



Wemmel, le 02.08.2024

**Référence : Dossier**

**ACP Capri  
Avenue Marie de Hongrie 62  
1083 Ganshoren**

Maitre bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre demande de renseignement concernant le dossier de vente précité.

Nous vous prions de trouver ci-dessous, compte tenu des éléments actuellement en notre possession, et sans reconnaissance préjudiciable, les renseignements utiles.

Quotités générales : P18 19.08 millièmes

Fonds	Global	Quote-part propriétaire
Fonds de Réserve	95462,90€ (travaux en cours)	1.821,43€
Fonds de Roulement	79393€ (comprenant l'appel travaux sur le réserve de 43.000 € solde 36393)	694,37 €

Le fonds de roulement sera crédité au copropriétaire vendeur dans son décompte de clôture après réception de l'acte authentique de vente.

État de la dette propriétaire : BE96 0682 4910 3505	
Situation de compte au 02.08.2024	
Frais de dossier donation 250 €	
Frais de contentieux	
<b>TOTAL</b>	

La présente clôture ne vaut que jusqu'à ce jour et devra être actualisée à la date de la jouissance que nous vous prions de nous communiquer, de même que les noms et adresse de l'acquéreur. A défaut de communication de ces informations les appels de soldes ou de provisions seront toujours adressés au vendeur.

b



Travaux décidés et non-exécutés Art. 577-11 paragraphe 1er – 1° loi du 30 juin 1994

Nous vous prions de vous référer aux PV des AG joints à cette correspondance.

Frais d'acquisition des parties communes Art. 577 paragraphe 1er – 2° loi du 30 juin 1994

Il n'y a pas de frais exigibles suite à l'acquisition des parties communes.

Procédures judiciaires éventuellement en cours :

Le précité Veuillez prendre contact avec le bureau d'avocat c qui nous lit en copie

Nous joignons en annexes les PV des Assemblées Générales des 3 dernières années ainsi que le décompte du précédent exercice.

En ce qui concerne vos questions sur la citerne. Le renouvellement du contrôle aura lieu en septembre 2024, l'attestation est sur le bouchon de la citerne. Celle-ci est enterrée dans le jardinet.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Syndic  
Philippe De Maeyer  
IPI : 101.111

**MRP GROUP SRL**  
**Koningin Astridlaan 59A/BTE18**  
**1780 Wemmel**  
**ENTR.0688.713.361**  
**Info@mrpgroup.be**  
**ABB AXA 730.390.160**



SRL MRP GROUP  
ASTRID BUSINESS PARK, KONINGIN ASTRID LAAN , 59 A BTE 16  
1780 WEMMEL  
TÉL. 02/644.27.27  
compta@mrpgroup.be  
Num. IPI : 101.111

## SITUATION DE COMPTE AU 02/08/2024

FAIT LE : 02/08/2024  
IMMEUBLE : 0078 - ACP CAPRI(0850166401)  
AVENUE MARIE DE HONGRIE 62  
1083 BRUXELLES  
COPROPRIÉTAIRE : C0506 - Mr - M. VANCOILLIE G -

1083 BRUXELLES

### Liste des lots : P 7 (Appartement)

Date	Ref Interne	Libé	LibéSe	Débit	Crédit	Cumul
Solde reporté au 01/01/2024 :				12 942,28	0,00	-12 942,28
01/01/2024	2024-A000001		Appel fonds de réserve (01/2024)	58,44	0,00	-13 000,72
01/02/2024	2024-A000002		Appel fonds de réserve (02/2024)	58,44	0,00	-13 059,16
01/03/2024	2024-A000003		Appel fonds de réserve (03/2024)	58,44	0,00	-13 117,60
01/04/2024	2024-A000004		Appel fonds de réserve (04/2024)	58,44	0,00	-13 176,04
01/05/2024	2024-A000005		Appel fonds de réserve (05/2024)	58,44	0,00	-13 234,48
01/06/2024	2024-A000006		Appel fonds de réserve (06/2024)	58,44	0,00	-13 292,92
<b>Totaux :</b>				<b>13 292,92</b>	<b>0,00</b>	<b>-13 292,92</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **13 292,92 €** sur le compte de la copropriété : **GKCCBEBB • BE96068249103505**  
avec pour mention votre référence client : **+++894/7581/40930+++**



SRL MRP GROUP  
 ASTRID BUSINESS PARK, KONINGIN ASTRID LAAN, 59 A BTE 16  
 1780 WEMMEL  
 TÉL. 02/644.27.27  
 compta@mrpgroup.be  
 Num. IPI : 101.111

## DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

2023

FAIT LE : 02/08/2024  
 IMMEUBLE : 0078 - ACP CAPRI(0850156401)  
 AVENUE MARIE DE HONGRIE 62  
 1083 BRUXELLES  
 PÉRIODE : du 01/01/2023 au 31/12/2023

1083 BRUXELLES

### Charges communes

Désignation	Quotité	Montant à répartir	Part propriétaire
<b>Lot : P 7 Appartement (Prorata : 365 / 365 jours)</b>			
<b>0001 - Quotités (1000.00)</b>	<b>19.08 / 1000.00</b>	<b>70 805,35</b>	<b>1 351,03</b>
61001 - Extincteurs d'incendie	19.08 / 1000.00	2 182,51	41,65
61022 - Autre entretien installations électriques	19.08 / 1000.00	691,89	13,20
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	19.08 / 1000.00	12 227,00	233,26
61051 - Nettoyage bâtiment autres	19.08 / 1000.00	2 625,74	50,05
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	19.08 / 1000.00	5 671,53	108,27
611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	19.08 / 1000.00	11 295,61	215,47
61210 - Electricité parties communes (EAN 817)	19.08 / 1000.00	1 299,39	24,83
61300 - Honoraires syndics	19.08 / 1000.00	12 580,20	240,14
61301 - Honoraires avocats	19.08 / 1000.00	1 431,59	27,31
61303 - Honoraires experts	19.08 / 1000.00	135,00	2,57
61304 - Honoraires commissaire externe aux comptes	19.08 / 1000.00	1 331,00	25,39
6140 - Assurance incendie	19.08 / 1000.00	8 823,75	168,38
61401 - Assurance protection juridique	19.08 / 1000.00	935,42	17,84
6141 - Responsabilité civile	19.08 / 1000.00	139,06	2,65
6148 - Sinistres	19.08 / 1000.00	2 075,31	39,58
6160 - Frais d'administration syndic	19.08 / 1000.00	6 832,20	130,35
61610 - Utilisation salles de réunion	19.08 / 1000.00	296,60	5,64
650 - Frais bancaires et charges des dettes	19.08 / 1000.00	231,55	4,45
<b>0002 - Quotité ascenseur</b>	<b>1.00 / 48.00</b>	<b>5 545,23</b>	<b>116,38</b>
61010 - Contrôle ascenseurs	1.00 / 48.00	763,36	15,92
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	1.00 / 48.00	2 247,24	46,81
61014 - Travaux d'adaptation ascenseurs	1.00 / 48.00	828,13	17,26
612101 - Electricité ascenseur(EAN 800)	1.00 / 48.00	886,48	18,38
612102 - Electricité ascenseur (EAN 536)	1.00 / 48.00	820,02	17,01
<b>0003 - Quotité chauffage (955.00)</b>	<b>19.08 / 955.00</b>	<b>6 270,48</b>	<b>125,28</b>
61031 - Contrats d'entretien	19.08 / 955.00	856,45	17,11
61035 - Autre entretien conduites de chauffage	19.08 / 955.00	184,54	3,69
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	19.08 / 955.00	4 517,13	90,24
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	19.08 / 955.00	712,36	14,24
61200 - Redevance fixe et consommation	19.08 / 955.00	0,00	0,00
61212 - Electricité chauffage (EAN 543)	19.08 / 955.00	0,00	-0,03
61232 - Livraisons mazout	19.08 / 955.00	0,00	0,03
<b>0007 - Quotités (hors lot P18)</b>	<b>19.08 / 977.22</b>	<b>1 000,00</b>	<b>19,53</b>
61481 - Sinistres (hors lot P18)	19.08 / 977.22	1 000,00	19,53
<b>Total Lot P 7</b>		<b>83 621,06</b>	<b>1 611,22</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>83 621,06</b>	<b>1 611,22</b>

### Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
<b>Lot : P 7 (Appartement)</b>		

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
11/09/2023 - Mise en demeure	-	50,00
17/10/2023 - Frais mise en contentieux	-	300,00
17/11/2023 - Honoraires de médiateur agréé	-	363,00
31/12/2023 - Décompte chauffage & eau 2023	-	2 419,17
<b>Total Lot P 7</b>	-	<b>3 132,17</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>63 885,14</b>	<b>3 132,17</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
Charges communes et consommation	<b>83 621,06</b>	1 611,22
Charges privatives	63 885,14	3 132,17
<b>Totaux généraux</b>	<b>147 506,20</b>	<b>4 743,39</b>

### Votre situation de compte au 31/12/2023

Date	Code journal	Lieu	Débit	Credit
<b>Solde reporté au 01/01/2023</b>			<b>7 497,61</b>	<b>0,00</b>
01/01/2023	VEN	Appel fonds de réserve (01/2023)	58,44	0,00
01/02/2023	VEN	Appel fonds de réserve (02/2023)	58,44	0,00
01/03/2023	VEN	Appel fonds de réserve (03/2023)	58,44	0,00
01/04/2023	VEN	Appel fonds de réserve (04/2023)	58,44	0,00
01/05/2023	VEN	Appel fonds de réserve (05/2023)	58,44	<b>0,00</b>
01/06/2023	VEN	Appel fonds de réserve (06/2023)	58,44	<b>0,00</b>
01/07/2023	VEN	Appel fonds de réserve (07/2023)	58,44	<b>0,00</b>
01/08/2023	VEN	Appel fonds de réserve (08/2023)	58,44	<b>0,00</b>
01/09/2023	VEN	Appel fonds de réserve (09/2023)	58,44	<b>0,00</b>
01/10/2023	VEN	Appel fonds de réserve (10/2023)	58,44	<b>0,00</b>
01/11/2023	VEN	Appel fonds de réserve (11/2023)	58,44	<b>0,00</b>
01/12/2023	VEN	Appel fonds de réserve (12/2023)	58,44	<b>0,00</b>
31/12/2023	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 611,22	<b>0,00</b>
31/12/2023	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	3 132,17	<b>0,00</b>
<b>Totaux</b>			<b>12 942,28</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde débiteur au 31/12/2023</b>			<b>12 942,28</b>	

Veuillez vider votre solde débiteur de 12 942,28 € avant le 12/08/2024 sur le compte de la copropriété GKCCBEBB - BE96068249103505 avec pour mention votre référence client +++8947591/40930+++





SRL MRP GROUP  
 ASTRID BUSINESS PARK, KONINGIN ASTRID LAAN, 59 A BTE 16  
 1780 WEMMEL  
 TÉL. 02/644.27.27  
 compta@mrpgroup.be  
 Num. IPI : 101.111

## DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

2022

FAIT LE : 02/08/2024  
 IMMEUBLE : 0078 - ACP CAPRI (0850156401)  
 AVENUE MARIE DE HONGRIE 62  
 1083 BRUXELLES  
 PÉRIODE : du 01/01/2022 au 31/12/2022

### Charges communes

Désignation	Quantité	Montant à reporter	Part propriétaire
<b>Lot : P 7 Appartement (Prorata : 365 / 365 jours)</b>			
<b>0001 - Quotités (1000.00)</b>	<b>19.08 / 1000.00</b>	<b>58 189,19</b>	<b>1 110,07</b>
61001 - Extincteurs d'incendie	19.08 / 1000.00	1 000,62	19,07
61022 - Autre entretien installations électriques	19.08 / 1000.00	182,50	3,49
61024 - Rénovation installations électriques	19.08 / 1000.00	772,61	14,75
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	19.08 / 1000.00	12 292,28	234,55
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	19.08 / 1000.00	4 923,63	93,97
6107 - Entretien bâtiments	19.08 / 1000.00	0,00	0,00
611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	19.08 / 1000.00	1 917,51	36,59
61210 - Electricité parties communes (EAN 817)	19.08 / 1000.00	1 219,73	23,23
61300 - Honoraires syndic	19.08 / 1000.00	13 181,52	251,46
61301 - Honoraires avocats	19.08 / 1000.00	2 414,90	46,10
61304 - Honoraires commissaire externe aux comptes	19.08 / 1000.00	1 197,90	22,85
6140 - Assurance incendie	19.08 / 1000.00	8 847,11	168,79
61401 - Assurance protection juridique	19.08 / 1000.00	861,10	16,43
6141 - Responsabilité civile	19.08 / 1000.00	136,56	2,60
6148 - Sinistres	19.08 / 1000.00	-1 469,44	-28,04
6160 - Frais d'administration syndic	19.08 / 1000.00	8 895,12	169,69
61610 - Utilisation salles de réunion	19.08 / 1000.00	165,00	3,15
61611 - Consommations réunions	19.08 / 1000.00	216,10	4,13
6166 - Frais divers gestion	19.08 / 1000.00	92,50	1,77
642 - Charges diverses	19.08 / 1000.00	1 257,90	23,97
650 - Frais bancaires et charges des dettes	19.08 / 1000.00	84,04	1,62
<b>0002 - Quotité ascenseur</b>	<b>1.00 / 48.00</b>	<b>7 528,78</b>	<b>156,77</b>
61010 - Contrôle ascenseurs	1.00 / 48.00	345,75	7,21
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	1.00 / 48.00	2 076,26	43,25
61014 - Travaux d'adaptation ascenseurs	1.00 / 48.00	3 158,80	65,79
612101 - Electricité ascenseur(EAN 800)	1.00 / 48.00	1 049,61	21,84
612102 - Electricité ascenseur (EAN 536)	1.00 / 48.00	899,36	18,68
<b>0003 - Quotités chauffage (955.00)</b>	<b>19.08 / 955.00</b>	<b>7 694,29</b>	<b>153,63</b>
61031 - Contrats d'entretien	19.08 / 955.00	823,50	16,46
61035 - Autre entretien conduites de chauffage	19.08 / 955.00	-889,20	-17,79
61036 - Autre entretien conduites d'eau	19.08 / 955.00	786,55	15,71
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	19.08 / 955.00	795,00	15,89
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	19.08 / 955.00	6 141,47	122,70
61200 - Redevance fixe et consommation	19.08 / 955.00	0,00	0,00
61212 - Electricité chauffage (EAN 543)	19.08 / 955.00	0,00	-0,07
6122 - Gaz	19.08 / 955.00	36,97	0,74
61232 - Livraisons mazout	19.08 / 955.00	0,00	-0,01
<b>Total Lot P 7</b>		<b>73 413,28</b>	<b>1 420,47</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>73 413,28</b>	<b>1 420,47</b>

### Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
<b>Lot : P 7 (Appartement)</b>		
31/12/2022 - Décompte chauffage & eau - 2022	-	2 341,33
<b>Total Lot P 7</b>	-	<b>2 341,33</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>70 835,47</b>	<b>2 341,33</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire
<b>Charges communes et consommation</b>	<b>73 413,26</b>	<b>1 420,47</b>
Charges privatives	70 835,47	2 341,33
<b>Totaux généraux</b>	<b>153 248,73</b>	<b>3 761,80</b>

### Votre situation de compte au 31/12/2022

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2022	AN	Solde	3 034,53	0,00
01/01/2022	RES	Appel de fonds de réserve (01/2022)	58,44	0,00
01/02/2022	RES	Appel de fonds de réserve (02/2022)	58,44	0,00
01/03/2022	RES	Appel de fonds de réserve (03/2022)	58,44	0,00
01/04/2022	RES	Appel de fonds de réserve (04/2022)	58,44	0,00
01/05/2022	RES	Appel de fonds de réserve (05/2022)	58,44	0,00
01/06/2022	RES	Appel de fonds de réserve (06/2022)	58,44	0,00
17/06/2022	APRO	Provision extraordinaire énergie	477,00	0,00
01/07/2022	RES	Appel de fonds de réserve (07/2022)	58,44	0,00
01/08/2022	RES	Appel de fonds de réserve (08/2022)	58,44	0,00
01/09/2022	RES	Appel de fonds de réserve (09/2022)	58,44	0,00
01/10/2022	RES	Appel de fonds de réserve (10/2022)	58,44	0,00
01/11/2022	RES	Appel de fonds de réserve (11/2022)	58,44	0,00
01/12/2022	RES	Appel de fonds de réserve (12/2022)	58,44	0,00
31/12/2022	OD	Extourne Provision extraordinaire énergie	0,00	477,00
31/12/2022	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 420,47	0,00
31/12/2022	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	2 341,33	0,00
		<b>Totaux</b>	<b>7 974,61</b>	<b>477,00</b>
			<b>Solde débiteur au 31/12/2022</b>	<b>7 497,61</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **7 497,61 €** avant le 12/06/2024 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE96066249103505** avec pour mention votre référence client **++8947581/40930++**



SRL MRP GROUP  
 ASTRID BUSINESS PARK, KONINGIN ASTRID LAAN , 59 A BTE 16  
 1780 WEMMEL  
 TÉL. 02/644.27.27  
 compta@mrpgroup.be  
 Num. IPI : 101.111

## BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/12/2024

FAIT LE : 02/08/2024  
 IMMEUBLE : 0078 - ACP CAPRI (0850156401)  
 AVENUE MARIE DE HONGRIE 62  
 1083 BRUXELLES

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	43,89	100 - Fonds de roulement général	9 919,93
410 - Copropriétaires	42 827,75	160 - Fonds de réserve général	254 916,22
440 - Fournisseurs	1 146,96	160005 - Garantie locative	550,00
494 - Compte de régularisation	118 095,59	163 - Fonds de réserve travaux chauffage	3 673,64
499 - Compte d'attente	3 068,76	166 - Fonds de réserve conciergerie	16 067,61
4992 - Arrondis créditeurs	0,09	210000 - Indemnités	5 057,07
4996012 - Sinistre effraction app.31	75,00	410 - Copropriétaires	36 178,86
4996013 - Sinistre app.03+02	1 243,40	416001 - Anciens propriétaires	2 105,63
4996015 - Sinistre 049532.2022 - VAN DROOGENBROECK	129,44	4180 - Provisions charges conciergerie	2 175,70
499607 - Attente recours sin.2019-01520	980,54	440 - Fournisseurs	4 988,78
499609 - Sin.2021-01238 app.19	1 219,27	4996014 - Sinistre 2020.00052	205,00
499666 - Sinistres en cours	215,09	4996016 - Sinistre dégâts des eaux 01-03-2023	8 397,64
4997 - Pertes et profits	293,99		
5501 - Compte vue réserve - BE61088241260617	95 462,90		
5502 - compte dépôt - BE08310037124313	40,41		
5511 - Compte vue roulement - BE96068249103505	79 393,00		
<b>Total actif</b>	<b>344 236,08</b>	<b>Total passif</b>	<b>344 236,08</b>



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
DE L'ACP CAPRI  
Av. Marie de Hongrie 62  
1083 Bruxelles  
Entreprise n° 0850.156.401  
Notre réf. : 2058**

**COMPTES DU 01/01/22 AU 31/12/22**

établi le 11/10/23

par :

Commissaire aux Comptes

Bruxelles, le 11 octobre 2023

Aux copropriétaires de  
l'ACP CAPRI  
Av. Marie de Hongrie 62  
1083 Bruxelles

Madame, Monsieur,

**Concerne :** ACP CAPRI  
Vérification des comptes 01/01/22 – 31/12/22

### **PREAMBULE**

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 2ème fois 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**

<b>Clôture des comptes</b>	<b>31/12/22</b>
<b>Disponibilité des comptes complets et définitifs</b>	<b>26/09/23</b>
<b>Disponibilité souhaitée des comptes définitifs, au plus tard</b>	<b>24/08/23</b>
<b>Convocation en assemblée générale, au plus tard</b>	<b>13/09/23</b>
<b>Assemblée générale</b>	<b>28/09/23</b>

Le dossier comptable complet nous a été transmis très tard par rapport à l'assemblée générale. Nous

avons traité le dossier en urgence mais il n'a pas été possible de terminer le rapport avant l'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, comme demandé, tous les documents par voie informatique, y compris les factures d'achat scannées et les extraits bancaires.

