

Résidence CORONA

Contrats de fournitures 2023

Electricité		ENGIE
Gaz		ENGIE
Ascenseur	Contrat d'entretien	KONE
	Ligne téléphonique	PROXIMUS
Chauffage	Maintenance	MIRATHERM
	Location des compteurs+ relevé	CALORIBEL
Assurance	Incendie	AG
	Courtier	EUROBROKERS
Eau	Location des compteurs	VIVAQUA
	Curage	CURNET
Administration	Gestion	ATIMMO
	Commissaire aux comptes	DECLoux
Dépannages - Entretien - Travaux	Nettoyage	VAQ SERVICES
	Désinsectisation, désinfection	DICLO LABORATOIRES SERVICES SPRL
	Porte de garage	PORTOMATIC

ACP CORONA
C/O ATIMMO

Par mail

À attention de Monsieur PATTI

N. Réf. : Archi.24A01.2024.AD

Waterloo, le 11 juin 2024

Monsieur,

Concerne : rue Saint Bernard 73 à 1060 Bruxelles – réparation corniche avant

Examen des offres

1. Offre de TOITURE JOSEPH :

Son offre est complète pour la description mais sans aucune quantité ni prix unitaires et donc avec un prix global.

Si des suppléments venaient à apparaître en cours de route le décompte pourrait être difficile.

De plus, il ne compte pas le prix d'un échafaudage mais il dit « *nous profiterons de l'échafaudage pour exécuter les travaux de la corniche* ».

Je ne sais pas de quel échafaudage il s'agit.

Son prix de 6.450 € hors échafaudage est évidemment très raisonnable. L'entrepreneur n'émet pas de réserve sur sa garantie. L'eau infiltrée sous les terrasses éventuellement dégraderait cependant l'étanchéité de corniche.

Conclusion : cette offre n'est pas utilisable à ce stade.

2. Offre Entreprise MF CONTRACTORS :

Le descriptif est le même pour la corniche avant mais MF CONTRACTORS compte le prix d'un échafaudage.

La description pour les travaux est plus synthétique mais correspond au travail à effectuer.

Pas de prix détaillés par poste.

Ils précisent qu'aucune garantie ne pourrait être donnée parce que les terrasses attenantes ne sont pas rénovées.

Ceci me semble tout à fait logique car des infiltrations pourraient se produire par en-dessous de l'étanchéité existante sur les terrasses attenantes et s'écouler en-dessous de la nouvelle étanchéité qu'ils poseront sans qu'ils puissent l'empêcher.

Le prix de 12.150 € HTVA me semble correct compte tenu de l'échafaudage. Cette offre est donc très complète et raisonnable.

Conclusion :

elle peut être retenue mais attire l'attention sur le risque d'infiltration par les terrasses.

3. Offre Entreprise VANDERLINDEN :

Cette offre d'un montant de 28.346,40 € est très détaillée poste par poste avec des quantités.

Comme je le faisais remarquer au premier poste ceci permettra de faire des décomptes précis si des suppléments venaient à être apportés, en plus tous les ouvrages sont particulièrement détaillés et ici il est question d'enlever les couvre-murs en pierre et les reposer.

Ceci pose un problème car les couvre-murs servent de support aux garde-corps. Les garde-corps ne sont plus conformes.

Ils proposent alors pour 9.813 € la fourniture de nouveaux garde-corps mais je ne sais pas s'ils seront fixés dans les couvre-murs ou sur les murets qui supportent les couvre-murs.

Dans les deux cas cela pose un problème de stabilité.

D'autre part, il est nécessaire, comme (on est en façade avant) de demander un permis d'urbanisme pour ce travail.

Ce travail est évidemment plus que parfait pour l'étanchéité mais ne garantit pas non plus qu'il n'y ait pas d'infiltrations qui se produisent en-dessous des terrasses.

De plus, il semble que dans cette offre ils comprennent non seulement la corniche mais également la terrasse car la surface proposée pour l'étanchéité de 44 m² est largement supérieure à la surface de la corniche et doit intégrer toute ou partie des terrasses, ceci n'est pas précisé à ce stade.

Cette offre n'est pas rejetée cependant.

