



A4i SRL
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1
1090 BRUXELLES
TÉL. +3224601135
a4i@a4i.be
Num. IPI : 105252

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20/02/2024 À 18:00

**0501 - ACP ECB II (0850130863)
AVENUE DE L'EXPOSITION 448
1090 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Châlet du Laerbeek - Salle de l'orangerie
AV. du Laerbeek, 145
1090 Jette

Procès verbal

Sur convocation du syndic, A4i srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

45 copropriétaires sur 103 totalisant 4 591,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. ORGANISATION

Les présences ont été prises à partir de 17h30. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale : formulation qui a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Assemblée Générale. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

2. RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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 annexe 1).

3. DÉSIGNATION DU BUREAU ET DU SECRÉTAIRE

Art 3.87 § 5 du code civil : "L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire";

Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires";

Le Règlement de Copropriété prévoit à l'article 21 - "L'Assemblée Générale ... choisit son Président et trois Assesseurs ...".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, [REDACTED] est élu(e) Président(e) de l'Assemblée Générale, tandis que Mme [REDACTED] sont désigné(e)s assesseurs. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

4. POINT SUR LES CONTRATS DES DIFFÉRENTS PRESTATAIRES DE SERVICES

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".

• Ascenseurs :

- Entretien : **SCHINDLER** n° client 0135333568 (durée : 1 an - date anniversaire : 1er janvier 2023 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 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
- Suivi technique : **TECHNIC CONSULT**- contrat n° 2023-35-EXPO448-OPEX (durée : 5 ans - première prise en cours/23/02/2023 - renouvellement par tacite reconduction - renon : à confirmer)
- 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 des lampes de secours et dévidoirs : **SAFE & SOUND** - (durée : 1 an - date anniversaire : 10/03 – renouvellement par tacite reconduction - renon : sans préavis).
- Entretien chaudière et adoucisseur : **ABC Technics** – client n° ACPECBII – (durée : 1 an - date anniversaire : 01/04 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis de 3 mois par courrier recommandé).
- 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 : **BOON** (contrat annuel).
- 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 : 3 ans - date anniversaire : 1er mai – renouvellement par Assemblée Générale - renon : préavis 6 mois).
- Conciergerie : [REDACTED] & Secrétariat social : **SODALIS** - client n°020268.
- Ligne fixe et connexion internet conciergerie : **PROXIMUS** –client n°603796837.

Après analyse des contrats existants, avec le conseil de copropriété, il s'avère que les contrats suivants nécessitent une étude de marché pour l'instant.

- Nettoyage des communs ;
- Entretien de la centrale incendie ;
- Entretien de la vidéo surveillance ;
- Gestion des contrôles d'accès.

Propositions de mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser des appels d'offres en vue de trouver des prestataires plus qualitatifs et/ou avec de meilleures conditions financières et, le cas échéant, pour donner renon aux prestataires actuels et souscrire aux nouveaux contrats.

Majorité absolue	Oui	4 491,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 491,00	-
	Abstentions	100,00	-
Non			
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. POINT SUR LES CONTRATS DES DIFFÉRENTS PRESTATAIRES DE SERVICES : NÉGOCIATION DU CONTRAT DE FOURNITURE ÉLECTRIQUE VIA LE COURTIER EN ÉNERGIE TRINERGY

Proposition de mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison d'électricité dans le cadre du contrat global A4i et mandat à A4i pour négocier et signer la meilleure proposition recommandée par la société Trinergy, tant au niveau des prix que de la durée.

Majorité absolue	Oui	4 491,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 491,00	-
	Abstentions	100,00	-
Non			
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. PROJET FAÇADES ET ESPLANADE - POINT D'INFORMATION SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT ET LES SOLUTIONS À L'ÉTUDES

Intervention de l'architecte en charge du projet, [REDACTED] du bureau ARTALE-ARCHITECTURE.

Le chantier débiterait en septembre 2024, afin d'éviter les coupures pendant les congés du bâtiment..

7. PROJET FAÇADES ET ESPLANADE - FINANCEMENT

Présentation du nouveau budget, et décision quant au financement.

- L'ensemble des travaux de rénovation des balcons de la façade avant est estimé actuellement à 899.445,08 €
- Si on rajoute les travaux de rénovation de l'esplanade, le coût total des travaux est estimé à 1.279.130,69 €.

Proposition de financer la rénovation des balcons de la façade avant via le fonds de réserve et de postposer le financement des travaux de rénovation de l'esplanade. En effet, les travaux de rénovation de l'esplanade sont moins urgents et il y aura probablement lieu de postposer ces derniers à plus tard et de mettre en priorité le remplacement des décharges verticales (cuisine, SDB & fécale) afin d'éviter la survenance de sinistres qui actuellement impactent très négativement les charges courantes de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	4 390,00	95,62 %
	Non	201,00	4,38 %
	Voix exprimées	4 591,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. ETAT DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

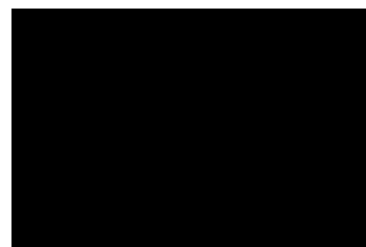
Propriétaires en défaut de paiement (dossiers suivis par l'avocat de la copropriété) :

- App.I10, P38 : 19.267,89 €
- App.M5 : 14.039,10 €
- App.I2 : 14.226,95 €
- App.P4 : 5.565,93 €
- App.I5, P59 : 5.683,04 €
- App.L5, P47 : 3.904,44 €
- Park.64 : 682,10 €
- Ancien GACEB : 4.024,80 €

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour le suivi de ces dossiers.

Majorité absolue	Oui	4 491,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 491,00	-
	Abstentions	100,00	-
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



9. APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR RÉPARTITION POUR LA PÉRIODE DU 01 OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux comptes mandaté par l'Assemblée Générale du 23 janvier 2023, la société DAREL.

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

Majorité absolue	Oui	4 591,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 591,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. APPROBATION DU BILAN AU 30 SEPTEMBRE 2023

Cf. annexe 3.

Majorité absolue	Oui	4 591,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 591,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. AFFECTATION AU FONDS DE RÉSERVE DU MONTANT FIGURANT SUR LE COMPTE BILANTAIRE RÉSERVE PRODUITS DIVERS

Majorité absolue	Oui	4 460,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 460,00	-
	Abstentions	131,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA PÉRIODE DU 01 OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023

Majorité absolue	Oui	4 591,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 591,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. QUITUS AU SYNDIC POUR LA PÉRIODE DU 01 OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023

Majorité absolue	Oui	4 591,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 591,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - ██████████ (MOZART)

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".

Majorité absolue	Oui	4 507,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 507,00	-
	Abstentions	84,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - ██████████ (WAGNER)

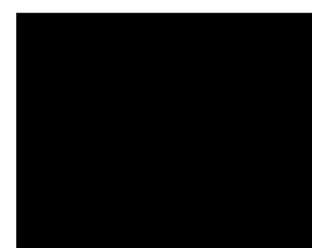
Majorité absolue	Oui	4 507,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 507,00	-
	Abstentions	84,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - ██████████ (WAGNER)

Majorité absolue	Oui	4 507,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 507,00	-
	Abstentions	84,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



17. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - CANDIDATURE ÉVENTUELLE N°1

oppose sa candidature.

Majorité absolue	Oui	4 266,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 266,00	-
	Abstentions	325,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - CANDIDATURE ÉVENTUELLE N°2

Pas de candidature reçue.

19. DÉSIGNATION DU (DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023-2024 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 2023-2024. Cf. offre de la société DAREL (voir annexe 2).

Majorité absolue	Oui	4 491,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 491,00	-
	Abstentions	100,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



20. BUDGET PRÉVISIONNEL DES CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE 2023-2024

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, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges (voir annexe 4).

Majorité absolue	Oui	4 022,00	92,12 %
	Non	344,00	7,88 %
	Voix exprimées	4 366,00	-
	Abstentions	225,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. MESURES CONSERVATOIRES : RATIFICATION DES TRAVAUX DE SÉCURISATION DES PORTES DE GARAGE ET DE LEUR MODE DE FINANCEMENT

Suite à deux effractions dans les garages perpétrées sur un laps de temps très réduit, et ayant eu pour conséquences le vol de pièces sur un véhicule, ainsi que des travaux de réparation sur une des portes de garage, la mise en place d'un système de bandeaux magnétiques empêchant l'ouverture manuelle des portes a été décidée, en accord avec le Conseil de Copropriété, et ce afin de garantir la sécurité des parkings et des véhicules qui y sont stationnés.

Montant total des travaux : 3.619,94 €

Vote sur la ratification de ces travaux et sur leur mode de financement via le fonds de réserve générale. En cas de vote négatif, ces frais seront portés en charges courantes de l'exercice 2023-2024.

Majorité absolue	Oui	3 927,00	85,54 %
	Non	664,00	14,46 %
	Voix exprimées	4 591,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



22. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°1 : REMPLACEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONIE DANS TOUS LES BLOCS (POINT DEMANDÉ PAR ██████████)

Proposition de remplacement de la parlophonie existante dans chaque bloc par un système de vidéo-parlophonie.

Offre de la société CKELEC : 4 x 3.525,56 € TTC (voir annexe 5)

Le remplacement du système entraînera, pour les copropriétaires, la nécessité de procéder au remplacement de leur appareil de communication privatif, travaux qui devront être réalisés au même moment.

Pour ce faire, les copropriétaires seront amenés à indiquer au syndic, pour une date à fixer, le choix de l'appareillage privatif souhaité. Ces frais seront ensuite portés en charge privative de chaque copropriétaire, en fonction de leur choix. Cf. modèles et prix dans l'annexe 5.

Les copropriétaires qui n'indiqueraient pas au syndic, dans les délais fixés, leur choix d'équipement privatif, se verront imposer le modèle de base "Parlophone Miro".

Vote à la majorité des 2/3 sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété pour la commande de ces travaux sur base du devis présenté, le suivi de ces travaux et leur financement via les fonds de réserve générale.

En cas de vote favorable sur ce point, les point 23 à 26 ne seront pas soumis au vote.

Majorité des 2/3	Oui	3 984,00	90,98 %
	Non	395,00	9,02 %
	Voix exprimées	4 379,00	-
	Abstentions	212,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°1A : REMPLACEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONIE - CHOPIN (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition de remplacement de la parlophonie existante du bloc CHOPIN par un système de vidéo-parlophonie.

Offre de la société CKELEC : 3.525,56 € TTC (voir annexe 5)

Le remplacement du système entraînera, pour les copropriétaires, la nécessité de procéder au remplacement de leur appareil de communication privatif, travaux qui devront être réalisés au même moment.