Le syndic a répondu 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 bilan d'ouverture / bilan exercice précédent

- la bilan d'ouverture doit correspondre au bilan de l'exercice précédent
- le tableau ci-dessous indique les discordances éventuelles

Compte	bilan exercice précédent	bilan d'ouverture	variation
410100 - acompte de fonds de roulement	20.562,22	0,00	-20.562,22
410 - copropriétaires	0,00	22.667,85	22.667,85
416001 - anciens propriétaires	0,00	-2.105,63	-2.105,63
Total			0,00
550015 - compte dépôt BE08 3100 3712 4313	40,41	0,00	0,00
4993 - compte d'attente débiteur	0,00	40,41	40,41
Total			40,41

- les anciens propriétaires ont été retirés du compte principal propriétaires
- le solde du compte "BE08 3100 3712 4313" a été transféré sur le compte "4993 - compte d'attente débiteur"
- puis il a été remis sur le compte "550015 - compte dépôt BE08 3100 3712 4313"

La balance d'ouverture correspond bien au bilan de l'exercice précédent.

### Concordance reports dans historique comptes généraux / bilan d'ouverture

Les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan d'ouverture.

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

Compte	bilan	solde dans historique	variation
12 - solde en attente sur travaux	0,00	25.000,00	25.000,00
702000 - appel de fonds extraordinaire	0,00	-25.000,00	-25.000,00
<b>Total</b>			0,00

- ces comptes ne figurent pas au bilan
- l'écriture inverse a été faite le 31/12/22 pour remboursement des propriétaires
- elle n'apparaît pas dans l'historique des comptes généraux
- elle a été faite après envoi de l'historique des comptes généraux

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

Concordance balance propriétaires / bilan

La balance propriétaires correspond bien aux 2 comptes propriétaires du bilan.

Concordance balance fournisseurs / bilan

La balance fournisseurs correspond bien aux 2 comptes fournisseurs du bilan.

Conclusion

La comptabilité est cohérente.

**4. BILAN**

- la copropriété est gérée avec décompte annuel et actuellement sans appels de provisions de charges
- la situation comptable reçue est, comme il se doit, après centralisation du décompte et clôture de l'exercice

ACTIF	
311 - stock clés	43,89
410 - copropriétaires	83.277,84
4180 - provisions charges conciergerie	234,90
440 - fournisseurs débiteurs	2.364,43
4996012 - sinistre effraction app.31	75,00
4996013 - sinistre app.03+02	1.243,40
499607 - attente recours sin.2019-01520	980,54
499609 - sinistre 2021-01238 app.19	1.219,27
499666 - sinistres en cours	215,09
5501 - compte vue réserve BE61 0882 4126 0617	269.916,24
5502 - compte dépôt BE08 3100 3712 4313	40,41
5511 - compte à vue roulement BE96 0682 4910 3505	4.230,46
<b>Total</b>	<b>363.841,47</b>

PASSIF	
100 - fonds de roulement général	9.919,93
160 - fonds de réserve général	305.124,23
160005 - garantie locative	550,00
163 - fonds de réserve travaux chauffage	3.673,64
166 - fonds de réserve conciergerie	5.267,61
210000 - indemnités	5.057,07
410 - copropriétaires créditeurs	9.711,95
416001 - anciens propriétaires	2.105,63
440 - fournisseurs créditeurs	22.226,41
4996014 - sinistre 2020.00052	205,00
<b>Total</b>	<b>363.841,47</b>

- le bilan est équilibré
- il comprend de nombreux comptes de sinistre ouverts



## 5. COMPTES DE FONDS

### Equilibre fonds de réserve / compte d'épargne

160 - fonds de réserve général	305.124,23
163 - fonds de réserve travaux chauffage	3.673,64
166 - fonds de réserve conciergerie	5.267,61
Total fonds de réserve	314.065,48
- 5501 - compte vue réserve BE61 0882 4126 0617	-269.916,24
- 5502 - compte dépôt BE08 3100 3712 4313	-40,41
- appels fonds après le 15/11	-3.062,76
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne	41.046,07
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	

- les fonds de réserve ne sont pas entièrement déposés sur les comptes de dépôt
- ils devraient l'être, légalement
- il y a un manque de dépôt de 41.046,07
  
- la trésorerie est insuffisante
- le syndic n'aurait pas pu effectuer un transfert suffisant depuis le compte à vue
- les fonds de réserve ne sont pas totalement disponibles

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	41.046,07
- 5511 - compte à vue roulement BE96 0682 4910 3505	-4.230,46
+ 58 - virements internes	0,00
+ 440 - fournisseurs créditeurs	22.226,41
- 440 - fournisseurs débiteurs	-2.364,43
+ 444 - factures à recevoir	0,00
+ excès de provisions de charges	0,00
+ 0,5 mois de charges courantes sur base de 155.675,47	6.486,48
Total positif = manque de trésorerie	63.164,07
Total négatif = pas de manque de trésorerie	

La trésorerie de la copropriété est insuffisante.

Ce manque de trésorerie provient :

- de manque de fonds de roulement
- d'arriérés de paiement élevés des propriétaires
- de l'absence d'appels de provisions de charges

A cause de manque de trésorerie, le syndic a dû faire un appel exceptionnel de fonds de 25.000,00 le 17/06/22, afin de pouvoir payer les factures d'énergie.

Vérification du fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion avec appels de provisions anticipatifs : 1,5 mois de charges sur base de 155.675,47	19.459,43
- fonds de roulement actuel	-9.919,93
Total positif = manque de fonds de roulement	9.539,50
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	

- le fonds de roulement est insuffisant
- ceci cause en partie le manque de trésorerie constaté
- nous recommandons d'appeler 9.080,07 de fonds de roulement, pour l'amener à 19.000,00

**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
4996012 - sinistre effraction app.31	75,00	- report au 01/01/2022 - à quand remonte le sinistre ? - pourquoi n'est-il pas clôturé ? - ouvert depuis l'ancien syndic - pas reçu d'autre réponse
4996013 - sinistre app.03+02	1.243,40	- report au 01/01/2022 - à quand remonte le sinistre ? - pourquoi n'est-il pas clôturé ? - ouvert depuis l'ancien syndic - pas reçu d'autre réponse
4996014 - sinistre 2020.00052	-205,00	- 1ère opération le 10/01/22 - dernière opération le 07/02/22 - pourquoi n'est-il pas clôturé ? - nous n'avons pas reçu le détail pour le clôturer - pas reçu d'autre réponse
499607 - attente recours sin.2019-01520	980,54	- à quand remonte le sinistre - dernière opération le 07/02/22 - pourquoi n'est-il pas clôturé ? - nous n'avons pas reçu le détail pour le clôturer - pas reçu d'autre réponse
499609 - sinistre 2021-01238 app.19	1.219,27	- report au 01/01/2022 - à quand remonte le sinistre ? - pourquoi n'est-il pas clôturé ? - ouvert depuis l'ancien syndic - pas reçu d'autre réponse
499666 - sinistres en cours	215,09	- report au 01/01/2022 - à quand remonte le sinistre ? - pourquoi n'est-il pas clôturé ? - ouvert depuis l'ancien syndic - pas reçu d'autre réponse
4996XX - sinistres		- le syndic tient comme il se doit un compte distinct par sinistres
Franchise et compagnie d'assurance		- la compagnie d'assurance applique une franchise élevée, de 4.093,00, à cause de la sinistralité élevée

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- le nouveau syndic a prévu d'assurer la copropriété par une autre compagnie, avec une franchise normale</li> <li>- ce sera d'application à partir de mars 2023</li> </ul>
--	--	---

- plusieurs sinistres anciens sont encore ouverts
- plusieurs remontent à l'ancienne gestion
- les sinistres doivent être gérés de façon plus dynamique
- le gestionnaire doit fournir les informations nécessaires à la comptabilité pour qu'elle puisse gérer les comptes de sinistres comptablement correctement

## 7. AUTRES COMPTES GENERAUX

Montant positif = débit

Montant négatif = crédit

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
210000 - Indemnités	-5.057,07	2021 - nous ignorons de quoi il s'agit  2022 - avez-vous reçu des informations ? - avez-vous fait des recherches auprès du courtier d'assurance ? - ouvert depuis l'ancien syndic - pas reçu d'autre réponse
416001 - anciens propriétaires	-2.105,63	- veuillez me communiquer la liste des propriétaires avec solde et date de vente - reçu balance propriétaires au 01/01/22, avec, surlignés, les anciens propriétaires - total soldes : -2.173,61 - différence : 67,98 - pas reçu les dates de vente - nécessaire pour apurer les comptes 5 ans après la vente

## 8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

### Situation globale de paiement avant clôture

- normalement, nous examinons la situation de paiement des propriétaires en fin d'exercice, avant le décompte annuel
- dans cet exercice et cette copropriété des provisions de charges n'ont pas été appelées
- elles ne figurent pas au débit des comptes propriétaires comme montants à payer
- il n'est donc pas possible de constater un retard de paiement par rapport aux sommes dues
- nous allons alors examiner la situation après le décompte
- nous allons déterminer si les montants de provisions versés par les propriétaires couvrent les charges
- "arriéré" désigne ci-dessous l'arriéré sur des montants dus, comptabilisés + l'insuffisance de provisions payées par rapport aux charges

La situation ci-dessous est en fin d'exercice, après décompte.

Solde propriétaires	73.565,89
Total propriétaires créditeurs	9.711,95
Total propriétaires débiteurs = arriéré	83.277,84
Charges courantes + appels de fonds de l'exercice	192.428,59
Arriérés en mois de charges + appels de fonds	5,2 mois

- l'arriéré de paiement représente 5,2 mois de charges
- globalement, il est très élevé

**Propriétaires débiteurs de plus de 2.000,00 après décompte**

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 4.000,00 et demande d'explications au syndic.

En italiques : remarques du syndic

Propriétaire	Arriérés	Remarque
	7.497,61	- arriéré au 01/01/22 : 3.034,53 - aucun versement de provisions de l'exercice - actions prises pour récupérer l'arriéré au 01/01/22 ? - pas reçu de réponse précise
	2.960,20	
	2.170,01	
	2.126,35	
	5.126,72	- versements réguliers de provisions, mais insuffisants par rapport aux charges
	8.628,64	- arriéré au 01/01/22 : 4.606,52 - aucun versement de provisions de l'exercice - actions prises pour récupérer l'arriéré au 01/01/22 ? - pas reçu de réponse précise
	2.000,79	
	5.092,50	- versements réguliers de provisions, mais insuffisantes par rapport aux charges
	2.316,68	
	2.291,41	
	12.771,24	- arriéré au 01/01/22 : 7.616,15 - aucun versement de provisions de l'exercice - actions prises pour récupérer l'arriéré au 01/01/22 ? - pas reçu de réponse précise
	5.439,97	- arriéré au 01/01/22 : 2.475,80 - aucun versement de provisions de l'exercice - actions prises pour récupérer l'arriéré au 01/01/22 ? - pas reçu de réponse précise
<b>Total</b>	<b>58.422,12</b>	

- nous n'avons reçu qu'une réponse générale :  
*nous avons envoyé les rappels de paiement + mise en demeure le 08/09/23*
- au moins 4 propriétaires présentent des arriérés très importants
- un suivi plus dynamique des paiements des propriétaires s'impose

Frais administratifs de recouvrement

Pas reçu les informations.

1er rappel	
2è rappel, par recommandé	
Ouverture dossier avocat	
Suivi dossier avocat	

Facturation des frais de rappel

Pas reçu les informations.

Suivi des paiements

- nous ne voyons aucun frais de rappel facturé dans la comptabilité
- quand avez-vous fait des rappels ?
- pas reçu d'autre réponse que celle ci-dessus : *"nous avons envoyé les rappels de paiement + mise en demeure le 08/09/23"*
- les arriérés de paiement sont très importants
- le suivi des paiement est à effectuer de façon plus dynamique

Tenue des comptes

- la tenue des comptes propriétaires est correcte, sauf le suivi des paiements

9. COMPTES DES FOURNISSEURS

Examen détaillé des comptes fournisseurs

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
081 All Work of Renovation	483,10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- solde ne correspondant pas aux dernières factures à payer de l'exercice</li> <li>- provient de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- paiement de 435,40 du 10/05/22 sans facture correspondante</li> <li>- <i>c'est une facture qui concerne une autre ACP</i></li> <li>- <i>en attente de remboursement</i></li> </ul> </li> <li>- paiement de 47,70 du 09/12/22 sans facture correspondante</li> <li>- explication SVP</li> <li>- pas reçu de réponse</li> </ul>
010 Concordia	-861,10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- solde ne correspondant pas aux dernières factures à payer de l'exercice</li> <li>- provient de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- facture du 01/01/22 impayée</li> <li>- <i>payée le 22/03/23</i></li> <li>- pas reçu d'explication du retard</li> </ul> </li> </ul>
013 Divers	141,16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- solde ne correspondant pas aux dernières factures à payer de l'exercice</li> <li>- provient de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- report au 01/01/22 ouvert</li> <li>- <i>solde de l'ancien syndic</i></li> <li>- pas reçu d'autre explication</li> </ul> </li> </ul>
361 Liftinc	445,20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- solde ne correspondant pas aux dernières factures à payer de l'exercice</li> <li>- provient de :</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- report au 01/01/22 ouvert</li> <li>- solde de l'ancien syndic</li> <li>- pas reçu d'autre explication</li> </ul>
363 Marlisa	-971,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- solde ne correspondant pas aux dernières factures à payer de l'exercice</li> <li>- provient de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- facture du 29/07/22 impayée</li> <li>- payée le 22/03/23</li> </ul> </li> <li>- pas reçu d'explication du retard</li> </ul>
025 MRP Group	1.040,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à quoi correspond le paiement de 1.040,00 du 27/12/22 ?</li> <li>- le paiement de 27/12/22 concerne la facture de janvier</li> <li>- la facture et le paiement doivent être enregistrés dans le cours du mois concerné</li> </ul>
367 Ogis	153,10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- solde ne correspondant pas aux dernières factures à payer de l'exercice</li> <li>- provient de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- paiement de 68,05 du 07/02/22 sans facture correspondante</li> <li>- paiement de 85,05 du 07/02/22 sans facture correspondante</li> </ul> </li> <li>- factures demandées au fournisseur</li> </ul>
370 Slon	-0,10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- report au 01/01/22 ouvert</li> </ul>
366 - Max Rénovation	735,64	<ul style="list-style-type: none"> <li>- facture du 01/01/22 payé le 10/10/22</li> <li>- pourquoi ce retard ?</li> <li>- pas reçu de réponse</li> </ul>
368 Sem Services	1.001,70	<ul style="list-style-type: none"> <li>- facture du 01/01/22 payé le 04/10/22</li> <li>- pourquoi ce retard ?</li> <li>- pas reçu de réponse</li> </ul>

#### Soldes en fin d'exercice

- les soldes doivent correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- ce n'est pas le cas pour de nombreux comptes

#### Régularité des paiements

- les fournisseurs sont payés régulièrement, sauf les cas indiqués ci-dessus

#### Tenue des comptes

- les comptes doivent être tenus avec plus de rigueur
- ils doivent être vérifiés et apurés régulièrement

### 10. FACTURES D'ENTREE

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

#### Examen détaillé de l'enregistrement des factures

En italiques, les remarques du syndic

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
			- aucune remarque

#### Numérotation des factures

- les factures sont parfaitement numérotées, sans saut ni doublon
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune

Classement des factures

- les factures sont parfaitement classées
- les factures et les notes de crédit sont classées ensemble, ce qui est cohérent avec la numérotation

Correspondance récapitulatif des frais / 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 un site Internet. Une attestation est délivrée.

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

Nous invitons de façon générale le syndic à agraffer cette attestation au moins aux factures de 5.000,00 € et plus TVAC. Nous pouvons ainsi vérifier que le syndic effectue cette vérification.

Aucune facture de réparation n'atteint ce montant.

Opportunité, montant et imputation des factures

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

**11. DECOMPTE**Concordance charges à répartir / charges réparties

Les charges sont :

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

Charges à répartir Sulvant "Liste des dépenses"	155.675,47
Charges communes réparties Sulvant compte "701 - provisions"	75.840,00
Charges privatives réparties Sulvant compte "701 - provisions"	79.835,47
Différence d'arrondis	0,00

Les charges ont été correctement réparties, sans différence d'arrondis.

**Délai d'émission du décompte**

Date de clôture des comptes	31/12/22
Date du décompte	12/04/23
Délai d'émission du décompte	102 jours

Le délai un peu long.

