MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 - Option 3
E-mail : team3@mgsyndic.net

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires de la résidence
ENSOR ET PERMEKE
Avenue de Messidor 201 - 203
1180 Bruxelles

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE ENSOR ET PERMEKE DU 14 MARS 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 14 mars à 18h heures se sont réuni les copropriétaires de la Résidence **ENSOR ET PERMEKE** en les bureaux de MGS srl sis Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles.

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et *d'un éventuel scrutateur* (Majorité absolue).**
   Les propriétaires présents ou représentés sont 23 / 35 formant ensemble 8.440 / 10.205ème.
   Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18H20
   Est nommé Président de séance : M FOUILLOUX
   Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl. Représenté par Mr Van Hove
   M. Philippe Moreau Conseiller Technique externe assiste également à la réunion.
   La liste des présences est disponible dans le livre des procès verbaux consultable sur rendez vous en les bureaux du syndic

   Compte tenu que l'ag se fait en présentiel et en visio-conférence, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

2. **Comptes :**
   2.1. **Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes**
   Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2022 (majorité absolue)

   Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1er juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire **exclusivement par écrit** en veillant à utiliser l'adresse mail : team3@mgsyndic.net.Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

   Le syndic a joint à la convocation le rapport de M. de MEURICHY (commissaire externe). Il est proposé par les propriétaires d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2022. A l'unanimité des voix présentes et représentées, l'AG décide d'approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2022.

IPI : 502057
IPI : 508602
IPI : 511557

Assurance R. C. prof. & cautionnement
AXA N° 730.390.160

N° Entreprise : TVA BE 0849.604.687

RPM Bruxelles

IBAN : BE55 0682440440 44

V.F.

2.2 **Evolution des charges**

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

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté en séance et est adopté par tous les copropriétaires présents ou représentés.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :
- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postale aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le pv de l'AG par courrier postal mais uniquement par mail.
- Continuer à envoyer la convocation à l'AG par papier et par mail. N'envoyer les annexes à la convocation que par papier.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des factures, des rapports, etc des fournisseurs et expert qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement. MGS srl continuera ainsi à ne pas facturer de frais administratifs)
La proposition est acceptée

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site ou les propriétaires peuvent retrouver
- Copie des décomptes, pv, contrats souscrits par l'acp, plans, permis, etc
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

Pour si loguer : **voir mode d'emploi en annexe**

---

b) Budget extraordinaire : voir point travaux

2.3 **Situation des débiteurs**

Le syndic fait lecture de la liste des débiteurs au soir de la réunion. La situation s'est nettement améliorée. Le total de charges impayées se chiffre à 9.098,38 € (5 copropriétaires). Le syndic poursuit les procédures de rappel qui sont rappelées en cours de réunion. Procédure de rappel en annexe.

2.4 **Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - (Majorité absolue)**

Le fonds de roulement est actuellement de 35.932,55 €.
Suivant le budget de 136.180€, le fonds de roulement pour couvrir les décomptes trimestriels devrait être de 4/12 soit 45.393€.
L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et des représentes d'augmenter le fonds d'un montant de 10.000 € via 4 appels trimestriel de 2.500€

---

3 **Rapport du conseil de copropriété et du syndic (voir annexe) sur les:**

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.
Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.
Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.
Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année, les contrats de fournitures souscrit par l'ACP, mais aussi de permettre aux propriétaires et à leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

---

4. **Décharge et quitus à donner**

4.1 **Au conseil de copropriété**

L'assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

V.F.

4.2 **Au syndic**

L'Assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière à MGS srl.

Une réserve est faite par Mme Manço, Mr Briquet et Mr Camerman (Big Apple) suite à la non réalisation des travaux demandés à l'expert indépendant Mr Moreau, que le syndic a relancé plusieurs fois

---

4.3 **Au commissaire aux comptes**

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité pleine et entière au commissaire aux comptes.

---

5. **Elections : (majorité absolue)**

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

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer M. FOUILLOUX, Mme PINTO, Monsieur BRIQUET, M. WAGNER, Mr CHAIB et Mme. SMOLDERS et ce pour une durée d'un an.