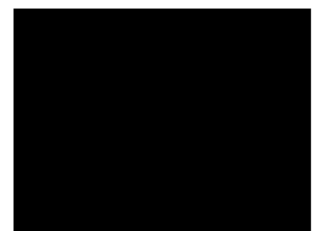
Pour ce faire, les copropriétaires seront amenés à indiquer au syndic, pour une date à fixer, le choix de l'appareillage privatif souhaité. Ces frais seront ensuite portés en charge privative de chaque copropriétaire, en fonction de leur choix. Cf. modèles et prix dans l'annexe 5.

Les copropriétaires qui n'indiqueraient pas au syndic, dans les délais fixés, leur choix d'équipement privatif, se verront imposer le modèle de base "Parlophone Miro".

Vote à la majorité des 2/3 sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété pour la commande de ces travaux sur base du devis présenté, le suivi de ces travaux et sur leur financement via les fonds de réserve "CHOPIN"

Majorité des 2/3	Oui	441,00	61,08 %
	Non	281,00	38,92 %
	Voix exprimées	722,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



24. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°1B : REMPLACEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONIE - MOZART (POINT DEMANDÉ PAR [REDACTED] ET LE CCP)

Proposition de remplacement de la parlophonie existante du bloc MOZART par un système de vidéo-parlophonie.

Offre de la société CKELEC : 3.525,56 € TTC (voir annexe 5)

Le remplacement du système entraînera, pour les copropriétaires, la nécessité de procéder au remplacement de leur appareil de communication privatif, travaux qui devront être réalisés au même moment.

Pour ce faire, les copropriétaires seront amenés à indiquer au syndic, pour une date à fixer, le choix de l'appareillage privatif souhaité. Ces frais seront ensuite portés en charge privative de chaque copropriétaire, en fonction de leur choix. Cf. modèles et prix dans l'annexe 5.

Les copropriétaires qui n'indiqueraient pas au syndic, dans les délais fixés, leur choix d'équipement privatif, se verront imposer le modèle de base "Parlophone Miro".

Vote à la majorité des 2/3 sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété pour la commande de ces travaux sur base du devis présenté, le suivi de ces travaux et sur leur financement via les fonds de réserve "MOZART"

Majorité des 2/3	Oui	900,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	900,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°1C : REMPLACEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONIE - RAVEL (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition de remplacement de la parlophonie existante du bloc RAVEL par un système de vidéo-parlophonie.

Offre de la société CKELEC : 3.525,56 € TTC (voir annexe 5)

Le remplacement du système entraînera, pour les copropriétaires, la nécessité de procéder au remplacement de leur appareil de communication privatif, travaux qui devront être réalisés au même moment.

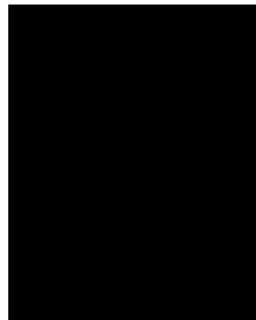
Pour ce faire, les copropriétaires seront amenés à indiquer au syndic, pour une date à fixer, le choix de l'appareillage privatif souhaité. Ces frais seront ensuite portés en charge privative de chaque copropriétaire, en fonction de leur choix. Cf. modèles et prix dans l'annexe 5.

Les copropriétaires qui n'indiqueraient pas au syndic, dans les délais fixés, leur choix d'équipement privatif, se verront imposer le modèle de base "Parlophone Miro".

Vote à la majorité des 2/3 sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété pour la commande de ces travaux sur base du devis présenté, le suivi de ces travaux et sur leur financement via un appel de fonds extraordinaire au 01/04/2024.

Majorité des 2/3	Oui	1 500,00	93,75 %
	Non	100,00	6,25 %
	Voix exprimées	1 600,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



26. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°1D : REMPLACEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONIE - WAGNER (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition de remplacement de la parlophonie existante du bloc WAGNER par un système de vidéo-parlophonie.

Offre de la société CKELEC : 3.525,56 € TTC (voir annexe 5)

Le remplacement du système entraînera, pour les copropriétaires, la nécessité de procéder au remplacement de leur appareil de communication privatif, travaux qui devront être réalisés au même moment.

Pour ce faire, les copropriétaires seront amenés à indiquer au syndic, pour une date à fixer, le choix de l'appareillage privatif souhaité. Ces frais seront ensuite portés en charge privative de chaque copropriétaire, en fonction de leur choix. Cf. modèles et prix dans l'annexe 5.

Les copropriétaires qui n'indiqueraient pas au syndic, dans les délais fixés, leur choix d'équipement privatif, se verront imposer le modèle de base "Parlophone Miro".

Vote à la majorité des 2/3 sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété pour la commande de ces travaux sur base du devis présenté, le suivi de ces travaux et sur leur financement via les fonds de réserve "WAGNER"

Majorité des 2/3	Oui	1 208,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 208,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°2A : REMPLACEMENT DES ÉCLAIRAGES DES PALIERS CHOPIN (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Propositions de remplacer les éclairages des paliers du bloc CHOPIN par des éclairages LED à déclenchement par détection.

Offre de la société CKELEC : 1.923,90 € TTC (voir annexe 6)

La réalisation de ces travaux permettra :

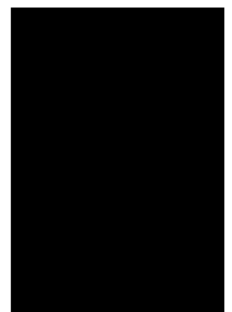
- Une économie d'énergie par le passage au LED ;
- Une économie de la consommation électrique, chaque lampe s'allumant individuellement ;
- Répondre aux prescriptions légales quant à l'éclairage minimum devant les portes d'ascenseurs.

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc CHOPIN sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour réaliser un appel d'offres, la commande de ces travaux dans un budget maximum de 2.000 €, le suivi des travaux et leur financement via les fonds de réserve "CHOPIN"

Il y aura lieu de vérifier si il est prévu un éclairage au niveau -1 et, si pas, il faudra le prévoir.

Majorité des 2/3	Oui	722,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	722,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



28. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°2B : REMPLACEMENT DES ÉCLAIRAGES DES PALIERS MOZART (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition de remplacer les éclairages des paliers du bloc MOZART par des éclairages LED à déclenchement par détection.

Offre de la société CKELEC : 1.923,90 € TTC (voir annexe 6)

La réalisation de ces travaux permettra :

- Une économie d'énergie par le passage au LED ;
- Une économie de la consommation électrique, chaque lampe s'allumant individuellement ;
- Répondre aux prescriptions légales quant à l'éclairage minimum devant les portes d'ascenseurs.

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc MOZART sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour réaliser un appel d'offres, la commande de ces travaux dans un budget maximum de 2.000 €, le suivi des travaux et leur financement via les fonds de réserve "MOZART"

Il y aura lieu de vérifier si il est prévu un éclairage au niveau -1 et, si pas, il faudra le prévoir.

Majorité des 2/3	Oui	900,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	900,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°2C : REMPLACEMENT DES ÉCLAIRAGES DES PALIERS RAVEL (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Propositions de remplacer les éclairages des paliers du bloc RAVEL par des éclairages LED à déclenchement par détection.

Offre de la société CKELEC : 1.923,90 € TTC (voir annexe 6)

La réalisation de ces travaux permettra :

- Une économie d'énergie par le passage au LED ;
- Une économie de la consommation électrique, chaque lampe s'allumant individuellement ;
- Répondre aux prescriptions légales quant à l'éclairage minimum devant les portes d'ascenseurs.

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc RAVEL sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour réaliser un appel d'offres, la commande de ces travaux dans un budget maximum de 2.000 €, le suivi des travaux et leur financement via un appel de fonds extraordinaire au 01/04/2024.

Il y aura lieu de vérifier si il est prévu un éclairage au niveau -1 et, si pas, il faudra le prévoir.

Majorité des 2/3	Oui	1 600,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 600,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



30. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°2D : REMPLACEMENT DES ÉCLAIRAGES DES PALIERS WAGNER (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition de remplacer les éclairages des paliers du bloc WAGNER par des éclairages LED à déclenchement par détection.

Offre de la société CKELEC : 1.923,90 € TTC (voir annexe 6)

La réalisation de ces travaux permettra :

- Une économie d'énergie par le passage au LED ;
- Une économie de la consommation électrique, chaque lampe s'allumant individuellement ;
- Répondre aux prescriptions légales quant à l'éclairage minimum devant les portes d'ascenseurs.

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc WAGNER sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour réaliser un appel d'offres, la commande de ces travaux dans un budget maximum de 2.000 €, le suivi des travaux et leur financement via les fonds de réserve "WAGNER"

Il y aura lieu de vérifier si il est prévu un éclairage au niveau -1 et, si pas, il faudra le prévoir.

Majorité des 2/3	Oui	1 208,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 208,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°3A : INSTALLATION DE DEUX ÉCLAIRAGES COMPLÉMENTAIRE DANS LE HALL DU CHOPIN (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

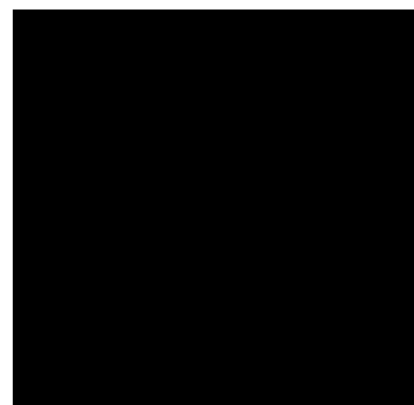
Proposition d'installer deux lampes LED à détection complémentaires dans le hall d'entrée du bloc CHOPIN.

Budget estimé : 600 € TTC

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc CHOPIN sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la commande de ces travaux dans un budget maximum de 600 €, le suivi des travaux et leur financement via les fonds de réserve "CHOPIN".

Majorité des 2/3	Oui	521,00	72,16 %
	Non	201,00	27,84 %
	Voix exprimées	722,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



32. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°3B : INSTALLATION DE DEUX ÉCLAIRAGES COMPLÉMENTAIRE DANS LE HALL DU MOZART (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition d'installer deux lampes LED à détection complémentaires dans le hall d'entrée du bloc MOZART.

Budget estimé : 600 € TTC

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc MOZART sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la commande de ces travaux dans un budget maximum de 600 €, le suivi des travaux et leur financement via les fonds de réserve "MOZART".

Majorité des 2/3	Oui	800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	800,00	-
	Abstentions	100,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°3C : INSTALLATION DE DEUX ÉCLAIRAGES COMPLÉMENTAIRE DANS LE HALL DU RAVEL (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition d'installer deux lampes LED à détection complémentaires dans le hall d'entrée du bloc RAVEL.

Budget estimé : 600 € TTC

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc RAVEL sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la commande de ces travaux dans un budget maximum de 600 €, le suivi des travaux et leur financement via un appel de fonds extraordinaire au 01/04/2024.