**Appels de fonds**

160000 - fonds de réserve	36.753,12
---------------------------	-----------

Pour information :

*Des appels de fonds de réserve doivent être effectués pour un montant correspondant au moins à 5 % des dépenses courantes de l'année précédente, sauf exceptions indiquées ci-dessous :*

*La nouvelle loi sur la copropriété impose, à partir du 1er janvier 2019, l'obligation de constituer un fonds de réserve dans les immeubles à appartements dont la réception provisoire des parties communes a eu lieu il y a au moins cinq ans. L'assemblée générale peut toutefois décider à une majorité de 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire (nouvel art. 577-5, §3 C. civ.) . Dans les immeubles plus récents, la constitution d'un fonds de réserve n'est pas obligatoire, mais l'AG peut quand même décider d'en constituer un à la majorité simple.*

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

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

**Charges courantes**

Charges à répartir	155.675,47
- gros frais privatifs	0,00
- gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve	0,00
- appels de fonds inclus dans le décompte	0,00
Charges courantes	155.675,47

**Charges courantes + appels de fonds**

Charges courantes	155.675,47
Appels de fonds	36.753,12
Charges courantes + appels de fonds	192.428,59

**Equilibre charges / provisions de charges**

Charges courantes	155.675,47
Provisions de charges appelées	0,00
Couverture des charges par les provisions	0 %

- aucun appel de provisions n'a été effectué
- cela est tout à fait anormal pour une copropriété gérée avec décompte annuel

- l'ancien syndic ne faisait pas d'appels de provisions
- le dernier PV du 23/01/23 ne prévoit pas de faire des appels de provisions
- nous avons envoyé un budget mais pas de confirmation
  
- il est impératif à la prochaine assemblée générale de décider d'appeler des provisions de charges

#### Financement des gros travaux

- des "petits gros travaux" ont été financés, comme il se doit, par prélèvement sur le fonds de réserve

#### 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 roulement	Compte vue réserve	Compte de dépôt 2
Banque	Belfus	Belfus	ING
N° compte en banque	BE96...3505	BE61...0617	BE08...4313
N° compte général	5511	5501	5502
Solde initial suivant bilan	4.822,60	274.916,24	40,41
Solde initial suivant extraits de compte	4.822,60	274.916,24	???
Date dernier extrait	31/12/21	31/12/21	
N° dernière opération	0994	2022-0001	
Solde final suivant bilan	4.230,46	269.916,24	40,41
Solde final suivant extraits de compte	4.230,46	269.916,24	???
Date dernière opération	29/12/22	17/01/22	
N° dernière opération			

#### Compte de dépôt 2 BE08...4313

- le solde aux bilans des 31/12/20, 31/12/21 et 31/12/22 sont inchangés, à 40,41
- nous n'avons reçu aucun extrait pour 2021 et 2022
- nous supposons qu'il n'y a eu aucun mouvement en 2021 et 2022
- nous ignorons si ce compte existe encore
- le syndic n'a pas vérifié la présence de ce compte auprès d'ING
- cela aurait dû être fait

Les montants des 2 comptes Belfius correspondent.

### **13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Pour l'exercice 2023, nos honoraires s'établissent comme suit :

#### **Prestations de base**

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.020,00 €
- en urgence, supplément : 140,00 €

#### **Prestations facultatives**

- présentation verbale du rapport en assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 280,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 24,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 250,00 €

#### **Travaux complémentaires**

Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.  
Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 93,00 €/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 assez bien tenue.

Les points suivants sont toutefois à améliorer :

- transmettre le dossier comptable au moins 3 semaines avant l'envoi de la convocation en assemblée générale
- transmettre en une fois, correctement, tous les documents demandés pour le contrôle des comptes
- déposer la totalité du fonds de réserve sur le compte de dépôt
- augmenter le fonds de roulement
- appeler des provisions de charges
- gérer plus activement les comptes de sinistres
- vérifier et apurer plus activement les autres comptes d'attente
- suivre plus activement le paiement des propriétaires
- vérifier et apurer régulièrement les comptes fournisseurs
- sortir le décompte plus rapidement
- vérifier l'existence du compte bancaire chez ING

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

### Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/01/22 au 31/12/22
2. Approuve le bilan au 31/12/22
3. Décide d'appeler 9.080,07 de fonds de roulement, pour l'amener à 19.000,00
4. Décider d'appeler des provisions de charges sur base d'un budget à établir par le syndic

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





PROCÈS-VERBAL (PV) DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
Extraordinaire  
ACP CAPRI BCE850.156.401  
Le 06.09.2023

Ce PV reprend scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

- 1- Constitution AG vérification du quorum double quorum non atteinte  
La prochaine réunion est fixée au 28.09.2023 à 18H30

Pour	Contre		Abstention	Résolution

La séance est levée à 19H25

Assemblée Générale du : 06.09.2023  
Copropriété : ACP capri  
BCE : 850.156.401



PROCÈS-VERBAL (PV) DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
Extraordinaire  
ACP CAPRI BCE850.156.401  
Le 28.09.2023 2<sup>e</sup> séance

Ce PV reprend scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1- Constitution AG vérification du quorum (2<sup>e</sup> séance - double quorum non requis)

Pour	Contre	Abstention	Résolution
X			OK VALIDE

2- Constitution du Bureau de séance : Madame Le Douarin

Pour	Contre	Abstention	Résolution
X			à l'unanimité des

présents et représentés.

3- Travaux :

a) Tuyauterie d'arrivée d'eau dans les appartements

L'immeuble subit fréquemment des sinistres du à la vétusté des tuyaux dans le sol.  
L'immeuble ne dispose pas d'arrêt et lorsqu'un sinistre est déclaré, il faut faire couper l'entièreté du réseau de l'eau de l'immeuble.

Pour pouvoir rendre chaque appartement indépendant, de nouvelles tuyauteries vont être placées afin d'éviter ces coupures de tout l'immeuble.

Lorsqu'un appartement est à rénover, il est vivement conseillé d'ouvrir les sols et de remplacer les anciennes tuyauteries. C'est du privatif, la décision vous appartient.

Pour ce qui est des colonnes communes, nous vous proposons plusieurs devis qui seront discutés et votés à cette AGE. Comme précisé, la demande est urgente.

Devis : ALL WORKS 88.839,28 € avec réduction sans garantie RC 10 à demander  
Cointelpro 108.000,00 € avec rc (risque chantier et RC10)  
Dracx : pas reçu dans les temps

Assemblée Générale du : 28.09.2023

Copropriété : ACP capri

BCE : 850.156.401

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signatures and initials]*

VOTE : du choix de l'entreprise (par fonds de réserve)

Pour	Contre	Abstention	Résolution
<input checked="" type="checkbox"/>			All works est

Ces travaux sont susceptibles d'avoir des primes à la rénovation.  
 La gestion est confiée à la société Primes services.  
 Les primes sont à verser sur le compte du fonds de réserve de la copropriété Capri après travaux (points A + B)  
 Le syndic coordonne et à une mission de contrôle (devoirs complémentaires suivant son contrat 5 à 7 % du montant total des travaux. (MOD-Maitre de l'Ouvrage Délégué)

revenu (45-60 jours)  
 A Attention au délai  
 finale 100 € par jour de retard.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
<input checked="" type="checkbox"/>			Réunion Travaux

Reunion Travaux

b) Parlophonie

Le remplacement de la tresse d'alimentation objet du court circuit général sera remplacé.  
 Nous avons fait une demande précédente début Juillet. Mais trop de personnes étaient absentes.

Nous planifions donc avec les électriciens les dates des 02-03 et 04 octobre 2023.  
 Le bâtiment sera divisé en 3 pour ne pas vous bloquer les 3 jours.

Si la date n'est pas respectée par un des copropriétaires et ou leur locataires pour ces travaux ceux-ci se feront en régie à la demande et tous frais à charge de ces personnes.

VOTE

Pour	Contre	Abstention	Résolution
<input checked="" type="checkbox"/>			Planification travaux par PTP.

Suivant devis

c) Travaux d'étanchéité des garages

La dalle au-dessus des garages n'est plus étanche. Cela avait déjà fait l'objet d'une analyse via architecte avec votre précédent syndic OGIS.  
 Compte tenu de la perplexité partie terre à excaver, partie macadam, et compte tenu des sommes à engager, nous reviendrons vers vous avec des devis pour l'AG ordinaire de 2024. Les propriétaires des garages qui ont des infiltrations devront nous le signaler afin de mieux cibler l'origine de ces infiltrations.

Pas de vote en 2023

Assemblée Générale du : 09.2023  
 Copropriété : ACP capri  
 BCE : 850.156.401

*[Handwritten notes and signatures]*

4- Lecture et levée de séance 19H33

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



PROCÈS-VERBAL (PV) DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
 Extraordinaire  
 ACP CAPRI BCE850.156.401 2<sup>e</sup> séance  
 Le 23.01.2023

Ce PV reprend scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

- 1- Constitution AG vérification du quorum 290.520 sur 1000.000 et 20 propriétaires présents et représentés  
 Sur 64

Nous rappelons qu'il s'agit d'une seconde séance.

pour	contre	abstention	Résolution
x			Double quorum pas nécessaire deuxième séance

- 2- Constitution du Bureau de séance Monsieur Navaux est nommé Président de séance  
 Scrutateur Monsieur Laurent

pour	contre	abstention	Résolution
x			A l'unanimité

- 3- Comptabilité

- Rapport du Réviseur d'entreprise pour l'année 2021
- Vote sur le décompte OGIS 2021

pour	contre	abstention	Résolution
x			Rapport aux compte du Commissaire aux compte est valide à l'unanimité (en annexe)

- Accord de ré encodage par MRP du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et annuler ce qui a été fait par OGIS en 2022

Assemblée Générale du : <sup>13.01.2023</sup> 19.12.2022  
 Copropriété : ACP capri  
 BCE : 850.156.401

*(Handwritten signatures and notes)*  
 M. SIA / v DU  
 PC  
 13.01.2023

Le décompte OGIS de facto 1<sup>er</sup> trim 2022 frais 1.500 €

pour	contre	abstention	Résolution
x			À l'unanimité

4- Travaux

- Des travaux ont été nécessaire pour louer la conciergerie  
Exposé et accord de la copropriété

pour	contre	abstention	Résolution
x			À l'unanimité

- Mise en conformité de l'électricité devant les ascenseurs (50 lux au sol)  
Devis de 4230 € hors tva pour 18 appliques

pour	contre	abstention	Résolution
x			Frais obligatoire à prélever du fonds de réserve

- Discussion sur les travaux a programmer vu les nombreux sinistres enregistrés en 6 mois

pour	contre	abstention	Résolution

Travaux effectués en 2022 à prélever dans le fonds de réserve pour remettre dans le fonds de roulement

17 442,95 € y compris la conciergerie

pour	contre	abstention	Résolution
x			Accord de passer le montant de 17 442,95 € euros du fonds de réserve au fonds de roulement

Travaux suivant devis à effectuer par All Works budget 20 820.36 € vu l'état catastrophique de certains postes et mise en conforme et remplacement de lampes de secours (certains postes

comme la peinture des garages au sol) sont laissés à l'appréciation de l'AG  
La liste de ces refectons est discutée à l'AGE

Le syndic propose de régler les frais indispensables comme néons à remplacer, curage, lampes de secours et remplacement des extincteurs

Assemblée Générale du : 19-12-2022  
Copropriété : ACP capri  
BCE : 850.156.401

*(Handwritten signatures and initials)*  
A...  
PC...  
A...  
A...

Les autres devis n'ayant pas été présentes lors de la première AG de décembre seront représentés lors d'une AG à réaliser en 2023 avec une pluralité de devis.

Monsieur Navaux signale que les garages prennent l'eau et qu'il faudra réexaminer un devis qui a été proposé par architecte en 2020.

5- Lecture et levée de séance 19h30.

*[Handwritten notes and signatures, including the word 'Re' and various scribbles]*





PROCÈS-VERBAL (PV) DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
Extraordinaire **2<sup>e</sup> séance**  
ACP CAPRI BCE850.156.401  
Le 12.07.2022

Ce PV reprend scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

L'assemblée débute à 18h30

- 1- Ordre du jour Constitution AG vérification du quorum qui est non obligatoire 2<sup>e</sup> séance  
A titre d'information voici les résultats : 23 propriétaires présents et représentés sur 64 et 580/1000 de quotités.

- Pour	Contre	- Abstention	- Résolution
- x	-	-	- AG Validé

- 2- Constitution du Bureau de séance Madame Leduc est nommée Présidente de séance .

- Pour	- Contre	- Abstention	- Résolution
- x	-	-	- Est nommée à l'unanimité

- 3- Comptabilité

Nous avons bien reçu les documents du Syndic OGIS pour nous permettre une transition.  
D'un point de vue comptable, l'Assemblée Générale n'a pu procéder à un vote sur la comptabilité, celle-ci n'ayant d'ailleurs pas pu être contrôlée pour votre dernière AG du 22 février 2022.

D'un point de vue légal, nous n'avons donc en ce moment aucun bilan d'ouverture approuvé par une AG de l'ACP Capri.

Pour réaliser cette régularisation nous vous demandons de vous prononcer sur le choix d'un vérificateur aux comptes (Commissaire aux comptes)

Assemblée Générale du : 12.07.2022  
Copropriété : ACP capri  
BCE : 850.156.401



- a) votre choix se porte sur un Commissaire aux comptes interne OUI /NON

- Pour	- Contre	- Abstention	- Résolution
-	- x	-	- A l'unanimité

- b) votre choix se porte sur un Commissaire aux comptes extérieur OUI/NON

- Pour	- Contre	- Abstention	- Résolution
- x	-	-	- A l'unanimité

- A présenter à la Présidente de séance. Monsieur de Wolf du bureau Darians

#### 4. Assurances

En ce qui concerne l'assurance du bâtiment, il y a eu de nombreux sinistres, notre courtier nous a proposé un tarif préférentiel, une couverture identique mais dont la franchise est inférieure en cas de sinistres. Le prix est inférieur de près de 900 € par an. Nous vous encourageons également à voter le changement à la date anniversaire du contrat. OUI/NON

- Pour	- Contre	- Abstention	- Résolution
- x	-	-	- A l'unanimité.

Les candidats au poste de Commissaire interne voudront bien nous confirmer leur demande qui sera soumise à la présente AGE.

Nous espérons donc qu'une régularisation administrative permettra de souder de nouvelles bases de travail. Nous procéderons au remboursement des sommes créditrices en votre faveur une fois le rapport du Commissaire aux comptes approuvé et encodé par le syndic. Il n'y a pas de dérogation possible de manière à respecter la loi comptable en la matière.

#### 5 Lecture et levée de séance 19H07

*[Handwritten signatures and initials]*

Assemblée Générale du : 12.07.2022  
 Copropriété : ACP capri  
 BGE : 850.156.401

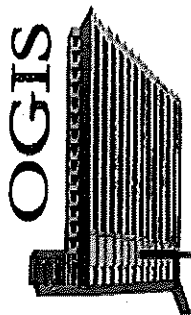
*[Handwritten signature: M-SH]*

*[Handwritten signature: Redue]*

*[Handwritten signature: Bejramit]*

*[Handwritten signature: Paul]*

*[Handwritten signature: Mamy]*



Office de Gestion Immobilière  
Syndic de Copropriétés

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE  
L'ACP CAPRI  
(AGE par écrit avec votes écrits - Ordre du jour du 7 juillet 2021)

Cher(e)(s) Copropriétaire(s),

Nous vous revenons concernant la location de la conciergerie, dans notre courrier du 29/03/2021 où nous vous signalions que selon nous, il aurait été opportun de profiter de la vacance de la dite conciergerie pour remettre l'appartement au goût du jour avant la mise en location, mais que pour des travaux d'esthétique (au goût du jour), ni le syndic ni les membres du conseil de copropriété n'étant mandatés pour décider de cela ou pour remettre le bien en location, ce point devait dès lors être abordé et voté en AG ou AGE.

Nous vous signalions également que nous verrions avec les membres du conseil de copropriété ce qu'ils souhaitent faire en vue de palier à ce manque à gagner, quitte à envisager une AGE par écrit, et que nous vous reviendrions avec solution préconisée.

Il y a peu, un membre du conseil de copropriété nous a sollicités afin de nous présenter sa fille et son mari en tant que candidats locataires. Nous avons, afin de limiter les risques inhérents aux locations, conditionné cette éventuelle mise en location à ce que la membre du conseil de copropriété se porte caution des obligations du bail, ce qu'elle a évidemment accepté. La conciergerie serait louée en l'état actuel sans rafraichissement et dans l'état bien connu des candidats, un bail d'un an serait signé afin de permettre le placement de compteurs électriques et de gaz individuels (à placer par SIBELGA après les dernières mises aux normes éventuelles nécessaires).

Le loyer mensuel de départ serait de 700,00 EUR, et comme conseillé par le commissaire aux comptes, les provisions mensuelles s'élèveraient à 120,00 EUR ( soit une provision de 60,00 EUR pour couvrir les consommations suivant décompte ISTA et 60,00 EUR forfaitaires pour couvrir les frais et charges non comptabilisables à défaut de compteur et de quotités attribuées à l'ancienne conciergerie ).

Le placement du compteur et les éventuels travaux de mises aux normes seraient votés lors de la prochaine assemblée.

La copropriété pourrait en cas d'accord bénéficier de rentrées financières qui seraient bienvenues permettant de financer les travaux à venir.

Dès lors, afin d'éviter toutes ambiguïtés, et au vu des difficultés d'atteindre le double quorum au cours des dernières assemblées (risque accru suite à la période de vacances et les suites de COVID), une Assemblée Générale Extraordinaire par écrit avec votes par écrit et délais raccourcis pour la réception des bulletins de votes à **8 jours** en raison de la décision urgente à prendre, nous a semblé l'unique possibilité.

Le double quorum n'ayant pas été atteint, la présente assemblée par écrit avec votes par écrit et délais raccourcis pour la réception des bulletins de votes à **8 jours** en raison de la décision urgente à prendre, implique que l'AGE et les décisions ne sont pas valables.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Validation de l'AGE par écrit et votes écrits avec délais raccourcis à **8 jours au vu de l'urgence** - Décisions - Votes.
- 2) Mandat au syndic pour signer le bail de la location de la conciergerie pour une durée d'un an, pour le loyer mensuel de 700,00 EUR, et comme conseillé par le commissaire aux comptes, des provisions mensuelles de 120,00 EUR ( soit une provision de 60,00 EUR pour couvrir les consommations suivant décompte ISTA et 60,00 EUR forfaitaires pour couvrir les frais et charges non comptabilisables à défaut de compteur et de quotités attribuées à l'ancienne conciergerie ) – Décisions – Votes.