C'est un choix de la copropriété car si la terrasse et la corniche sont faites en continuité cela offre une meilleure garantie de parfaite étanchéité en continuité des deux. Cependant il faudra demander l'intervention d'un architecte pour une demande de permis d'urbanisme pour le remplacement des garde-corps.

Il faudrait également une étude pour la fixation des garde-corps sur la nouvelle construction.

Conclusion : cette offre est complète, elle nécessite une demande de permis d'urbanisme.

4. Offre de l'entreprise DIM

Cette offre comme la précédente est plus complexe, comprend la corniche et la terrasse pour un montant de 29.830 €.

Elle comprend également la pose sur la terrasse d'un isolant de 50mm d'épaisseur.

Mon avis à ce sujet est que cela va poser des problèmes pour la repose des dalles et un problème de niveau par rapport au bas des châssis des terrasses pour les deux appartements. Il y a un risque de remontée d'eau sur la terrasse et dans le bas des châssis.

D'autre part, pour les garde-corps il n'y a pas de remarques particulières et je ne sais pas comment il va s'y prendre pour poser 50mm d'isolation qui montera au niveau des terrasses et bouchera des passages d'eau sous les murets parapets vers la corniche.

Conclusion :

Cette offre à mon avis n'est pas à prendre en considération car elle est trop vague et avec beaucoup d'incertitudes.

Il faudrait pour cela des détails de construction pour expliquer le travail qu'il compte entreprendre.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane BORSEN,
Architecte - expert
Administrateur de la Srl BOREX

Résidence CORONA

Budget		2019	2021	2022	2023	Projection 2024
Ascenseurs	Entretien	1.963,59 €	2.031,51 €	2.143,19 €	2.344,55 €	2.500,00 €
	Réparation hors contrat	613,06 €				1.000,00 €
	Téléphone	367,33 €	836,86 €	885,72 €	958,32 €	1.020,00 €
	Electricité ascenseur	541,22 €	392,00 €	683,83 €	1.007,06 €	1.000,00 €
Assurances	Contrat incendie	6.112,15 €	6.585,95 €	6.976,39 €	7.773,47 €	8.500,00 €
	Franchise	82,68 €	6.923,82 €	2.629,03 €		1.500,00 €
Chauffage - Eau	Entretien chaudière	1.071,13 €	1.088,62 €	1.197,80 €	1.260,34 €	1.300,00 €
	Réparations hors contrat	2.247,20 €	197,16 €	6.799,90 €	312,70 €	1.500,00 €
	Eau & gaz	21.137,87 €	17.358,83 €	29.062,05 €	39.656,07 €	40.000,00 €
	Location et relevé CALORIBEL	2.067,77 €	2.168,88 €	1.514,27 €	2.450,81 €	2.650,00 €
Dépannages - Entretien - Travaux	Installations électriques	641,30 €	545,35 €	63,60 €	825,44 €	750,00 €
	Egouts	556,60 €	551,20 €	424,00 €	583,00 €	550,00 €
	Serrureries et portes		469,79 €	481,75 €	1.272,00 €	500,00 €
	Entretien & dépannage porte de garage	1.078,23 €	1.020,63 €	1.159,06 €	805,00 €	825,00 €
	Nettoyage des parties communes	8.787,12 €	8.951,73 €	8.866,12 €	9.245,61 €	9.500,00 €
	Désinfection & désinsectisation	683,34 €	683,34 €	703,84 €	703,84 €	750,00 €
	Rénovation				1.971,60 €	1.500,00 €
	Entretien protection incendie	161,41 €		555,97 €		250,00 €
	Frais expertise - recherche de fuite			2.235,39 €		
	Frais d'électricité	Electricité des communs	1.345,10 €	1.557,64 €	1.877,61 €	2.224,36 €
Gérance	Honoraires	10.757,28 €	11.512,83 €	11.421,72 €	12.214,36 €	13.000,00 €
	Frais de timbres + administration	1.015,45 €	1.022,47 €	1.278,62 €	1.340,30 €	1.500,00 €
	Frais commissaire aux comptes externe	350,00 €	360,00 €	396,00 €	430,00 €	455,00 €
Frais divers	Frais d'avocat-huissier				453,75 €	500,00 €
	Consommations AG + défraiement	343,25 €		643,50 €	715,00 €	700,00 €
	Achat petites fournitures + divers		695,75 €			100,00 €
	Frais bancaires	1,14 €	79,37 €	359,16 €	895,14 €	925,00 €
SOUS - TOTAL		61.924,22 €	65.033,73 €	82.358,52 €	89.442,72 €	95.025,00 €
Remboursement crédit bancaire		8.680,91 €	9.465,72 €	9.417,72 €	5.493,30 €	
TOTAL ANNUEL		70.605,13 €	74.499,45 €	91.776,24 €	94.936,02 €	95.025,00 €

