



OFFICE DES  
PROPRIÉTAIRES

**Office des Propriétaires**

Rue Vilain XIII, 53-55  
B-1000 Bruxelles  
Tél. : 02 669 49 49  
Fax : 02 626 08 48  
Numéro BCE : 0841.885.269

Bruxelles, le 16 Mai 2018

**ACP CHARLES WOESTE (N. Entr. : 0851.608.431)  
Avenue Charles Woeste, 296-306  
1090 Jette  
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 16 Mai 2018**

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

Copropriétaires présents	43	sur 299	14.38 %	14259.560
Copropriétaires représentés	13	sur 299	4.35 %	21884.000
Copropriétaires absents	243	sur 299	81.27 %	63856.440
<b>Totaux</b>	<b>299</b>	<b>sur 299</b>	<b>100.00 %</b>	<b>100000.000</b>
AG valide en participants		56	18.73 %	
AG valide en quotités		36143.560	36.14 %	

Le 16 Mai 2018 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble **ACP CHARLES WOESTE** à **Jette** se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

L'assemblée porte à l'unanimité M. C. Dewandeleer à sa présidence de séance. Le syndic est le secrétaire. L'assemblée convient à l'unanimité de ne pas nommer de scrutateurs.

Le Syndic Office des Propriétaires est représenté par Messieurs R. De Plaen ; F. Guns & T. Karam

Invités :

1. Commissaire aux comptes : Bruno Vandebossche
2. Maître Nunes du cabinet Jacques de Hemptinne sprl
3. Ingénieur Arnaud Dupond, Cabinet Détang Engineering

## **1. 1. Rapport du conseil de Copropriété et/ou du Syndic. (Pour information).**

Le syndic projette des photos et un tableau avec la situation de départ lors de la reprise à celle de ce jour.

-Respect des lieux - vandalisme : Plusieurs interventions au cours de cette année ont eu lieu suite à du vandalisme (extincteurs vidés dans les communs, excréments de chien, portes cassées à la masse, incendie, ...). Ces incivilités ont coûté largement plus de 10 000€ à la collectivité. Plus de respect permet de générer des économies.

-Egouts : Il est rappelé aux copropriétaires et occupants de ne pas jeter n'importe quoi dans les canalisations : type lingettes hygiénique, préservatifs, trop de papier, huile etc .... qui obstrue les canalisations et génère des sinistres.

-Chaudières individuelles (privative): rappel entretien Il est rappelé et admis par les copropriétaires que dans tous les cas, le syndic n'est pas en charge du suivi de l'entretien des installations de chauffage privative. La responsabilité du syndic ne pourra être engagée dans ce processus de suivi et d'entretien des installations de chauffage privatif notamment dans le cas d'un non entretien. Christian Dewandeleer suggère aux copropriétaires de contacter Ariston afin de s'assurer que l'entretien ait été réalisé et de les contacter à ce sujet.

-Chaudière individuelle: «La directive européenne Écoconception 2009/125/CE stipule que les chaudières qui sortiront de fabrication à partir du 26 septembre 2015 devront avoir un rendement saisonnier minimal de 86 % sur pouvoir calorifique supérieur (Hs). À partir de cette date, la chaudière à condensation sera la norme minimum.» Source KVBG ARGB. Problématique des copropriétés:

- Si les chaudières sont individuelles et donc du ressort des copropriétaires,

- Ces chaudières sont majoritairement raccordées à des cheminées collectives.

- La cohabitation de chaudières atmosphériques et chaudières à condensation sur un même conduit de cheminée n'est techniquement pas possible et la condensation impose un tubage de celui-ci. La copropriété via son syndic doit donc intervenir dans l'élaboration de la solution. Pour ce faire, il faut que les copropriétaires désirant changer de chaudière avertissent le syndic qui fera appel à un cabinet d'ingénieur qui validera la solution proposée et contrôlera la mise en œuvre. Pour rappel, une solution globale pour Jette 3 est en cours d'étude cfr ci-dessous point 7.1. Le représentant de Jette 2 (Home Invest Belgium) confirme que leur équipe technique dont ingénieur supervise ce projet-travaux.