5.2 **Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes (quorum requis : majorité absolue)**

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer M. de MEURICHY en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

5.3 **Du syndic (majorité absolue)**

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représentée par M. Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année. Il est rappelé que depuis le 01/05/2022, pour se conformer à la loi : MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, pour éviter la problématique de faux indépendant (obligation d'être indépendant pour être gestionnaire IPI, ce qui est le cas de Monsieur Van Hove) permet au gestionnaire de facturer directement 40% des honoraires à l'ACP. Ceci ne change rien pour l'ACP : les honoraires restent les mêmes, et MGS garde l'entière responsabilité des actions de l'ensemble de ses gestionnaires. Ceci permet également de, responsabiliser, valoriser et motiver les gestionnaires.

L'assemblée n'y voit aucune objection

L'assemblée marque son accord sur le renouvellement du syndic ainsi que sur la disposition reprise ci-dessus. L'assemblée demande toutefois au syndic de prévoir un avenant au contrat qui détaille ce mode de facturation. Mr Fouilloux reçoit le mandat pour la signature de cet avenant.

---

6. **Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 12 MARS 2024**

La proposition est acceptée à l'unanimité à 18H00

Le syndic proposera à l'avenir des ag hybride (présentiel + Visio) et fera des rappels pour assurer le quorum et éviter les frais de seconde séance.

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

---

7. **Information - rappel - suggestion du syndic**

7.1 **Confirmation du mandat donné au Syndic, en collaboration avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc – Décision (majorité absolue)**

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC.

V.F.

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

8.1 **Audit réalisé cette année sur les deux immeubles par l'IBGE (rapport en annexe) – décision quant à lancer les expertise et ou les travaux (toiture, façade, pignon) pour lever les remarques du rapport (décision à la majorité**

L'assemblée générale prend acte du rapport du facilitateur.
Le rapport a été envoyé à la société Chaleur et Eau, nouvellement mandaté pour l'entretien des chaudières, pour une analyse et un contrôle. Ce dernier reviendra vers le syndic si des actions doivent être mis en place.

8.2 **Pour réduire les charges communes d'électricité, placement de panneaux photovoltaïques en toiture**

8.2.1. Présentation du dossier

Le syndic informe l'assemblée générale des copropriétaires de l'intérêt du placement de panneaux photovoltaïques et de son mode de fonctionnement.

Tout d'abord, le grand intérêt est qu'il s'agit d'une installation qui n'a pas besoin d'apport d'énergie pour pouvoir fonctionner. Les panneaux vont capter la chaleur du soleil et transformer cette dernière en électricité qui sera utilisée pour alimenter les parties communes. Le surplus d'énergie produit et non consommé vendu sur le réseau. Donc, la copropriété bénéficiera des fruits de cette vente estimée aujourd'hui à 25 centimes KW/H. A cela se rajoute la revente éventuelle des certificats verts (seulement si investissement en fonds propre)
Le budget de cette installation de panneau photovoltaïque s'élève 30.035€ HVAC selon les devis reçus. Le retour sur investissement avec le coefficient multiplicateur est aujourd'hui de 4,6 ans.
Le syndic rappelle à l'assemblée que la toiture de l'immeuble est en bon état et que dès lors, l'assemblée générale peut prendre position sans se soucier de cette contrainte technique. Si un jour, la toiture doit être refaite, le surcout pour le démontage des panneaux et le stockage pour être valorisé aujourd'hui à 2.500€ TVAC.

Il existe 2 modes d'investissement, à savoir

Via un tiers investisseur.
Ce dernier place, à ses frais, les panneaux photovoltaïques sur le toit de la copropriété.
Etant propriétaire, Le tiers investisseurs en retire les fruits de la vente des certificats verts et du surplus d'électricité produit vendu sur le réseau.
La copropriété tire unique profit de l'électricité autoconsommé au niveau des communs
Il n'est pas possible de faire du partage d'énergie.

Via un investissement en fonds propre
La copropriété avance les fonds pour placer ces panneaux
La copropriété bénéficie de l'autoproduction de l'électricité
La copropriété tire les profits de la vente des certificats verts.
L'ACP peut prévoir du partage d'énergie dans un second temps.