Majorité des 2/3	Oui	1 600,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 600,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

34. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°3D : INSTALLATION DE DEUX ÉCLAIRAGES COMPLÉMENTAIRE DANS LE HALL DU WAGNER (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

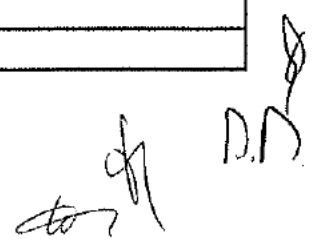
Proposition d'installer deux lampes LED à détection complémentaires dans le hall d'entrée du bloc WAGNER.

Budget estimé : 600 € TTC

Vote à la majorité des 2/3, uniquement pour les copropriétaires du bloc WAGNER sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la commande de ces travaux dans un budget maximum de 600 €, le suivi des travaux et leur financement via les fonds de réserve "WAGNER".

Majorité des 2/3	Oui	1 208,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 208,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



35. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION - PROPOSITION N°4 : REMPLACEMENT DES CHÂSSIS ET DES VOILETS DE LA CONCIERGERIE OCCUPÉE PAR [REDACTED] (POINT DEMANDÉ PAR LE CCP)

Proposition de remplacer les châssis et les volets de la conciergerie occupée par [REDACTED]

Budget estimé : 7.000 € TTC

Vote à la majorité des 2/3 sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour réaliser un appel d'offres, la commande de ces travaux dans un budget maximum de 7.000 €, le suivi des travaux et leur financement via le fonds de réserve générale.

Majorité des 2/3	Oui	2 684,00	69,34 %
	Non	1 187,00	30,66 %
	Voix exprimées	3 871,00	-
	Abstentions	614,00	-
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

36. VOTE 1 - PLANIFICATION ET FINANCEMENT TRAVAUX 2024-2029

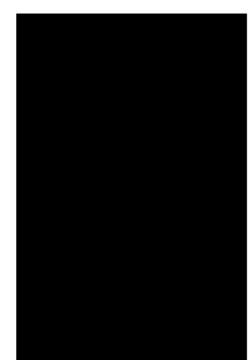
Art 3.89 § 18° "Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

- Installation d'infrastructures communes destinées au raccordement de bornes de recharge ;
- Création d'un local poubelles supplémentaire;
- Remplacement des décharges.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété et d'un éventuel expert qui serait désigné par le syndic, en vue d'étudier ces différents projets et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	2 778,00	66,28 %
	Non	1 413,00	33,72 %
	Voix exprimées	4 191,00	-
	Abstentions	300,00	-
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



37. VOTE 2 - PLANIFICATION ET FINANCEMENT TRAVAUX 2024-2029

Vote sur le mandat au syndic afin de convoquer, sur l'exercice en cours, une Assemblée Générale Extraordinaire afin de décider la mise en œuvre des travaux de remplacement des décharges, et leur financement.

Majorité absolue	Oui	2 272,00	56,36 %
	Non	1 759,00	43,64 %
	Voix exprimées	4 031,00	-
	Abstentions	560,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

38. ORGANISATION DU FONDS DE RÉSERVE "GÉNÉRALE"

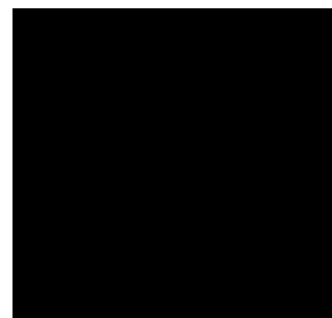
Art 3.88 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires 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 général à hauteur de 12.250 € par Trimestre.

En séance, il est proposé d'augmenter l'appel à 20.000 € par trimestre.

Majorité absolue	Oui	3 604,00	89,03 %
	Non	444,00	10,97 %
	Voix exprimées	4 048,00	-
	Abstentions	543,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



39. ORGANISATION DU FONDS DE RÉSERVE "CHOPIN"

Le Conseil de Copropriété propose la continuation d'appels de fonds de réserve "CHOPIN" à hauteur de 1.250 € par trimestre.

Vote uniquement pour les copropriétaires du bloc CHOPIN.

L'Assemblée Générale décide en séance de proposer au vote de stopper les appels par bloc.

Majorité absolue	Oui	482,00	66,76 %
	Non	240,00	33,24 %
	Voix exprimées	722,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

40. ORGANISATION DU FONDS DE RÉSERVE "MOZART"

Le Conseil de Copropriété propose la continuation d'appels de fonds de réserve "MOZART" à hauteur de 1.250 € par trimestre.

Vote uniquement pour les copropriétaires du bloc MOZART.

L'Assemblée Générale décide en séance de proposer au vote de stopper les appels par bloc.

Majorité absolue	Oui	900,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	900,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

41. ORGANISATION DU FONDS DE RÉSERVE "WAGNER"

Le Conseil de Copropriété propose la continuation d'appels de fonds de réserve "WAGNER" à hauteur de 1.250 € par trimestre.

Vote uniquement pour les copropriétaires du bloc WAGNER.

L'Assemblée Générale décide en séance de proposer au vote de stopper les appels par bloc.

Majorité absolue	Oui	1 208,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 208,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



42. AFFECTATION DU LOYERS DE LA COGÉNÉRATION

Le Conseil de Copropriété propose d'affecter le montant des loyers perçus au Fonds de Réserve "Générale" .

Majorité absolue	Oui	3 840,00	89,28 %
	Non	461,00	10,72 %
	Voix exprimées	4 301,00	-
	Abstentions	290,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

43. ROI : DEMANDE D'AUTORISATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR LA MISE EN LOCATION DE TYPE AIRBNB DU LOT K8 (POINT DEMANDÉ PAR [REDACTED])

Demande d'autorisation d [REDACTED] (K8), afin de mettre en location de type Airbnb la deuxième chambre de son appartement. Mme Iryumugabe précise qu'elle occupera elle-même l'autre chambre de sorte que ses hôtes ne seront jamais seul dans l'appartement.

Majorité absolue	Oui	1 710,00	43,85 %
	Non	2 190,00	56,15 %
	Voix exprimées	3 900,00	-
	Abstentions	691,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

44. DIVERS

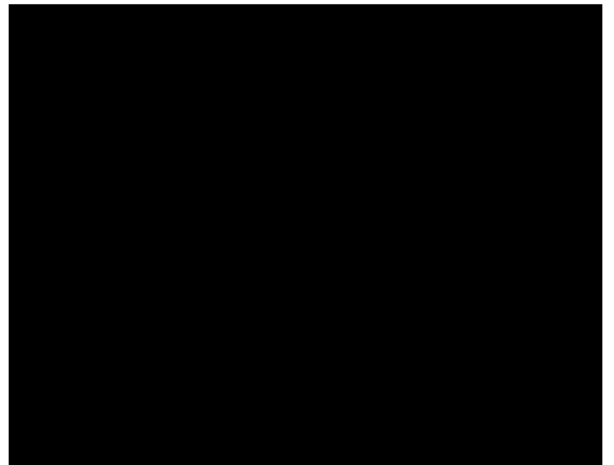
- Date de la prochaine Assemblée Générale : 30 janvier 2025 (sous réserve de la disponibilité de la salle) ;
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour;
- Rappel de l'importance de l'entretien des terrasses (point demandé par des copropriétaires).

45. VOTE COMPLÉMENTAIRE 1

46. VOTE COMPLÉMENTAIRE 2

47. VOTE COMPLÉMENTAIRE 3

48. VOTE COMPLÉMENTAIRE 4



Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:45.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "ECB II"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2022 - 2023

Depuis la dernière Assemblée Générale du 23/01/2023, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises : les 09/03/2023, 21/09/2023 et 14/12/2023.

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 :

- **Entretien de la centrale incendie** : Réalisé par la société TELENET, le 09 et 10/01/2023.
- **Avaloirs bouchés ECB I** : Le CCP informe A4i que les avaloirs présents le long de la descente menant au parking sont complètement bouchés, amenant les eaux en trombe vers la copropriété lors de fortes pluies. L'entretien de ces avaloirs relevant de la gestion du bâtiment ECB I, A4i leur adresse un mail le 26/08/2022 afin de leur signifier cette situation et les inviter à réaliser, sans délais, les travaux de nettoyage nécessaires. A4i relance le 29/11/2022. Réalisé le 09/01/2023.
- **Local haute tension** : Il subsiste en permanence une humidité importante dans le local des compteurs, et vraisemblablement dans le local haute tension. A4i n'ayant pas accès à ces espaces, un contact est pris avec la société SIBELGA afin de constater l'état général du local haute tension. Il y a été constaté que la grille de ventilation menant vers l'extérieur était très abimée, laissant s'infiltrer l'eau lors de fortes pluies. SIBELGA procédera au remplacement de cette grille à leur frais. A4i relance le 18 et 29/11/2022. Grille remplacée.
- **Aqua drain devant le parking -1** : L'aqua drain situé devant la porte de garage est cassé. Intervention de la société FERREIRA réalisée le 19/09/2022. Un second passage de la société FERREIRA sera programmé en vue d'apporter les modifications nécessaires pour pouvoir réaliser les entretiens ponctuels. Fait.
- **Porte accès caves** : La porte menant du palier -1 du Mozart vers les caves frotte au sol, de sorte que celle-ci ne peut plus complètement se refermer. La société MADANI procède au rabotage de la porte et rétablit son parfait usage.
- **Eclairages de secours** : Le 15/12/2022, la société SAFE & SOUND procède au remplacement de 15 lampes de secours.
- **Intervention serrurier** : Le 10/01/2023, la société MADANI intervient afin de remplacer la gâche électrique d'une des portes d'accès au parking. A cette occasion, il lui est demandé d'apporter solution à différents problèmes constatés dans les parties communes des différents immeubles (serrure conciergerie, ébrasement de porte RAVEL, rehaussement d'une porte WAGNER, ...).
- **Panne de chaudières** : Le dimanche 22/01/2023, une coupure générale de chauffage survient. A4i se rend sur place et demande l'intervention de la société ABC TECHNIQS qui rétablit l'usage des chaudières le jour même.
- **Compteur de passage** : Le 27/01/2023, l'électricien de la copropriété procède à l'installation d'un compteur de passage visant à extraire l'éclairage du parking des consommations communes du WAGNER.

