communique aux deux concierges.
- ❑ **Vandalisme** : Les boîtiers à clés permettant l'ouverture des portes de garage ont été vandalisés, de sorte que les portes ne peuvent uniquement être ouvertes qu'à l'aide des badges et télécommandes. A4i demande l'intervention de la société ALL ACCES en vue de résoudre ces désordres. La société ALL ACCES précise à A4i qu'ils ne disposent pas des références du cylindre arraché, ce qui imposerait de remplacer l'ensemble des clés des copropriétaires accédant au garage. A4i interroge le Conseil de Copropriété et les concierges sur l'existence de barillet de réserve et sur l'utilisation effective de ce boîtier. La société ALL ACCES intervient et suggère de remplacer le système à clé par un boîtier à code, tout en précisant les risques liés au maintien du système existant, expliquant que le démontage des serrures permettrait d'accéder aux fils d'alimentation qu'il suffirait de connecter ensemble pour actionner les portes. Le Conseil de Copropriété et les concierges confirment à A4i qu'il n'existe pas de barillet de réserve et que à leur connaissance plus aucun copropriétaire n'utiliserait ce système. Par mesure de précaution, et dans l'attente d'éventuelles manifestations de copropriétaires utilisant encore ce système, A4i demande à la société ALL ACCES de couper l'alimentation du boîtier et de placer des caches sur les boîtiers. Travaux réalisés.
- ❑ **Panne bouton poussoir du garage** : Le bouton poussoir permettant l'ouverture de la porte de garage par l'intérieur ne fonctionne plus. A4i interroge la société ALL ACCES quant à un éventuel lien entre cette panne et les travaux réalisés sur les boîtiers à clés situés à l'extérieur. Un technicien est envoyé sur place et constate que l'origine de la panne est due à un fil déconnecté dans une des boîtes de dérivation. Lors de cette intervention, il est également constaté que le catadioptré est à remplacer. A4i demande une offre pour son remplacement et commande les travaux. Travaux réalisés le 26/11/2021.
- ❑ **Lampes de secours** : A4i constate qu'une grande partie des éclairages de secours sont hors service. Ce matériel nécessite, tout comme les dévidoirs, un contrôle et un entretien régulier. Un rdv est donc organisé avec la société ANSUL en vue de se voir remettre offre pour l'entretien de ce matériel. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Parallèlement à cette démarche, il est également établi une offre pour le placement de pictogrammes.
- ❑ **Parking extérieur** : A4i constate que plusieurs véhicules immobilisés ou sans immatriculation sont stationnés sur des emplacements extérieurs de la copropriété. Un contact est pris avec les différents propriétaires identifiés afin qu'ils organisent l'enlèvement de ces véhicules.
- ❑ **Panne de chauffage** : Le 16/11/2021, plusieurs copropriétaires des derniers étages signalent une perte de chaleur au niveau de leurs radiateurs. A4i demande l'intervention de la société ABC TECHNICS, qui intervient le jour même en chaufferie et en privatif et apporte solutions à ces désordres.
- ❑ **ISTA** : Constatant les différents problèmes antérieurs lors des répartitions des consommations individuelles d'eau et de chauffage, A4i demande à la société ISTA d'éditer un premier projet de répartition et organise, le 06/11/2021, une réunion dans ses bureaux afin d'analyser ces relevés, recenser les problèmes et fixer les mesures à prendre. Suite à cette réunion, un relevé des régularisations à apporter par la société ISTA est établi par A4i et transmis à la gestionnaire en vue d'obtenir les répartitions corrigées. Le 08/12/2021, A4i relance la société ISTA. Le 14/12/2021, A4i transmet à la société ISTA les montants à répartir sur base de cette nouvelle

répartition et demande l'envoi des comptes individuels pour le 21/12/2021 au plus tard. Relances faites le 22/12, 27/12 et 28/12/2021. Le 29/12/2021, A4i reçoit les décomptes.

CHOPIN :

- ❑ **Panne d'éclairage :** Le 21/06/2021, une panne d'éclairage survient entre le 7^{ème} et le 12^{ème} étage. Un électricien intervient le 22/06/2021 et procède au remplacement de la minuterie défectueuse.

MOZART :

- ❑ **Problème de parlophonie :** Les propriétaires des lots K10 et L11 informent A4i d'un problème lié à leur l'installation de parlophonie. Le 02/07/2021, A4i adresse une demande d'intervention à la société Koninckx. Monsieur Koninckx étant en congé jusqu'au 15 septembre, il est finalement décidé, en accord avec les copropriétaires impactés, d'attendre son retour vu la complexité du système. Le 20/09/2021, la société Koninckx apporte solution à ces désordres qui se confirment être en lien avec l'installation commune.
- ❑ **Panne d'ascenseur :** Le 25/06/2021, après la panne de courant, l'ascenseur tombe en panne. Le service dépannage de Schindler est contacté et une intervention est réalisée endéans les 2 heures. L'origine de la panne est due au déclenchement d'une manette de sécurité par un utilisateur.
- ❑ **Panne d'ascenseur :** Le 20/11/2021, intervention suite à une panne de courant.
- ❑ **Infiltration local vélo :** Le 23/11/2021, le Conseil de Copropriété informe A4i de la présence d'eau dans le local vélo, eau qui s'écoule du tuyau de décharge qui y transite. A4i mandate la société PSD en vue d'identifier l'origine de ces infiltrations et y apporter solution. L'origine est identifiée au niveau de l'appartement L2. Les frais d'intervention sont portés en charges privatives du copropriétaire concerné.

RAVEL :

- ❑ **Problème d'éclairage :** Le 30/07/2021, il est signalé à A4i que l'éclairage du palier du 11^{ème} étage est défectueux. Une demande d'intervention est adressée à l'électricien de la copropriété. Travaux réalisés le 04/08/2021.
- ❑ **Panne d'ascenseur :** Le 23/09/2021, il est signalé à A4i une panne. Une première demande d'intervention est adressée à la société SCHINDLER par la concierge de l'immeuble, puis diverses relances par A4i. L'utilisation de l'ascenseur est rétablie le 24/09/2021.
- ❑ **Panne bouton de la porte d'entrée :** Le 19/10/2021, il est signalé que le bouton poussoir permettant l'ouverture de la porte est bloqué en position ouverte, empêchant l'utilisation des badges. A4i demande l'intervention de la société TELENET afin de rétablir le système. Travaux réalisés le 21/10/2021.
- ❑ **Panne d'ascenseur :** Le 11/11/2021, il est signalé à A4i une panne d'ascenseur. A4i prend contact avec la société SCHINDLER en vue de programmer une intervention et demande au technicien de vérifier si cette panne pourrait être en lien avec un éventuel déménagement, qui aurait eu lieu la veille. Le système est rétabli dans la journée et le technicien informe à A4i que la panne était due à un problème de connexion électronique entre la cabine et la porte, et donc sans lien avec un éventuel déménagement.

WAGNER :

- ❑ **Panne du lecteur de badge d'entrée :** Le 19/07/2021, le lecteur de badge tombe en panne, une intervention de la société TELENET est demandée. Remise en fonction le 20/07/2021.

ZONE VERTE :

- ❑ **Entretien des espaces verts :** A4i organise une réunion avec la société JARDI NATH en vue de faire le tour des espaces verts de la copropriété et parcourir avec eux le cahier des charges et pointer les éventuelles améliorations qui pourraient être apportées dans l'entretien des espaces verts.

Par ailleurs, différents points et activités ont été mis en route par le syndic avec la collaboration du Conseil de Copropriété. Travaux / projets à réaliser en 2021 - 2022.