8.2.2. Recommandation du CDC de passer commande pour placer un maximum de panneaux en fonds propres

Le syndic conseille de placer un maximum de panneaux en fonds propre dans le but de rentabiliser au mieux l'installation mais aussi et surtout en vue de créer la communauté énergétique pour la revente de l'électricité auto produite et non consommée aux copropriétaires/occupants résident dans l'immeuble.

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

Sans objet

V.F.

8.2.4. Choix Tiers Investisseur ou en fonds propres – Décision (majorité absolue)
Sans objet

8.2.5. Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)
Sans objet

8.2.6. Financement des travaux – Proposition de financer les travaux via le fonds de réserve qui est suffisamment alimenté que pour financer la dépense - Décision (majorité absolue)
Sans objet

8.2.7. Désignation du Maître d'ouvrage délégué - Décision (majorité absolue)
Sans objet

8.3 Mise en place d'une communauté énergétique (si accord sur 8.2)

8.3.1 Décision de créer la Communauté – proposition du CDC de reporter la décision d'un an – Décision (majorité absolue)
Sans objet

8.3.2 Si accord mandat à donner au CDC et au syndic pour finaliser avec un expert les modalités pratiques de la future communauté énergétique - Décision
Sans objet

8.4 Rénovation des façades 201 – présentation du dossier par Monsieur Moreau – Décision - Planning des travaux – Choix du fournisseur (devis à recevoir financement)– Mode de financement - Décision (majorité 2/3)

Mr Moreau présente le dossier et les offres pour la réfection de la façade avant et les terrasses de l'immeuble de côté 201.

A/Travaux de réfection de la façade et des terrasses avant côté 201

L'assemblée générale passe au vote sur l'accord à prendre pour lancer les travaux de rénovation des balcons et de la façade avant côté 201 pour un budget de 150.000€ TVAC.

Résultat des votes : (voir liste des votes en annexe)
Pour : 1.808 quotités
Contre : 6.334 quotités
Abstention : 298 quotités
Suite au vote, l'assemblée générale refuse le lancement des travaux.

L'assemblée fait état de la disposition des statuts qui stipule que les frais des travaux réalisés sur un des 2 blocs sont répartis sur l'ensemble des copropriétaires. Il est aussi également constaté que la répartition des quotités par blocs provoquent une situation de blocage dans la prise de décision sur les travaux propres à un bloc.
Dès lors, les copropriétaires demandent au syndic de préparer un dossier pour créer des clés de répartitions pour séparer les décisions et les financements des travaux par entrée. Suite à la demande express de l'assemblée, le syndic informe qu'il va prendre l'avis d'un avocat en la personne de Maître Van Ermen pour valider juridiquement ce dossier. Les frais seront imputés en charge communes. Le dossier sera présenté lors d'une AG Extraordinaire.

Les copropriétaires informent que des infiltrations ont été constatées au niveau de la façade 201. Façade qui avait fait l'objet de travaux réalisés par la société Vimar. Pour rappel, Vimar avait déjà refusé une intervention en garantie décennale introduite par MGS.
Mr Moreau est toutefois mandaté pour déterminer si la réparations de ces infiltrations peuvent rentrer dans la garantie décennale de Vimar. Le dossier sera présenté au CDC afin de déterminer la suite à donner à ce dernier.

V.F.

Dans l'intervalle, l'assemblée valide, à la majorité des présents et des représentes, la décision prise à l'AG de 2022 prendre les mesures conservatoires. Suite aux recommandations de Mr Moreau, l'assemblée marque son accord pour appliquer une étanchéité liquide sur les terrasses présentant des défauts. Le budget est de 2.500€ TVAC par terrasse. Actuellement, 2 balcons du 4ème étage demandent une action rapide. Par la suite et en cas de nouvelles constations de fuite, l'assemblé demande que Mr Moreau établit un rapport qui sera présenté au CDC qui reçoit un mandat pour valider ou non les travaux conservatoires.
Mr Moreau précise expressément que ces travaux seront perdus lors de la rénovation totale des terrasses.
Contre : Mr Wagner