- **Entretien des égouts** : Réalisés le 27 et 30/01/2023, par la société HYDROJET.
- **Panne de courant générale** : Le samedi 18/02/2023, une panne de courant générale survient avec pour conséquences une panne de chauffage et d'ascenseurs. Les différents prestataires sont contactés et procèdent aux travaux nécessaires afin de rétablir l'usage de ces équipements dans les meilleurs délais.
- **Vitre brisée** : La concierge, [REDACTED] informe A4i que la vitre d'une des portes donnant en toiture est brisée. A4i profite de sa présence pour constater la situation et commande le remplacement de ce carreau à la société LEYS. Travaux réalisés le 24/02/2023.
- **Réalisation d'un accès handicapé vers l'esplanade** : Sera intégré au projet de rénovation de l'esplanade.
- **Souscription d'un contrat d'entretien des chaudières** : En vue d'assurer la parfaite tenue des installations HVAC, il est recommandé de souscrire un contrat d'entretien auprès d'un chauffagiste. Dans cet esprit, A4i avait interpellé, au moment de sa reprise de gestion de la copropriété, la société ABC TECHNICS afin de souscrire un tel contrat, engagement que le prestataire ne souhaitait pas prendre compte tenu de l'état général de la chaufferie et de sa gestion passée. Après plus d'un an et demi de collaboration, A4i a repris contact avec le gérant de la société ABC TECHNICS qui, conscient du courant progressiste que prend la copropriété (désamiantage, cogénération, amené du gaz, ...) et en meilleure connaissance des équipements, adresse une proposition de contrat d'entretien, qui est soumis au CCP. Le CCP décide de souscrire à ce contrat. Contrat souscrit.
- **Contrôle de la citerne mazout** : Réalisé le 09/03/2023.
- **Local électrique** : Il subsiste en permanence une humidité importante dans le local des compteurs, ce qui représente un risque réel. A4i a contacté un entrepreneur afin d'identifier le point d'infiltration en surface et y apporter solution. Des tests par fluorescéine sont réalisés et permettent d'identifier un défaut d'étanchéité au niveau du caniveau de l'esplanade. Des travaux d'étanchéité de cette zone sont réalisés le 06/12/2022. Suite à cette intervention, il demeure encore de très faibles infiltrations, ce qui indique qu'il subsisterait au moins une seconde origine. Une nouvelle recherche au niveau des jardins est réalisée sans aboutir. Compte tenu de l'étendue des possibilités d'origines, de la faiblesse de l'infiltration qui subsiste et des tout prochains travaux de remplacement de l'étanchéité de l'esplanade, A4i s'interroge sur le bienfondé d'investigations complémentaires. Le CCP estime qu'il est préférable, compte tenu du faible flux, d'attendre les travaux de rénovation de l'esplanade.
- **Remplacement du jardinier** : L'Assemblée Générale du 23/01/2023 a mandaté A4i, assisté du CCP, pour réaliser un appel d'offres en vue d'éventuellement changer de prestataire. Le 28/01/2023, A4i adresse une demande de rdv à [REDACTED] qui travaille actuellement avec A4i dans une copropriété proche de l'ECB II et qui donne pleine satisfaction. A4i invite le CCP à suggérer d'autres sociétés en vue de les intégrer à l'appel d'offres. Le 25/02/2023, la société JARDI NATH informe la copropriété qu'elle ne souhaite pas continuer la collaboration avec la copropriété, et suggère un prestataire en vue de la remplacer, prestataire qui adresse une offre de contrat.

Offres reçues :

- [REDACTED] 8.455 € / an
- [REDACTED] 8.615 € / an
- [REDACTED] 8.930 € / an

Les deux offres sont présentées au CCP qui décide de souscrire au contrat de [REDACTED] Contrat souscrit.

- **Souscription d'un contrat de suivi des ascenseurs** : Contrats souscrits.
- **Installation de valves dans les ascenseurs** : Travaux commandés à la société Ferreira. Réalisé le 09/03/2023.
- **Fissure** : Il est constaté la présence d'une fissure importante mais ancienne au niveau d'un des murs du parking niveau 0. A4i procède au placement de verniers afin de contrôler un éventuel mouvement et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires. Les mesures ponctuelles prises n'ont pas révélé de mouvements au niveau de la fissure.
- **Toiture** : Suite aux tempêtes du mois de février, deux chapeaux de cheminée sont tombés sur la toiture plate, perforant l'étanchéité à deux reprises. La société AVA TOITURE intervient le 19 et 22/02/2022 afin d'y apporter réparations. A4i demande une offre à la société FERREIRA pour le remplacement des chapeaux de cheminée. A4i invitera la société FERREIRA à réaliser ces travaux au plus tard pour le 30/09/2022, faute de quoi le chantier sera confié à la société AVA TOITURE. La société AVA TOITURE n'ayant pas de disponibilités à court terme, A4i adresse une dernière relance à la société FERREIRA. Travaux Réalisés.

- ❑ **Infiltration le long de la descente d'eau** : Le 01/02/2022, la propriétaire du lot J1 informe A4i que, malgré les travaux de réparation réalisés sur la descente d'eau au niveau du rez-de-chaussée et du 6^{ème} étage, de l'eau semble continuer à s'écouler le long de la descente ce qui indiquerait qu'une brisure serait encore présente aux étages. A4i interroge l'ensemble des copropriétaires du bâtiment CHOPIN afin qu'ils vérifient l'état de la conduite au niveau de leur terrasse et informe A4i de tout dégât. Le 07/03/2022, n'ayant reçu le retour que d'un copropriétaire, A4i adresse une nouvelle communication aux copropriétaires. Le 27/11/2022, suite au retour des averses, la propriétaire du lot J1 informe A4i que la situation demeure et qu'elle a pu vérifier chez plusieurs copropriétaires que des trous étaient effectivement présents au niveau de la descente de gouttière située au niveau de leur terrasse. Compte tenu du peu de retours obtenus des copropriétaires lors des derniers recensements et afin d'apporter une solution définitive à cette situation, A4i organise une visite de chaque terrasse afin de lister les interventions nécessaires. Offre reçue et travaux réalisés.
- ❑ **Vol dans les parkings** : Le 20/03/2023, des individus ont forcés la porte du garage niveau 0 en vue de perpétrer un vol dans un véhicule stationné dans le parking. Le 22/03/2023, la société ALL ACCES rétabli l'usage de la porte. A cette occasion A4i les interroge quant aux solutions techniques possibles en vue de sécuriser les accès aux parkings. Il se pose également la question de l'efficacité des caméras installées dans les garages. Suite à une seconde tentative d'effraction, une offre pour l'installation de bandeaux magnétiques est présentée au CCP, qui marque son accord sur la commande de ces travaux. Travaux réalisés.
- ❑ **Remplacement des étiquettes sonnettes** : Le CCP décide de remplacer les étiquettes présentes sur les blocs sonnettes par des plaquettes nominatives. A cet effet, A4i invite les copropriétaires à indiquer le(s) nom(s) à graver sur leur plaquette sonnette. Fait.
- ❑ **Parlophonie** : Une panne du système de parlophonie survenue dans le bâtiment Mozart a mis en évidence la complexité d'intervention sur cet équipement compte tenu de son âge et des multiples modifications qui y ont été apportées au fur et à mesure des années par les différents intervenants. Un point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale pour le remplacement de ces équipements a été demandé par [REDACTED]. A cet effet une offre pour ces travaux a été demandée à la société CKELEC.
- ❑ **Remplacement des ressorts garage** : Réalisé le 16/10/2023 suite à leur casse. Nouveaux ressorts en stock.
- ❑ **Eclairages des communs** : Le CCP souhaite étudier la possibilité de remplacement des éclairages par des éclairages LED à détection dans les blocs, mais également l'éclairage des halls. Offre reçue.
- ❑ **Paillassons des entrées** : Les paillassons des entrées sont fortement dégradés, et celui du bâtiment Mozart partiellement déchiré par la société de nettoyage. A la demande de [REDACTED] A4i interpelle la société de nettoyage quant à cette situation et aux mesures qui seront prises. La société de nettoyage décline toute responsabilité dans ces événements qu'ils attribuent à l'état de dégradation avancé du tapis. Le CCP décide à sa majorité, hors madame Vanhuysse, de faire remplacer les paillassons d'entrées par des paillassons identiques et ce à moindre frais, afin d'assurer la propreté des halls, éviter les risques d'accidents et conserver un esthétisme aux bâtiments. Le CCP se chargera d'aller chercher les paillassons, de les installer et adressera la facture au syndic pour remboursement. Fait.
- ❑ **Nettoyage des communs** : L'Assemblée Générale du 23/01/2023, ayant voté le non-remplacement de [REDACTED] et son remplacement par une société de nettoyage, un appel d'offres sur base du cahier des charges fixé par le CCP sera réalisé afin de pouvoir choisir le prestataire. A4i invite le CCP à lui faire part d'éventuelles sociétés qu'il souhaiterait intégrer à l'appel d'offres. A4i demande une offre complémentaire à la société JETTE-CLEAN et adresse un tableau comparatif au CCP afin qu'il se positionne à sa majorité sur le choix du prestataire. Le CCP décide à l'unanimité de souscrire au contrat de la société LEAZY SERVICE. A4i invite [REDACTED] à veiller à la bonne exécution des travaux de nettoyage par le prestataire, et à l'informer de tout manquement du prestataire. Un point sur la qualité du travail des prestataires est régulièrement tenu avec la concierge qui, au fil des mois, constate une baisse dans la qualité du nettoyage et des conflits internes dans la société. A4i reprend contact avec le responsable dès son retour de convalescence et lui fait part de ces griefs. Le CCP décide faire réaliser un appel d'offres en vue de remplacer le prestataire. [REDACTED] communiquera à A4i les coordonnées du nettoyeur des copropriétés voisines. Une visite de la copropriété voisine est organisée avec le Conseil de Copropriété en vue de vérifier l'état de propreté des communs. Hormis le nettoyage des containers, qui resterait à charge de [REDACTED] les communs présentent un entretien qualitatif. A4i prend un contact informel avec la

société LEAZY SERVICE en vue de négocier une rupture anticipée du contrat. La société sous-traitante adresse une offre pour la reprise du contrat. Le CCP estime que la confiance est rompue et décide de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG.

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 2022 - 2023.