**1) Validation de l'AGE par écrit et votes écrits avec délais raccourcis à 8 jours au vu de l'urgence - Décisions - Votes.**

**Question 1 :** « *Considérez-vous les termes de cette assemblée générale extraordinaire par écrit, avec informations disponibles par email ou en contactant votre syndic, et votes par écrit dont les délais pour réception des bulletins de votes sont raccourcis à 8 jours au vu de l'urgence, comme valable pour prise de décisions, et renoncez-vous dès lors à toutes contestations des décisions qui seront prises par les copropriétaires aux majorités requises par la loi ?* »

**Décision finale : NON VALABLE**

**2) Mandat au syndic pour signer le bail de la location de la conciergerie pour une durée d'un an, pour le loyer mensuel de 700,00 EUR, et comme conseillé par le commissaire aux comptes, les provisions mensuelles de 120,00 EUR (soit une provision de 60,00 EUR pour couvrir les consommations suivant décompte ISTA et 60,00 EUR forfaitaires pour couvrir les frais et charges non comptabilisables à défaut de compteur et de quotités attribuées à l'ancienne conciergerie) - Décisions - Votes**

**Question 2 :** « *Mandatez-vous le syndic pour signer le bail de la location de la conciergerie pour une durée d'un an, pour le loyer mensuel de 700,00 EUR, et comme conseillé par le commissaire aux comptes, les provisions mensuelles de 120,00 EUR (soit une provision de 60,00 EUR pour couvrir les consommations suivant décompte ISTA et 60,00 EUR forfaitaires pour couvrir les frais et charges non comptabilisables à défaut de compteur et de quotités attribuées à l'ancienne conciergerie) ?* »

**Décision finale : NON VALABLE**

**Tableau des votes**

Copropriétaires	Lot	Quotité	Répondu	Question 1	Question 2
	1	19,08			
	2	20,08	20,08	NON	NON
	3	22,78			
	4	15,38			
	5	19,08	19,08	NON	NON
	6	19,08			
	7	19,08			
	8	19,08			
	9	19,08	19,08	OUI	OUI
	10	19,08			
	11	22,78			
	12	15,38	15,38	ABST	ABST
	13	19,08	19,08	OUI	OUI
	14	19,08			
	15	22,78			
	16	15,38			
	17	19,08			
	18	19,08			
	19	22,78			
	20	15,38	15,38	OUI	OUI
	21	19,08			
	22	19,08			
	23	22,78			
	24	15,38	15,38	OUI	OUI
	25	19,08	19,08	OUI	OUI
	26	19,08	19,08	NON	NON

	27	22,78			
	28	15,38	15,38	OUI	OUI
	29	19,08	19,08	NON	NON
	30	19,08	19,08	OUI	OUI
	31	22,78	22,78	OUI	NON
	32	15,38			
	33	19,08			
	34	19,08			
	35	22,78			
	36	15,38	15,38	OUI	OUI/ABST
	37	19,08	19,08	OUI	OUI
	38	19,08			
	39	22,78			
	40	15,38	15,38	OUI	OUI
	41	19,08			
	42	19,08			
RA	43	22,78			
	44	15,38	15,38	NON	NON
	45	19,08			
	46	19,08			
	47	22,78	22,78	OUI	OUI
	48	15,38	15,38		OUI
	49	19,08	19,08	OUI	OUI
	50	19,08			
	Gar. 01	1			
	Gar. 02	1			
	Gar. 03	1			
	Gar. 04	1	1	NON	NON
	Gar. 05	1	1	OUI	OUI
	Gar. 06	1	1	ABST	ABST
	Gar. 07	1			
	Gar. 08	1	1	OUI	OUI
	Gar. 09	1	1	OUI	OUI
	Gar. 10	1			
	Gar. 11	1			
	Gar. 12	1			
	Gar. 13	1			
	Gar. 14	1			
	Gar. 15	1	1	OUI	NON
	Gar. 16	1	1	OUI	NON
	Gar. 17	1			
	Gar. 18	1	1	OUI	OUI
	Gar. 19	1			
	Gar. 20	1			
	Gar. 21	1			
	Gar. 22	1			
	Gar. 23	1			
	Gar. 24	1			
	Gar. 25	1			

	Gar. 26	1			
	Gar. 27	1			
	Gar. 28	1	1	OUI	OUI
	Gar. 29	1			
	Gar. 30	1			
	Gar. 31	1			
	Gar. 32	1			
	Gar. 33	1			
	Gar. 34	1	1	OUI	OUI
	Gar. 35	1			
	Gar. 36	1			
	Gar. 37	1	1	OUI	OUI
	Gar. 38	1			
	Gar. 39	1			
	Gar. 40	1			
	Gar. 41	1			
	Gar. 42	1			
	Gar. 43	1	1	OUI	OUI
	Gar. 44	1			
	Gar. 45	1	1	OUI	NON
<b>Quotités générales total</b>		1000	373,4		

Le procès-verbal est transmis aux ayants droits le 15 juillet 2021.

Gér





PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES de l'ACP  
CAPRI du 22 octobre 2021

La séance est ouverte à 18H00 au Centre Culturel « De Zeyp » - Avenue Van Overbeke 164 à 1083 Bruxelles,

Les personnes présentes ont signé la liste de présence à l'entrée et communiqué si elles avaient éventuellement des procurations.

L'assemblée étant composée de : Propriétaires présents : 258, sur 1000<sup>èmes</sup> soit 17 propriétaires

Propriétaires représentés : 316, sur 1000<sup>èmes</sup> soit 16 propriétaires

Soit un total de : 574 sur 1000<sup>èmes</sup> soit 33 propriétaires sur 64... étant présents ou représentés, l'AGE est valablement constituée.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1) Présence et validité l'Assemblée Générale Extraordinaire - Décisions - Votes.
- 2) Nomination Président(e), Scrutateur et Secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire - Décisions - Votes.
- 3) Cogénération - Présentation - Décisions - Mandats - Votes
- 4) Travaux tarmac parkings et infiltrations garages - Présentation par l'architecte - Décisions - Mandats - Votes.
- 5) Rappel des différents rôles des organes de la copropriété.
- 6) Approbation des comptes du 01/01/2019 au 31/12/2019 - Rapport du commissaire aux comptes - Décisions - Votes.
- 7) Approbation des comptes du 01/01/2020 au 31/12/2020 - Rapport du commissaire aux comptes - Décisions - Votes.
- 8) Décharges au syndic, décharge au commissaire aux comptes, décharge au conseil de copropriété - Décisions - Votes.
- 9) ISTA - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.
- 10) Etat des lieux des différentes procédures judiciaires - Décisions - Mandats - Votes.
- 11) Adaptation des statuts - Présentation - Décisions - Mandats - Votes.
- 12) Audit technique afin de planifier et budgétiser les travaux à venir - Présentation - Décisions - Mandats.
- 13) Amélioration de la lisibilité des copies du procès-verbal des AG (à la demande d'un copropriétaire).
- 14) La problématique du 13ème étage (à la demande d'un copropriétaire).
- 15) L'historique et l'évolution du procès de ACP CAPRI & Mr [redacted] (ancien copropriétaire de notre copropriété) (à la demande d'un copropriétaire).
- 16) Mises aux normes de l'électricité des communs - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 17) Mises aux normes de l'électricité de la conciergerie - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 18) Rafraichissement complet de la conciergerie - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 19) Mandat à une agence immobilière pour la mise en location conciergerie - Décisions - Mandats - Votes.
- 20) Travaux terrasses - descentes pluviales - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 21) Infiltrations App.02 - Recherches, interventions au niveau des privatifs et placement d'une trappe d'accès à la gaine technique - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.
- 22) Financement de la copropriété.
- 23) Election des membres du conseil de copropriété.
- 24) Election du commissaire aux comptes.
- 25) Election du syndic.

Les copropriétaires signent pour accord.

[Handwritten signatures and initials in a box]



**1) Présence et validité l'Assemblée Générale Extraordinaire Décisions - Votes.**

Le syndic rappelle aux copropriétaires que la présente AGE a été convoquée à la demande de nombreux copropriétaires relayée par le commissaires aux comptes. Bien que les échanges se soient fait téléphoniquement, le syndic n'a pas exigé que la demande se fasse par recommandé, conformément aux prescriptions légales. En effet, faire des frais pour faire des frais n'a jamais été le but dans la gestion en bon père de famille de l'ACP CAPRI.

De plus, le syndic rappelle également que la dernière tentative de tenue d'AG avait échoué suite au double quorum non atteint. Ensuite, la crise COVID a suspendu la tenue des AG si ce n'est la possibilité de les tenir en non présentiel avec confirmation dans tous les cas par écrit. Le syndic rappelle que l'unique tentative de passer par l'écrit pour une AGE s'est soldé par un cuisant échec.

Dès lors, au vu des délais, attendre l'AG statutaire au mois de juin 2022, était vraiment trop éloigné pour de nombreux copropriétaires et il comprend que la tenue d'une AGE était nécessaire.

Le syndic rappelle toutes les règles en usage suite à la crise COVID19 pour la tenue de la présente AGE et clairement détaillées dans les convocations, il insiste afin que les copropriétaires les respectent tout au long de la soirée.

Le syndic rappelle que vu l'évolution de ces derniers jours, pour la tenue de la présente AGE, l'ACP CAPRI conseille en dehors des prescriptions sanitaires de porter un masque lors de tous déplacements mais celui-ci peut être retiré lorsque vous êtes assis, à condition que la distance d'1m50 soit respectée. Le syndic demande également aux copropriétaires si tout le monde a bien fait usage du gel hydroalcoolique.

... LES COPROPRIÉTAIRES... CONFIRMENT... QUE... TOUT... EST... EN... ORDRE...  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Des lors, le syndic demande aux copropriétaires : « *Considérez-vous la présente AGE comme valable du point de vue des convocations, des délais et de l'application des prescriptions légales, et/ou des mesures sanitaires suite à la crise COVID et renoncez-vous dès lors à contester la régularité de la présente AGE pour une de ces raisons ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

**2) Nomination Président(e), Scrutateur et Secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire Décisions - Votes.**

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous être*

... MADAME... LE DUC... pour présider l'AGE ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Les copropriétaires s'en vont pour accord.

*(Handwritten signatures and notes in a box)*

Après rappel de la législation et appel aux candidatures, le syndicat pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous être ..... HONORAIRE..... en tant que scrutateur de l'AGE ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

De même, le syndic, la société « OGIS sprl » représentée par son gérant, DE VREESE Didier assume la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal séance tenante et ce dernier sera ensuite signé par l'ensemble des copropriétaires encore présents.

Le syndic propose que les copropriétaires signent à la fin de chaque page après accord donné après relecture par ..... et cela pour faciliter la relecture individuelle.

Le syndic demande aux copropriétaires : « *Etes-vous d'accord avec ce qui vient d'être décidé ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

**3) Cogénération - Présentation - Décisions - Mandats - Votes.**

Avant d'entamer ce point, le syndic rappelle que comme pour tous les exercices depuis son entrée en fonction il y a plus de 10 ans, les documents relatifs aux différents points de l'ordre du jour de l'AG sont consultables sur simple demande. Le syndic signale que mis à part le commissaire aux comptes personne n'est jamais revenu vers lui afin d'anticiper les débats.

Ceci dit, le syndic précise que vu la présence de professionnels externes à la copropriété, il a été jugé préférable d'aborder les deux points suivants en débuts d'AGE et ce afin de pouvoir libérer les invités une fois le point abordé.

Le syndic précise que suite à un salon de la copropriété, le commissaire aux comptes a demandé à un des commerciaux de la société GO4GREEN de prendre contact avec le syndic pour étudier la possibilité de la mise en place d'un système de cogénération. Le syndic après rencontre avec le commercial en question, a accepté que GO4GREEN étudie gracieusement le dossier et présente le projet lors de l'AGE.

Le syndic invite les représentants de la copropriété à présenter le projet que le syndic résume ci-après à savoir que la société propose de placer à leurs frais un système de cogénération afin d'optimiser les consommations d'énergie, de produire de l'électricité, et ainsi de proposer des rentrées financières à la copropriété, d'offrir les consommations électriques des communs, en fournissant l'eau préchauffée et refacturée à 90% du prix, en échanges des certificats verts pendant 10 ans si le contrat est signé immédiatement (délais devenu trop restreints suite aux différents reports COVID).

Le syndic rappelle également qu'il ne peut signer une offre dont la durée est supérieure à la durée de son mandat, qu'il lui faut être mandaté en ce sens le cas échéant puisque le contrat prévoit une durée de 10 ans.

Le syndic propose qu'en cas de décision d'étudier le projet, ou d'accord éventuel, de mandater le syndic hors gestion courante tout en mandatant un ou plusieurs copropriétaires en ce sens, pour avancer dans ce dossier et éventuellement cosigner le contrat.

Les copropriétaires signent pour accord.

*(Handwritten signatures and names are present in this section, including "A. D... N...")*

Le syndic lance le débat

LE REPRÉSENTANT DE LA FIRMA SIGNALÉ ÉGALEMENT QUE LE CERTIFICAT  
 PEB S'EN TROUVERAIT NETTEMENT AMÉLIORÉ  
 IL PRÉCISE QUE LE PLACEMENT D'UNE COGENERATION DANS LA  
 CHU.FPDLR PERMETTRAIT D'ÉCONOMISER 64.380,00 EUR EN 10 ANS  
 LE SYNDIC SIGNALÉ QU'IL EST ÉVIDENT QUE LA SOUTÈRE RÉALISERA  
 UN C.A. IMPORTANT LE QU'IL OR PERMETTRA DE RÉALISER LEUR BÉNÉFICE  
 APRÈS AMORTISSEMENT DU MATÉRIEL PLACÉ ET MALGRÉ LES  
 RÉTRIBUTIONS À L'ACR MAIS CE SYSTÈME DOIT ÊTRE LIÉ À UNE  
 COPROPRIÉTÉ POUR OBTENIR ENTRE AUTRE LES CERTIFICATS VERIS  
 LES COPROPRIÉTAIRES JOIGNENT LES QUESTIONS QU'ILS SOUHAITENT  
 APRÈS TOUR DE TABLE, LES AVIS SONT PARTAGÉS ET LES COPROPRIÉTAIRES  
 RENDENT QUE LE SYNDIC JOIGNE AU PRÉSENT PV, LES COPROPRIÉTAIRES  
 CONFORMÉMENT À LA LOI DE MANDERONT LA TENUE D'UNE AGE LE CAS  
 ÉCHEANT

Après débat, le syndic formule la question suivante aux copropriétaires : « ... E.T.E. ... N. O. S. ... D'ACCARD ... QUE LE ...  
 ... SYNDIC ... JOIGNE ... L'OFFRE DE COY. GRAEM ... A.U. ... P.V. ... E.T. ... QUE ... LES COPROPRIÉTAIRES  
 ... CONFORMÉMENT À LA LOI ... DEMANDERONT AU SYNDIC ... DU ... CONVOCATION ... UNE AGE ... »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

4) Travaux terrassement parkings et infiltrations garages - Présentation par l'architecte - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic rappelle que lors de l'AG précédente, les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité que le syndic mandate un architecte pour faire l'étude préalable aux travaux de parkings et infiltrations garages, et fasse réaliser les travaux de sondage (le tout pour un budget de maximum 15.000,00 EUR HTVA). De même, les copropriétaires avaient mandaté le syndic hors gestion courante pour l'ensemble de ses interventions dans ce dossier.

Avant de céder la parole à l'architecte, le syndic signale que l'appel à un bureau d'architecte va permettre aux copropriétaires d'envisager les meilleures solutions dans ce dossier, mais il est évident que cela a un impact financier indéniable sur le budget estimé, il y a quelques années. Pour rappel, cette première estimation avait permis aux copropriétaires d'envisager la constitution d'un fonds de réserve en ce sens.

Le syndic cède la parole à l'architecte afin qu'il détaille le projet, le syndic invite les copropriétaires à poser toutes les questions exclusivement au bureau d'architecte EGPI (dont le comparatif d'offre établi en 2020 sera joint à titre informatif au présent PV et en fera partie intégrante).

L'ARCHITECTE ANNONCE UN BUDGET DE 500.000,00 EUR - 600.000,00 EUR.  
 IL EST SOULEVÉ QUE DE SCINDER LE CHANTIER EN 2 OU  
 3 PHASES ALLÉGERAIENT LA DURÉE MAIS ENGENDRERAIT UN  
 SURCÔT SUR LA SCÉSSION DU CHANTIER IL PRÉCISE ÉGALEMENT  
 QU'IL N'EST JAMAIS SOUHAITABLE DE SCINDER UN CHANTIER  
 CAR CELA PEUT ENGENDRER DES PROBLÈMES DE RESPONSABILITÉ

Les copropriétaires s'accordent pour accord.

*(Handwritten signatures and notes in a box)*



Après débat, le syndic formule la question et demande aux copropriétaires : « ... CONNA DISCUTE A L'ANSEANT,  
SOUHAITE TOUT VOUS SUPPLEMENTAIRE REPARER CE DOSSIER LORS  
DE LA PROCHAINE AG STATUTAIRE ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

**5) Rappel des différents rôles des organes de la copropriété.**

Le syndic rappelle brièvement les rôles de chacun des organes de la copropriété et en reprend les principaux points de façon non exhaustive.

**Le rôle du syndic :**

Concernant son rôle et afin de ne pas trop alourdir encore la tenue de la présente AG, le syndic renvoie les copropriétaires à l'art. 577 du CC mais reprend certaines des tâches revenant au syndic (liste non exhaustive), le syndic est tenu :

- de tenir l'assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété, ou chaque fois qu'une décision doit être prise, dans l'urgence, dans l'intérêt de la copropriété ou encore sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires. (article 577-6, § 2, al. 1 et 2)
- de consigner les décisions dans le registre de la copropriété dans les trente jours suivants l'assemblée et les transmettre aux copropriétaires et aux autres syndics. (article 577-6, § 12)
- d'accomplir tous actes conservatoires et d'administration provisoire. (article 577-8, 4°)
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Dans la mesure du possible, il est prévu que ces fonds devront être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve et le fonds de roulement. Ces comptes devront être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. (article 577-8, 5°)
- de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes. (article 577-8, 6°)
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire. (article 577-8, 7°)
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale. (article 577-8, 3°)

**Le rôle du commissaire aux comptes :**

Le syndic signale que le rôle du commissaire aux comptes est d'effectuer un contrôle de la gestion financière de la copropriété par le syndic et qu'il doit vérifier :

- que les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers des entrées, dans les facturiers de sorties, dans les journaux financiers et des opérations diverses.
- qu'il y ait concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.
- que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.

**Les copropriétaires signent pour accord.**

*(Handwritten signatures and names in a box)*

Le rôle du conseil de copropriété :

Le conseil de copropriété sera chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Les travaux préparatoires citent l'exemple de l'assemblée générale qui prévoit des travaux importants de réfection de la toiture. Dans cette hypothèse, le conseil de gérance devra vérifier, par exemple, que, dans un délai raisonnable, les devis correspondants ont été demandés.

Le conseil de copropriété n'est cependant pas chargé de contrôler la comptabilité du syndic, laquelle est confiée à un commissaire aux comptes, en vertu de l'article 577-8/2. (Voir ci-avant)

Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Les missions ne devront jamais porter préjudice aux compétences impératives reconnues à l'assemblée ou au syndic.

Le conseil des copropriétaires sera également tenu d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Après débat, le syndic pose la question aux copropriétaires : «Avez-vous bien pris note de ce qui vient d'être rappelé ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Le syndic précise que pour les deux points suivants, les copropriétaires ont reçu les décomptes, et ont posés les questions qu'ils souhaitent. Le syndic précise qu'il y a encore ou à nouveau des remarques et remises en questions des relevés de consommations ISTA, ce qui sera abordé au point y relatif mais il rappelle que selon lui les questions des décomptes ISTA sont à débattre avec la société chargée de relever les compteurs et calorimètres (voir point 9)

Dès lors, le syndic rappelle que comme cela a été le cas lors de l'ensemble des exercices précédents, le commissaire aux comptes a reçu l'ensemble des pièces comptables (les factures, les extraits bancaires, ...). Ce dernier a posé toutes les questions qu'il souhaitait, et pour ceux qui le connaissent bien, ils savent bien que ce dernier ne laisse absolument rien passer.