8.5 Travaux ascenseurs MEC – Information sur les travaux – Mode de financement – choix du Fournisseur et du contrat d'entretien - Décision (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et des représentés de mandater la société Kone pour la mise en conformité des 3 ascenseurs pour un montant de 20.711,52€ HTVA et pour un contrat d'entretien de base renégocié à 1.280€ HTVA par ascenseur. Le syndic tentera une dernière négociation avec Kone afin d'obtenir un effort commercial de leur part vu qu'on envisage de leur confier la MEC et l'entretien. Des ascenseurs.
L'assemblée générale mandate le conseil pour valider cette négociation au plus tard pour le 15 avril 2023.
Financement via le fonds de réserve

8.6 Information à donner sur les bornes électriques pour les voitures- décision

Le syndic rappelle que la loi « droit à la prise » est votée et est d'application. Par contre, la mise en application n'est pas encore validée et est considérée comme une recommandation. Dès lors, toute installation placée avant la législation pourrait être remise en cause.
Sibelga informe que depuis le 1 janvier 2023, il est interdit de placer une borne sur un compteur privatif. Il est recommandé de placer une installation commune, à savoir placer tableau électrique commun dédié spécialement aux bornes et d'y tirer un chemin de câble commun duquel, chaque occupant pourra se raccorder pour brancher sa borne. Ces bornes devront être intelligentes afin de pouvoir communiquer ensemble pour permettre une répartition équivalente de l'électricité quel que soit le nombre de voiture branchée. Ceci afin d'éviter d'arriver à une saturation et des coupures de courant électrique. Il n'est pas impossible que la copropriété doive installer, une cabine à basse tension pour garantir la fourniture de courant (budget 70.000€ à 80.000€, à confirmer par une étude de Sibelga).
Par ailleurs, si l'installation est commune, un système de comptage et de facturation privative devra être prévu.
Tout cela sans prendre en compte l'impact sur l'assurance, le permis d'exploitation des parties communes, les installations d'incendie et aération.
Le projet de loi impose également dès 2025 un pourcentage d'emplacement équipé de bornes.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et des représentés, de reporter ce point à l'AG de 2024. Le conseil de copropriété travaillera sur ce dossier en collaboration avec le syndic.

---

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

Au soir de la réunion, le fonds de réserve général se chiffre à 50.629,27 € (hors éventuelles factures en attente de paiement). Au vu des décisions prises, l'AG décide, à l'unanimité, de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à hauteur de 5.000 € par trimestre.

Pour rappel, l'emprunt court jusqu'à octobre 2023 et chaque mois la mensualité se chiffre à 2.660 €.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h10
Date d'envoi par mail, le 18 mars 2023
Date de mise en ligne, le 18 mars 2023

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.
Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

VF.

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.
Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

La somme de 12,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

COURRIER RECOMMANDE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).
Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.
Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devrons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.
La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre la preuve de paiement antérieur à la date de notre rappel.

Mise en demeure

Nos deux précédents rappels étant restés sans suite, nous sommes au regret de vous informer que votre dossier est envoyé à l'avocat de la copropriété qui devient votre seul interlocuteur dans ce dossier.

Envoyée par un avocat, frais administratif du syndic pour la constitution du dossier 250 € majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net

S. REGARCK

V.f.

AVENUE MESSIDOR 201 - 203 - 1180 BRUXELLES
BCE 0.850.176.591

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
ENTRETIEN INCENDIE (2)	150,00	1.175,23	750,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	3.900,00	5.864,46	6.450,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	5.100,00	4.811,66	5.300,00
NETTOYAGE BATIMENT	11.000,00	10.440,88	11.500,00
EAU (5)	7.150,00	2.175,51	5.000,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	1.300,00	1.616,36	1.750,00
FRAIS COMPTEURS + RELEVES	3.100,00	3.271,91	3.600,00
ADOUCISSEUR D'EAU	600,00	0,00	600,00
GAZ (3)	15.500,00	25.618,41	35.000,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (3)	2.550,00	4.494,84	6.500,00
HONORAIRES SYNDIC	12.900,00	12.895,92	13.550,00
SSURANCE INCENDIE + RC	6.350,00	6.469,05	7.100,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES	100,00	35,00	100,00
FRAIS AG	400,00	214,00	400,00
	70.100,00	**79.083,23**	**97.600,00**