-Système d'accès: Suite à l'AGE du 26 10 2017, les membres du CC ont optés pour le système lecture écriture de Esay door FDI Matelec. Plusieurs réunions ont déjà été organisées afin de déterminer les zones d'accès. Les badges seront activés par entrées. Compte tenu de commandes complémentaires par rapport à l'offre initiale (Jette 2 +/- 9 portes à complètement équiper; Jette 3 : 3 portes à complètement équiper et pour le complexe: 1 grille a renforcer) le budget initiale est largement dépassé pour certaine partie de la résidence. Le descriptif des travaux pour chacune des portes a été réalisé, le listing de remise des badges par appartement est établi. Une dernière réunion sera organisée sur place avec les différents intervenants (Membres du CC Jette 1-2-3 et Syndic et électricien) afin de confirmer la commande et son supplément (de l'ordre de 32 000€htva principalement pour Jette 2). Il restera à prévoir pour Jette 3 un tableau des sonnettes accessible depuis l'extérieur lorsque la nouvelle grille passerelle est fermée. La société installant les badges va commencer progressivement par jette 3 par exemple et ensuite jette 2 à la demande de HIB : entrée après entrée.

Organisation pratique : Il y aura 2 après-midi de distribution de badges (pour rappel les badges et télécommandes seront facturés à frais privatif) : les copropriétaires se présenteront dans le bureau situé dans la résidence et recevraient : -par défaut 2 badges des parties communes par appartement -par garage et emplacement de parking Interne : 1 télécommande ouvrant aussi bien la grille extérieure et les portes de garages -par emplacement externe : 1 télécommande ne donnant accès qu'à la grille extérieure. Les copropriétaires voulant plus de badges feront la demande au syndic.

-Le ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) sera distribué pour rappel dans toutes les boîtes aux lettres de la résidence afin de prendre conscience des règles à respecter pour avoir une harmonie de vie dans la copropriété. Un envoi par e-mail sera également effectué.

-Fibre optique dans le Jette 2 et 3: Proximus propose d'installer la fibre optique dans la résidence. Le dossier a été remis aux membres du CC. Le dossier est consultable en AG ou sur demande. Les copropriétaires, à l'unanimité, marquent accord pour signer le contrat de connexion au réseau fibre optique Proximus. Les copropriétaires marquent accord pour avoir la fibre optique proximus dans le Jette 2 et 3.

Les copropriétaires remercient le Syndic, CC et concierge Jean-Marie.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

## **2. 2. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : Détails des contrats sur demande chez le Syndic. (Pour information).**

Le Syndic passe en revue les fournisseurs ayant un contrat avec la copropriété. Otis, AIB Vinçotte, Jean-Marie Levrier, Lampiris-Tolal, Ariston, BGS, ABC Technics, Vivaqua, AG, AXA, Vivium, Fact Group, Auteuils Services, Kone, Parasit clean, Techem, Bruxelles propreté, BGS- Help fire, Jan Devleminck, Proximus, Office des Propriétaires. Les contrats sont disponibles chez le Syndic ainsi que sur le site internet.



**3. 2.1. Décision à prendre une formule Protection Juridique élargie ARAG. (Police sur demande) (Vote à la majorité absolue).**

Le Syndic explique la nouvelle formule avant que les copropriétaires ne se prononcent.

La PJ actuelle (non élargie) reste en vigueur.

<b>2.1. Décision à prendre une formule Protection Juridique élargie ARAG. (Police sur demande) (Vote à la majorité absolue).</b>	Oui	4 944.000	14.57 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	28 997.000	85.43 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>33 941.000</b>	-	
	Abstention / Absents	66 059.000	-	
OUI	Alves Jessica, Beaudot , Beeckman Jean Maurits, Berzzak Haziz, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, De Coster Veronique, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Heiremans Luc, Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Leroy Stephanie, RODET Michael, ROGIERS Myriam, Sinsebyimfura Vianney, Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, Zwijsen Eric, STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, SILIEN - BIOURGE , RENTIERs Arnaud			
NON	Amnad Ali, Boistay Christiane, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Jacqmin Ch., Lambert Danielle, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Ritschard Frederic Christophe, S.A. Rent Appart @ , Van Boeckel , VANDERVEKEN - ALIJA , DE MOL Sabine			
ABSTENTION / ABSENTS	Cooreman Magda, Henin Vincent, Renard Charlotte, Steenacker Sonia, VELLEMANs Emilia, Walraet - Jessie Paul, SULEJMAN Fakreta, WTOREK Daniel, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA			

**4. 2.2. Décision quant à résilier le contrat de gardiennage Fact Group Security pour le compenser par un appel de fonds de réserve du même montant en vue de sécuriser le bâtiment de manière durable (par exemple pose de caméras, grille supplémentaire, éclairage)**

Pour autant que cette décision soit acceptée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de donner mandat au Syndic et membres du CC pour déterminer le moment opportun de rompre ou adapter (modifier) le contrat avec fact group.