Le syndic précise que grâce à ses contrôles extrêmement poussés, il arrive assez serein en AG car le commissaire a déjà pris les devants et éventuellement expliqué aux copropriétaires qui le questionnent en ligne directe.

Le résultat de cette procédure est que les comptes sont approuvés en AG depuis presque 10 ans sans discussion de la part des copropriétaires, vu la confiance entre eux, le commissaire aux comptes et le syndic.

Le syndic demande au commissaire aux comptes s'il souhaite ajouter quelque chose.

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES SIGNALA QUE NE SYNDIC ACTUEL A REPRIS UNE SITUATION COMPTABLE CATASTROPHIQUE ET QUE TOUT A ETE REDRESSE PAR CONTRE, LES COMMISSAIRES ASSOINTS SE SONT SUCCEDES MAIS ILS SONT DESISTES EN COURS DE MANDAT. M. VAN DER BRUGEN PRESENTE QU'IL POSERA ENCORE UNE QUESTION A M. VAN DER BRUGEN LORS DE LA PROCHAINE AG.

Le syndic reviendra sur l'aspect des forfaits ISTA au point relatif aux comptes 2020.

Les copropriétaires signent pour accord.

[Handwritten signatures and names in a box]

6) Approbation des comptes du 01/01/2019 au 31/12/2019 – Rapport du commissaire aux comptes - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle si nécessaire que la situation quant aux délais déjà forts présents pour l'ACP CAPRI a encore été accentuée suite à la crise COVID. De plus, il rappelle qu'il s'agit d'une comptabilité continue et ininterrompue dans le temps, que la situation de clôture d'une année est la situation d'ouverture de l'exercice suivant.

Dès lors, on peut se poser la question de savoir s'il était nécessaire de faire des points particuliers, peut être que non mais cela évite en tout cas toutes discussions possibles au cas où cette distinction n'aurait pas été faite.

Le syndic signale qu'il a répondu à toutes les questions qui lui ont été posées et il cède la parole au commissaire aux comptes afin qu'il fasse rapport aux copropriétaires.

... LE COMMISSAIRE AUX COMPTES SIGNALER AUR TOUT ETAT EN ORDRE  
 ET QU'IL N'Y A RIEN A SIGNALER... IL PROPOSE L'APPROBATION  
 DES COMPTES...

Le syndic pose la question aux copropriétaires : «Souhaitez-vous approuver les comptes du 01/01/2019 au 31/12/2019 ?».

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

7) Approbation des comptes du 01/01/2020 au 31/12/2020 – Rapport du commissaire aux comptes - Décisions - Votes.

Le syndic revient brièvement sur les forfaits ISTA, après contrôle très approfondi du commissaire aux comptes, il a été confirmé qu'il y avait eu des « anomalies » et qu'ISTA n'avait pas forfaitisé dans tous les cas, cela a été rectifié dans les décomptes 2020 sauf pour l'appartement n° 37, la rectification sera effectuée dans les décomptes 2021 dès accord du commissaire aux comptes. Le syndic signale qu'entretemps ISTA a déjà effectué les « réparations et/ou remplacements nécessaires »

Le syndic demande au commissaire aux comptes s'il souhaite ajouter quelque chose concernant ce qui vient d'être dit. Le même, il invite le commissaire aux comptes à faire rapport aux copropriétaires.

... LE COMMISSAIRE SIGNALER QUE LES COMPTES SONT EN ORDRE ET  
 QU'IL N'Y A RIEN A SIGNALER, QUE TOUT EST EN ORDRE  
 IL PROPOSE L'APPROBATION DES COMPTES...

Les copropriétaires signent pour accord.

*(Handwritten signatures and names of copropriétaires)*

Après débat, le syndic pose la question aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous approuver les comptes du 01/01/2020 au 31/12/2020 ?*».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

8) Décharges au syndic, décharge au commissaire aux comptes, décharge au conseil de copropriété – Décisions - Votes.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous donner décharges au syndic pour la comptabilité et la gestion ?*».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous donner décharges au commissaire aux comptes ?*».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Avant d'aborder ce point ce point le syndic rappelle que durant l'exercice Monsieur NAVAUX avait signalé souhaiter de ne plus faire partie du conseil de copropriété.

Le syndic demande aux copropriétaires : «*Souhaitez-vous donner décharges aux membres du conseil de copropriété ?*».

Les copropriétaires s'en tiennent pour accord.



L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

9) ISTA - Etat des lieux du dossier - Décisions - Votes.

Le syndic rappelle mot pour mot ce qui avait été dit lors de la dernière AG à savoir que « pour répondre à des questions d'ordre privatif mais qu'il est sans doute nécessaire de rappeler à tous les copropriétaires.

En effet, le syndic signale qu'il n'est en rien responsable des décomptes ISTA, que ceux-ci sont effectués et calculés sur base des relevés faits par la firme qui répartit les factures en fonctions des différents relevés.

En ce qui concerne les éventuelles fuites, détectés ou non (WC, gouttes à gouttes robinets, ...ou même ayant provoqués un sinistre), la consommation reste à charge du propriétaire si le problème est localisé après le compteur.

Le syndic ajoute que même dans le cas d'un compteur officiel en nom privatif, il n'y a pas moyen de faire autrement, la consommation est due quelle qu'en soit la cause. Le syndic ajoute également que dans certains cas, il semble que des mitigeurs de qualité moindre pourraient être à l'origine de surconsommation, ceci dit le syndic ne fait qu'appliquer des décisions légales ou prises en AG, il appartient dès lors à l'assemblée d'éventuellement décider de prendre en charge de telles « anomalies » sachant qu'une telle décision pourrait éventuellement être attaquée en justice. Le syndic avait lancé le débat. »

Le syndic durant l'exercice a eu l'occasion de revenir à différentes reprises sur un dossier particulier, il rappelle en effet, que lors de la dernière AG, Monsieur H. ... avait soulevé que ses consommations d'eau étaient exorbitantes et cela suite à un défaut au niveau d'un mitigeur ayant posé problèmes. Ce point a été abordé également entre Monsieur ... et le commissaire aux comptes, mais quelque fut le retour ou la proposition, le syndic rappelle que la décision appartient à l'assemblée puisque c'est l'ensemble des copropriétaires qui devront prendre en charge les sommes contestées si les contestations sont acceptées.

Le syndic profite de ce point pour attirer l'attention des copropriétaires en leur demandant éventuellement de répercuter cela à leurs locataires éventuels, en effet quand les diverses médias annoncent la flambée des prix au niveau des combustibles, de l'électricité cela ne concerne pas que leur voisins et dès lors, si les occupants n'ont pas encore commencé à penser à réduire leurs consommations, ils vont avoir de très très grosses surprises.

Suite au débat, le syndic formule sa question et demande aux copropriétaires : « ...ISTA... MAUS... D'ACCORD... RE...  
 ...RESTOURNAP... ISO... GUR... DANS... LE... DOSSIER...  
 ...REPARTIR... CA... MONTANT... LORS... DU... TRIMESTRE... EXERCICE... ENTRE... TOUS  
 LES COPROPRIETAIRES ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Les copropriétaires signent pour accord



10) Etat des lieux des différentes procédures judiciaires - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic précise qu'il aurait souhaité inviter l'avocat de la copropriété mais qu'au vu des participants déjà invités pour deux dossiers, et le nombre de points de l'ordre du jour, il a simplement demandé à Maître [ ] de faire le points en quelques lignes sur les dossiers. Le syndic en informe les copropriétaires.

1/ J [ ] z (anciens copropriétaires) : l'affaire est au rôle du Tribunal de première instance Fr de Bxl. Nous sommes dans l'attente d'un calendrier d'échanges de conclusions et d'une date de plaidoiries. L'ACP pourra conclure sur la question des arriérés de charges. Jacobs pourra conclure sur la question de sa quote-part dans le fonds de réserve dont il demande le remboursement. Pas de résultat avant fin 2022.

2/ [ ] (garage 24) : le dossier est toujours entre les mains de M [ ] is en sa qualité de curateur à la succession vacante de Mr [ ] décédé. Je rappelle que la désignation du curateur est intervenue sur requête de la copropriété qui entend récupérer ce qui lui est dû à titre d'arriérés de charges par prélèvement sur le prix de vente du garage à céder publiquement par le biais du Notaire [ ] . Vente annoncée endéans le 31.12.2021.

3/ [ ] (appt 45 - Garage 41) : jugement du 07.05.2021 condamnant Mme [ ] au paiement de ses arriérés. Le jugement est à l'exécution. La procédure de saisie de l'appartement sera diligentée le cas échéant jusqu'au paiement de ce qui est dû. A défaut de paiement, ce sera la vente publique.

4/ [ ] i (P19) : Les arriérés arrêtés à l'appel de fonds du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 inclus ont été intégralement recouverts en vertu des jugements rendus les 08.02.17 et les 30.05.18 par la Justice de Paix du canton de Jette (cfr courriel séparé). Un nouveau dossier a été ouvert en ce qui concerne les échéances postérieures qui demeurent à nouveau partiellement impayées. Les procédures seront entreprises en vue de recouvrer ce qui est dû avec application des majorations.

Le syndic ne reviendra pas sur l'historique des procédures à l'encontre de l'ancien syndic, mais signale simplement que ce dernier a apuré l'ensemble des frais, dépens et intérêts repris dans les jugements. Dès lors, ce dernier a dès lors demander de lever les saisies à son encontre ce qui a été fait. Ces dossiers peuvent donc être clôturés.

Le syndic rappelle néanmoins, ce qu'il avait déjà dit, à maintes reprises, avant d'envisager des procédures en justice, les copropriétaires quelle que soit la pression des autres copropriétaires, ou de leur rancœur éventuelle se doivent de faire la balance de l'intérêt d'une action par rapport au bénéfice éventuel. Pour rappel ces procédures ont engendrés des frais 1/- 3X supérieurs aux montants récupérés après condamnation. Et de plus, la condamnation de la partie adverse n'est jamais acquise d'emblée.

Le syndic ne parle pas des actions judiciaires dans le cadre des contentieux pour arriérés de charges, qui dans la plupart des cas engendrent des frais à la copropriété qui reste supportable ou même couvert par les indemnités de procédures.

Le syndic rappelle si nécessaire que le décalage entre l'émission des décomptes et la période comptable reste un grand problème, quant au suivi des rappels de paiements et des éventuelles procédures.

Le syndic demande aux copropriétaires et au commissaire aux comptes s'ils souhaitent ajouter quelques choses.

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES SIGNALENT QU'IL N'Y A RIEN A AJOUTER  
LES COPROPRIETAIRES FONT DE MEME

Malheureusement, au vu de l'évolution de la société en général, touchant bien évidemment les copropriétés également, l'avocat de la copropriété conseille d'actualiser l'application des clauses pénales suivantes au sein de la copropriété. Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires signent pour accord.

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous que la copropriété applique les clauses pénales suivantes à savoir « Le copropriétaire qui n'aura pas versé à l'échéance ses charges (de copropriété) se verra appliquer une majoration de sa dette de 15% à titre de pénalité. En outre, il se verra appliquer des intérêts moratoires calculés prorata temporis au taux annuel de 12%. Le solde de l'ensemble de ces majorations et intérêts après déduction des frais éventuels seront portés au crédit de fonds de réserve de copropriété. ».*

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

11) Adaptation des statuts - Présentation - Décisions - Mandats - Votes.

Dans le cadre de la mise à jour des statuts des immeubles au regard des nouvelles dispositions en matière de copropriété de la Loi entrée en vigueur en 2019, le syndic a contacté l'avocat de la copropriété Me Mathias I [redacted] R, qui estime le budget pour ce travail, à entre 2.500,00 et 3.500,00 EUR TVA suivant la taille de la copropriété, de ses statuts, de l'importance du travail. De même, Maître [redacted] précise que ce budget comprend également l'enregistrement et l'officialisation des statuts, les rendant ainsi que toutes les clauses y figurant opposables aux tiers.

Le notaire, J [redacted] précise que le tarif est de 4.000,- EUR TTC, tous aménagements par la suite étant facturés 150,00 EUR de l'heure + TVA.

Toutefois, un notaire a précisé que la loi ayant été modifiée en supprimant l'obligation d'adapter les statuts à chaque modification de la loi. Les copropriétaires ayant pris connaissance de la loi coordonnée, sont tenus de la suivre laquelle s'applique en priorité sur les statuts en cas de contradiction.

Le syndic signale qu'interrogé dans ce dossier pour consultation, par le commissaire aux comptes, le syndic lui a transmis les documents concernant la loi. Le syndic rappelle qu'il n'est pas juriste, que dans ce cadre, s'il y a des questions juridiques il est sans doute préférable de s'adresser à des juristes confirmés.

Le syndic pose la question suivante aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous mandater Maître L [redacted] R pour finaliser ce dossier sous les conditions énumérées ci-dessus ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	575,02	100	LES COPROPRIÉTAIRES DÉCIDENT À L'UNANIMITÉ DE NE PAS ENGENDRER DE FRAIS ET PRÉCISENT QUE LA LOI PRÉVAUT.
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	575,02	100	

Les copropriétaires signent pour accord.

[Handwritten signatures and initials in a box]

12) Audit technique afin de planifier et budgétiser les travaux à venir- Présentation - Décisions - Mandats.

Le syndic signale que dans le cadre de sa formation permanente au sein de l'Institut des Agents Immobiliers (IPI), la manière d'anticiper au mieux les travaux à venir a été abordée et qu'il en résulte que même si le syndic doit jouer le rôle de couteau suisse de la copropriété (vu qu'il doit aborder des questions relatives à tous les métiers du bâtiment, des matières comptables, des aspects juridiques) ne peut maîtriser chacun des aspects aussi bien que les professionnels qui maîtrisent l'aspect leur incombant.

De plus, à la demande de plusieurs copropriétaires, le syndic rappelle à l'ensemble des copropriétaires qu'ils ne sont pas sans savoir que toutes :

- les conduites d'eau froides sont corrodées,
- les conduites d'eau chaudes sont corrodées,
- les conduites de chauffages sont corrodées,
- décharges obstruées par les agglomérats de calcaires,

Dès lors, la copropriété si elle veut limiter les sinistres, les nuisances récurrentes et les sinistres à répétition dans les appartements des étages inférieurs (surtout au niveau du rez-de-chaussée), au vu de l'augmentation exponentielle de ces derniers mois, les copropriétaires doivent envisager un travail de grande ampleur afin de remédier à ce problème.

Le syndic profite de ce point pour rappeler qu'au moment de sa reprise, la copropriété n'était même plus assurée, qu'il a fallu trouver une assurance afin de couvrir l'immeuble et cela malgré la sinistralité. Au vu du nombre de sinistres et de leurs ampleurs, l'assurance a déjà augmenté la franchise extralégale à plus de 4000,00 EUR. Et depuis, il y a encore eu des sinistres dont plusieurs sont encore en cours. Le syndic craint une exclusion qui dans le meilleurs des cas ne pourrait être que partielle.

Le syndic signale qu'avec une sinistralité aussi impressionnante, il est tout à fait utopique d'espérer changer de compagnie d'assurance ou lors à des prix inimaginable.

De plus au vu du nombre de sinistres ayant touchés le territoire ces derniers mois, le traitement des sinistres se fait selon certaines priorités et cela rallonge encore les délais de traitement.

Le syndic est bien conscient qu'en dehors de la difficulté voire la quasi impossibilité d'effectuer de tels travaux (accès aux privatifs, ouvertures multiples, périodes assez longues sans chauffages, et/ou sans eau), les coûts de tels travaux et de la remise en états des appartements après ouvertures des gaines techniques, sols et murs, devrait atteindre un montant fort fort élevé. (voir point financement).

Dès lors, et ce point rentre vraiment dans les objectifs de la proposition du syndic, à savoir qu'afin de cibler au mieux, de faire les travaux les plus adéquats, au moment le plus opportun, il serait bon de mandater un architecte (comme décidé pour les travaux de tannac) pour faire un audit technique en ce sens.

Le tarif horaire demandé par un architecte pour un audit technique est de +/- 85,00 EUR HTVA, et de +/- 30-40 heures de travail.

Le syndic pose la question suivante : « Souhaitez-vous mandater un architecte pour effectuer un audit technique aux conditions énumérées ci-avant ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	575,02	100	LES COPROPRIÉTAIRES NE SOUHAITENT PAS ENGENDRER DE FRAIS POUR LA RÉALISATION D'UN AUDIT TECHNIQUE
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Les copropriétaires signent pour accord.

1.5) Amélioration de la visibilité des copies du procès-verbal des AG (à la demande d'un copropriétaire).

Le syndic aborde ce point dont l'ajout à l'OG a été demandé par Madame S, malheureusement cette dernière a prévenu qu'elle ne serait pas être présente.

Bien que l'énoncé du point soit assez éloquent, le syndic rappelle que la meilleure solution serait de dactylographier le PV pendant la tenue de l'AG, ce qui impliquerait une participation nettement plus active des représentants de la copropriété afin d'orchestrer les débats et de libérer un peu de temps afin que le syndic puisse dactylographier les ajouts, les débats, les décisions (actuellement en manuscrit) en cours de séance.

Les copropriétaires doivent juste être conscients que cela alourdirait la durée des AG déjà immensément longue.

Une autre solution appliquée par le plus grand nombre de confrères, est de réduire le PV aux questions, aux prises de décisions et aux votes.

Le syndic lance le débat.

... LES COPROPRIÉTAIRES NE COMPRENNENT PAS LE POURQUOI DE CE AGISSER, ET PRÉFÈRENT QU'É TOUT EST TRÈS CLAIR ET QU'IL NE FAUT RIEN CHANGER.....

Le syndic pose la question suivante : « Souhaitez-vous qu'à partir du PV de la prochaine AG statutaire le syndic ne reprenne que les questions, décisions et votes ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	575,02	100	LES COPROPRIÉTAIRES NE SOUHAITENT PAS DE CHANGER ET CONFIRMENT LE SYSTEME ACTUEL
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	575,02	100	

Le syndic pose la question suivante : « Souhaitez-vous qu'à partir du PV de la prochaine AG statutaire le syndic dactylographie le PV en cours de séance ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	575,02	100	LES COPROPRIÉTAIRES REMERCIENT LE SYNDIC CAR ILS SONT CONSCIENTS QUE CE N'EST PAS FACILE DE RÉDIGER UN PV ET DE CONDUIRE LA TOTALITÉ DE L'AG.
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	575,02	100	

... LES COPROPRIÉTAIRES SOUHAITENT GARDER LE SYSTEME ACTUEL.....

Les copropriétaires signent pour accord.

.....



14) La problématique du 13ème étage (à la demande d'un copropriétaire).