- **Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages :**
 - L'AG du 27/02/2019 confie à l'architecte la mission de rédiger un cahier des charges et de réaliser un appel d'offres auprès de 5 entreprises.
 - L'architecte a réalisé cette mission mais, vu le covid, ceci n'a jamais été présenté en AG.
 - Une réunion a été organisée avec l'architecte et A4i le 14/10/2021.
 - Ce point sera mis à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
- **Infiltrations dans les parkings :** Le 21/10/2021, une réunion en la copropriété est tenue en présence de l'architecte afin de pointer les différentes mesures qui pourraient déjà être prises par la copropriété en vue d'endiguer une partie de ces infiltrations, tel que le nettoyage du drain périphérique, l'installation d'un extracteur dans le local compteur, A4i organisera la mise en place de ces mesures.
- **Cogénération :** Il s'offre à la copropriété la possibilité de faire installer par un tiers investisseur un système de cogénération dans la chaufferie de la copropriété. Des réunions avec les sociétés GO 4 GREEN et WATT MATTERS sont organisées en présence du Conseil de Copropriété et des offres sont adressées à la copropriété. Ce point sera mis à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
- **Programmation des badges :** Afin de limiter les frais pour la copropriété et pouvoir répartir les badges en fonctions des demandes, A4i organise une réunion avec la société TELENET en vue de se faire expliquer la procédure de programmation. Lors de cette réunion, il est constaté que le système en place ne permet pas la programmation de badges sur place et nécessite une légère adaptation ainsi que le téléchargement du programme initial sur le PC d'A4i. La société TELENET prendra contact avec l'ancien gestionnaire en vue d'obtenir le programme et refixera un rdv avec A4i en vue de le mettre en service. Parallèlement à cette démarche, A4i commande 50 nouveaux badges vierges. Un dernier rdv sur place avec le délégué de la société TELENET a eu lieu le 28/12/2021 et une offre devra être adressée à A4i.
- **Local électrique :** Il subsiste en permanence une humidité importante dans le local des compteurs, ce qui représente un risque réel d'oxydation. A4i prendra contact avec un entrepreneur afin de tenter d'identifier le point d'infiltration d'eau dans le local et y apporter solution. Parallèlement, une offre sera demandée pour l'installation d'une ventilation forcée dans ce local. A4i prend également contact avec la société SIBELGA en vue de constater l'état général du local haute tension. Il y est constaté que la grille de ventilation menant vers l'extérieur est très abîmée et laisse s'infiltrer l'eau lors de fortes pluies. SIBELGA procédera à leurs frais au remplacement de cette grille.
- **Présence de fissure :** Il est constaté la présence d'une fissure importante au niveau d'un des murs du parking niveau 0. A4i procédera au placement de verniers afin de contrôler un éventuel mouvement et prendre les mesures nécessaires.

De plus, la copropriété a du faire face à plusieurs sinistres sur l'exercice 2020-2021 :

- [REDACTED] : 16/04/2021 Infiltrations survenues dans l'appartement provenant de l'installation de chauffage du i9. La société PSD GROUP procède aux investigations et réparations. Ouverture du dossier auprès du courtier et devis ont été transmis. Expertise réalisée en date du 07/07/2021. Indemnisation versée au i8 et i9 le 06/10/2021. Le solde et la TVA peut encore être réclamés à la compagnie d'assurance sur présentation des factures finales des remises en état.
- [REDACTED] : 07/2020. Parquet endommagé près de la porte-fenêtre de la terrasse. On suppose un manque d'étanchéité venant de la terrasse ? Humidité aussi près canalisation chauffage radiateur. Ouverture de dossier à titre conservatoire. Courtier en attente du rapport du plombier intervenu 1 an auparavant pour connaître la cause exacte du sinistre. En cours
- [REDACTED] : 12/2020. Effraction. Dommages causés aux châssis et porte-fenêtre. Photos, PV de police et factures transmis au courtier. [REDACTED] indemnisé le 28/10/2021. Dossier clôturé.
- [REDACTED] : Infiltration dans la chambre du K10 venant de la salle de bain du J10. Fuite entre mitigeur de bain et bas de la baignoire. Franchise de +/- 2600 € serait à charge de [REDACTED] en cas de déclaration à la compagnie. En attente de devis et facture de [REDACTED] pour s'avoir s'il y a lieu de déclarer le sinistre.

- [REDACTED] : Le 30/09/2021, [REDACTED] informe A4i de l'existence d'un sinistre dégât des eaux lié à un problème d'évacuation situé dans le mur sous l'évier de la cuisine. Réparation provisoire avait été faite mais aucune suite donnée. Prise d'humidité effectuée au M9 et passage au M10 afin de constater les travaux. Travaux de remplacement du conduit réalisé. En attente d'offre pour la fermeture.
- [REDACTED]. Infiltrations dans la salle de bain du i1. [REDACTED] informe que tout est réglé mais A4i demande des éléments attestant la réparation de l'origine (facture, photos...), et précise qu'il y a lieu de transmettre devis ou facture en cas de dommages. Devis reçu de [REDACTED] mais en attente d'un retour du i2. En cours.
- [REDACTED] : 06/2020. [REDACTED] envoi un devis de remplacement de parquet. Une réparation de fuite réalisée le 24/06/2020 suite à la corrosion des tuyaux de chauffage, franchise de +2.600€. En attente de devis adaptés.
- [REDACTED] transmet un devis pour la remise en état de son plafond. A4i prend contact avec [REDACTED] pour obtenir des informations. [REDACTED] évoque un sinistre à son plafond provenant d'un souci en toiture + un ancien sinistre du 13/01/2020 venant de ses canalisations de chauffage percées par la corrosion. La réparation a été faite. A4i demande des précisions à [REDACTED] quant à la date de son sinistre afin de vérifier la correspondance des faits, ainsi que des photos et les mails échangés avec Gauvain et propose un passage en vue de procéder à des relevés des taux d'humidité. En cours.
- [REDACTED] (N1) : Le 13/09/2021, Le Conseil de Copropriété informe A4i de l'apparition d'infiltrations dans la conciergerie située aux numéros 452-454. A4i constate la situation et organise le passage de la société PSD GROUP dans les deux appartements qui surplombent la conciergerie. Intervention planifiée pour le 16/09/2021. La recherche de fuite réalisée le 16/09/2021 n'a pu identifier avec exactitude l'origine du sinistre. Une recherche destructive a été effectuée au N1. [REDACTED] transmet son devis pour la remise en état de sa salle de bain. Devis en cours d'analyse pour chiffrer le dédommagement qui sera pris en charge par la copropriété.
- [REDACTED] : 10/2021. Le i6 signale un problème d'humidité dans son living. A4i s'est rendu sur place pour la prise des mesures d'humidité et vérifier au J6 où il n'y a rien de visible. A4i mandate PSD Group pour effectuer les recherches nécessaires. Le rapport de recherche de la société PSD Group identifie l'origine au niveau d'un tuyau de décharge situé à hauteur de la cuisine de l'appartement J8. Le 16/12/2021, le segment de tuyau est remplacé et A4i informe les copropriétaires impactés (i5, i6, i7) des suites du dossier. En cours.
- [REDACTED]. K12 signale des infiltrations provenant du toit datant de mars 2021. A4i demande copie des échanges avec Gauvain et procède à un relevé des taux d'humidité du plafond. Cette analyse confirme que l'origine a été réparées. En attente de devis pour la remise en état du plafond.

Enfin, différents projets / travaux sont à l'étude actuellement pour réalisation éventuelle dans le futur :

- Inspection des installations électriques et mise en conformité si nécessaire ;
- Remplacement des décharges ;
- Remplacement des boîtes aux lettres ;
- Remplacement de la parlophonie ;
- Installation d'éclairages à détection à l'arrière du bâtiment ;
- Installation d'éclairage à détection dans les parkings ;
- Installation de panneaux de stationnement réservé aux handicapés.

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE : [REDACTED]

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS "ECB II"

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

BOEKJAAR 2020 - 2021

Sinds de overname van het beheer van de mede-eigendom door A4i op 01/05/2021 is de Raad van mede-eigendom 3 keer samengekomen: op 16/06/2021, 09/11/2021 en 09/12/2021.

Tijdens de bijeenkomsten overliep de Raad van mede-eigendom:

- de contracten en prestaties van de verschillende vaste dienstverleners van de mede-eigendom;
- de stand van de bankrekeningen van de mede-eigendom en de evolutie van de fondsen;
- De facturen van het boekjaar;
- de eigenaars-wanbetalers;
- de opvolging van de gerechtelijke geschillen;
- de lopende schadegevallen;
- De (uitgevoerde, lopende of te plannen) werken en projecten.

...