□ **Cogénération :**

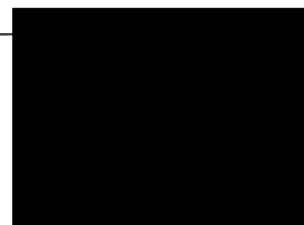
- Mandat au CCP pour le choix du prestataire final en tiers investisseur.
- Offres : GO4GREEN / WATMATTERS.
- A4i recommande de faire appel à un bureau d'études afin d'analyser, tant au niveau technique que financier, ces deux offres et également afin de pouvoir suivre le chantier jusqu'à parfaite installation et régulation avec les équipements existants. L'offre de la société T4M préalablement envoyée est discutée en séance.
- Le Conseil décide de souscrire à l'offre du bureau T4M.
- La société T4M édite un rapport comparatif des offres des deux tiers investisseurs et le présente au CCP le 20/06/2022.
- Le CCP décide de souscrire à l'offre de la société GO4GREEN et mandate A4i afin d'éventuellement renégocier des conditions plus favorables.
- Les points négociés sont :
 - L'installation de conduites de gaz et d'un compteur suffisamment grand pour le raccordement futur des chaudières ;
 - Un calcul d'un rendement à 90% ;
 - Redevance de 11.000 € par an ;
 - L'insertion d'une clause garantissant un coût de chauffe limité dans le cas d'une croissance continue du prix du gaz ;
 - Le désamiantage et l'isolation des conduits en chaufferie sans limitation de budget ;
 - La prise en charge de l'installation d'une nouvelle ventilation haute ;
 - La prise en charge des éventuels aménagements du local chaufferie rendus nécessaires pour l'installation de la cogénération ;
 - Clause de recalcul du rendement en cas de remplacement des chaudières.
- A4i interrogera la société GO4GREEN sur le modèle de cogénération installé et demandera de privilégier la marque EC POWER, sur base des conseils de N [REDACTED]
- En attente de la convention finalisée.
- Convention contresignée le 25/01/2023.
- Plusieurs réunions en présence de la société GO4GREEN, du bureau T4M et d'A4i sont tenues au fur et à mesure de l'avancement du projet : installation des conduites et du compteur de gaz, désamiantage de la chaufferie, installation de la cogénération, installation d'un compteur thermique, coffrages RF, ...
- La cogénération est fonctionnelle et les travaux sont en cours de finalisation : Isolation des conduites, réaménagement des espaces verts situés devant le compteur de gaz, ...
- Des nuisances sonores vraisemblablement liées au fonctionnement de la cogénération sont rapportées par une copropriétaire à A4i. Le 20/09/2023, la société GO4GREEN installe des pieds amortisseurs sous la cogénération.
- Les travaux d'isolation des conduites sont réalisés du 27 au 29/09. Lors de ces travaux des débris de papier pénètrent dans un des brûleurs entraînant de la fumée et sa mise à l'arrêt. Le chauffagiste de la copropriété intervient et procède aux travaux nécessaires, à charge de la société GO4GREEN.
- Une réunion de réception des travaux est organisée le 07/11/2023. Une liste de modifications et d'améliorations à réaliser avant de réceptionner l'installation est relevée et listée par la société T4M, qui en adresse copie à l'installateur.

□ **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. Lors de cette réunion, il a été convenu les points suivants
 - L'architecte enverra son contrat de mission ainsi que les factures qui ont déjà été payées.
 - L'Architecte demandera aux entrepreneurs une réévaluation de leur offre compte tenu de l'évolution des prix.
 - L'architecte présentera le résultat de cet appel d'offres actualisé lors de la prochaine Assemblée Générale.
 - A4i demandera à l'AG une enveloppe budgétaire qui englobera l'ensemble du coût des travaux, la RC chantier, la loi Peeters Borsus, un bureau de contrôle.
 - L'architecte enverra l'ensemble des plans et résultats de l'appel d'offres en version digitalisée.
 - A4i demandera une offre au bureau de contrôle SECO.
 - L'objectif raisonnable sera de commencer les travaux en septembre 2022, pour autant que l'AG suive les recommandations de l'architecte.
- L'AG du 31/12/2021 valide le projet de rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages.
- A4i adresse une demande d'offre au bureau d'étude SECO pour le contrôle et le suivi du chantier. Offre présentée en séance. Le Conseil valide l'offre du bureau SECO.
- Le 23/03/2022, A4i transmet la copie des cahiers des charges au bureau SECO, qui édite un rapport détaillant les points techniques sur lesquels il y aura lieu d'apporter des modifications.
- Le 14/04/2022, tenue d'une réunion avec [REDACTED] afin de finaliser les différents points en vue du dépôt du permis d'urbanisme et visite de plusieurs terrasses privatives.
- Le 21/06/2022, dépôt de la demande d'urbanisme.
- Le 23/06/2022, réunion en présence de Mr Aerts du bureau SECO, de l'architecte Mr Vedovato et de A4i. A l'occasion de cette réunion, le bureau SECO met en évidence que des analyses complémentaires des terrasses seront nécessaires et ce en vue de déterminer l'enrobage exact des fers à béton et confirmer ou infirmer la présence d'une étanchéité sur les terrasses. Sans quoi il demeure un risque que ces travaux soient à nouveau nécessaires dans plusieurs années. En fin de réunion, il est décidé que :
 - A4i réalisera un appel d'offres auprès de 3 coordinateurs sécurité santé de niveau A.
 - [REDACTED] adaptera son cahier des charges sur base des observations du bureau SECO en annotant en rouge les points adaptés.
 - [REDACTED] éditera une note de synthèse à l'attention de la copropriété, les informant de la situation et de la nécessité de réaliser des analyses complémentaires et ce afin de garantir une réparation pérenne des bétons.
 - [REDACTED] transmettra à A4i les coordonnées d'un bureau compétent pour réaliser ces analyses et établira une liste exhaustive des points à contrôler tel que : mesurage des enrobages béton, niveau de profondeur de carbonatation, présence effective d'une étanchéité, ...
 - A4i organisera les accès aux terrasses privatives en vue de réaliser ces tests et soumettra le résultat de ces relevés au bureau SECO qui les analysera et établira un rapport.

Une fois l'ensemble de ces points accomplis, une nouvelle réunion sera organisée dans les bureaux d'A4i.
- Le 26/06/2022, A4i adresse une demande d'offre pour le suivi sécurité et santé du projet aux sociétés : MOMMAERTS – POINTPLAN – ADVEX. Offres reçues.
- Le 30/06/2022, [REDACTED] transmet la liste des points à contrôler par carottage, ainsi que les coordonnées de 3 bureaux d'études, auxquels A4i adresse une demande d'offre.
- Le 09/08/2022, [REDACTED] adresse la note de synthèse à A4i qui la communique à l'ensemble de la copropriété.
- Le 19 et 31/08/2022, A4i relance les différents bureaux d'études.
- Le 08/09/2022, l'administration octroie le permis d'urbanisme.
- Le 14/09/2022, aucun bureau d'étude n'ayant souhaité remettre offre pour le suivi de ces travaux, une nouvelle réunion est tenue en présence du bureau SECO et de l'architecte en vue de définir les mesures à prendre afin d'avancer dans ce dossier. En fin de réunion, il est décidé que :



- A4i prendra contact avec la société RB TECHNICS [REDACTED] en vue de fixer un rdv sur site afin de définir les balcons sur lesquels les tests devront être réalisés. [REDACTED] préconise l'analyse de 10 balcons positionnés de manière stratégique. A cet effet, [REDACTED] sera présent lors de cette réunion et [REDACTED] y sera convié ;
- A4i organisera les accès aux 10 balcons sélectionnés afin que la société RB TECHNICS y procède aux différents tests ;
- Une fois les analyses du laboratoire réceptionnées et les mesures techniques à prendre définies par [REDACTED] avec l'assistance de [REDACTED] A4i organisera, dans la mesure du possible, l'accès aux 96 balcons afin que [REDACTED] puisse quantifier les travaux et établir son cahier des charges.

Prochaines étapes →

- Réalisation des analyses et visite des balcons ;
 - Adaptation du cahier des charges sur base de ces constatations ;
 - Négociation et analyse des offres finalisées ;
 - Choix de l'entrepreneur ;
 - Début des travaux.
- Le 22/09/2022, réunion avec la société RB TECHNICS.
 - Malgré de très nombreuses relances, la société RB TECHNICS ne réserve aucune suite à ce rdv.
 - A4i et [REDACTED] adressent des demandes complémentaires à trois sociétés : CSTC, VK et Géo-Topics.
 - Seul la société Géo-Topics répond favorablement à la demande. Un rdv est fixé au 12/12/2022.
 - L'Assemblée Générale du 23/01/2023 ayant voté la fin de la collaboration avec l'architecte [REDACTED] A4i notifie cette décision à l'architecte et une réunion sur site est organisée avec le bureau Perez Perez le 30/01/2023 en vue de faire le tour du projet et obtenir une offre de collaboration.
 - Le 08/03/2023, le bureau PEREZ PEREZ adresse son offre de collaboration à la copropriété.
 - A4i procède à l'analyse de la convention et adresse au CCP la copie du projet de convention annotée des différentes remarques et invite le CCP à lui revenir pour le 27/03/2023 au plus tard quant à leurs éventuelles remarques et/ou observations complémentaires. Sur base de ce relevé, A4i demandera à l'architecte d'adapter sa convention et soumettra ce document au CCP pour validation, et ce afin de pouvoir le contresigner au nom de l'ACP.
 - Le 31/03/2023, A4i adresse au bureau d'architecte le relevé des différentes remarques dans l'attente d'une version adaptée de la convention.
 - L'ordre des architectes n'autorise pas la reprise des dossiers sans l'accord préalable de l'architecte sortant.
 - A4i entame des discussions avec [REDACTED] en vue, d'une part, de négocier à la baisse les indemnités de rupture de son contrat, mais également obtenir son accord pour la transmission du projet au nouvel architecte.
 - Un accord est trouvé avec [REDACTED] le 15/06/2023.
 - Le 11/07/2023, l'Ordre des architectes confirme l'autorisation de reprise du dossier par le nouvel architecte.
 - Une réunion en présence du bureau SECO est tenue et l'architecte procède à un reportage photos des pathologies sur chaque terrasse.
 - Un appel d'offres est réalisé en vue de faire réaliser les travaux de carottage ainsi que les analyses des bétons.
 - Conformément aux précédentes recherches, il demeure très compliqué d'obtenir des offres pour la réalisation de ces travaux. Seul la société VIMAR remet offre.
 - A4i présente l'offre au CCP qui y marque son accord. A4i commande ces travaux, qui seront réalisés la semaine du 23/10/2023.
 - Le 10/10/2023 des sondages de l'esplanade sont réalisés.
 - Du 24 au 26/10, les carottages et les scans sont réalisés sur une série de terrasses.

- Le 01/11/2023, le laboratoire adresse à l'architecte le rapport d'analyse des bétons. A4i transmet la copie de ce rapport au bureau SECO.
 - Sur base des analyses un cahier des charges est finalisé par l'architecte et soumis et un appel d'offres est lancé.
 - [REDACTED] sera amenés à présenter à l'Assemblée Générale l'état d'avancement du projet et les prochaines étapes .
- **Eclairages des parkings** : L'Assemblée Générale a décidé la réalisation de ces travaux dans une enveloppe budgétaire de maximum 8.100 € TTC, et mandaté A4i et le CCP pour le choix du prestataire final et la commande de ce projet.

Offres reçues :

- DESTOQUAY : 8.068 €
- QUENTIN L'ELECTICIEN : 10.589 €
- CKELEC : 7.444 €

A4i présente en séance un comparatif des offres, le CCP choisit l'offre de la société CKELEC. De nombreuses relances ont été adressées au prestataire qui reste dans l'attente de la livraison des équipements pour planifier ces travaux. Livraison prévue fin décembre 2023.