Le syndic suppose que l'on fait référence à un sinistre au 13ème étage ayant provoqué des dégâts au 12ème étage. Le syndic, conformément à la demande du commissaire aux comptes a transmis toutes les pièces à ce dernier suite à sa demande.

Le syndic avant de donner la parole au copropriétaire ayant demandé l'ajout de ce point à l'ordre du jour, signale que ce dossier a été renvoyé à l'assurance, et traité comme tous les sinistres dans le meilleur intérêt des sinistrés et de la copropriété. L'assurance est intervenue et a indemnisé au mieux permettant de remplacer les fenêtres du 13ème étage ayant posé problème à moindre frais soit une partie non couverte de +/-450,00 EUR ce qui est minime par rapport aux dizaines d'autres sinistres qu'a connu la copropriété et qui eux n'ont engendré aucune question, ou suspicion.

Le syndic donne la parole au commissaire aux comptes pour qu'il détaille la demande d'ajout de ce point.

IL EST DEMANDE DE REABORDER CE POINT LORS DE L'AG STATUTAIRE CAR LE COPROPRÉTAIRE CONCERNÉ N'EST PAS PRÉSENT LE COMMISSAIRE AUX COMPTES SOUHÀITE QUESTIONNER MONSIEUR MANAUX A CE SUJET

LE SYNDIC DEMANDE AUX COPROPRÉTAIRES: "ÊTES-VOUS D'ACCORD AVEC CELA?"

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

15) L'historique et l'évolution du procès de ACP CAPRI & Mr. ... (ancien copropriétaire de notre copropriété) (à la demande d'un copropriétaire).

Le syndic renvoi au point relatif aux procédures judiciaires, et cède la parole au commissaire aux comptes pour voir si on a répondu à sa demande.

LE COMMISSAIRE SIGNE QUE L'ON N'A RIEN A AJOUTER POUR HONSTANE ET QU'IL FAIT ATTENRE LA FIN DES PROCÉDURES

16) Mises aux normes de l'électricité des communs - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Pour information, les discussions à propos de la conformité de l'installation sont réapparues une première fois lors de discussions entre le commissaire aux comptes et un copropriétaire dont les ouvriers auraient été à l'origine d'une panne ayant entraîné le remplacement de la minuterie.

La deuxième fois, est lors du contrôle de l'installation au niveau de la conciergerie. Le syndic interpellé n'a eu d'autres choix que de faire vérifier conformément à la loi, la conformité de l'installation électrique des communs en ce compris la conciergerie. Le syndic a demandé des devis afin d'estimer le coût afin que les copropriétaires puisse en tenir compte dans le planning de travaux à envisager.

Les copropriétaires signent pour accord.

[Empty box for signatures]

Le budget prévisionnel est de 17.500,00-2.000,00 EUR HT IVA, le syndic lance le débat.

Les copropriétaires décident également de remettre l'électricité dans les caves privées.

Après débat, le syndic pose sa question aux copropriétaires : « Êtes-vous d'accord de faire exécuter les travaux après ci-dessus ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	575,02	100	

#### Remarques préliminaires concernant les points 17 et 18.

Le syndic signale que ces 2 points sont selon lui totalement liés, il revient brièvement sur l'historique, il rappelle que le locataire a renoncé à son bail, et que le syndic au vu des motifs invoqués de ce dernier (sinistres à répétition, intrusion intempestive dans sa vie,...) n'a eu d'autre choix que de transiger avec ce dernier et d'accepter un préavis réduit. En effet, une procédure judiciaire si le locataire y avait eu recours, lui aurait sans aucun doute permis d'obtenir des réductions de loyer de quelques mois pour les désagréments liés aux différents sinistres.

De plus la garantie n'a pas été libérée, et cela en compensation des charges de consommations non encore payées à la sortie. Toutefois, l'organisme détenant la garantie n'a pas libéré la dite garantie en faveur de la copropriété car la carte d'identité du locataire entretemps n'est plus valable. Le dossier est en cours et sera transféré à l'avocat si nécessaire.

De même, alors qu'il avait précisé ne pas être mandaté pour la mise en location de la conciergerie, l'opportunité d'une location en l'état à des membres de la famille d'un membre du conseil s'est présentée, les copropriétaires n'ont pas jugé opportun de saisir cette opportunité lors de l'AGE par écrit.

Le syndic pense que la copropriété ferait mieux d'investir dans des frais de géomètre, de notaire... afin d'envisager de vendre la conciergerie afin de libérer une plus-value après frais qui dépassera 100.000,00 EUR.

#### 7) Mises aux normes de l'électricité de la conciergerie - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic précise le budget à prévoir pour la mise aux normes de l'électricité de la conciergerie, à savoir 17.500,00 - 2.000,00 EUR HT IVA.

Il appartiendra ensuite à la copropriété de faire placer un compteur individuel pour l'électricité de la conciergerie après travaux. Il lance le débat.

Les copropriétaires signent pour accord.

Après débat, le syndic formule sa question et demande aux copropriétaires : « ...ÊTES-VOUS D'ACCORD POUR FAIRE PLACER UN COMPTEUR UNIFÈRE LA MISE AUX NORMES EFFECTIVE CONFORMEMENT À CE QUI VIENT D'ÊTRE DÉCISÉ ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

**18) Rafraîchissement complet de la conciergerie – Etat des lieux du dossier – Décisions – Mandats- Votes.**

Le syndic précise le budget à prévoir pour le rafraîchissement de la conciergerie, qui démarre de +/-1750,00 EUR HTVA pour des remises en peintures jusqu'à +/-15.000,00 EUR HTVA si la copropriété veut placer une nouvelle cuisine, une nouvelle SDB,...

Le syndic lance le débat sur ce que souhaitent les copropriétaires.

Après débat, le syndic formule sa question et demande aux copropriétaires : « ...LES COPROPRIÉTAIRES PEINERONT-ILS SUR EUX-MÊMES LA CONCIERGERIE ET LES CAVES, LA COPROPRÉTE ASSUMERA LES FRAIS DU MATÉRIEL ET DES FOURNITURES, ÊTES-VOUS D'ACCORD ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

**19) Mandat à une agence immobilière pour la mise en location conciergerie – Décisions – Mandats – Votes.**

Le syndic précise aux copropriétaires que s'ils souhaitent mettre la conciergerie en location, ils doivent mandater une agence immobilière ou un agent immobilier. Le syndic propose de mandater un copropriétaire afin de choisir une agence ou un agent et de signer le mandat de mise en location de la conciergerie. Il appartient aux copropriétaires de fixer les modalités de la location (loyer, provisions, charges...) que le syndic propose d'acter dans le présent PV.

Le syndic lance le débat.

Les copropriétaires signent pour accord.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several initials on the left.

Après débat, le syndic formule sa question et demande aux copropriétaires : « ...ÉTÉS-VOUS D'ACCORD DE MANDATER MADAME ... ET MANSIEUR L. ... POUR FAIRE AU MEUX DES TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ ET FIÉRE LE LOYER, CHARGES ...  
AVEC L'IMMOBILIER QU'ILS MANDATERONT »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

20) Travaux terrasses - descentes pluviales - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic revient sur ce dossier car lors des dernières grosses intempéries, il s'est avéré que l'avaloir de la terrasse de l'appartement 2 n'a pas su évacuer toute l'eau et que cela est remonté via la descente pluviale au niveau de l'appartement 5 ( ). Après passage de différents corps de métiers, ainsi qu'un curage complet de la descente et des égouts à ce niveau, curage qui n'a rien relevé (ni bouchons, ni obstruction) si ce n'est que quand la quantité d'eau est importante, il faut évidemment plus de temps pour l'évacuation. Aucune solution n'a été trouvée, seul le fait de percer des trous complémentaires au niveau du muret pour permettre l'évacuation en cas de grosses intempéries est envisageable.

Le syndic lance le débat.

...IL EST ÉGALEMENT PROPOSÉ DE PERFORER LE MURET SUR TOUTE LA LONGUEUR, LE COMMISSAIRE AUX COMPTES DÉTAILLE SON IDÉE APRÈS DÉBAT MADAME ... PRÉFÈRE ENVISAGER DES TROUS SUPPLÉMENTAIRES

Après débat, le syndic pose sa question aux copropriétaires : « ...ÊTES-VOUS D'ACCORD DE FAIRE UN BIEN TRICHEMENT DEUX TROUS SUR LA TERRASSE ... ? »

assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Les copropriétaires signent pour accord.

*(Handwritten signatures and names in a box)*



21) Infiltrations App.02 - Recherches, interventions au niveau des privatifs et placement d'une trappe d'accès à la gaine technique - Etat des lieux du dossier - Décisions - Mandats - Votes.

Le syndic revient sur le dossier de l'appartement 02, il précise aux copropriétaires qu'en fait comme précisé précédemment au cours de la présente AGE les appartements des étages inférieurs sont les plus touchés par les fuites (l'eau descend !!!). En ce qui concerne les dites infiltrations, c'est exactement ce phénomène, il y a eu de nombreuses recherches de fuites dont certaines ont permis de trouver l'origine. Le syndic signale que quand la cause de l'infiltration est située sur une partie commune et accessible par les communs, il n'y a aucun problème pour intervenir.

Si par contre la fuite est située dans des parties privatives l'accès peut se monter plus voire très compliqué.

De plus, quand l'eau coule dans l'appartement 02, elle peut provenir potentiellement des 12 étages supérieurs et donc potentiellement au moins 24 appartements, voire plus si l'eau s'infiltré d'un appartement voisin qui n'est pas dans la dite colonne.

Dans le cadre des recherches, il y a également été découvert que certains raccords privatifs n'avaient pas été effectués dans les règles de l'art. Contrairement à ce que prétendent les copropriétaires quand ils sont victimes d'infiltrations, le syndic n'a pas tous les droits dans les parties privatives.

Etant donné le nombre de recherches déjà effectuées, et l'ampleur de la recherche envisagée quand les infiltrations sont intermittentes et non régulières, le syndic n'a pas pu continuer d'engendrer des frais sans en connaître le montant final sans un aval des copropriétaires en assemblée.

De plus, le plus gros problème est qu'à peine les remises en état effectuées au rez-de-chaussée, une nouvelle fuite apparaît dans les étages, et un nouveau dossier commence.

Le syndic dans sa gestion en bon père de famille propose toujours aux copropriétaires de faire placer une trappe de visite au niveau des accès aux gaines techniques, la propriétaire du rez-de-chaussée n'a pas accepté pour des raisons d'esthétique.

Le syndic lance le débat afin de connaître la position des copropriétaires, sachant que la propriétaire du rez-de-chaussée a déjà précisé au syndic qu'elle souhaitait entamer une procédure judiciaire si rien n'évolue.

Le syndic lance le débat.

Le syndic demande aux copropriétaires : « Êtes-vous d'accord pour mandater le syndic hors gestion courante au tarif horaire de 75,00 EUR et une société de recherche de fuite en régle pour effectuer toutes les recherches nécessaires afin de localiser la fuite intermittente qui semble encore poser problème ? ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	/	/	
NON	575,02	100	
ABSTENTION	/	/	
TOTAL	575,02	100	

... V.N. SYSTEME ... D. CANTONNOIR ... AFIN DE REDIRIGER LE GOUTTE A GOUTTE ... QUANTUM EL SCRA ... PLACER ... ET ENSUITE REMISE EN ECRIT ...

Les copropriétaires signent pour accord.

[Signature area with handwritten marks and a large 'S' at the bottom right]

2) Financement de la copropriété.

Le syndic rappelle le système en application que les copropriétaires paient spontanément via ordre permanent chaque mois le montant des provisions mensuelles et les appels de fonds décidés lors de l'AG sur le compte courant de la copropriété ACP CAPRI à savoir IBAN BE96 0682 4910 3505.

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous laisser les provisions à l'identique ?* ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Le syndic pose la question aux copropriétaires : « *Souhaitez-vous appeler un fonds de réserve de ... (61.25,52)..... EUR par mois ?* »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

3) Election des membres du conseil de copropriété.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires. Monsieur K et Madame K pour leur travail et leur dévouement sans limite tout au long de l'exercice.

Après rappel de la législation et des prescriptions légales, le syndic insiste surtout sur l'obligation légale pour les membres du conseil de copropriété, de remettre un rapport semestriel aux copropriétaires.

Les copropriétaires signent pour accord.

Le syndic fait appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires

«Souhaitez-vous être .....MANSIEUR..... en tant que membre du conseil de copropriété ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

«Souhaitez-vous être .....MADAME.....LE DUIS..... en tant que membre du conseil de copropriété ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

«Souhaitez-vous être ..... en tant que membre du conseil de copropriété ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02		
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

24) Election du commissaire aux comptes.

Le syndic remercie en son nom et au nom de l'ensemble des copropriétaires, Monsieur [ ] pour son travail impressionnant de vérifications des comptes durant ces nombreuses années qui de par leur rigueur ont permis l'approbation des comptes durant autant d'exercices.

Après rappel de la législation et des prescriptions légales, et appel aux candidatures, le syndic pose la question aux copropriétaires

«Souhaitez-vous être .....MANSIEUR..... en tant que commissaire aux comptes ? »

L'assemblée procède à un vote à main levée.

ET MONSIEUR  
DEWIER

CONSULTANT POUR L

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	575,02	100	
NON	/	/	/
ABSTENTION	/	/	/
TOTAL	575,02	100	

Les copropriétaires signent pour accord.

[Handwritten signatures and names in a large box]

25) Election du syndic.

Le syndic remercie les copropriétaires pour ces nombreuses années de collaboration mais surtout de confiance. Le syndic pose la question aux copropriétaires : « Souhaitez-vous être la société OGIS sprl inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise BE:0430.749.581, ayant son siège social avenue Liebrecht 76/10 à 1090 JETTE représentée par son gérant [nom] agent immobilier agréé auprès de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (I.P.I.) sous le numéro IPI 503.149 pour une durée de 3 ans à partir de ce jour au tarif de 1026,41 EUR ET RECONQUËRE LE CONTRAT EN CE SENS? »

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%	Noms et quotités des copropriétaires ("Non" ou "Abstention")
OUI	595,02	100	
NON			MONSIEUR X AURAIT
ABSTENTION			SOUSHAITE UN AN MAIS SE RALLIÉ A L'ABSOLUE
TOTAL	595,02	100	MASCRIE

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée. Les copropriétaires signent pour accord conformément à la loi régissant la copropriété, le PV succinct rédigé en cours de séance. Le procès-verbal est transmis dans les délais légaux aux ayants droits.

Les copropriétaires signent pour accord



PROCÈS-VERBAL (PV) DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Ordinaire  
et Extraordinaire du 10.06.2024  
ACP CAPRI BCE850.156.401  
Le 10.06.2024

Ce PV reprend scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

L'assemblée débute à 18h30

Ordre du jour

- 1- Constitution AG vérification du quorum 651.34/1000 et 32/63 copropriétaires présents et représentés.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			A l'unanimité des présents et représentés.

- 2- Constitution du Bureau de séance Madame I. est nommée Présidente de séance  
Le syndic est nommé secrétaire de séance.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			A l'unanimité des présents et représentés.

- 3- Renouvellement du CDC appel à candidature Mr , Mme I en soutien  
Juridique Mademoiselle Mr C

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			A l'unanimité des présents et représentés.

- 4- Commissaire aux comptes : vote sur Commissaire aux comptes sera communiqué par le  
Conseil de Copropriété. (rémunération 500 €)

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			A l'unanimité des présents et représentés.

Assemblée Gén  
Copropriété : ACP Capri  
BCE : 0833.562.174



5- Fonds de roulement à fixer 150.000 € en clôture trimestrielle

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

6- Fonds de réserve à fixer 15.000 /an à diviser par trimestre

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

7- Approbation des comptes 2022-2023

Note du Commissaire aux comptes L.....

IL est constaté que trop de copropriétaires ont des difficultés à payer les décomptes en fin d'année. Plusieurs dossiers sont actuellement en contentieux et au stade de la signification après Jugement.

IL est proposé dans un souci de budget vis-à-vis des propriétaires de passer dès le 30.06.2024 par un décompte trimestriel. On évitera ainsi d'avoir des montants irrécouvrables pour certains.

Décompte des charges ce point nous est demandé par certains copropriétaires explications à donner en AG

Débiteurs

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

8- Travaux :

- la date de réception des travaux exécutés pour les décharges aura lieu le vendredi 31.05.2024 un avis sera apposé dans le sas de l'immeuble.
- Nous vous avons proposé de remplacer les vannes thermostatiques pour profiter de la vidange de toute l'installation. Ceux que cela intéresse coût fixé par Matec 150 € par radiateur comprend la vanne et la Main d'œuvre.  
Cela fait partie des nuisances sonores du 9<sup>e</sup> étage.  
La date à fixer sera connue pour l'AG
- Travaux d'arrivée d'eau.  
Nous proposons d'utiliser l'ancien conduit de décharge des poubelles pour y placer des

Assemblée Générale du : 10.06.2024

Copropriété : ACF Copri

BCE : 0833.562.174

compteurs de passage 4 par étage et qui seront en attente de travaux de rénovation des appartements. Ce travail est considérable mais devra être fait. Voir budget et explication en AG suite aux nombreux sinistres. Appel de fonds 50% aux copropriétaires et 50% par fonds de réserve. Vote

- Parlophonie :

Il y a eu du sabotage le rapport de l'électricien est sans appel des personnes croyant solutionner leur problème de parlophonie sont venus et ont provoqué d'autres pannes. Le système de relais sera à remplacer par du Fermax. L'ancien est obsolète et n'est plus commercialisé. Idem pour le problème aux sonnettes

Les travaux devraient se faire dans les jours qui viennent. Nous avons demandé un devis.

- L'électricien propose de placer des caméras budget 7.300 € Vote
- Inventaire Amiante

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x	Mr et Mme Gramme		Accord pour la demande de permis pour la porte Alu + Pour éviter les dépôts sauvages

Vote caméras :

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			A l'unanimité des présents et représentés.

Pour la réception des travaux de décharges et de remise en état des toilettes, il est proposé une seconde date.

Veuillez vous manifester.

Vote pour l'installation sanitaire entre Dracx et Timmermans.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			A l'unanimité des présents et représentés. a firme Dracx est retenue.

Assemblée Générale du : 10.06.2024  
 Copropriété : ACP Capri  
 BCE : 0833 562.174

01

✓

✓



### 9- Décharge d'encombrants

Le budget alloué à l'enlèvement de ces encombrants grève le budget de votre copropriété. IL y a des dépôts sauvages et ce de manière constante.

Nous proposons outre les caméras de placer un grand panneau d'interdiction appuyé par une demande d'urbanisme pour y placer une barrière à l'entrée. Cette barrière permettra d'appuyer un peu plus de sécurité (vol) mais aussi éviter ces dépôts sauvages.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés. Alu +

### 10- Renouvellement du permis d'urbanisme

Proposition de le faire par le syndic 1.500 € ou par un architecte. Ce renouvellement doit être fait en classe II pour une période de 15 ans. Le SIAMU devra passer, la mise aux normes du schéma électrique, les pictogrammes à apposer aux étages devront être placés.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

### 11- Sinistres

Commentaires par le syndic sur les principaux sinistres dont le vol dans les caves les détériorations immobilières aux garages etc...