Daarnaast heeft de syndicus met de medewerking en onder toezicht van de raad van mede-eigendom verschillende punten en activiteiten gerealiseerd:

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

- **Administratieve overname:** De boekhoudkundige documenten die door de firma Gauvain werden overgemaakt, bevatten veel grijze zones en onregelmatigheden. Er werd een vergadering van de Raad van mede-eigendom gehouden om de verschillende kwesties te bespreken en te beslissen, in overleg met de raad, welke maatregelen genomen moesten worden om een evenwichtige boekhouding te bekomen; de beslissingen zullen ter bekrachtiging aan de algemene vergadering worden voorgelegd. Ook de lijst van mede-eigenaars die door de voormalige syndicus werd gageven, is volkomen verkeerd en onvolledig, waardoor A4i de mededelingen niet naar alle actieve mede-eigenaars kan sturen. A4i vraagt aan de mede-eigenaars die in de lijst zijn opgenomen om een kopie van hun aankoopakte op te sturen en dit om de wettelijke voorschriften na te leven. Tegelijkertijd wordt een aangetekende brief naar de firma Gauvain verstuurd om de situatie aan te klagen en de rechten van de mede-eigendom te garanderen.
- **Algemene stroompanne:** Op 25/06/2021 was er een algemene stroompanne in de hele mede-eigendom als gevolg van een probleem in de hoogspanningscabine op de parking. A4i vroeg een dringende interventie aan SIBELGA en de conciërges openden de verschillende toegangen van de mede-eigendom mechanisch. De situatie was binnen 2 uur hersteld.
- **Panne verwarmingsketel:** Op 25/06/2021 viel het verwarmingssysteem uit als gevolg van de algemene stroompanne. A4i vroeg een dringende interventie aan de firma ABC TECHNICS, die aan de platenwarmtewisselaar werkte en de ketelruimte weer operationeel maakte.
- **Videobewakingssysteem defect:** Na de stroomstoring op 25/06/2021 controleerde A4i het videobewakingssysteem en stelde vast dat de server buiten werking was. A4i vraagt de interventie van de firma TELENET, die langskomt en de server naar hun werkplaats brengt. Telefonische herinnering op 22/07/2021. Op 16/08/2021 informeert TELENET A4i dat de server niet te herstellen valt en stelt een offerte op om die te vervangen, met behoud van de bestaande harde schijven. A4i ondertekent de offerte en bestelt de vervanging van de server. Op 08/09/2021 informeert TELENET A4i dat de poging om de gegevens te herstellen een extra facturatie mee zal brengen, hoewel er geen garantie bestaat dat ze hersteld zullen kunnen worden. A4i vraagt de Raad van mede-eigendom of het nodig is om eventuele gevoelige informatie te recupereren. De Raad van mede-eigendom wijst erop dat deze back-up niet nodig is, TELENET wordt hiervan op de hoogte van gebracht. Herinnering op 29/09/2021. Werken uitgevoerd op 05/10/2021.

- **Herstellen van de regenpijpen:** Op 31/05/2021 deelt de conciërge van de gebouwen Wagner en Ravel A4i mee dat, tijdens de voorbije winter, 2 onderdelen van de afvoerbuizen op de achtergevel door vorstdruk gebroken zijn. A4i vraagt zich af wat de precieze oorzaken van de schade zijn, ervan uitgaande dat bewegend water niet een dergelijk volume kan aannemen, en gaat ervan uit dat de waterafvoer geblokkeerd zou kunnen zijn. Er wordt een aanvraag tot controle van de leidingen naar de firma PSD verstuurd, alsook een bestek voor de vervanging van de beschadigde onderdelen van de leidingen. Herinnering op 06/07/2021 en 20/08/2021. Offerte ontvangen op 24/08/2021 en dezelfde dag besteld. Herinnering op 10/09/2021 en 19/09/2021. De eigenares van kavel J6 informeert A4i dat er een ander gat is in een van deze twee afvoerbuizen ter hoogte van haar terras. Werken uitgevoerd op 30/09 en 15/10/2021.
- **Lek in het waterleidingnet:** Tijdens een bijeenkomst in de ketelruimte op 20/07/2021 wordt een lek vastgesteld ter hoogte van de hoofdwaterleiding. A4i bestelt de installatie van een reparatieklem. Werken uitgevoerd op 29/07/2021.
- **Grof huisvuil in de parkings:** Op 22/07/2021 stelt A4i een inventaris op van het grof huisvuil dat zich op de parkeerplaatsen bevindt, en verstuurt het aan elke mede-eigenaar een mededeling om dat grof huisvuil te verwijderen. Ondanks deze oproep blijven sommige voorwerpen liggen, A4i verstuurt een herinnering op 02/08 en 13/09/2021.
- **Dakdichtingswerken:** Bij een inspectie van het dak op 30/07/2021 stelt A4i vast dat een deel van de bovenste waterdichte bedekking is losgekomen en water binnen laat sijpelen. Er worden nog andere tekortkomingen inzake waterdichtheid vastgesteld. A4i vraagt de interventie van een dakdekker om deze problemen op te lossen en daarbij ook een snelle controle van het hele dak uit te voeren. Interventie uitgevoerd op 27/08/2021.
- **Defecte waterontharder:** De conciërges delen A4i mee dat het zoutgehalte in de waterontharder sinds enkele weken niet meer afneemt. A4i vraagt de interventie van de firma ABC TECHNICS. Het door de firma ABC TECHNICS toegezonden verslag vermeldt dat de stroomtoevoer van de waterontharder simpelweg was uitgeschakeld en dat deze laatste operationeel is. A4i stelt de twee conciërges op de hoogte van de situatie en nodigt hen uit om in de toekomst deze controle uit te voeren.
- **Vervanging van de anti-parkeerpalen:** De twee palen die de toegang voor voertuigen tot het voorplein beperkten, zijn stuk, wat de controle belet van de voertuigen die er komen, en vooral dan het gewicht van deze laatste. A4i geeft de firma A.D.N. IMMO de opdracht om deze palen te vervangen, maar ook het bord dat het maximumgewicht van de toegelaten voertuigen aangeeft, en de paal daarvan opnieuw vast te zetten. Werken uitgevoerd op 10/08/2021.
- **Vervanging van de buitenverlichting:** Op 16/08/2021 deelt [REDACTED] A4i mee dat de buitenverlichting aan de ingang defect is. Er wordt een interventie gevraagd van de elektriciens van de mede-eigendom. Werken uitgevoerd op 20/08/2021.
- **Inspectie van de stookolietank:** Op basis van de analyse van de verschillende documenten waarover het beschikt, stelt A4i vast dat de inspectie van de stookolietank, die uiterlijk op 09/07/2020 had moeten plaatsvinden, niet is uitgevoerd. Een verzoek tot interventie wordt naar de firma ALL IN TANK SERVICE verstuurd. Interventie uitgevoerd op 24/09/2021.
- **Aanwezigheid van kabels:** A4i stelt vast dat boven de liftdeuren van de bovenste verdieping van elk gebouw niet-aangesloten kabels hangen die verbonden lijken te zijn met de brandmeldcentrale. A4i ondervraagt de firma TELENET, die verantwoordelijk is voor het onderhoud van de brandmeldcentrale, over de aanwezigheid van deze kabels. Op 26/08/2021 komt de technicus van de firma TELENET langs en informeert de syndicus dat deze kabels aangesloten moeten worden op de liften, en stelt daarvoor een verslag op dat aangeeft welke kabelparen verbonden moeten worden. Op 31/08/2021 bezorgt A4i een kopie van dat verslag aan de firma SCHINDLER om deze aansluitingswerken te organiseren. Werken gepland voor 14/09/2021. Na het bezoek van de firma SCHINDLER stelt A4i vast dat de kabels nog steeds boven de liftdeuren hangen en contacteert de firma opnieuw. De firma SCHINDLER stuurt een offerte voor de uitvoering van deze werken. De Raad van mede-eigendom informeert A4i dat deze werken waarschijnlijk onderdeel vormen van het bestek om de liften met de voorschriften in orde te brengen, aangezien deze werken in dezelfde periode als de installatie van de brandmeldcentrale werden uitgevoerd. A4i controleert de verschillende opleveringsdocumenten, maar vindt er niets in terug over deze werken. De uitvoering van deze werken door de firma SCHINDLER komt op de agenda van de algemene vergadering...
- **Ketelruimte:** Op 23/08/2021 maken de twee conciërges de ketelruimte schoon en verwijderen ze al het grof vuil en de archieven die er opgeslagen werden.
- **Onderhoud van de leidingen:** Op 31/08/2021 voert de firma HYDRO-JET een onderhoud uit aan de afvoerleidingen. De Raad van mede-eigendom beslist om het ruimen half januari en half juni te laten doorgaan.