- **Mise en conformité des statuts** : A4i informe le CCP que, suite à ses récentes démarches auprès de différents Notaires en vue d'obtenir des offres pour la mise en conformité des statuts d'autres copropriétés, il a été constaté que les honoraires demandés avaient, dans certains cas, triplé, et ce sans pouvoir obtenir de justification quant à ces augmentations. En cours.
- **Arbres menaçants sur la mitoyenneté** : Le CCP informe A4i de la présence d'arbres malades dans le parc voisin, arbres qui menaceraient la copropriété. A4i adressera un courrier recommandé à l'administration communale afin d'acter la situation et demander une intervention rapide. Travaux partiellement réalisés. A4i relancera l'administration et demandera un rdv sur place afin de cibler les arbres concernés. Le CCP, s'interroge également sur la réglementation en vigueur vis-à-vis des distances de mitoyenneté à respecter. Demande envoyée par mail et en attente de retour.
- **Pannes d'ascenseurs** : Suite à plusieurs pannes, la société SCHINDELER adresse à la copropriété une série d'offres pour le remplacement de plusieurs pièces dans les différents ascenseurs. A4i soumet ces offres au conseiller technique de la copropriété qui obtient le retour d'un responsable SCHINDLER, qui s'engage à réaliser une inspection complète des 4 ascenseurs, inspection réalisée le 05/11/2023. Suite à ces investigations, un rapport reprenant les travaux à réaliser est adressé à [REDACTED] qui confirme la nécessité des travaux et tente de négocier leurs coûts.

De plus, la copropriété a dû faire face à de nombreux sinistres sur l'exercice 2022-2023.

Reference sinistre	Description	Date	Statut
	DDE - L2	01-01-2020	Il signale dégâts dans la salle de bain venant de la salle de bain du 12. Le 12 confirme que les réparations ont été effectuées mais sommes en attente d'explications sur les circonstances du sinistre et facture attestant de la réparation de l'origine ainsi que photos. En attente également de devis en cas de dommages complémentaires. En cours A4i relance [redacted] pour obtenir un devis, pas de retour. Classé sans suite. Nouveau dégât des eaux en juillet 2023 Expertise le 8/12
AD20201337	DDE CAVE M02	01-04-2020	Cette canalisation enterrée d'amiante a été provisoirement réparée et entourée d'un plastic. Devis trop élevé pour l'expert qui demande devis comparatif. En attente assurance RC du locataire (qui a quitté les lieux fin mai 2022). [redacted] ne trouve pas de prestataire. A4i tente d'obtenir un devis pour transmettre au courtier. 27/02 nouveau devis de Laurant envoyé. Réparation prévue 27/03. Refus de la compagnie d'indemniser. [redacted] demande à la cie d'apporter la preuve que ce cas relève de la corrosion, à défaut de procéder à l'indemnisation. Relance de A4i. Le courtier effectue des relances auprès de la compagnie. En cours
AD20232498	DDE - K10 / M	17-02-2023	[redacted] signale apparition de brainées d'eau le long de sa crédence de leur cuisine. Suite à une coupure des vannes d'arrivée d'eau du lot L13, l'infiltration chez [redacted] s'arrête. L'origine semble donc privative. A4i demande à [redacted] du L13 de procéder aux réparations nécessaires. Cependant A4i mandate OKDO pour une recherche de fuite dans les lots L8, L9, L10. Cette 1ère recherche faite par OKDO nécessite des nouvelles investigations en passant par K10-K11-K12. l'origine des infiltrations vient défaut d'étanchéité de la conduite commune d'évacuation des cuisines, entre les lots K10-L10. Réparation effectuée. En attente des devis de [redacted] L8 et L9, K8, K9, K10 pour le 02/05 max afin de connaître montant total des dommages; Nouvelle recherche et réparation effectuée par PSD sur même canalisation à hauteur du K10 (vétusé). En attente de devis de Buldup. A4i mandate Guilbis pour effectuer visite et estimation chiffrée de l'ensemble des dommages afin de savoir si une déclaration à la cie aura lieu. Rdv 19/09; propositions de l'expert transmises aux copropriétaires sinistrés. Indemnisations prises en charge par ACP car dommage total inférieur à 10.000 €. Dans un 1er temps, 80% de l'indemnisation est versé. Le solde et la TVA sont ensuite indemnisés sur présentation de la facture de remise en état.
AD20230491	DDE - P3 carrelage Sinc		dégâts des eaux à nécessité d'ouvrir une série de carrelages (+ P3) dans un lot privatif afin de remplacer une section de tuyau de chauffage corrodé. App P3 de [redacted]. Devis transmis au courtier afin qu'il déclare à la compagnie. Expertise a eu lieu et indemnisation reçue. Réparation a été effectuée. Clôture.
AD20230970	X9	15-02-2023	[redacted] signale des infiltrations. Recherche faite par OKDO lors de la recherche pour le L8. Recherche complémentaire confirme un souci au niveau des joints souples des châssis. Réparation de la cause à prévoir. En cours. A4i interroge courtier sur prise en charge du sinistre venant des joints de châssis + franchise. Ongine couverte et franchise de 2740 €. En attente du devis. La propriétaire a fait intervenir une seconde société de recherche de fuite et celle-ci réfute l'origine liée aux châssis. A4i mandate PSD group pour trancher. Rapport du 05/06 confirme une rupture d'étanchéité du circuit chauffage, origine privative. Si le montant des dommages est supérieur à la franchise (+ 2.500 €), la compagnie prendra en charge le surplus (mail 14/07/23). 08/09: Guilbis met le dossier en suspens en attente de justificatifs.
AD20230617	OI - P2	14-02-2023	[redacted] signale un cambriolage. Pv reçu ainsi que photos. Dossier ouvert à titre conservatoire auprès du courtier. En attente du devis/facture de remise en état pour transmettre à la compagnie. Relance A4i le 24/07. Devis transmis à Guilbis. Expertise prévue le 19/10. Expert souhaite un autre devis comparatif de la société Mordant. Nouveau devis transmis 10/11/23. Pv signé et indemnisation versée. Solde et TVA peut-être réclamé à la cie sur présentation de la facture finale de remise en état.
	DE - salles de bain N3-N4-N5-N6	17-03-2023	A4i mandate PSD pour une recherche de fuite au niveau de la gaina technique. Un défaut de la décharge commune hauteur du N6 nécessite une recherche destructive par PSD. Origine à confirmer et réparer après nouveau passage de PSD le 21/06. A4i relance pour obtenir des devis et savoir si une déclaration à l'assurance doit avoir lieu. Guilbis fera une visite des appartements le 17/10 pour estimer les dommages. En attente du rapport
	DE - M4-M5-M6-M7	14-04-2023	App de [redacted] où humidité persiste, A4i mandate PSD Group pour une recherche. Aucun accès au M5. A4i adresse un recommandé. A4i contacte le M6 où il faut avoir accès. Des travaux sur la décharges communes seront effectués le 6/11/23. A4 demande devis de remise en état si des dommages sont à signaler. Recu devis du M4, pas de dommages au M6. En cours
	DE - 18 venant 19	25-04-2023	App de [redacted] signale infiltration et fissure. A4i mandate PSD Group pour une recherche, l'accès au 19 de Quehaja est requis. PSD signale 2 origines possible: défaut d'étanchéité d'une des conduites d'évacuation au 19 (vic ou lave main) A4i demande à ce dernier de procéder à la recherche et réparation. Nouvelle recherche destructive à faire au 19. Devis du 18 transmis au courtier pour analyse + relance. En attente du devis du 19 si des dommages sont à signaler. Pas de retour du 19. Dossier clôture
	DE - K11	16-05-2023	App de [redacted] - A4i est venu prendre des mesures d'humidité qui confirme la nécessité d'effectuer des travaux d'étanchéité aux bas de châssis. Les joints entourant tout le pourtour des châssis extérieurs ont été refaits. Nouvelle prise d'humidité à prévoir.

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP ECB II**

Av. de l'Exposition 448-454

1090 Bruxelles

Entreprise n° 0850.130.863

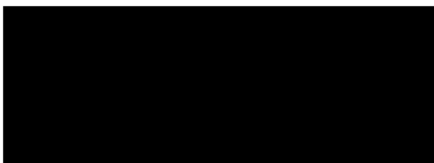
Notre réf. : 2022

COMPTES DU 01/10/22 AU 30/09/23

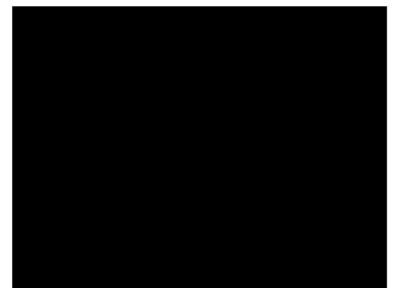
établi le 19/12/23

par :

DAREL srl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : 0444.004.731



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



Bruxelles, le 19 décembre 2023

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

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

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP ECB II
 Vérification des comptes 01/10/22 – 30/09/23

PREAMBULE

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 6^è 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. Décompte
12. Financiers
13. Honoraires
14. Conclusions

1. PLANNING

Clôture des comptes	30/09/23
Disponibilité des comptes complets et définitifs	29/11/23
Disponibilité souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	19/12/23
Convocation en assemblée générale, au plus tard	08/01/24
Assemblée générale	23/01/24

Le dossier comptable a été disponible bien à temps. Le rapport pourra ainsi être joint,

préférable, à la convocation en assemblée générale.

Pour information :

Nous souhaitons disposer du dossier comptable complet et définitif au moins 3 semaines avant l'envoi de la convocation en assemblée générale. Nous pouvons ainsi collecter tous les documents nécessaires, étudier le dossier, demander des informations complémentaires, envoyer un projet de rapport au syndic et fournir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale. De cette façon, le syndic peut encore ajouter, le cas échéant, des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis les extraits bancaires par voie informatique. Il nous a donné accès aux documents comptables par le site Internet du logiciel comptable utilisé, Sogis.

Le syndic a répondu ensuite avec diligence à nos demandes d'informations complémentaires.

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Programme comptable

Le syndic utilise un programme comptable en partie double, avec journaux et historiques. Ceci permet de tenir la comptabilité avec rigueur et de la vérifier efficacement.

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 balance d'ouverture / bilan exercice précédent "corrigé"

- le bilan exercice précédent "corrigé" est celui obtenu après corrections au 23/12/22, tel qu'il figure dans le rapport de l'exercice précédent page 5
- la balance d'ouverture correspond bien au bilan "corrigé" de l'exercice précédent

Concordance reports dans historique comptes généraux / balance d'ouverture

Les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien à la balance d'ouverture.