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			Pour info communiqué

Suivi des caves et portes de garages en attente.

### 12- Civilités dans le bâtiment

On vous a parlé de personnes qui provoquent des courts-circuits en touchant aux installations.

Dans les couloirs, lorsque l'on sort ses sacs poubelles et que ceux-ci coulent veuillez nettoyer l'ascenseur par respect des autres et pour le personnel de nettoyage. On ne crache pas non plus. On ne se gare pas devant les garages des autres, on rentre sa voiture dans son garage.

Assemblée Générale du : 10.06.2024

Copropriété : ACP Capri

BCE : 0833.562.174

Bref il y a de l'ordre à mettre en place pour le bien être de tous.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

### 13- Divers

- Il est rappelé aux propriétaires et à leurs locataires que les joints de baignoires et ou de top de douche doivent être vérifiés régulièrement. 50% de sinistres sont la conséquence d'infiltrations. Notre assurance doit chaque fois demander l'assurance RC familiale pour se faire rembourser et si le locataire et ou son propriétaire n'en a pas c'est à sa charge.
- Nous rappelons que nous avons changé d'assurances et que la franchise qui était de plus de 4.000 € est maintenant de 270 € s'il y a trop de sinistres de ce genre, la copropriété risque de ne plus être assurable en dégâts des eaux.

Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

### 14- Renouvellement du syndic pour 2 années.

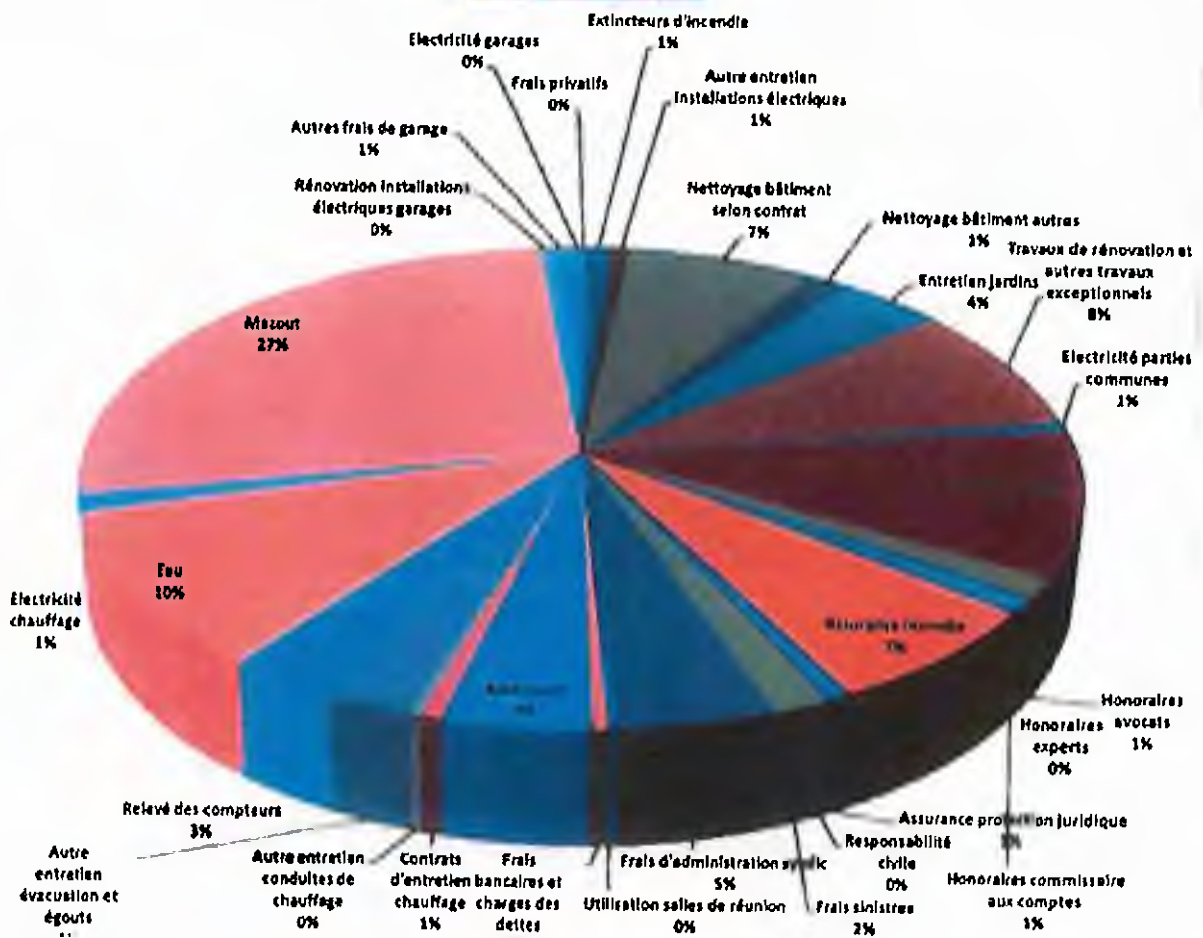
Pour	Contre	Abstention	Résolution
x			À l'unanimité des présents et représentés.

15- Lecture et levée de séance. 21H19

## Budget CAPRI 2024

	Budget 2023	Budget révisé 2024
Extincteurs d'incendie	2 182,51 €	1 550,00 €
Autre entretien installations électriques	691,89 €	850,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	12 227,00 €	10 000,00 €
Nettoyage bâtiment autres	2 625,74 €	2 000,00 €
Entretien jardins	5 671,53 €	5 700,00 €
Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	11 295,61 €	12 000,00 €
Electricité parties communes	1 299,39 €	984,00 €
Honoraires syndics	12 580,20 €	14 000,00 €
Honoraires avocats	1 431,59 €	1 700,00 €
Honoraires experts	135,00 €	250,00 €
Honoraires commissaire aux comptes	1 331,00 €	1 500,00 €
Assurance incendie	8 823,75 €	9 600,00 €
Assurance protection juridique	935,42 €	1 014,00 €
Responsabilité civile	139,06 €	146,00 €
Frais sinistres	3 075,31 €	2 200,00 €
Frais d'administration syndic	6 832,20 €	6 500,00 €
Utilisation salles de réunion	296,60 €	250,00 €
Frais bancaires et charges des dettes	231,55 €	600,00 €
Ascenseurs	5 545,23 €	6 000,00 €
Contrats d'entretien chauffage	856,45 €	880,00 €
Autre entretien conduites de chauffage	184,54 €	400,00 €
Autre entretien évacuation et égouts	4 517,13 €	3 500,00 €
Relevé des compteurs	4 467,63 €	4 480,00 €
Eau	14 451,17 €	15 000,00 €
Electricité chauffage	1 749,93 €	1 500,00 €
Mazout	37 411,34 €	38 000,00 €
Rénovation installations électriques garages	811,92 €	500,00 €
Autres frais de garage	343,10 €	1 200,00 €
Electricité garages	720,68 €	696,00 €
Frais privés	7 193,55 €	-
<b>Total</b>	<b>150 058,02 €</b>	<b>143 000,00 €</b>

**Budget prévisionnel 2023/2024**





# SRL DRACX

Rénovation bâtiment  
Plomberie générale, dépannage, débouchage et curage  
Châssis aluminium et pvc- moustiquaire  
Volet manuel ou motorisé

43.473,02

OK  
R/S du 10/05/2024  
↓

Acp capri  
c/o Mrp Group  
Koninging Astridlaan 59a bte 16  
1780 Wemmel

Bruxelles, le 27 mai 2024

Devis : 2024-1057

Concerne : avenue Marie de Hongrie 62 1083 Bruxelles -- Travaux de plomberie

Messieurs,

Nous vous remercions pour votre demande dont vous trouverez ci-dessous le descriptif ainsi que le prix pour les travaux demandés.

Ouverture d'un regard de 30x180cm dans la maçonnerie à l'emplacement de l'ancien vide poubelle sur les paliers

Enlèvement et mise en décharge des gravas

Pour un montant total de 550,00 €/par étage htva 6%

Soit 13 fois 550,00 € = 7.150,00 €/htva 6%

Fourniture, pose et raccordement au départ de la tuyauterie existante en chaufferie d'une alimentation d'eau froide et chaude en multiskin Ø40 et d'une boucle sanitaire Ø20 jusqu'au pied de la nouvelle colonne dans l'ancien vide-poubelle

Chaque départ sera équipé d'une vanne sectionnelle à boisseau sphérique et d'un robinet de vidange.

Percement des voiles béton et manchon coupe-feu compris

Pour un montant total de 6.555,00 €/htva 6%

Ruc Henri Joseph Genesse 34 bte 15  
1070 BRUXELLES/BRUSSEL  
Tél + 32 487 603 194 - mail : eric@dracx.be  
TVA/BTW : 860.864.310 – Eng/Reg : 03.25.1.0



# SRL DRACX

Rénovation bâtiment  
Plomberie générale, dépannage, débouchage et curage  
Châssis aluminium et pvc- moustiquaire  
Volet manuel ou motorisé

Fourniture, pose d'une colonne d'eau chaude et froide en multiskin Ø40 avec à chaque étage  
4 attentes équipées d'une vanne à boisseau sphérique de ¾ pour l'eau chaude et froide  
Fourniture et pose d'une boucle d'eau chaude sanitaire en multiskin Ø20  
Pour un montant total de 1.586,00 €/par étage htva 6%  
Soit 13 fois 1.586,00 € = 20.618,00 €/htva 6%

Fourniture et pose d'une porte en MDF standard 16mm laqué blanc, avec charnière à  
amortisseurs et fermeture automatique, encadrement en MDF laqué blanc et poignée  
blanche  
Pour un montant total de 515,00 €/par étage htva 6%  
Soit 13 fois 515,00 € = 6.695,00 €/htva 6%

Soit un montant total de 41.018,00 €/htva 6%

43079,00

**Conditions de paiement :**

15 % validant la commande au compte BE02 0682 4163 8040  
40% début des travaux  
Solde fin des travaux

**Offre valable 15 jours**

**Délai :** à convenir

**Pour accord du présent devis, veuillez nous renvoyer la copie dûment signée.**

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prions  
d'agréer, Messieurs, nos sincères salutations.

Eric Steffen  
Administrateur délégué

---

Rue Henri Joseph Genesse 34 bte 15  
1070 BRUXELLES/BRUSSEL  
Tél + 32 487 603 194 - mail : eric@dracx.be  
TVA/BTW : 860.864.310 - Eng/Reg : 03.25.1.0

**WOLFF E.A.G.T. SRL**  
Av. Prekelinden, 136 / 2  
1200 Bruxelles



*1 K. AG-olu 10/06/2024*  
Tél : 02 215 30 29  
info@wolffsecurity.be  
TVA : BE 0480.192.659

Certifié INCERT n° B-1553/b  
IBAN : BE64 7340 0890 8952

Autorisé Min.int. : 20 1296 11  
BIC : KREDBEBB

Entreprise agréée 1P1  
RPM Bruxelles

ACP Marie de Hongrie 62  
c/o Syndic MRP Group  
Koningin Astridlaan 59 A bte 16  
1780 Wemmel



N/Réf : 240513/01

Bruxelles, le 13/05/2024

Concerne : Installation & maintenance d'un système de caméras de vidéosurveillance

Cher Monsieur, Chère Madame,

Suite à notre visite, nous avons l'honneur de vous remettre notre offre selon notre étude / analyse de risque et des besoins et vos « desiderata » pour un système de caméra de surveillance à l'adresse : ACP Marie de Hongrie 62 à 1083 Bruxelles

I Généralités / Descriptif matériel :

- Système professionnel sur enregistreur numérique réseau à max 16 canaux, installé dans un rack 19''(type informatique) ventilé et dédié avec patchpanel, switch réseau poe video et ups alimentation de secours.
- Emplacement du rack caméras possible déterminé à la visite dans un local fermant à clef (au fond du local compteur) et surveillé par une caméra.
- Les câbles de réseau ip caméras seront UTP ou FTP cat 6 LSOH (halogen free).
- Alimentation dédiée via une prise de courant séparée par ligne disjoncteur séparé.
- Les caméras IP seront en réseau et alimentées via un switch POE.
- Les caméras Truvision sont de type mini-dôme ou wedge.
- Ne sont pas compris dans notre offre, le modem/routeur, l'installation et les frais de la ligne internet, l'abonnement. Ceci est à votre charge et responsabilités.
- La visualisation en local et à distance via smartphones et tablettes via app dédiée est aussi téléchargeable gratuitement. A distance par pc idem mais via l'ip fixe ou dyndns. Il y a pour le client, un niveau opérateur et un niveau invité. L'accès admin nous permet de vous donner du service via notre contrat de maintenance CMTV. Si pas d'ip fixe, un dyndns sera activé, qui lui est compris dans notre

**Alarme intrusion - Alarme incendie - Caméras de surveillance**  
**Contrôle d'accès - Vidéophonie - Automatisation des accès**  
**Etude et Réalisation d'installations électrotechniques**

1



**WOLFF E.A.G.T. SRL**  
Av. Prekelinden, 136 / 2  
1200 Bruxelles



Tél : 02 215 30 29  
info@wolffsecurity.be  
TVA : BE 0480.192.659

Certifié INCERT n° B-1553/b  
IBAN : BE64 7340 0890 8952

Autorisé Min.int. : 20 1296 11  
BIC : KREDBEBB

Entreprise agréée 1P1  
RPM Bruxelles

contrat de maintenance. L'abonnement à Internet est à prendre et à supporter par vos soins.

- Les prix comprennent l'ensemble des fournitures et le placement, sauf pour la partie câblage qui sera exécuté, sous nos directives, par l'entreprise All Works & Renovations
- Les pictogrammes personnalisés vous seront offerts avec le placement de ceux-ci.
- Une présentation sur site avec une caméra devra être faite avant le tirage des câbles pour être en accord avec votre vision des images à obtenir.
- Nous vous fournirons les images que vous voudrez voir sur le réseau que vous voulez (sauf impératif technique contraire).
- Notre contrat de maintenance est là pour vous assurer tout au long de la vie de l'installation, un service de premier ordre.
- Pour les entreprises et endroits recevant du public, tous les câbles doivent être « free halogen ».
- La box internet de Proximus sera placée à l'intérieur du rack caméra.
- Information importante : Carrier (fire & security) avec sa marque Truvison est le seul fabricant au monde à protéger les connexions par le système de sécurisation de données par encryptage « Ultrasync ». Que ce soit entre l'enregistreur, le smartphone / tablette du client, et aussi WOLFF SECURITY qui peut vous donner du service à distance.

## II Particularités ou demande spécifique :

Système avec 9 mini-dôme décrit ci-dessous aux emplacements.

Une présentation sur site des images caméras pourra être fait avant le tirage des câbles pour être en accord avec vous sur la vision à avoir.

Emplacement et nombre de caméras :

- 2 caméra dôme garage Marie de Hongrie
- 1 entrée parking Marie de Hongrie
- 1 passage cave entre parking
- 1 garage JS Bach
- 1 entrée garage JS Bach
- 1 caméra local élec rack caméra
- 1 hall entrée
- 1 à l'extérieur de l'entrée du bâtiment

**Alarme intrusion - Alarme incendie - Caméras de surveillance**  
**Contrôle d'accès - Vidéophonie - Automatisation des accès**  
**Etude et Réalisation d'installations électrotechniques**

**WOLFF E.A.G.T. SRL**  
Av. Prekelinden, 136 / 2  
1200 Bruxelles



**Tél : 02 215 30 29**  
**info@wolffsecurity.be**  
**TVA : BE 0480.192.659**

**Certifié INCERT n° B-1553/b**  
**IBAN : BE64 7340 0890 8952**

**Autorisé Min.int. : 20 1296 11**  
**BIC : KREDBEBB**

**Entreprise agréée 1P1**  
**RPM Bruxelles**

**III Fourniture et placement base : 9 caméras (9 canaux) (max 16 canaux pour le NVR) :**

Rack 9U-19'' complet + Ups (2 kVA +/- 30 min autonomie)	:		1799,00
Enregistreur NVR 16 (16 canaux) (POE + Disque dur 6Tb) Ultrasync	:		1466,66
TruVision 4MPx mini-dôme 2.8mm IR PoE IP67 IK10	:	196,59	9 1769,31
Support et base de dôme	:	23,82	6 142,92
Support et base col de cygne dôme	:	72,02	3 216,06
Total matériel caméras	:		5393,95
Câblage, alimentation et divers	:		0,00
Divers	:		125,00
Placement, paramétrage caméras / enregistreur	:		1320,00
L'application tablette/ smartphone est à télécharger (connexion internet) et la transmission sécurisée est assurée par le système Ultrasync avec notre service (repris avec le contrat de maintenance)			
Paramétrage pour accès par pc en local ou à distance	:		75,00
Fourniture et installation des panneaux pictogrammes nécessaire et personnalisés aux entrées du bâtiment, garage, du local rack	:		55,00
Total htva	:		6968,95
TVA 6%	:		418,14
Total Net Tvac	:		7387,09 €

Les prix comprennent l'ensemble des fournitures et le placement, sauf le câblage  
!! Connexion internet à nous livrer dans le local rack caméras !! (indiqué lors de la visite)

**IV Options : (€ , prix pièce, hors tva, hors câblage, hors pose sauf si spécifié) :**

supplément pour passer à un enregistreur 8T	:	696,00
Ecran 19'' led vga Hdmi	:	199,00
Supplément taille de rack et accessoires	:	125,00

**Alarme intrusion - Alarme incendie - Caméras de surveillance**  
**Contrôle d'accès - Vidéophonie - Automatisation des accès**  
**Etude et Réalisation d'installations électrotechniques**

**WOLFF E.A.G.T. SRL**  
**Av. Prekelinden, 136 / 2**  
**1200 Bruxelles**



**Tél : 02 215 30 29**  
**info@wolffsecurity.be**  
**TVA : BE 0480.192.659**

**Certifié INCERT n° B-1553/b**  
**IBAN : BE64 7340 0890 8952**

**Autorisé Min.int. : 20 1296 11**  
**BIC : KREDBEBB**

**Entreprise agréée IP1**  
**RPM Bruxelles**

V Contrat de maintenance CMTV pour offre de base : démarre à la mise en service :

Après l'étude de votre système de sécurité, et l'installation, c'est un véritable service après-vente qui est à votre disposition et notre contrat de maintenance est là pour vous assurer tout au long de la vie de l'installation, un service de premier ordre. Celui-ci est obligatoire et comprend :

Garantie sur nouveau matériel et support exclusivement sur la cctv et pas sur le matériel autre type : réseau informatique, accès internet, abonnement isp, logiciel type Tvr mobile, TVN Navigator, ... : Extension de garantie à 5 ans total (nouveau matériel, m.o., déplacement,)(hors exclusions, exemple non limitatifs tel dégâts provoqués par l'eau, le feu, la foudre, surtensions, sabotage, vandalisme, manipulations techniques par des tiers extérieurs à WOLFF SECURITY, rupture de télécommunication, etc...), + 1 visite/an d'entretien /vérification/réglage/ + assistance téléphonique + permanence technique 24H + dépannage pendant heures de service W-K / jours fériés compris + hors garantie ou période de garantie remise sur pièces de 20% (sauf batteries (UPS) & piles changées toutes les 3 ans et facturées au prix du moment), dyn dns actif, connectivité, support & diagnostique à distance Ultrasync, supervision technique à distance, assistance à distance si besoin par ordinateur et à votre demande et accord :

Pour offre de base 519,00 € / an htva

Ces contrats sont révisables chaque année selon le calcul de révision de prix du secteur électricien (valeur de S, indice des salaires et charges sociales)  
La facturation est annuelle, payable anticipativement et les contrats sont reconduits tacitement chaque année.