- **Lek in het verwarmingscircuit:** Op 25/09/2021 krijgt A4i te horen dat er een lek is in de radiator van de conciërgewoning aan de kant van RAVEL en WAGNER. A4i neemt contact op met de wachtdiensten van de firma ABC TECHNICS opdat zij een dringende interventie plannen, en probeert ter plaatse het verwarmingscircuit van de conciërgewoning af te sluiten. Na zijn interventie informeert de verwarmingsmonteur A4i dat er geen kraan bestaat om het verwarmingscircuit van de conciërgewoning af te sluiten en dat het gehele circuit moet leeglopen, aangezien de afsluitkranen niet meer werken. Interventie gepland op 27 en 28/09/2021.
- **Schoonmaak van de parkings:** Tussen 29/09 en 15/10/2021 maken de twee conciërges de twee parkings, alsook de helling naar de garage schoon.
- **Luik van de conciërgewoning:** ████████ deelt A4i mee dat de riem waarmee het luik van de conciërgewoning wordt bediend, versleten is en het luik niet meer open kan. A4i dient een offerteaanvraag in bij twee leveranciers en bestelt deze werken. Werken uitgevoerd op 20/10/2021.
- **Conciërges:** A4i organiseert een bezoek aan de gebouwen en de buitenkant van de mede-eigendom met elke conciërge apart, om aan te geven welke verbeteringen er in het dagelijkse en periodieke onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van de mede-eigendom aangebracht zouden kunnen worden.
- **Verdeling van de badges en afstandsbedieningen:** Om de beschikbaarheid van de badges en afstandsbedieningen te verzekeren en een perfecte opvolging van de verdeling en facturatie ervan te garanderen, stelt A4i een werkmethode op en deelt die mee aan de twee conciërges.
- **Vandalisme:** De sleutelkastjes om de garagepoorten mee te openen werden zwaar beschadigd, waardoor de poorten enkel geopend kunnen worden met de badges en afstandsbedieningen. A4i vraagt de interventie van de firma ALL ACCES om deze problemen op te lossen. De firma ALL ACCES geeft A4i mee dat zij niet beschikken over de referenties van de losgescheurde cilinder, waardoor alle sleutels van de mede-eigenaars die toegang hebben tot de garage vervangen zouden moeten worden. A4i vraagt de Raad van mede-eigendom en de conciërges of er reservecilinders bestaan en hoe dat kastje efficiënt gebruikt kan worden. De firma ALL ACCES komt tussenbeide en stelt voor om het sleutelsysteem te vervangen door een kastje met code, en wijst op de risico's bij het behoud van het huidige systeem, namelijk dat men door het verwijderen van de sloten aan de stroomdraden zou kunnen en die met elkaar zou kunnen verbinden om de poorten te bedienen. De Raad van mede-eigendom en de conciërges bevestigen A4i dat er geen reservecilinder bestaat en dat, voor zover zij weten, geen enkele mede-eigenaar dit systeem nog zou gebruiken. Als voorzorgsmaatregel, en in afwachting van eventuele berichten van mede-eigenaars die dit systeem nog gebruiken, vraagt A4i de firma ALL ACCES om de stroom van het kastje af te sluiten en de kastjes af te dekken. Werken uitgevoerd.
- **Druknop van de garage defect:** De drukknoop om de garage van binnenuit te openen werkt niet meer. A4i vraagt de firma ALL ACCES of er eventueel een verband bestaat tussen deze storing en de werken die uitgevoerd werden aan de sleutelkastjes buiten. Een technicus wordt ter plaatse gestuurd en stelt vast dat de storing te wijten is aan een losgekoppelde draad in een van de aftakkasten. Tijdens deze interventie wordt ook vastgesteld dat de reflector vervangen moet worden. A4i vraagt een offerte voor de vervanging ervan en bestelt deze werken. Werken uitgevoerd op 26/11/2021.
- **Noodverlichting:** A4i stelt vast dat een groot deel van de noodverlichting niet werkt. Deze apparatuur moet, net zoals de haspels, regelmatig worden geïnspecteerd en onderhouden. Derhalve wordt een afspraak gemaakt met de firma ANSUL om een offerte op te stellen voor het onderhoud van deze apparatuur. Dit punt zal op de agenda van de volgende algemene vergadering worden geplaatst. Tegelijkertijd wordt ook een offerte opgesteld voor het aanbrengen van pictogrammen.
- **Buitenparking:** A4i stelt vast dat verschillende geïmmobiliseerde of niet ingeschreven voertuigen geparkeerd staan op buitenparkeerplaatsen van de mede-eigendom. Er wordt contact opgenomen met de verschillende geïdentificeerde eigenaars, zodat zij deze voertuigen kunnen verwijderen.
- **Defecte verwarming:** Op 16/11/2021 melden verschillende mede-eigenaars van de bovenste verdiepingen dat hun radiatoren warmte verliezen. A4i vraagt de interventie van de firma ABC TECHNICS, die dezelfde dag nog in de ketelruimte en de privatieve delen werkt en deze problemen oplost.
- **ISTA:** Gezien de verschillende problemen die zich in het verleden hebben voorgedaan bij de verdeling van het individuele water- en verwarmingsverbruik, vraagt A4i aan de firma ISTA om een eerste ontwerpverdeling op te stellen en organiseert het op 05/11/2021 een vergadering in zijn kantoren om deze gegevens te analyseren, de problemen te identificeren en te bepalen welke maatregelen genomen moeten worden. Na deze vergadering stelt A4i een overzicht op van de

door de firma ISTA aan te brengen verbeteringen en bezorgt het de beheerder dit document om de gecorrigeerde verdelingen te verkrijgen. Op 08/12/2021 stuurt A4i een herinnering naar de firma ISTA. Op 14/12/2021 bezorgt A4i de firma ISTA de te verdelen bedragen op basis van deze nieuwe verdeling en vraagt het om de individuele rekeningen uiterlijk op 21/12/2021 op te sturen. Herinneringen verstuurd op 22/12, 27/12 en 28/12/2021. Op 29/12/2021 ontvangt A4i de afrekeningen.

CHOPIN:

- **Defecte verlichting:** Op 21/06/2021 valt de verlichting uit tussen de 7^e en 12^e verdieping. Op 22/06/2021 komt een elektricien langs en vervangt de defecte timer.

MOZART:

- **Probleem met de parlofoon:** De eigenaars van kavels K10 en L11 informeren A4i dat er een probleem is met hun parlofooninstallatie. Op 02/07/2021 vraagt A4i een interventie van de firma Koninckx. Aangezien de heer Koninckx tot 15 september met vakantie is, wordt er uiteindelijk besloten, in overleg met de betrokken mede-eigenaars, op hem te wachten gezien de complexiteit van het systeem. Op 20/09/2021 lost de firma Koninckx deze problemen op, waarvan bevestigd wordt dat ze verband houden met de gemeenschappelijke installatie.
- **Liftpanne:** op 25/06/2021, na de stroomonderbreking, valt de lift uit. De pechdienst van Schindler wordt gecontacteerd en er volgt binnen 2 uur een interventie. De panne is te wijten aan een veiligheidshendel die door een gebruiker werd geactiveerd.
- **Liftpanne:** Op 20/11/2021: interventie na een stroomonderbreking.
- **Waterinsijpeling fietsenstalling :** Op 23/11/2021 informeert de Raad van mede-eigendom A4i dat er water aanwezig is in de fietsenstalling; dat water stroomt uit de afvoerleiding die erdoorheen loopt. A4i geeft de firma PSD de opdracht om de oorzaak van deze waterinsijpeling te achterhalen en hiervoor een oplossing te bieden. De oorzaak wordt vastgesteld in appartement L2. De interventiekosten worden aan de betrokken mede-eigenaar aangerekend.

RAVEL:

- **Probleem met de verlichting:** Op 30/07/2021 krijgt A4i te horen dat de verlichting in het trapportaal op de 11^e verdieping niet werkt. Er wordt een interventie gevraagd van de elektricien van de mede-eigendom. Werken uitgevoerd op 04/08/2021.
- **Liftpanne :** Op 23/09/2021 wordt aan A4i een panne gemeld. Eerst vraagt de conciërge van het gebouw een interventie van de firma SCHINDLER, daarna volgen meerdere herinneringen door A4i. De lift wordt opnieuw in gebruik genomen op 24/09/2021.
- **Knop voordeur defect:** Op 19/10/2021 wordt er gemeld dat de drukknop om de deur te openen vergrendeld is in de open stand, waardoor de badges niet gebruikt kunnen worden. A4i vraagt de interventie van de firma TELENET om het systeem te herstellen. Werken uitgevoerd op 21/10/2021.
- **Liftpanne:** Op 11/11/2021 krijgt A4i te horen dat er een lift defect is. A4i neemt contact op met de firma SCHINDLER om een interventie te plannen en vraagt de technicus om te controleren of deze panne verband zou kunnen houden met een mogelijke verhuizing die de dag ervoor zou hebben plaatsgevonden. Het systeem wordt overdag hersteld en de technicus informeert A4i dat de panne te wijten was aan een probleem met de elektrische verbinding tussen de cabine en de deur; de mogelijke verhuizing heeft er dus niets mee te maken.