(2) Facture 2021 inclus dans 2022

(1) Entretient des instalations électricité, chaudière, égout, porte, batiment

(3) prix de GAZ et electricité x 3

(5) Manque factures depuis 05/2022

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2022	BUDGET PREVISIONNEL
REPARATION INCENDIE (2)	-	146,40	200,00
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	3.000,00	1.778,95	1.950,00
REPARATIONS CHAUFFAGE	1.700,00	3.838,10	4.220,00
`EPARATION ASCENSEURS	2.500,00	0,00	1.000,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	2.000,00	2.734,60	3.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	850,00	1.697,13	1.860,00
EMPRUNT (4)	-	31.935,88	24.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	150,00	137,33	150,00
SINISTRES PROPRIETAIRES	1.500,00	2.833,90	2.400,00
	11.700,00	**45.102,29**	**38.580,00**

(4) provision de l'ammortissement de l'emprunt ; dernier écheanchier le 30/09/2023

TOTAL	**81.800,00**	**124.185,52**	**136.180,00**

ITAA

Institute
for Tax Advisors
& Accountants

Marc de MEURICHY
Expert-Comptable et
Conseil fiscal certifié I.T.A.A.

Aux copropriétaires de la
Résidence ENSOR ET PERMEKE
Avenue Messidor 201-203
1180 Bruxelles

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES
Exercice 2022

Avenue Charles GILISQUET 37 – 1030 Bruxelles
Tél : 02/242.61.32 – Gsm : 0495/22.61.32
Email : marc.demeurichy@hotmail.com
TVA : BE 0549.629.813 – N° de membre I.T.A.A.: 10.310.692

L MISSION

Je soussigné, Marc de MEURICHY, Conseiller fiscal et Expert-Comptable externe certifié, déclare avoir été désigné comme commissaire aux comptes afin de procéder à l'examen des comptes de l'immeuble sis Avenue de MESSIDOR 201-203 à 1180 Bruxelles, ACP ENSOR ET PERMEKE, pour la période comprise entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022.

Ma mission est la suivante :

- Vérification de l'existence et de la correction des factures imputées en charges

- Auditer les mouvements des comptes bancaires et leurs justifications

- Analyser le bilan et l'exactitude des différents postes d'actif et de passif

- Faire toutes remarques qui sembleraient judicieuses quant à la gestion comptable ou informatique.

Pour effectuer ma mission, j'ai eu accès aux éléments suivants :

- Les factures des fournisseurs,
- Les extraits de banque sous format électronique,
- Les journaux financiers,
- Les listings informatiques :
  Journaux achats et journaux financiers ; -

Les relevés trimestriels des frais

- Le bilan

J'ai reçu les informations de MGS sprl.

Il m'appartient donc de faire rapport sur l'exactitude des décomptes établis et d'indiquer si les comptes présentés à l'assemblée générale peuvent être approuvés.

Il m'a été confirmé qu'aucun confrère n'avait été chargé de ma mission et je déclare qu'il n'existe aucune objection déontologique qui ne me permettrait pas de remplir ma mission en toute indépendance.

II. EXAMEN DES COMPTES ET INFORMATIONS QUANT AUX CONTROLES EFFECTUES

- Tous les documents nécessaires à ma mission ont été mis à ma disposition et il a été répondu à toutes mes questions.

- J'ai examiné la bonne imputation des factures fournisseurs et la justesse de celles-ci tant au niveau de l'imputation du taux de tva appliqué par les fournisseurs que des totaux, de la fréquence de facturation et de la mesure de prudence quant aux retenues à opérer sur paiements de certains fournisseurs qui ne seraient pas en règle de paiement vis-à-vis de l'Etat.

De manière générale, rien ne significatif n'a été décelé dans la tenue des comptes et aucune particularité n'a été mise à jour.
J'ai également veillé par sondage à ce qu'aucune copie, duplicata ou bon de commande non justifié ne soit inséré dans la comptabilité afin d'éviter des doubles emplois.
J'ai également procédé à l'examen de la concordance, par coups de sonde, entre le total des factures, les montants encodés, les montants répartis et réclamés aux copropriétaires.

Les principaux travaux inhabituels ont été les travaux effectués en façade concernant le dossier « infiltration » facturés par ARS Façade et les travaux de désamiantage.

Les autres frais sont habituels et récurrents.