RAPPORT SUR LA VERIFICATION DES COMPTES 2023 EN VUE DE L'AG de 2024

A la demande de l'ACP CORONA, rue St Bernard 71-77 à 1060 Bruxelles, nous avons procédé à la vérification des comptes pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2023.

La mission qui nous a été confiée était de vérifier les charges de l'ACP, les factures et les mouvements bancaires.

Pour remplir notre mission, nous avons reçu du syndic ATIMMO les documents suivants : l'acte de base, les factures fournisseurs, les extraits de comptes, le récapitulatif des frais, les grand-livres, le bilan avant & après décomptes.

La comptabilité est tenue sous le principe des imputations en partie double comme il se doit.

Les décomptes individuels sont établis une fois par trimestre.

Déroulement de la mission :

- Nous avons vérifié que chaque facture était bien destinée à l'ACP, qu'elle était conforme (notamment au niveau de l'application des règles de TVA) et qu'elle était bien imputée dans le récapitulatif des frais
- A l'inverse, nous avons vérifié que chaque imputation dans le récapitulatif des frais faisait bien l'objet d'une facture en bonne et due forme ou d'une pièce justificative
- Au niveau des mouvements bancaires, nous avons procédé par sondage dans les extraits de comptes
- Nous avons analysé le dernier bilan au 31 décembre 2023

Remarques :

Notre travail a porté sur une vérification des comptes de l'ACP. La mission demandée ne concernait pas l'établissement des décomptes individuels et les calculs de répartition de chauffage par Techem.

La vérification des factures n'a pas relevé de manquement.

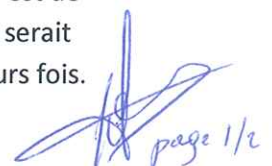
Le montant des charges annuelles est de 92.626,51 € + 5.493,30 € de remboursements de crédit et 7.500 € d'appels pour le fonds de réserve.

Les charges ont encore fortement augmenté (+ 11 % par rapport à l'an dernier) : 29.005,26 € de fourniture de chauffage, 10.650,81 € pour l'eau.

Des intérêts de retards sont régulièrement comptés et imputés aux CP défaillants (un total de 145,02 € en 2023). Les fruits en sont portés au bilan sous le compte 1500200.

Au niveau du bilan :

Votre ACP dispose d'un fonds de roulement devant permettre à votre syndic de faire face aux paiements des fournisseurs en attendant le remboursement des charges trimestrielles. Il est de 30.000€. Ce montant est suffisant mais, vu les augmentations régulières des dépenses, il serait prudent de prévoir une augmentation de par exemple 5.000 € éventuellement en plusieurs fois.


page 1/2
Le 10.05.24

Vous disposez d'un « fonds de réserve » de 43.232,27 €.

Au niveau bancaire, le compte épargne a un solde de 37.999,50 € et le compte courant a un solde de 31.325,64 €. La trésorerie de votre ACP est donc assez correct pour une bonne gestion des paiements.

Le total des charges communes de l'exercice est de 92.626,51 € et le fonds de réserve est alimenté de 1.875 € par trimestre (7.500 € par an).

Un crédit (071-0568625-72) a été entièrement remboursé et soldé cette année.

CONCLUSIONS :

Par rapport à la mission qui nous a été confiée, nous pouvons dire que les comptes sont bien tenus et que nous n'avons relevé aucun problème empêchant une approbation de la situation en cours.

Fait à Bruxelles, le 10 mai 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name of the signatory.

Bruno Decloux, Expert-Comptable ITAA