WAGNER:

- **Toegangsbadgelezer defect:** Op 19/07/2021 raakt de badgelezer defect; er wordt een interventie van de firma TELENET gevraagd. Op 20/07/2021 opnieuw operationeel.

GROENE ZONE:

- **Onderhoud van de groene zones:** A4i organiseert een vergadering met de firma JARDI NATH om de groene zones van de mede-eigendom te bezichtigen en met hen het bestek te overlopen en eventuele verbeteringen te bespreken die in het onderhoud van de groene zones aangebracht zouden kunnen worden.

Voorts heeft de syndicus in samenwerking met de raad van mede-eigendom verscheidene punten en activiteiten opgestart. Uit te voeren werken / projecten in 2021 - 2022.

- **Renovatie van de gevels, balkons, voorplein/waterdichtheid van de garages:**
 - De AV van 27/02/2019 heeft de architect de opdracht gegeven om een bestek op te stellen en bij 5 bedrijven een offerte aan te vragen.
 - De architect heeft deze opdracht uitgevoerd, maar gezien covid werd die nooit aan de AV toegelicht.
 - Een vergadering vond plaats met de architect en A4i op 14/10/2021.
 - Dit punt zal op de agenda van de algemene vergadering worden geplaatst.
- **Waterinsijpeling in de parkings:** Op 21/10/2021 wordt in de mede-eigendom een vergadering georganiseerd in aanwezigheid van de architect om de verschillende maatregelen te bespreken die de mede-eigendom al zou kunnen nemen om een deel van deze insijpelingen in te dijken, zoals het reinigen van de randafvoer, de installatie van een afzuigstelsel in het meterlokaal... A4i zorgt ervoor dat deze maatregelen uitgevoerd zullen worden.
- **Warmtekrachtkoppeling:** De mede-eigendom heeft de mogelijkheid om een warmtekrachtkoppelingssysteem in de ketelruimte van de mede-eigendom te laten installeren door een derde investeerder. Er werden vergaderingen gehouden met de firma's GO 4 GREEN en WATT MATTERS in aanwezigheid van de Raad van mede-eigendom, en de mede-eigendom ontving offertes. Dit punt wordt op de agenda van de algemene vergadering geplaatst.
- **Programmering van badges:** Om de kosten voor de mede-eigendom te beperken en de badges naargelang de aanvragen te kunnen verdelen, houdt A4i een vergadering met de firma TELENET om uitleg te krijgen over de programmeringsprocedure. Tijdens deze vergadering werd vastgesteld dat het huidige systeem niet de mogelijkheid biedt om badges ter plaatse te programmeren en een lichte aanpassing vergt, alsook het downloaden van het oorspronkelijke programma op de pc van A4i. De firma TELENET zal contact opnemen met de voormalige beheerder om het programma te verkrijgen en zal dan opnieuw een afspraak met A4i maken om het gebruikslaar te maken. Tegelijkertijd bestelt A4i 50 nieuwe blanco badges. Op 28/12/2021 heeft een laatste vergadering met de vertegenwoordiger van TELENET plaatsgevonden en een offerte zal moeten worden bezorgd aan A4i.
- **Elektrische ruimte:** Het is altijd erg vochtig in de ruimte van de elektriciteitsmeters, en dat vormt een reëel gevaar voor oxidatie. A4i zal contact opnemen met een aannemer om de plaats op te sporen waar het water de ruimte binnensijpelt, en hier een oplossing voor te zoeken. Tegelijkertijd zal er een offerte worden aangevraagd voor de plaatsing van een geforceerde ventilatie in deze ruimte. A4i neemt ook contact op met de firma SIBELGA om de algemene staat van de hoogspanningsruimte te inspecteren. Er werd vastgesteld dat het ventilatierooster dat naar buiten leidt, sterk beschadigd is en water laat doorsijpelen bij hevige regenval. SIBELGA zal op zijn kosten dit rooster vervangen.
- **Aanwezigheid van een barst:** Er werd een grote barst aangetroffen in een van de muren van de parking op niveau 0. A4i zal tegenstukken plaatsen om mogelijke verschuivingen te controleren en de nodige maatregelen treffen.

Bovendien moest de mede-eigendom in het boekjaar 2020-2021 verschillende schadegevallen afhandelen:

- [REDACTED] - [REDACTED] (i9): 16/04/2021 Waterinsijpeling in het appartement afkomstig van de verwarmingsinstallatie van i9. De firma PSD GROUP voert het onderzoek en de herstelling uit. Het dossier werd bij de makelaar geopend en de offertes werden bezorgd. Expertise uitgevoerd op 07/07/2021. Vergoeding betaald aan i8 en i9 op 06/10/2021. Het resterende bedrag en de btw kunnen nog bij de verzekeringsmaatschappij gevorderd worden, mits voorlegging van de eindfacturen van de reparaties.
- [REDACTED] Parket beschadigd bij de schuifdeur van het terras. Vermoedelijk is het terras onvoldoende waterdicht? Er is ook vochtigheid bij de verwarmingsbuis van de radiator. Opening van een dossier uit voorzorg. De makelaar wacht op het verslag van de loodgieter die 1 jaar eerder langskwam om de exacte oorzaak van de schade te achterhalen. Aan de gang
- [REDACTED] Inbraak. Schade aan de raamkozijnen en de schuifdeur. Foto's, proces-verbaal van de politie en facturen aan makelaar bezorgd. [REDACTED] vergoed op 28/10/2021. Dossier gesloten.
- [REDACTED]: Waterinsijpeling in de slaapkamer van K10, afkomstig van de badkamer van J10. Lek tussen de badkraan en de bodem van de badkuip. Vrijstelling van +- € 2600 zou ten laste van [REDACTED] vallen bij aangifte aan de verzekeringsmaatschappij. In

afwachting van de offerte en de factuur van [REDACTED] om te weten of het schadegeval zo nodig aangegeven moet worden.

- [REDACTED] (M9): Op 30/09/2021 stelt [REDACTED] A4i op de hoogte van een geval van waterschade door een afvoerprobleem in de muur onder de gootsteen van de keuken. Een voorlopige herstelling werd uitgevoerd, maar er werd geen gevolg aan gegeven. Vochtprobleem bij M9 uitgevoerd en bezoek aan M10 om de werken vast te stellen. Vervanging van de leiding uitgevoerd. In afwachting van de offerte om het dossier te sluiten.
- [REDACTED] (i1): 01/2021. Waterinsijpeling in de badkamer van i1. [REDACTED] meldt dat alles in orde is, maar A4i vraagt bewijsstukken voor de herstelling van de waterinsijpeling (factuur, foto's...) en wijst erop dat een offerte of factuur gegeven moet worden bij schade. Offerte ontvangen van [REDACTED], maar wachtend op een reactie van i2. Aan de gang.
- [REDACTED] 06/2020. Dhr. Jodart verstuurt een offerte voor de vervanging van de parketvloer. Reparatie van een lek als gevolg van gecorrodeerde verwarmingsbuizen op 24/06/2020 uitgevoerd, vrijstelling van +€2600. Wachtend op aangepaste offertes.
- [REDACTED] bezorgt een offerte voor de reparatie van zijn plafond. A4i contacteert [REDACTED] om informatie te verkrijgen. [REDACTED] vermeldt schade aan haar plafond als gevolg van een probleem met het dak + een eerder schadegeval op 13/01/2020 waarbij de verwarmingsbuizen door corrosie aangetast waren. De herstelling werd uitgevoerd. A4i vraagt [REDACTED] naar gegevens over de datum van zijn schadegeval, om de overeenstemming van de feiten te controleren, alsook naar foto's en e-mails die met Gauvain zijn uitgewisseld, en stelt een bezoek voor om vochtmetingen uit te voeren. Aan de gang.
- [REDACTED] / [REDACTED] Op 13/09/2021 informeert de Raad van mede-eigendom A4i dat er water is binnengesijpeld in de conciërgewoning, ter hoogte van de nummers 452-454. A4i stelt de situatie vast en regelt een bezoek van de firma PSD GROUP in de twee appartementen die uitkijken op de conciërgewoning. Interventie gepland op 16/09/2021. Bij het onderzoek naar het lek op 16/09/2021 kon de oorzaak van de schade niet exact worden achterhaald. Er werd een destructief onderzoek uitgevoerd bij N1. [REDACTED] bezorgt zijn offerte voor het herstel van zijn badkamer. Offerte wordt geanalyseerd om de door de mede-eigendom te betalen vergoeding te bepalen.
- [REDACTED] 10/2021. i6 meldt een vochtprobleem in zijn living. A4i voert ter plaatse vochtmetingen uit en controleert ook j6 waar er niets te zien is. A4i geeft PSD Group de opdracht om de noodzakelijke onderzoeken te verrichten. Volgens het onderzoeksrapport van de firma PSD Group is het vocht ontstaan bij een afvoerbuis in de keuken van appartement j8. Op 16/12/2021 wordt het buissegment vervangen en A4i brengt de betrokken mede-eigenaars (i5, i6, i7) op de hoogte van de uitkomst van het dossier. Aan de gang.
- [REDACTED] K12 meldt doorsijpelend water uit het dak in maart 2021. A4i vraagt een kopie van de informatie die is uitgewisseld met Gauvain en meet het vochtgehalte van het plafond. Deze analyse bevestigt dat de oorzaak werd hersteld. Wachtend op een offerte voor de reparatie van het plafond.