Les travaux importants ont suivis et validés par Monsieur Moreau, conseiller technique externe avant paiement.

Le programme informatique utilisé offre toutes les garanties de sécurité liées au besoin spécifique des copropriétés.

L'imputation des factures et des paiements ainsi que la répartition des charges sont correctement effectués.

J'ai également pu valider les soldes des comptes bancaires, compte à vue et compte épargne sur base des extraits de compte « isabel »

Je peux attester que les soldes repris au bilan correspondent avec ceux repris sur les extraits.

Le solde du compte courant est arrêté au 30/12/2022 et celui du compte d'épargne au 29/12/2022.

De l'examen de ce qui précède, je peux attester que la comptabilisation est bien correspondante aux documents et que les paiements y afférents sont exacts.
Les dépenses engagées sont justifiées et ont bien été payées.

Les soldes dus par les copropriétaires sont normaux. Le dernier rappel a été effectué le 28/12/2022 à l'égard de deux personnes. La situation est stable et sous contrôle.

Un dossier a toutefois été ouvert fin d'année pour récupération de charges via avocat.

- J'ai examiné les différents postes de bilan et je n'ai pas de remarques particulières à émettre.

En considérant les soldes de réouverture comme approuvés par l'assemblée antérieure, je peux attester que les comptes reflètent la réalité et que le bilan peut être approuvé.

Par ailleurs, je peux affirmer que le travail effectué par MGS a été effectué de manière professionnelle et consciencieuse.

III. CONCLUSIONS

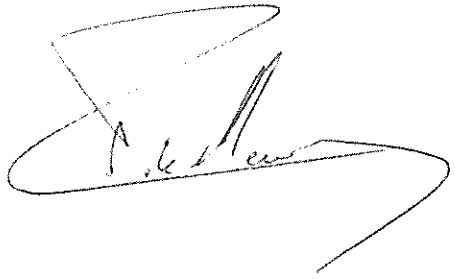
Je soussigné, Marc de MEURICHY, Conseiller fiscal et Expert-Comptable certifié, domicilié avenue Charles Gilisquet 37 à 1030 Bruxelles, membre de l'Institut des Conseillers Fiscaux et des Experts comptables (I.T.A.A.) sous le numéro 10.310.692, déclare que :

Il ressort de mes travaux de contrôle des comptes de l'ACP ENSOR PERMEKE pour la période comprise entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 que les comptes et le bilan présentés traduisent, de manière fidèle la situation de la copropriété.

Je vous affirme que la comptabilité est tenue de manière régulière, en concordance avec les exigences et règles professionnelles et déontologiques imposées par l'IPI, que les outils informatiques utilisés tant dans le calcul de la répartition des charges que dans la saisie des pièces comptables sont fiables et vous pouvez donc approuver les comptes qui vous sont présentés et renouveler votre confiance à MGS et aux personnes chargées de la tenue des comptes.

Fait à Bruxelles, le 03 février 2023

Marc de MEURICHY



ENSOR ET PERMEKE
Avenue Messidor 201 - 203
1180 UCCLE
BCE: 0.850.176.591
Banque: BE37 0688 8913 1228
BIC: GKCCBEBB

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

BILAN

Décompte 4T2022

Période 01/10/2022 - 31/12/2022

Fait: 27 janvier 2023

Date Impr.: 30/01/2023

Descriptif		Débit	Crédit
100000	FONDS DE ROULEMENT		35.932,55
100010	TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		492,95
150010	ARRONDIS	2,66	
150020	RÉSERVE INTÉRÊTS/ INDEMNITÉS		605,58
150040	FONDS ANCIENS PROPR // FRS		3.485,28
160000	FONDS DE RESERVE GENERAL		50.629,07
330000	STOCK DE CLÉS ET TÉLÉCOMMANDES	247,56	
400000	PROPRIÉTAIRES	49.669,61	
440000	FOURNISSEURS	5.593,88	
499105	SINISTRE 2020-3	408,80	
499108	SINISTRE 2022-1	581,50	
499109	SINISTRE 2022-3	1.139,50	
550000	COMPTE EPARGNE	27.005,34	
551000	COMPTE COURANT	6.496,58	
		91.145,43	**91.145,43**