<b>2.2. Décision quant à résilier le contrat de gardiennage Fact Group Security pour le compenser par un appel de fonds de réserve du même montant en vue de sécuriser le bâtiment de manière durable (par exemple pose de caméras, grille supplémentaire, éclairage)</b>	Oui	33 297.000	95.76 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	1 476.000	4.24 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>34 773.000</b>	-	
	Abstention / Absents	65 227.000	-	
OUI	Amnad Ali, Beaudot , Beeckman Jean Maurits, Boistay Christiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, ROGIERS Myriam, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, VELLEMANs Emilia, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA			
NON	Berzzak Haziz, Boulanger Josiane, Godderie Johny, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Noel Jerome, RENTIERs Arnaud			
ABSTENTION / ABSENTS	Alves Jessica, MESSINES Thérèse, Renard Charlotte, SULEJMAN Fakreta			

### **5. 3. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.**

Maître Lisa Nunes du cabinet de Hemptinne prend la parole et explique les dossiers contentieux : copropriétaires et fournisseurs. Maître Nunes explique qu'il y a une série de dossiers contentieux en cours débouchant sur une vente publique. Elle attire également l'attention des copropriétaires sur le fait que la copropriété n'est pas le créancier privilégié et qu'elle serait dans certains cas pas certaine du tout de récupérer les sommes auxquelles elle a droit.

Par ailleurs à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé - de poursuivre les procédures actuellement en cours et de ratifier les actes posés, - de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée. Les copropriétaires posent leurs questions et libèrent ensuite Maître Nunes.

### **6. 3.1. Décision quant à un règlement amiable du litige opposant l'ACP Charles Woeste au Syndic Ceusters.**

Me Lisa Nunes du cabinet Jacques de Hemptinne sprl récapitule les montants issus de différents dossiers (récupération de charges communes et autres) qui pourraient être à charge de l'ancien Syndic (plus de 50 000€ à ce stade). Les copropriétaires posent leurs questions et demandent à l'avocat de récupérer une partie des honoraires de Ceusters. Il est donné décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de sursoire à la décision et de la représenter lors d'une prochaine AG de l'ACP Charles Woeste.

### **7. 4. Rapport du Commissaire aux Comptes. (Pour information).**

Le Commissaire aux Comptes B Van Den Bosche est venu attentivement vérifier les comptes et bilan de la copropriété du 01 01 2017 au 31 12 2017. Il a reçu les réponses aux questions posées. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue et reflète fidèlement le patrimoine de la copropriété. Il invite les copropriétaires à approuver les comptes de 2017 à l'exception des montants influencés par les événements survenus dans le passé. Le rapport a été distribué et lu en séance. Les copropriétaires n'ont pas de questions.

### **8. 5. Comptes (Vote à la majorité absolue).**

#### **9. 5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2017.**

5.1 Approbation des comptes et bilan au 31 12 2017.	Oui	34 237.560	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	34 237.560	-	
	Abstention / Absents	65 762.440	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, S.A. Rent Appart @ , Sinseyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, SULEJMAN Fakreta, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BOURGE , VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Beeckman Jean Maurits, Berzzak Haziz, Koubaa Taoufik, ROGIERS Myriam, VELLEMAN Emilia, DE MOL Sabine, RENTIER Arnaud			

#### **10. 5.2 Budget 2018 :(Pour information).**

Le Syndic passe en revue le budget prévisionnel ordinaire de +/- 900 000€ et le budget prévisionnel extraordinaire de +/- 300 000€. Le syndic recommande de constituer un fonds de réserve à concurrence de 30 000€ par trimestre pour Jette 3 si la copropriété veut avoir suffisamment de fonds propres pour concrétiser le remplacement des chaudières à court terme (1-3 ans) moyennant décision d'AG. L'ACP financerait la partie commune et la chaudière privative serait à charge du propriétaire.

**11. 5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle pour le complexe au fonds de réserve de 3 000€.**

5.3 Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle pour le complexe au fonds de réserve de 3 000€.	Oui	12 059.000	85.96 %	Majorité absolue <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	1 970.000	14.04 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>14 029.000</b>	-	
	Abstention / Absents	85 971.000	-	
OUI	Amnad Ali, Berzzak Haziz, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, Goossens Bjorn D.M, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, MONCADA Virginia, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, S.A. Rent Appart @ , Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE			
NON	Alves Jessica, Beaudot , Beeckman Jean Maurits, GORET Alain, Koubaa Taoufik, MESSINES Thérèse, Noel Jerome, ROGIERS Myriam			
ABSTENTION / ABSENTS	Heiremans Luc, Martin Jacques, N.V. Home Invest Belgium , Pandor Philippe, RODET Michael, Sinsebyimfura Vianney, VELLEMAN Emilia, Walraet - Jessie Paul, SULEJMAN Fakreta, DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA , RENTIERs Arnaud			

**12. 5.4 Jette 3 : Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 30 000€ destinée au fonds de réserve chaufferie**