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

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

Correspondance balance propriétaires / bilan

- nous avons reçu le bilan détaillé
- il comprend la balance propriétaires, qui correspond nécessairement avec le compte propriétaires

Correspondance balance fournisseurs / bilan

- nous avons reçu le bilan détaillé
- il comprend la balance propriétaire, qui correspond nécessairement avec le compte fournisseurs

Conclusion

La comptabilité est cohérente.



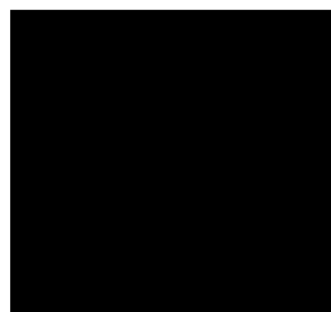
4. BILAN

- la copropriété est gérée avec appels de provisions mensuels anticipatifs et décompte annuel
- la situation comptable est après répartition, en simulation

ACTIF	
330000 - stock de clés	488,83
330001 - stock de badges	202,25
410 - copropriétaires débiteurs	96.514,42
440 - fournisseurs débiteurs	1.376,26
490 - charges à reporter	0,04
499030 - sinistre cave m7	2.194,20
5300001 - compte d'épargne BE38 0882 7325 6772	500.000,00
550011 - compte banque BE33 0689 0407 1046	170.329,29
550012 - compte banque BE60 3101 3354 8070	187.329,49
550013 - compte banque BE09 3104 1326 5657	258.200,37
Total	1.216.635,15

PASSIF	
100000 - fonds de roulement	95.153,61
140000 - boni exercice précédent	0,04
160000 - fonds de réserve	1.020.903,36
1600001 - fonds de réserve résidence Chopin	15.000,00
1600002 - fonds de réserve résidence Mozart	15.050,00
1600004 - fonds de réserve résidence Wagner	15.000,00
160021 - réserve produits divers	601,13
312 - stock badges	90,00
410 - copropriétaires créditeurs	29.838,25
440 - fournisseurs créditeurs	18.238,05
499029- sinistre heurt rambarde 07/2022	2.416,71
499031 - sinistre palier 3ème Wagner	4.344,00
Total	1.216.635,15

Le bilan est équilibré et propre.



5. COMPTES DE FONDS

Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

160000 - fonds de réserve	1.020.903,36
1600001 - fonds de réserve résidence Chopin	15.000,00
1600002 - fonds de réserve résidence Mozart	15.050,00
1600004 - fonds de réserve résidence Wagner	15.000,00
160021 - réserve produits divers	601,13
Total fonds de réserve	1.066.554,49
- 5300001 - compte d'épargne	-500.000,00
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne	566.554,49
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	

- 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 566.554,49

- la trésorerie est cependant suffisante
- le syndic aurait pu et aurait dû effectuer un transfert depuis les comptes à vue
- les fonds de réserve sont totalement disponibles

- la situation est en grande partie régularisée au 12/10/23

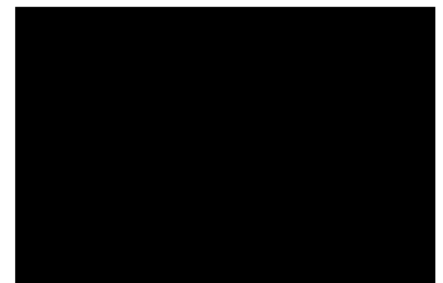
Pour information, le code civil, Art. 3.86 prescrit :

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	566.554,49
- 550011 - compte banque BE33 0689 0407 1046	-170.329,29
- 550012 - compte banque BE60 3101 3354 8070	-187.329,49
- 550013 - compte banque BE09 3104 1326 5657	-258.200,37
+ 580000 ordre de paiement en cours	0,00
+ 440 - fournisseurs créditeurs	18.238,05
- 440 - fournisseurs débiteurs	-1.376,26
+ 444 - factures à recevoir	0,00
+ excès de provisions de charges	0,00
+ 0,5 mois de charges courantes sur base de 403.416,03	16.809,00
Total positif = manque de trésorerie	-15.633,87
Total négatif = pas de manque de trésorerie	

La trésorerie de la copropriété est suffisante.



Fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion avec appels de provisions anticipatifs :	50.427,00
1,5 mois de charges sur base de 403.416,03	
- 100000 - fonds de roulement	-95.153,61
Total positif = manque de fonds de roulement	-44.726,61
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	

- le fonds de roulement est supérieur au minimum recommandé
- ceci est actuellement nécessaire pour couvrir le gros arriéré de paiement des propriétaires

Historique du fonds de réserve général

Report en début d'exercice	979.200,76
Appels de fonds	60.000,00
Prélèvements pour travaux	-24.711,54
Apport par transfert du compte Réserve produits divers	6.414,14
Solde en fin d'exercice	1.020.903,36

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
499030 - sinistre cave M7	2.194,20	- frais de désamiantage le 31/03/23 - canalisation provisoirement réparée - contestation de la compagnie pour indemnisation
499029- sinistre heurt rambarde 07/2022	-2.416,71	- réception indemnité assurance le 22/11/22 - aucun frais n'est encore enregistré - les travaux seront réalisés à l'occasion des travaux de réfection de l'esplanade
499031 - sinistre palier 3ème Wagner	-4.344,00	- première opération le 14/06/23 - dernière opération le 21/06/23 - en attente de l'indemnisation de 20% restant de la facture du granit - référence du sinistre utilisé dans le récap. sinistres : AD20230491

Les comptes sinistres sont parfaitement tenus.

DP *dan*

7. AUTRES COMPTES GENERAUX

Montant positif = débit

Montant négatif = crédit

En italiques, les remarques du syndic.

Situation après corrections faites en 12/22

Compte	Solde	Remarques
312 - stock badges	-90,00	- correspond au stock réel remis par notre prédécesseur sans valeur comptable - sera clôturé par dotation au fonds de réserve produits divers

8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement avant clôture

- situation en fin d'exercice avant décompte
- d'après document "bilan comptable avant répartition"

Total solde propriétaires	21.260,10
+ total soldes propriétaires créditeurs	44327,39
Total soldes propriétaires avant décompte créditeurs	65.587,49
Charges courantes + appels de fonds	493.416,03
Arriérés en mois de charges + appels de fonds	1,6 mois

- l'arriéré de paiement global représente 1,6 mois de charges
- il est assez élevé
- il est cependant en réduction par rapport à l'année passée

Propriétaires débiteur de plus de 2.500,00

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 5.000,00.

En italiques : remarques du syndic ou de l'avocat pour les comptes débiteurs de plus de 5.000,00

Propriétaire	Arriéré	Remarque
		- arriéré 13.927,08 - jugement du 08/03/23 : demande non fondée pour le surplus de 8.000,00
	13.927,08	- ne paie que 900,00 /mois - la dette continue de s'accumuler - provisions échues non payées - suggestion d'interjeter appel de cette décision ou nouvelle procédure
		- arriéré 13.174,54 - partie de la dette contestée
	13.174,54	- justificatifs chez Gauvin - le propriétaire reconnaît être redevable 6.944,52 - reçu des paiements réguliers de 500,00 en plus des provisions - décompte de Gauvain à analyser
	2.635,17	
	3.156,83	
	4.024,80	

	7.101,07	- arriéré 7.101,07 - accord du 01/03/23 respecté - 9 mensualités de 1.431,21 payées
	10.361,03	- arriéré 10.361,03 - jugement du 19/04/23 pour un montant de 11.569,16 - promesse de paiement, sans suite - demande à l'huissier de signifier - annonce le paiement d'une somme de 4.000,00 - reçu paiement de 3.500,00 le 07/09/23 - proposition de signifier
	2.801,10	
Total	57.181,62	

- 4 propriétaires ont une dette supérieure à 5.000,00
- le syndic et l'avocat s'occupent activement de la récupération de ces créances

Frais administratifs de recouvrement

rappel simple	14,75
rappel par recommandé	29,50
ouverture dossier avocat (hors TVA)	140,00
suivi dossier avocat	en régie

Facturation des frais de rappel

- les frais de rappel sont imputés sur le compte "643 - frais privatifs"
- ils sont portés directement au débit des comptes des propriétaires, hors décompte
- les intérêts de retard sont appliqués, de la même façon

Suivi des paiements

- des rappels ont été facturés régulièrement
- le syndic a confié plusieurs dossiers à l'avocat
- le suivi des paiements est très bon

Tenue des comptes

Les comptes sont parfaitement tenus.

9. COMPTES DES FOURNISSEURS

Examen 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
A4i	1,08	- 3 fois facturé 2.219,64 et payé 2.220,00 - différence 0,36 - <i>un ordre permanent erroné à généré 5 versements supérieurs de 0.36€</i> - <i>cette situation sera régularisée sur l'exercice suivant</i>
Bruxelles Propreté	-217,80	2022 - une facture de 217,80 impayée - <i>montant payé par une autre ACP</i> - <i>la société nous a confirmé que le compte de l'AC</i>

		<ul style="list-style-type: none"> - jour - nous suggérons de nettoyer ce solde tout en gardant à l'idée qu'il pourrait un jour éventuellement nous être réclamé par l'auteur du paiement - OK, à solder par "499908 - reprise Gauvin à régulariser"
		<p>2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - toujours à apurer
Engie	-530,00	<ul style="list-style-type: none"> - beaucoup d'écritures - le solde ne revient jamais à zéro - nous demandons au fournisseur une actualisation des sommes dues par la copropriété. En cas de boni, nous transférerons cette différence vers la réserve de produits divers
		<ul style="list-style-type: none"> - reçu copie mail d'Engie : - à ce jour aucune facture n'est due - tous les paiements sont faits par domiciliation
Etude Schepkens	-247,90	<ul style="list-style-type: none"> - paiement reçu du 31/07/23 sans contrepartie - probablement un remboursement de l'huissier suite au paiement de sa facture en direct par le copropriétaire - après validation par la comptable, ce montant devra être transféré sur le compte du propriétaire concerné
PSD	-4.054,50	<p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - total dernières écritures ouvertes : 0,00 - solde : -6.079,10 - décalage dern. écr. ouvertes - solde : 6.079,10 <ul style="list-style-type: none"> - nous avons été amené à régulariser sur cette exercice une série de factures de ce fournisseur non honorées par la copropriété sur de précédents exercices - une partie avaient déjà été encodées par notre prédécesseur, et donc payées sur l'exercice en cours, à savoir : - Fact 20-1102 : 159€ - Fact 20-1182 : 159€ - Fact 20-1183 : 1.356,80€ - Soit un total de 1.674,80€ (voir pièce jointe). - les autres factures ont quant à elles été encodées sur l'exercice 21-22 sous les n° 410, 411, 412, 413 et 414 <p>2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - solde après paiement du 16/08/23 et avant factures de 08/23 et 09/23 : 4.054,50 - manque de paiements par rapport aux factures - 3 factures ont été mises en suspens dans l'attente d'explications complémentaires - celles-ci seront régularisées sur l'exercice suivant
Schindler	-321,98	<ul style="list-style-type: none"> - solde après paiement du 15/05/23 et avant opérations équilibrées - manque de paiements par rapport aux factures - des factures sont contestées
Fournisseur général	-1.307,72	<ul style="list-style-type: none"> - compte fournisseur reprenant les indemnités des sinistres vers les copropriétaires en cours (80% hors tva) - décision d'AG de ne pas déclarer les sinistres en dessous de 10.000,00 - même pour les sinistres non déclarés à l'assurance, nous conseillons, pour une parfaite transparence, d'ouvrir un compte