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit	Solde crédit
OUV	2022001	01/01/22		Réouverture année comptable 0				42.624,07		42.624,07
DIV	2022003	31/03/22	31/03/22	Provisie nr 6 - 31/03/2022				5.000,00		47.624,07
ACH	222035	27/06/22	05/07/22	440001 2022-536			70,00			47.554,07
ACH	222040	30/06/22	08/07/22	440036 99/2022/06800039			1.833,80			45.720,27
DIV	2022006	30/06/22	30/06/22	Provisie nr 7 - 30/06/2022				5.000,00		50.720,27
ACH	223008	26/07/22	03/08/22	441313 42			4.049,20			46.671,07
ACH	223009	26/07/22	03/08/22	441313 41			6.042,00			40.629,07
DIV	2022011	30/09/22	30/09/22	Provisie nr 8 - 30/09/2022				5.000,00		45.629,07
DIV	2022015	31/12/22	31/12/22	Provisie nr 9 - 31/12/2022				5.000,00		50.629,07
					160000		11.995,00	62.624,07		50.629,07
1600		***		Fonds de reserves			11.995,00	62.624,07		50.629,07
1		***		DETTES À PLUS D'UN AN			11.995,00	62.624,07		50.629,07

Résidence ..Ensor et Permeke......
Avenue Messidor 201-203 - 1180..... Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

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

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

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

Fait à ..Bruxelles.., le ..03/02..................20.23

Nom et signature du vérificateur :

de Meurichy Marc

ENSOR ET PERMEKE

Avenue Messidor 201 - 203
1180 UCCLE
BCE: 0.850.176.591
Banque: BE37 0688 8913 1228
BIC: GKCCBEBB

M.G.S srl

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

BILAN

Décompte 4T2022

Période 01/10/2022 - 31/12/2022

Fait: 27 janvier 2023 — Date Impr.: 13/02/2023

Descriptif		Débit	Crédit
100000	FONDS DE ROULEMENT		35 932,55
100010	TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		492,95
150010	ARRONDIS	2,66	
150020	RÉSERVE INTÉRÊTS/ INDEMNITÉS		605,58
150040	FONDS ANCIENS PROPR // FRS		3 485,28
160000	FONDS DE RESERVE GENERAL		50 629,07
330000	STOCK DE CLÉS ET TÉLÉCOMMANDES	247,56	
400000	PROPRIÉTAIRES	49 669,61	
440000	FOURNISSEURS	5 593,88	
499105	SINISTRE 2020-3	408,80	
499108	SINISTRE 2022-1	581,50	
499109	SINISTRE 2022-3	1 139,50	
550000	COMPTE EPARGNE	27 005,34	
551000	COMPTE COURANT	6 496,58	
		91 145,43	**91 145,43**

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2022001	01/01/22		Réouverture année comptable 0				42 624,07		42 624,07
DIV	2022003	31/03/22	31/03/22	Provisie nr 6 - 31/03/2022				5 000,00		47 624,07
ACH	222035	27/06/22	05/07/22	440001 2022-536			70,00			47 554,07
ACH	222040	30/06/22	08/07/22	440036 99/2022/06600039			1 833,80			45 720,27
DIV	2022006	30/06/22	30/06/22	Provisie nr 7 - 30/06/2022				5 000,00		50 720,27
ACH	223008	26/07/22	03/08/22	441313 42			4 049,20			46 671,07
ACH	223009	26/07/22	03/08/22	441313 41			6 042,00			40 629,07
DIV	2022011	30/09/22	30/09/22	Provisie nr 8 - 30/09/2022				5 000,00		45 629,07
DIV	2022015	31/12/22	31/12/22	Provisie nr 9 - 31/12/2022				5 000,00		50 629,07
					160000		11 995,00	62 624,07		50 629,07
1600		***		Fonds de reserves			11 995,00	62 624,07		50 629,07
1		***		DETTES À PLUS D'UN AN			11 995,00	62 624,07		50 629,07

- **MEGANCK GESTION SYNDIC sprl**

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 - Option 3
E-mail : team3@mgsyndic.net

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires
de la Résidence **ENSOR & PERMEKE**
Avenue de Messidor 201-203
1180 Bruxelles