Ten slotte worden momenteel verschillende projecten/werken bestudeerd met het oog op een mogelijke uitvoering in de toekomst:

- Inspectie van de elektrische installaties en die in overeenstemming brengen indien nodig;
- Vervanging van de afvoerleidingen;
- Vervanging van de brievenbussen;
- Vervanging van het parlofoonstelsel;
- Installatie van sensorverlichting aan de achterkant van het gebouw;
- Installatie van sensorverlichting in de parkings;
- Plaatsen van parkeerborden voorbehouden voor personen met een handicap.

VOOR DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: [REDACTED]

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP ECB II

Av. de l'Exposition 448-454

1090 Bruxelles

Entreprise n° 0850.130.863

Notre réf. : 2022

COMPTES DU 01/10/18 AU 30/09/19

établi le 09/01/22

par :

DAREL sprl

Rue des Compagnons 33

1030 Bruxelles

TVA : 0444.004.731


gerard.wolf@gmail.com

Ingénieur civil électronicien et automaticien
Créateur du logiciel Chéops pour syndic
Commissaire aux comptes



DAREL sprl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : BE 0444.004.731

Bruxelles, le 9 janvier 2022

Aux copropriétaires de
l'ACP ECB II
Av. de l'Exposition 448- 454
1090 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP ECB II
Vérification des comptes 01/10/18 – 30/09/19

PREAMBULE

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 2^e année consécutive.

Notre rapport comprend 14 points :

1. Planning
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Bilan
5. Comptes de fonds
6. Comptes de sinistres
7. Autres comptes généraux
8. Comptes des propriétaires
9. Comptes des fournisseurs
10. Factures d'entrée
11. Décomptes
12. Financiers
13. Honoraires
14. Conclusions

1. PLANNING

Ciôture des comptes	30/09/19
Disponibilité des comptes complets et définitifs	24/06/21
Disponibilité souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	
Convocation en assemblée générale, au plus tard	
Assemblée générale	01/22

L'assemblée générale est reportée pour des raisons sanitaires vis-à-vis de la pandémie de Covid-19.

Le rapport pourra ainsi être joint, comme il est préférable, à la convocation de la prochaine assemblée générale.

Pour information :

Nous souhaitons disposer de 3 semaines entre la disponibilité du dossier comptable et l'envoi de la convocation en assemblée générale.

Ce délai nous permet de collecter tous les documents nécessaires, d'étudier le dossier, de demander des informations complémentaires, d'envoyer un projet de rapport au syndic et de fournir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis, tous les documents par voie informatique, y compris les extraits de comptes en banque et les factures d'achat, scannées.

Ces documents nous ont été transmis avec grand retard, après de nombreux rappels et pas sous la forme souhaitée.

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Programme comptable

Le syndic utilise un programme comptable en partie double. Ceci permet de tenir la comptabilité avec rigueur. Toutefois, nous avons reçu une partie des documents sous une forme non classique, ce qui complique le contrôle des comptes.

Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

Concordance reports dans l'historique des comptes généraux / bilan exercice précédent

Les reports dans l'historique des comptes généraux doivent correspondre au bilan de l'exercice précédent. Le tableau ci-dessous indique les discordances éventuelles.

Compte	bilan exercice précédent	report dans historique	variation
400000 - propriétaires	146.612,20	146.768,50	156,30
499903 - solde chauffage à régulariser	-815,96	-972,26	-156,30
Total	145.796,24	145.796,24	0,00

A part cette petite écriture, les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice précédent.

Correspondance bilan / balance générale

Le bilan correspond à la balance générale.

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

Les soldes finaux des comptes dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice.



Comptes 550120 - Ep. Record

Solde débiteur : 130.153,92

Ce compte a été clôturé vers le 12/10/18 et le montant de 130.184,61 débité le 15/10/18 sur le compte 550110 - épargne ING BE09 3104 1326 5657. La petite différence provient probablement d'intérêts créditeurs.

Le syndic indique qu'il n'a pas pu obtenir les extraits de ce compte. Il n'a donc pas pu enregistrer l'opération. Ce compte est en réalité à 0,00.

Compte 580000 - transfert internes

Solde créditeur : 130.206,41

Ce montant provient de l'enregistrement du transfert vers le compte " 550110 - épargne ING BE09 3104 1326 5657". Pour la même raison indiquée ci-dessus, ce compte apparaît non soldé. Il est en réalité à 0,00.

Comptes "400000 - propriétaires" et "440000 - fournisseurs"

- ces comptes, centralisateurs, n'apparaissent pas dans l'historique des comptes généraux
- mais les balances propriétaires et fournisseurs correspondent au bilan

Correspondance balance propriétaires / bilan

- nous avons reçu la balance générale des comptes généraux, avec le détail des propriétaires
- nous en avons extrait la balance propriétaires
- elle correspond bien au compte propriétaires du bilan

Correspondance balance fournisseurs / bilan

- nous avons reçu la balance générale des comptes généraux, avec le détail des fournisseurs
- nous en avons extrait la balance fournisseurs
- elle correspond bien au compte fournisseurs du bilan

Conclusion

La comptabilité est cohérente.



4. BILAN

L'immeuble est géré avec appels de provisions mensuels anticipatifs et décompte annuel.
La situation comptable reçue est, comme il se doit, après centralisation du décompte.

ACTIF	
300010 - stock clés porte d'entrée	0,00
300011 - stock clés et télécommandes	0,00
400000 - propriétaires	143.090,98
499020 - sinistre	1.282,60
499021 - sinistre BV P02	710,20
499901 - caution Electrabel	37,18
499903 - solde chauffage à régulariser	1.264,15
499906 - solde gérance précédente	11.671,34
550010 - vue ING BE60 3101 3354 8070	228.422,92
550020 - vue Belfius BE33 0689 0407 1046	238.304,11
550110 - épargne ING BE09 3104 1326 5657	252.741,75
550120 - épargne Record BE61 6529 1529 5217	130.153,92
Total	1.007.679,15

PASSIF	
100000 - fonds de roulement	95.153,61
100100 - fonds de réserve général	705.303,93
100200 - réserve différences d'arrondi	1,25
100210 - réserve intérêt et frais de banque	522,39
100220 - réserve intérêts et indemnités de retard	8.437,84
440000 - fournisseurs	25.361,36
499900 - compte d'attente	11.095,25
499907 - fournisseurs contestation	31.597,03
580000 - transferts internes	130.206,41
Charges à répartir	0,08
Total	1.007.679,15

- le bilan est équilibré
- il comprend plusieurs comptes d'attente importants

5. COMPTES DE FONDS

Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

100100 - fonds de réserve général	705.303,93
100210 - réserve intérêts et frais de banque	522,39
100220 - réserve intérêts et indemnités de retard	8.437,84
Total fonds de réserve	714.264,16
- 550110 - épargne ING BE09 3104 1326 5657	-252.741,75
- 550120 - épargne Record BE61 6529 1529 5217	-130.153,92
- 580000 - transferts internes - transfert en cours du compte 550120 - épargne Record BE61 6529 1529 5217	130.206,41
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	461.574,90

- les fonds de réserve ne sont pas entièrement déposés sur le compte d'épargne
- ils devraient l'être, légalement
- il y a un manque de dépôt très important, de 453.137,06
- le syndic aurait pu et aurait dû effectuer un transfert depuis les compte à vue
- la trésorerie est suffisante pour combler la plus grande partie de la différence
- les fonds de réserve sont presque totalement disponibles

Pour information, le code civil, Art. 577-8. § 4. 5 prescrit :

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve.

Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	461.574,90
- 550010 - vue ING BE60 3101 3354 8070	-228.422,92
- 550020 - vue Belfius BE33 0889 0407 1046	-238.304,11
+ trésorerie minimum à conserver sur le compte à vue pour gestion avec appels de provisions anticipatifs 1,5 mois de charges courantes sur base de 307.802,27	38.475,28
Total positif = manque de trésorerie Total négatif = pas de manque de trésorerie	33.323,15

- la trésorerie de la copropriété est légèrement insuffisante
- le manque de trésorerie provient :
 - du retard de paiement important des propriétaires
 - d'appels de provisions de charges insuffisants



Vérification du fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion avec appels de provisions anticipatifs : 1,5 mois de charges sur base de 307.802,27	38.475,28
- 100000 - fonds de roulement	-95.000,00
Total positif = manque de fonds de roulement	
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	-56.524,72

- le fonds de roulement est largement supérieur au minimum recommandé
- cela est actuellement nécessaire pour couvrir le gros retard de paiement des propriétaires

Historique du fonds de réserve général

Report en début d'exercice	613.941,40
Appels de fonds	115.200,00
Prélèvements pour travaux	-23.837,47
Produits divers	0,00
Solde en fin d'exercice	705.303,93

6. COMPTES DE SINISTRE

Montant positif = débit = frais, versement indemnité au propriétaire

Montant négatif = crédit = indemnité reçue de l'assurance, frais non remboursés, franchise

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
499020 - sinistre	1.282,60	- il s'agit d'une indemnité versée à un propriétaire

7. AUTRES COMPTES GENERAUX

Montant positif = débit

Montant négatif = crédit

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
300010 - stock clés porte d'entrée	0,00	- solde fin exercice précédent : 790,95 - solde fin exercice : 0,00 - écriture de solde dans le compte 499906 - solde gérance précédente
300011 - stock clés et télécommandes	0,00	- idem
499900 - compte d'attente	-11.095,25	- suite rapport du commissaire aux comptes
499906 - solde gérance précédente	11.671,34	- idem - le syndic a apporté les corrections proposées par le commissaire aux comptes dans le rapport 2017-2018
499907 - fournisseurs contestation	-31.597,03	- concerne Béton Résine - retenue suite travaux inachevés/ mal exécutés il y a +/- 10 ans

8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement avant clôture

Total solde propriétaires fin d'exercice	143.090,98
+ propriétaires créditeurs	17.184,24
- manque de provisions de charges par rapport aux charges	-55.055,85
Solde propriétaires débiteurs	105.219,37
Charges courantes et appels de fonds	400.655,85
Arriérés en mois de charges + appels de fonds	3,2 mois

- l'arriéré de paiement est élevé
- et il ne comprend pas le manque de provisions de charges

Examen détaillé des comptes propriétaires débiteur de plus de 3.000,00 au 30/09/19

En italiques, les remarques du syndic.

Situation après comptabilisation des intérêts de retard au 30/09/19

	Arriéré	Remarque
	6.986,53	- solde reporté 2.321,76 - aucune provision de charges payée
	6.030,26	- solde reporté 2.098,26 - aucune provision de charges payée
	3.955,51	- solde reporté 3.647,73 - les provisions de charges sont payées
	3.835,71	- solde reporté 2.840,17 - provisions de charges partiellement payées
	5.277,76	- solde reporté 10.325,39 - arriéré partiellement résorbé mais encore très élevé
	3.681,39	- solde reporté 4.088,72 - arriéré légèrement résorbé mais encore très élevé
	10.675,56	- solde reporté 6.398,01 - aucune provision de charges payée
	8.285,50	- solde reporté 7.354,59 - provisions de charges partiellement payées
	5.048,32	- solde reporté 9.804,47 - arriéré partiellement résorbé mais encore très élevé
	3.339,76	- solde reporté 5.802,43 - arriéré partiellement résorbé mais encore très élevé
	4.818,91	- solde reporté 5.858,16 - arriéré partiellement résorbé mais encore très élevé
	61.935,21	

- 11 propriétaires ont une dette très importante, supérieure à 3.000,00
- la situation est très mauvaise
- elle fait courir à la copropriété des risques importants d'insolvabilité
- en cas de vente d'un appartement, il apparaît parfois que le propriétaire est criblé de dette et que copropriété ne récupérera pas grand chose
- cette situation doit être redressée avec énergie

Suivi des paiements

Dans le cadre de la résorption active de l'arriéré de paiement, nous recommandons d'effectuer les rappels mensuellement.

Tenue des comptes

Les comptes sont parfaitement tenus.

9. COMPTES DES FOURNISSEURSExamen détaillé des comptes fournisseurs débiteurs ou créditeurs de plus de 500,00

Montant positif = débit = paiement ou note de crédit

Montant négatif = crédit = facture ou remboursement du fournisseur

En italiques, les remarques du syndic

Fournisseur	Montant	Remarque
---	408,09	- décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer
Balman	0,60	- décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer
Bricoleur	-3.920,00	- une des factures du 23/04/19 impayée
BxlPropreté	-731,80	2018 - note de crédit 175310 enregistrée comme facture 2019 - solde reporté ouvert - erreur connue, non corrigée
Dewispelaere	-0,03	- solde reporté ouvert
Electr-24	-372,83	- décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer, depuis le 23/10/18
Hydrobru-09	281,11	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer
Hydrojet-50	-10,00	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer - solde reporté ouvert
Ista	-831,28	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer, depuis le 05/12/18
Koninckx-58	-85,86	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer, depuis le 28/11/18
Medori	-4.106,70	2018 - solde -4.106,70 - par solde reporté au 30/09/14 - solde syndic précédent sans explication 2019 - solde 0,00 dans la balance générale - mais compte pas dans l'historique fournisseurs - pas reçu d'explication
Mensura	53,14	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer, depuis le 18/07/19
Nextel	-69,91	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer, depuis le 20/02/19

		A PARTIR D'ICI UNIQUEMENT SI DECALAGE > 200,00
Schindler	-6.829,30	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer - -3.039,35 : solde reporté ouvert - -3.098,13 : OD correction du 01/10/18 ouverte - -691,82 : facture 27/06/19 ouverte - pas reçu d'explication
Veolia	932,58	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer - -1.441,49 : solde reporté ouvert - 2.374,07 : paiement du 23/10/18 - pas reçu d'explication
VTgarden	-318,03	décalage entre solde et dernières factures de l'exercice encore à payer - 290,46 : solde reportée - 0,06 : trop payé 09/11/18 - -608,55 : une des facture du 03/08/19 qui fait double emploi impayée

Soldes en fin d'exercice

- les soldes doivent correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- ce n'est pas le cas pour les nombreux comptes ci-dessus
- et nous n'avons examiné que les comptes débiteurs ou créditeurs de plus de 500,00

Régularité des paiements

Les fournisseurs sont payés régulièrement.

Tenue des comptes

- il apparaît énormément d'anomalies
- des soldes dormants depuis longtemps sont toujours ouverts
- toutes les corrections auraient dû être effectuées depuis longtemps
- les comptes doivent être vérifiés et apurés régulièrement
- une dernière vérification devrait être faite 15 jours avant la fin de l'exercice
- cela permettrait d'éliminer presque toutes les anomalies avant le contrôle des comptes

10. FACTURES D'ENTREE

Toutes les vérifications sous cette rubrique sont faites par coups de sonde sur 80 % des factures.

Examen détaillé de l'enregistrement des factures

En italiques, les remarques du syndic

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
185131	Nextel	1.838,55	Encodé 1.835,55
185300	Balman	233,80	Encodé 233,20
185309 185354	VTGarden	608,55	Font double emploi Une seule payée

Numérotation et classement des factures

- les factures sont bien numérotées, sans doublon
- il y a quelques sauts dans la numérotation
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats



- les factures sont parfaitement classées
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune
- elles sont classées ensemble, ce qui est cohérent

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les montants encodés correspondent aux factures, sauf 3 erreurs.

Application du taux de TVA 6 % sur les travaux de rénovation

Ce taux est correctement appliqué.

Vérification de la situation des entrepreneurs vis-à-vis de la sécurité sociale et des contributions. Article 30bis.

Pour information : la copropriété est solidairement responsable des dettes des entrepreneurs auxquels elle commande des travaux. Si l'entrepreneur n'est pas en règle, au paiement, le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur Internet, pour la sécurité sociale et pour les contributions. Une attestation est délivrée.

Le syndic juge de l'opportunité d'effectuer cette vérification selon l'importance de la facture et sa connaissance du fournisseur.

Nous invitons à l'avenir le syndic à agraffer cette attestation, en tout cas pour les factures de 5.000,00 € TVAC ou plus.

Aucune facture n'est concernée.