#### VI) Modalités administratives et financières

Notre offre est valable 8 jours. En cas d'accord, veuillez nous renvoyer la présente offre avec votre accord, signé et daté.

La commande sera enregistrée après réception d'un acompte de 40%.

La date de début de placement vous sera alors communiquée. A la mise en service, vous recevrez un dossier reprenant tous les documents nécessaires, et le contrat CMTV démarre. Le solde de l'installation (plus supplément éventuel) et le contrat annuel seront alors à régler. La loi sur les caméras de surveillance est d'application voir <https://www.besafe.be>  
Des pictogrammes sont à placer et une déclaration du système est à faire on-line.

**WOLFF E.A.G.T. SRL**  
Av. Prekelinden, 136 / 2  
1200 Bruxelles



Tél : 02 215 30 29  
info@wolffsecurity.be  
TVA : BE 0480.192.659

Certifié INCERT n° B-1553/b  
IBAN : BE64 7340 0890 8952

Autorisé Min.int. : 20 1296 11  
BIC : KREDBEBB

Entreprise agréée 1P1  
RPM Bruxelles

Attention : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, il faut une autorisation d'exercice comme entreprise de sécurité (mesure transitoire) pour le placement de caméras de surveillance. WOLFF SECURITY est autorisé par le Ministère de l'Intérieur sous le numéro actuel 20 1296 11. Ce qui veut dire qu'un informaticien, un électricien, ou tout autre personne ne peuvent plus le faire sans autorisation (reconnaissance certifiée).

En ce qui concerne l'obligation d'information aux autorités, deux changements sont intervenus : Les caméras de surveillance doivent uniquement être déclarées aux services de police (via [www.declarationcamera.be](http://www.declarationcamera.be)), et plus à la Commission de la Protection de la Vie privée (Autorité de Protection des données). Cette déclaration doit être tenue à jour et validée chaque année.

- Le responsable du traitement des données doit tenir un registre des activités du traitement des images, contenant les informations définies par arrêté royal (AR du 8 mai 2018), et le mettre à la disposition de l'Autorité de Protection des données et des services de police sur demande

Le 25 mai 2018, la nouvelle loi caméras est entrée en vigueur.

Vous devez tenir compte des obligations suivantes :

- Déclarer votre système de vidéo-surveillance via le guichet électronique [www.declarationcamera.be](http://www.declarationcamera.be).
- Apposer un pictogramme à l'entrée du lieu surveillé



Nous restons évidemment à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, cher Monsieur, chère Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Le(la) client(e) : Nom, date et signature

Jean-Marc Wolff  
Administrateur de WOLFF SECURITY



Annexe documentation : <https://wolffsecurity.be>  
Conditions générales de vente au verso ou en attaché d'e-mail

**Alarme intrusion - Alarme incendie - Caméras de surveillance**  
**Contrôle d'accès - Vidéophonie - Automatisation des accès**  
**Etude et Réalisation d'installations électrotechniques**

# PTPconcept srl

Chaussée d'Hondzocht,26  
1480 Tubize  
Belgique

Info.ptpconcept@gmail.com  
www.ptpconcept.be

PNB Paribas BE45 0018 0455 8189

BIC GEBABEBB



*da envoyé le 7/6*

MRP group

ASTRID BUSINESS PARK  
Koninging Astrid Laan 59 A Bte/Bus 16  
1780 Wemmel  
Belgique

## Devis n° DEV-2024-0073

Valable 1 mois

En date du 27/05/2024

Adresse du projet :

ACP CAPRI  
Avenue Marie de Hongrie, 62  
1083 Ganshoren  
Belgique

### ACP Capri controle d'accès

N°	Désignation	Qté	PU HT	TVA	Total HT
	Offre suivant la demande du client				
1	Installation de chantier , démontage , évacuation des déchets de chantier+ nettoyage fin chantier	1	500,00 €	6 %	500,00 €
2	<b>Descriptions des ouvrages</b>				<b>7791,86 €</b>

*OK conforme  
Ac 10/06/2024*

*b*

N°	Désignation	Qté	PU HT	TVA	Total HT
2.1	<p>Fourniture KIT AC-MAX CONTROLEUR IP POUR 4 PORTES - 230VCA</p> <p><i>Contrôleur de porte IP avec intelligence autonome et 4 interfaces Wiegand pour connecter 4 lecteurs.</i></p> <p><i>Inclut le logiciel gratuit AC-MAX LITE pour un nombre illimité de contrôleurs de portes, de groupes d'accès, de zones horaires, de calendriers et d'automatisations.</i></p> <p><i>Par contrôleur de porte : jusqu'à 8192 utilisateurs et 8 millions d'événements. 2 sorties de relais NO/NF sur la carte principale + 2 relais 9011 supplémentaires pour contrôler les 3ème et 4ème portes. Des gâches électriques 12VCC peuvent être alimentées directement (ouvertes ou fermées sous tension).</i></p> <p><i>Comprend un boîtier métallique à revêtement en poudre blanc avec contact d'autoprotection intégré et une alimentation 13,8 VCC / 5 A.</i></p> <p><i>A prévoir : 230V et une connexion réseau TCP/IP, la batterie optionnelle est fortement recommandée.</i></p> <p><i>Dimensions (LxHxP) : 325x 305x 100mm.</i></p>	1 u	1266,19 €	6 %	1266,19 €
2.2	Fourniture Fourniture KIT AC-MAX CONTROLEUR POUR ventouse 230VCA	1	850,52 €	6 %	850,52 €
2.3	Fourniture Relais 2 contact inverseur 5A - Omron BOBINE 12 VCC - avec INDICATEUR LED ET DIODE - INCLUSIF SOCKET RAIL DIN	1 u	38,16 €	6 %	38,16 €
2.4	Fourniture VENTOUSE APPLIQUE 500 KG 12/24 V DC + RELAIS/SIGNAL - NF V5SR	1 u	180,00 €	6 %	180,00 €
2.5	Fourniture Équerre en Z pour ventouses 300, 400 et 500 kg Z3Z4Z5	1 u	55,60 €	6 %	55,60 €
2.6	Fourniture Batterie 12VDC - 7Ah Dimensions : 151(L)x 100(H) x 65(P) mm Poids : 2,6 kg	1 u	57,69 €	6 %	57,69 €
2.7	Fourniture Switch réseau avec 8 ports, sans PoE	1	35,95 €	6 %	35,95 €
2.8	<p>Fourniture Lecteur de proximité MIFARE 13.56MHz + EM (125 KHz)</p> <p><i>À connecter sur contrôleur de porte FERMAX AC-MAX, SBOARD ou vers tiers. MIFARE ISO 14443A et EM 125KHz compatible, distance de lecture: 3-6 cm.</i></p> <p><i>IP66, lecteur noir robuste, complètement coulé dans l'époxy. LDR pour détection anti-sabotage, alarme audible incl. Sortie Wiegand 26 bit.</i></p> <p><i>9-24VCC</i></p> <p><i>LED verte et rouge + Buzzer. Temp.: de -40°C à +60°C Dim.: (H) 103 x (L) 48 x (P) 20 mm. Câble 4 mètres inclus.</i></p>	2 u	99,93 €	6 %	199,86 €
2.9	Fourniture Black Box minix pc GLK-UC2X V2 8GB/64GB/ WINDOWS 11 PRO	1	895,00 €	6 %	895,00 €
2.10	Fourniture Badge EM 125KHz format porte-clés avec numéro Inscrit diamètre: 3cm, épaisseur 1,5 mm, couleur: gris foncé	189 u	7,12 €	6 %	1345,68 €
2.11	Forfait fourniture tubage, goulotte , accessoire, câble pour controle d'accès	1 Forfait	450,00 €	6 %	450,00 €
2.12	Modification tableau (existant)	1 Forfait	270,21 €	6 %	270,21 €



N°	Désignation	Qté	PU HT	TVA	Total HT
2.13	Forfait coûts administratifs	1 Forfait	147,00 €	6 %	147,00 €
2.14	main d'oeuvre	1	2 000,00 €	6 %	2 000,00 €

**3 Option (Les options ne sont pas incluses dans le prix total) 0,00 €**

3.1 Fourniture Lecteur de proximité antivandale MIFARE 0 u 123,59 € 6 % 0,00 €

13.56MHz/EM 125KHz

A connecter sur contrôleur de porte Fermax AC-MAX, SBOARD ou vers tiers. MIFARE

compatible ISO 14443A, EM 125KHz, distance de lecture: +/- 3cm.

Habillage en

aluminium 3mm, complètement coulé dans l'époxy, IP66. Wiegand

26 bit, 9-24VCC

LED verte + Buzzer. Temp.: de -20°C à +60°C Dim.: (H) 103 x (L) 48 x

(P) 20 mm.

Sortie câble 30cm.

**Modalité paiement:**

-45% acompte

-45% Au grand comptant 24H avant intervention

-10% Au grand comptant à la mise en service

Délais d'attente: à convenir

PS: Tous travaux de retouche n'est pas compris dans l'offre de prix.

Paiement en espèces, par virement bancaire ou par carte bleue.

Total HT	8291,88 €
TVA à 6 %	497,51 €
<b>Total TTC</b>	<b>8789,37 €</b>

Conditions applicables à tous les clients

1. Sauf convention contraire et expresse acceptée par les deux parties, toutes sont d'application les conditions générales et particulières du présent devis, bon de commande, bon de livraison ou facture.
2. ~~Aucune~~ ~~remise~~ ne sera accordée sur le bon de commande, bon de livraison et bon de facture et aucun escompte de 33 % sera appliqué.
3. Toutes les ~~factures~~ sont payables au ~~comptant~~.
4. Sauf stipulation contraire écrite, nos factures sont payables au comptant.
5. Toute réclamation relative à des services prestés doit, à peine de nullité, nous parvenir par lettre recommandée dans les huit jours de la réception de la facture.
6. Toute facture non payée huit jours après son échéance portera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard de 1 % par mois arriéré.
7. En cas de non-paiement injustifié d'une facture à son échéance ou à défaut de livraison injustifié du produit ou service commandé dix jours après la date d'échéance convenue, une somme forfaitaire de 15 % du montant de la facture, avec un minimum de 75 euros, sera due à l'avis par le client de dommages et intérêts, sans mise en demeure préalable.
8. Le défaut de paiement d'une facture à l'échéance rend immédiatement exigibles toutes les sommes dues, qu'elles que soient les facilités de paiement accordées préalablement.
9. Offres. Les prix ne nous engageant qu'après confirmation écrite de notre part. La validité des offres est limitée à 30 jours, sauf mention contraire. Nos offres de prix sont basées sur le cours du cuivre et sur les tarifs en vigueur à ce moment-là. Nous nous réservons expressément le droit d'adapter les prix au cours du cuivre et aux tarifs en vigueur le jour de la commande.
10. Le client reconnaît, conformément à l'article 1663 du code civil, que les fournitures restent notre propriété jusqu'à leur paiement intégral additionné des intérêts et frais éventuels. Cependant, les risques sont supportés par l'acquéreur à compter de la livraison. Huit jours après l'envoi, par lettre recommandée, d'une mise en demeure de payer restée sans effet, les marchandises devront nous être restituées immédiatement, aux frais, risques et périls du client qui s'y oblige, et ce sur simple demande de notre part.

11. Les présentes conditions générales sont régies par le droit belge et tout éventuel litige sera de la compétence exclusive des tribunaux de Nivelles. Le vendeur pourra toutefois renoncer à la présente clause d'attribution de compétence et, s'il le préfère, citer devant la juridiction compétente en vertu du droit commun.

Clauses applicables aux clients professionnels

11. Sauf vice caché, toute réclamation relative aux marchandises fournies doit, à peine de nullité, nous parvenir par lettre recommandée dans les huit jours de leur réception.

1. Conformément à l'article 6 de la loi du 2 août 2002, le client nous dédommagera de tous les frais de recouvrement, en ce compris les honoraires et frais d'avocats et des conseils techniques, que nous devrions encourir suite à un manquement de sa part à l'une des obligations mises à sa charge par les présentes conditions générales.

Clauses applicables aux clients consommateurs

1. Le client reconnaît avoir été consciencieusement informé de la qualité, du mode d'emploi et des propriétés spécifiques éventuelles des marchandises achetées et, sauf clause contraire écrite acceptée par les deux parties, il reconnaît que ces marchandises ne sont pas destinées à un usage spécial.

14 En cas de livraison de marchandises neuves et sauf vice caché, tout défaut de conformité existant au moment de la délivrance des biens et survenant dans les deux ans de cette délivrance doit, à peine de nullité, nous être notifié par lettre recommandée au plus tard dans les deux mois à compter du jour où le client a constaté le défaut, ou dans les deux mois à compter du jour où il aurait dû en avoir connaissance.

1. En cas de fourniture de marchandises d'occasion et sauf vice caché, tout défaut de conformité existant lors de la délivrance des biens et appartenant dans l'année de cette délivrance doit, à peine de nullité, nous être notifié par lettre recommandée au plus tard dans les deux mois à compter du jour où le client a constaté le défaut, ou dans les deux mois à compter du jour où il aurait dû en avoir connaissance.

2. Le défaut de conformité dénoncé par le client dans les délais et selon les formes précitées aux articles 14 ou 15 donne lieu, à notre libre choix, à la réparation du bien défectueux ou à son remplacement. Si la réparation ou le remplacement s'avère impossible ou disproportionné, nous offrons une réduction adéquate du prix ou le remplacement par un bien conforme.

3. Les interrupteurs, prises et plaques de propreté seront de marque NIKO et de type standard BLANC. Garant 2ans. Toutefois, nous pouvons vous proposer un choix d'interrupteurs et de prises autres : un léger supplément selon le modèle choisi à prévoir. Installation garantie sans main d'œuvre.

4. Toutes les nouvelles prises placées par nos soins seront munies d'une broche de terre et d'une sécurité enfant.

5. L'installation électrique de la salle de bains et de la douche devra être obligatoirement distante de 0,60 m du bord et de 2,28 m du fond de la baignoire (ou douche).

6. Depuis 1981, la TERRE doit avoir une résistivité de moins de 30 Ohm. Celle-ci varie avec la nature du sol. Si pour atteindre moins de 30 Ohm, il faut ajouter des piquets de terre, ce travail se fait en régie.

7. Une liaison équipotentielle principale sera exécutée sur les parties métalliques accessibles par du VOB 6 carré.

8. Les gaines seront faites à la main électrique et rebouchées au ciment. PAS DE PLAFONNAGE LISSE. Il faut également prévoir de l'eau et du courant.

9. En cas de déplacement des points lumineux et des prises, les frais et les dégâts éventuellement occasionnés ne pourront nous incomber. A titre de conservation du bâtiment.

10. Tous nos déjoncteurs seront du type automatique à haut pouvoir de coupure.

11. Tout ajout supplémentaire par rapport au devis initial sera majoré d'un surcoût équivalent à 20% des prix habituels et cet ajout est signalé en cours de chantier.

12. Nous constituerons un dossier administratif qui comprendra le schéma unitaire et le procès-verbal de réception.

13. Le jour de la réception effectuée par l'organisme agréé vous sera communiqué et nous accompagnerons le réceptionnaire. Les locaux doivent donc être ouverts pour nous permettre le libre accès.

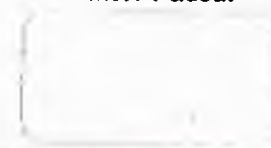
14. Les locaux doivent être accessibles le jour du travail et les pièces dégagées sans quoi nous sommes susceptibles de demander un dédommagement financier équivalent au préjudice encouru.

15. En cas d'annulation d'une date convenue, il nous faut être prévenu 48h à l'avance. Sans cela nous vous facturons la journée ou le travail comme si cette date-ci avait été prescrite.

Le client  
Mention manuscrite et datée :  
- Devise reçue avant l'execution des travaux.  
Bon pour travaux.

*Signature manuscrite*  
A.P. C. P.  
MRP GROUP SRL  
Koningin Astridlaan 59A/B  
1780 Wemmel  
ENTR.0688.713.361  
Info@mrpgroup.be  
ASS AXA 730.390.160

Pintér Pascal



07-06-2024

MRP GROUP SRL  
Koningin Astridlaan 59A/B  
1780 Wemmel  
ENTR.0688.713.361  
Info@mrpgroup.be  
ASS AXA 730.390.160  
ptconcept srl - Chaussée d'Hondzocht, 28, 1480 Tubize, Belgique  
e-mail : info.ptconcept@gmail.com - TVA Intra. : 0669-586-743  
www.ptconcept.be - 0488/27-15-89



## BON DE COMMANDE

Je soussigné Madame, Monsieur

*ACP Capri*

MRP GROUP SRL  
Koningin Astridlaan 69A/BTE16  
1780 Wommel  
ENTR.0688.713.361  
Info@mrpgroup.be  
ASS AXA 730.390.160

(Propriétaire, locataire, gérant)

Adresse des travaux :

Accepte par la présente les fournitures et prestations mentionnées dans le devis

N° *20240073* du *28/05/2024*

Pour un montant forfaitaire HTVA de

Adresse pour la facturation :

Privée :

*ACP Capri*

Société :

N° de TVA :

N° de téléphone utile pour la réalisation des travaux :

- Je désire que la société PTP Concept sprl effectue les démarches administratives auprès de la Commune pour les réservations de stationnement au prix de 150,00€ augmenté des frais payés aux administrations.
- Je ne désire pas que la société PTP Concept sprl effectue les démarches administratives de Réservations de stationnement.

Commentaires :

Date : *07/05/2024*

MRP GROUP SRL  
Koningin Astridlaan 69A/BTE16  
1780 Wommel  
ENTR.0688.713.361  
Info@mrpgroup.be  
ASS AXA 730.390.160

(Précédé de la mention lu et approuvé)

A nous renvoyer au : Chaussée d'Hondzocht, 25 à 1480 Tubize

*↓*