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE ENSOR & PERMEKE POUR L'ASSEMBLE GENERALE DU 14 MARS 2023

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
   - Travaux de réfection des façades AR
   - Etude IBGE de l'immeuble

2 **Travaux décidés mais non réalisés**
   - néant

3 **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
   - Remplacement de la parlophonie au n°201

4 **Sinistres en cours ou clôturés**
   Sinistre en cours et/ou en cour de clôture

   - 2022-3 (P 201)DDE RDC (Varlomoff) vs P1DR (Meiresonne)

5 **Dossiers litigieux et procédures en cours**
   - néant

6 **Les contrats de fournitures régulières**
   - Liste des fournisseurs en annexe

7 **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
   - Néant

ACP ENSOR & PERMEKE - LISTE DES FOURNISSEURS PRINCIPAUX			
	NOMS FOURNISSEURS	**TEL FOURNISSEURS**	**EMAIL FOURNISSEURS**
Adoucisseur	SOLUCALC	0485/224162	info@solucalc.com
Ascenseurs Entretien	KONE	02/346 21 00	kc3.be@KONE.com
Sect	SGS	02/413 03 93	
Calorimètre - Code Immeuble	TECHEM - N° 87961	02/529 63 00	caloribel@techem.be
Chauffagiste	CHALEUR & EAU (apd 04/09)		
Courtier	CRAB & FILS	02/535 94 00	michel.vander.heyden@crabetfils.be
Déboucheur	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Electricité Générale	SERVI-SYNDIC	0473/112 083	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage (en dehors des heures)	HIGH SYSTEM	02/538 48 50	info@highsystems.be
Entretien	AZ CLEAN	0475/393 890	azcleanett@gmail.com
Entretien Extincteurs	SICLI	02/370 24 11	info@sicli.be
Entretien Toiture / Corniche / etc	RHC	0476/448 170	info@rhconcept.be
Parlophonie	FREDELEC		
Plombier	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Porte de Garage + Télécommandes	PORTOMATIC	02/759 66 30	mail@portomatic.be
Serrurier	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be
Serrurier - Dépannage	CASCARIO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com

Tour 0.1 M

8.4/A 8.4/A 8.4/A

nom	parts	Pour	Contre	Abstention										
AUDISON Sprl C/o EL MARCOUCHI	245													
BIEN Thuy An	151	X												
BIG APPLE MANAGEMENT Sprl	269	X												
BOX Jean-François	230													
BRIQUET Simon - MANCO Aylin	279	X												
BURETTE	143	X												
CADETE CHINA Silvia	143	X												
CHAIB - TAZI	595		X											
CLAUDE HENDLISZ Sprl	321		X											
DE REU Micheline	472		X											
DE RIDDER - DU BOIS	134													
DIALLO Alpha	472		X											
EXPRESSIMO SA c/o Bernard FIS	298			X										
FATEH-SERGEANT	140													
FOUILLOUX - Lastrayoli	516		X											
FUEYO HURTADO-SMOLDERS Magaly	255	X												
GUARNACCIA David	516		X											
LAMRASKI Kian	151													
LICOPS Catherine	472		X											
MEIRESONNE Jeremy	134	X												
MUIR Nathalie	219													
NAHOUR NOUSHINE Jacqueline	516		X											
OGL Médicale Sprl	131													
PINTO-COLLE	1073		X											
RAVIOLA Elisa Laura Irene	140	X												
RED²	79													
SCHOONN B	140													
SEKKAT Khalid	472		X											
TRATNIK Melita	151	X												
VARLAMOFF Raphaël	91													
WAGNER Jean-Christophe	516		X											
WETS Valérie	143	X												
WUTA MPOLO - CAPELA c/o Trevi	205													
YUCEL - AKYOL	393		X											
	10205													

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.
Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

La somme de 12,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

COURRIER RECOMMANDE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).
Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.
Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devrons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.
La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre la preuve de paiement antérieur à la date de notre rappel.

Mise en demeure

Nos deux précédents rappels étant restés sans suite, nous sommes au regret de vous informer que votre dossier est envoyé à l'avocat de la copropriété qui devient votre seul interlocuteur dans ce dossier.

Envoyée par un avocat, frais administratif du syndic pour la constitution du dossier 250 € majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...