Opportunité, montant et imputation des factures

Nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'opportunité, le montant et l'imputation des factures.

11. DECOMPTE

Charges à répartir suivant relevés des frais

Décompte	frais communs	frais privatifs
Décompte du 29/05/20	397.550,58	4.727,08
Décompte rectificatif du 18/12/20	-89.748,31	88.126,50
Total	307.802,27	92.853,58

Appel de fonds

100100 - fonds de réserve général	115.200,00
-----------------------------------	------------

Charges courantes

Charges communes à répartir	307.802,27
+ frais privatifs courants : surtout chauffage	92.853,58
- appels de fonds inclus dans le décompte	-115.200,00
Charges courantes	285.455,85

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	285.455,85
+ appels de fonds	115.200,00
Charges courantes + appels de fonds	400.655,85

Equilibre charges à répartir / charges réparties

Charges communes à répartir	307.802,27
Charges réparties	307.802,27
Différence d'arrondi	0,00

Les charges ont été correctement réparties.

Equilibre charges / provisions de charges

Il y a un appel de fonds unique incorporé dans le décompte annuel.

Charges courantes + appels de fonds	400.655,85
Provisions de charges appelées	345.600,00
Couverture des charges par les provisions	86,3 %
Montant de la régularisation de charges	55.055,85

Le montant des provisions de charges est fort insuffisant.

Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	30/09/19
Date d'envoi du décompte	29/05/20
Délai pour envoi du décompte principal	242 jours

Le délai d'émission est extrêmement long.

Répartition des charges

- nous avons vérifié ci-dessus que les charges ont été globalement correctement réparties
- nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition ni l'imputation des charges



9. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte à vue	Compte à vue
Banque	ING	Belfius	Record
N° compte	BE60...8070	BE33...1046	BE37...4628
N° compte en comptabilité	550010	550020	550030
Solde initial svt bilan exercice précédent	185.785,92	186.721,02	143,93
Solde initial suivant extraits de compte	185.785,92	186.721,02	143,93
Date dernier extrait	27/09/18	28/09/18	12/04/18
N° dernier extrait	40	118	3/1
Solde final suivant bilan	228.422,92	238.304,11	0,00
Solde final suivant extraits de compte	228.422,92	238.304,11	0,00
Date dernier extrait	27/09/19	30/09/19	12/10/18
N° dernier extrait ou mouvement	39	145	6

	Compte d'épargne	Compte d'épargne
Banque	ING	Record
N° compte	BE09...5657	BE61...5217
N° compte en comptabilité	550110	550120
Solde initial svt bilan exercice précédent	122.329,96	130.153,92
Solde initial suivant extraits de compte	122.329,96	130.153,92
Date dernier extrait	03/04/18	01/01/18
N° dernier extrait	2	4
Solde final suivant bilan	252.741,75	130.153,92
Solde final suivant extraits de compte	252.619,53	voir ci-dessous
Date dernier extrait	01/04/19	
N° dernier extrait	2	
Différence	122,22	

Compte Record BE37 6528 0800 4628 / compte comptable 550030

- solde comptable au 30/09/18 : 143,93
- solde au 30/09/18 : 0,00
- pas reçu d'extrait pour l'exercice 2018-2019
- reçu extraits par le nouveau syndic A4i

Compte Record BE61 6529 1529 5217 / compte comptable 550120

- solde comptable au 30/09/18 : 130.153,92
 - solde comptable au 30/09/19 : 130.153,92 (inchangé)
 - le syndic Gauvain indique avoir clôturé le compte et transféré le solde sur le compte BE09 3104 1326 5657.
 - toutefois, il indique : "Record a été repris par ING, nous n'avons jamais pu obtenir le dernier extrait du compte du 5217"
 - l'écriture comptable correspondante n'a pas été passée
 - il nous a transmis l'extrait du compte compte BE09 3104 1326 5657 du 12/10/18 où il apparaît bien le transfert de 130.116,09. Différence 37,83.
 - nous avons contacté ING pour essayer d'obtenir cet extrait de compte
 - nous n'avons pas pu l'obtenir, n'étant pas mandataire du compte
 - nous avons fait la demande au nouveau syndic A4i
 - il a pu l'obtenir et nous l'a transmis
-
- solde précédent au 12/04/18 : 130.053,92. Différence de -100,00.
 - il manque probablement un extrait, de frais 100,00
 - 130.053,92 + intérêts créditeurs 62,17 = 130.116,09
 - transfert de ce montant vers vers le compte BE09 3104 1326 5657

Compte ING BE09 3104 1326 5657 / compte comptable 550110

Solde comptable au 30/09/19 : 252.741,75

Solde suivant dernier extrait reçu au 01/04/19 : 252.619,53

Différence : -122,22

Pas d'extrait dans le document Isabel pour 19T3.

A part 3 petites différences de -143,93, -100,00 et -122,22, les montants concordent.



13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Tous les montants indiqués sont hors TVA 21 %

Exercice 2018-2019

Notre travail a été beaucoup plus important que prévu principalement à cause de :

- documents à retravailler, non reçus sous la forme demandées
 - documents manquants, demandés à plusieurs reprises
 - extraits bancaire pour Record Bank, non reçus, demandés à ING et au nouveau syndic
- Toutefois, nous nous en tenons aux honoraires convenus.

Exercice 2019-2020

Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.060,00

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 210,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 21,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 190,00 €

Travaux complémentaires

Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.

Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 83,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %



14. CONCLUSIONS

Tenue de la comptabilité

La comptabilité présente différentes lacunes.

Pour l'avenir, il faudrait :

- fournir au commissaires aux comptes les documents sous la forme classique demandée (balances, journaux, historiques)
- en cas de clôture de compte bancaire, demander à temps les derniers extraits (Record Bank)
- tenir les comptes fournisseurs avec beaucoup plus de rigueur
- effectuer régulièrement les rappels de paiement aux propriétaires
- récupérer les créances propriétaires avec beaucoup plus de rigueur
- raccourcir le délai d'émission du décompte
- adapter le montant des appels de provisions de charges aux charges réelles

Toutefois :

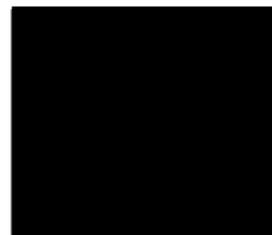
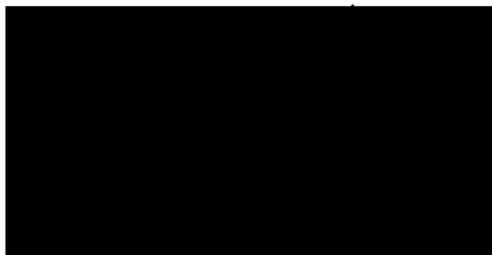
- nous n'avons détecté aucune malversation
- tous les manquements indiqués ci-dessus peuvent être réparés
- en particulier, les comptes fournisseurs peuvent être vérifiés et apurés

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/10/18 au 30/09/19
2. Approuve le bilan au 31/09/19
3. Demande au syndic d'améliorer la tenue de la comptabilité sur les points indiqués ci-dessus

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



BILAN 2018-19

du 01/10/2018 au 30/09/2019

RUBRIQUE/COMPTE	ACTIF	PASSIF
Charges à répartir au 30/09/2019		0,08 €
Fonds de Roulement		
100000 Fonds de roulement		95 153,61 €
Fonds de Réserve et provisions assimilées		
100100 Fonds de réserve général		705 303,93 €
100200 Réserve différences d'arrondi		1,25 €
100210 Réserve intérêts et frais de banque		522,39 €
100220 Réserve intérêts et indemnités de retard		8 437,84 €
Créances à court terme		
400000 Propriétaires	143 090,98 €	
Dettes à court terme		
440000 Fournisseurs		25 361,36 €
Compte d'attente		
499900 Compte d'attente		11 095,25 €
499901 Caution Electrabel	37,18 €	
499903 Solde chauffage à régulariser	1 264,15 €	
499906 Solde gérance précédente	11 671,34 €	
499907 Fournisseurs contestation		31 597,03 €
Sinistres		
499020 Sinistre	1 282,60 €	
499021 Sinistre BV P02	710,20 €	
Banques		
550010 Vue ING BE60310133548070	228 422,92 €	
550020 Vue BELFIUS BE33068904071046	238 304,11 €	
550110 Ep. ING BE09310413265657	252 741,75 €	
550120 Ep. RECORD BE61652915295217	130 153,92 €	
580000 Transferts internes		130 206,41 €
BALANCE	1 007 679,15 €	1 007 679,15 €