	<ul style="list-style-type: none"> - pour ce sinistre et d'y passer toutes les écritures le concernant - pour vérification, le solde du compte doit être à zéro quand le sinistre est clôturé - <i>effectivement, nous avons mis en place cette mesure sur l'exercice suivant</i> - <i>ce compte reprend également des frais exposés par les membres du Conseil de Copropriété (paillason d'entrée, plaques terrasses, ...)</i>
Telenet	- 2 factures du 29/01/23 payée tardivement, le 21/04/23

Soldes en fin d'exercice

- les soldes devraient correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- ce n'est pas le cas pour quelques comptes ci-dessus
- les comptes sont à vérifier et apurer régulièrement

Régularité des paiements

- les fournisseurs sont payés régulièrement

Tenue des comptes

- la tenue des comptes s'est améliorée par rapport à l'année passée
- pour que ce soit parfait, il faudrait vérifier et apurer régulièrement les comptes

10. FACTURES D'ENTREE

Toutes les vérifications sous cette rubrique sont faites par coups de sonde sur 50 % des factures.

Examen détaillé de l'enregistrement des factures

En italiques, les remarques du syndic

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
			<ul style="list-style-type: none"> - à partir de la facture marquée 0031, il y a un décalage de 1 avec le n° de facture dans le journal des achats - il n'y a pas de facture marquée 0030 - la facture 0031 est enregistrée 0030 - le décalage est corrigé à partir de la facture n° 352 - <i>ces décalages proviennent de la migration vers le programme Optipro</i> - <i>cela ne se produira plus à l'exercice suivant</i>

Numérotation des factures

- les factures sont bien numérotées, sans doublon
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats, sauf le décalage de 1 indiqué ci-dessus
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune

Classement des factures

- les factures ne sont pas parfaitement classées dans l'ordre des numéros
- toutefois elles sont dans le même ordre dans le journal des achats et dans le facturier
- il n'y a donc pas de gros problème pour le contrôle de l'enregistrement des factures
- il serait préférable de recevoir le journal des achats et le facturier classés strictement dans l'ordre des n° de facture
- *nous interrogeons la société Sogis*
- *toujours en attente de retour de Sogis*
- les factures et les notes de crédit sont classées ensemble, ce qui est cohérent avec la numérotation

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les montants encodés correspondent parfaitement aux factures.

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.

- le syndic effectue la vérification
- une annotation apparaît en haut des factures

Opportunité, montant et imputation des factures

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

11. DECOMPTEConcordance charges à répartir / charges réparties

Les charges sont :

- y compris les appels de fonds de réserve
- y compris les frais privatifs
- avant déduction des provisions de charges

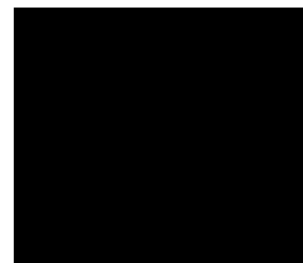
Charges à répartir suivant liste des dépenses	403.416,03
Charges à répartir suivant balance générale, total des charges	403.416,03

- *c'est le programme qui procède automatiquement à ce contrôle*
- si les charges ne sont pas globalement correctement réparties, il apparaît un bénéfice ou une perte au bilan, ce qui n'est pas le cas

Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	30/09/23
Date du décompte (prévu vers le)	20/12/23
Délai pour sortir le décompte	81 jours

Le délai est normal.



Appels de fonds

160000 - fonds de réserve	60.000,00
1600001 - fonds de réserve résidence Chopin	10.000,00
1600002 - fonds de réserve résidence Mozart	10.000,00
1600004 - fonds de réserve résidence Wagner	10.000,00
Total	90.000,00

Gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve

Frais non récurrents de plus de 10.000,00

Aucun	0,00
-------	------

Charges courantes

Charges à répartir	403.416,03
- gros frais privatifs	0,00
- gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve	0,00
- appels de fonds incorporés dans les décomptes	0,00
Charges courantes	403.416,03

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	403.416,03
+ appels de fonds	90.000,00
Charges courantes + appels de fonds	493.416,03

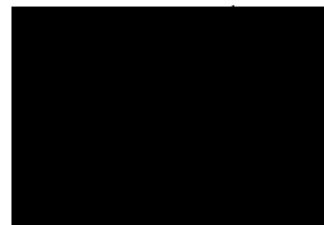
Equilibre charges courantes / provisions de charges

Charges courantes	403.416,03
Provisions de charges appelées Suivant compte 701000 - provisions	357.999,96
Couverture des charges par les provisions	89 %

- le montant des provisions de charges a été sous-évalué
- cela provient principalement de :
 - augmentation du coût des énergies
 - frais de procédure de recouvrement des impayés
 - prise en charge des sinistres en lieu et place de l'assurance (décision AG)
 - frais garages

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



12. 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	Compte d'épargne
Banque	Belfius	ING	ING	Belfius
N° compte	BE33...1046	BE60...8070	BE09...5657	BE38...6772
N° compte en comptabilité	550011	550012	550013	5300001
Solde initial svt bilan ex. précédent	383.270,88	467.344,05	257.969,25	0,00
Solde initial svt extraits de compte	383.270,88	467.344,05	257.969,25	0,00
Date dernier mouvement	30/09/22	29/09/22	01/04/22	-
N° dernier extrait	163	29	2	-
Solde final suivant bilan	170.329,29	187.329,49	258.200,37	500.000,00
Solde final svt extraits de compte	170.329,29	187.329,49	258.200,37	500.000,00
Date dernier mouvement	30/09/23	30/09/23	01/07/23	29/09/23
N° dernier extrait	164	26	1	1

Tous les montants concordent.

Le syndic signale ce qui suit :

- *ING a notifié son souhait de ne plus collaborer avec l'ACP*
- *cette banque n'octroie pas de crédits aux copropriétés*
- *nous serons amenés à clôturer les comptes ING*

- *les travaux des balcons et esplanade sont planifiés pour cet exercice (estimation 750.000 €)*
- *le solde du fonds de réserve se verra particulièrement impacté*
- *le maintien de 4 comptes n'a dès lors plus d'intérêt et générera pour la copropriété des frais inutiles, et ce particulièrement depuis l'application des frais forfaitaires de début d'exercice pour les comptes des ACP*

- *il subsistera donc deux comptes Belfius*
- *Belfius a confirmé ne plus appliquer d'intérêts négatifs sur les comptes présentant des soldes supérieurs à 500.000 €*

13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2023-2024

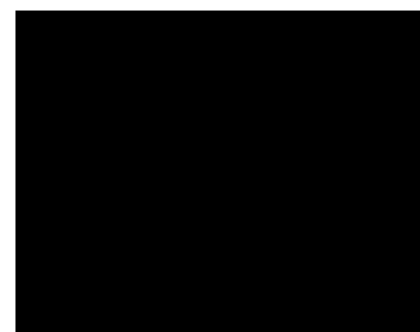
Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.490,00 €

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 305,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 26,00 €



- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 280,00 €

Travaux complémentaires

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

Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 98,00 €/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 est très bien tenue.

Pour que ce soit parfait, il faudrait :

- déposer la totalité des fonds de réserve sur le(s) compte(s) d'épargne
- vérifier et apurer régulièrement les comptes fournisseurs
- éviter les décalages dans la numérotation des factures d'achat
- fournir le journal des achats et le facturier classés dans l'ordre des n° de facture

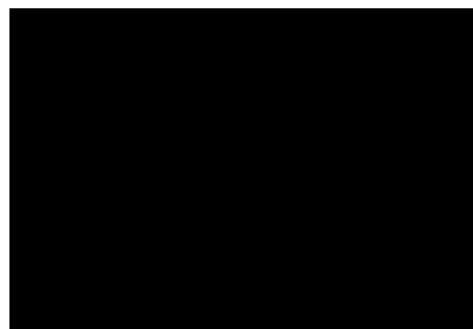
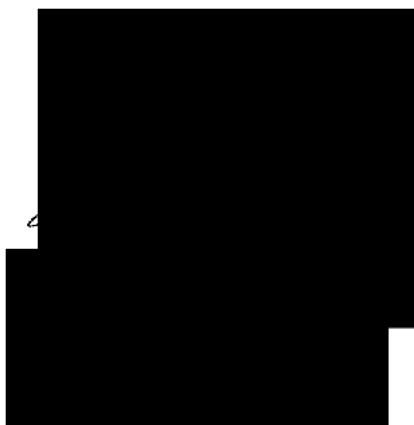
Rien ne s'oppose à l'approbation des comptes.

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/10/22 au 30/09/23
2. Approuve le bilan au 30/09/23

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





A4i SRL
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1
1090 BRUXELLES
TÉL. +3224601135
a4i@a4i.be
Num. IPI : 105252

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU
30/09/2023

FAIT LE : 04/01/2024
IMMEUBLE : 0501 - ACP ECB II (0850130863)
AVENUE DE L'EXPOSITION 448
1090 BRUXELLES

Actif		Passif	
330000 - Stock de clés	488,83	100000 - Fonds de roulement	95 153,61
330001 - Stock de badges	202,25	160000 - Fonds de réserve	1 020 903,36
410 - Copropriétaires	68 463,92	1600001 - Fonds de réserve résidence chopin	15 000,00
499030 - Sinistre cave m7	2 194,20	1600002 - Fonds de réserve résidence mozart	15 050,00
5300001 - Compte épargne - BE38088273256772	500 000,00	1600004 - Fonds de réserve résidence wagner	15 000,00
5500011 - Comptes banques - BE33068904071046	170 329,29	160021 - Réserve produits divers	602,66
5500012 - Comptes banques - BE60310133548070	187 329,49	312 - Stocks badges	90,00
5500013 - Comptes banques - BE09310413265657	258 200,37	440 - Fournisseurs	18 648,01
		499029 - Sinistre heurt rambarde 07/2022	2 416,71
		499031 - Sinistre palier 3ème wagner	4 344,00
Total actif	1 187 208,35	Total passif	1 187 208,35

Handwritten signature and initials, possibly "D.D." and "07/9".