5.4 Jette 3 : Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve de 30 000€ destinée au fonds de réserve chaufferie	Oui	13 879.000	91.94 %	Majorité absolue <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	1 216.560	8.06 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>15 095.560</b>	-	
	Abstention / Absents	84 904.440	-	
OUI	Amnad Ali, Beaudot , Berzzak Haziz, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, GORET Alain, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE			
NON	Alves Jessica, Beeckman Jean Maurits, Goossens Bjorn D.M, Noel Jerome, ROGIERS Myriam, SULEJMAN Fakreta			
ABSTENTION / ABSENTS	Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, N.V. Home Invest Belgium , VELLEMAN Emilia, DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA , RENTIERs Arnaud			

**13. 6. Décharges (Vote à la majorité absolue).**

**14. 6.1 au Syndic**

6.1 au Syndic	Oui	35 078.000	100.00 %	Majorité absolue <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.000	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>35 078.000</b>	-	
	Abstention / Absents	64 922.000	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Berzzak Haziz, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, VELLEMAN Emilia, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA , RENTIERs Arnaud			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Beeckman Jean Maurits, ROGIERS Myriam, SULEJMAN Fakreta			

## 15. 6.2 au Commissaire aux Comptes

6.2 au Commissaire aux Comptes	Oui	32 699.000	99.37 %	Majorité absolue
	Non	208.000	0.63 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>32 907.000</b>	-	
	Abstention / Absents	67 093.000	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Berzzak Haziz, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Eyck Hilda, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA , RENTIERES Arnaud			
NON	VELLEMANS Emilia			
ABSTENTION / ABSENTS	Beeckman Jean Maurits, Graf Gisela, ROGIERS Myriam, S.A. Rent Appart @ , Van Deun Johan, SULEJMAN Fakreta			

## 16. 6.3 au Conseil de Copropriété

6.3 au Conseil de Copropriété	Oui	34 870.000	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.000	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>34 870.000</b>	-	
	Abstention / Absents	65 130.000	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Berzzak Haziz, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA , RENTIERES Arnaud			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Beeckman Jean Maurits, ROGIERS Myriam, VELLEMANS Emilia, SULEJMAN Fakreta			

## 17. 7.Missions, Travaux

### 18. 7.1.Chaudière individuelle Jette 3 : Présentation par le cabinet d'Ingénieur Détang de leur étude faisabilité chaufferie.

L'Ingénieur Dupont du cabinet Détang explique le travail à effectuer. Il projette le détail du coût financier partie commune Jette 3 (3 749€ htva par colonne où plusieurs appartements sont connectés) - partie privative (2 689€ htva par unité si commande globale pour Jette 3). Il répond aux questions des copropriétaires.

Rappel:

Le Cabinet Détang informe les copropriétaires sur le rappel sécurité : Risque de refoulement « Lors de notre visite sur place, il apparaît que certains copropriétaires entreposent du matériel obstruant partiellement l'amenée d'air naturelle de la grille de ventilation, nous attirons l'attention sur le fait qu'un manque de tirage peut entraîner une mauvaise combustion et éventuellement un dégagement de CO, qui est un gaz incolore, inodore et mortel. Un manque d'apport d'air neuf peut également être à l'origine d'une mise en sécurité intempesive des chaudières. » Le rapport complet du cabinet Détang est disponible sur simple demande chez le Syndic.



### 19. 7.2. Décisions quant à donner mandat au Syndic et membres du CC pour prendre des mesures de sécurité

Plusieurs société de sécurité ont été contactées. A ce jour une société a réagi positivement et a visité le site. Le devis est présenté en séance. Les travaux de grande envergures ne seront acceptés qu'en cas d'accord avec la proposition du point 2.2.

<b>7.2. Décisions quant à donner mandat au Syndic et membres du CC pour prendre des mesures de sécurité</b>	Oui	33 184.000	95.43 %	<b>Majorité des trois quarts</b>
	Non	1 587.560	4.57 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>34 771.560</b>	-	
	Abstention / Absents	65 228.440	-	
OUI	Amnad Ali, Beaudot , Beeckman Jean Maurits, Boistay Christiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johnny, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, ROGIERS Myriam, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Eyck Hilda, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA , RENTIERS Arnaud			
NON	Alves Jessica, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Lada Malgorzata, Noel Jerome, VELLEMAN Emilia, SULEJMAN Fakreta			
ABSTENTION / ABSENTS	Berzzak Haziz, Boulanger Josiane, Koubaa Taoufik, Van Deun Johan			

### 20. 7.3. Décision quant à changer l'adresse du siège sociale de la résidence Charles Woeste de l'Avenue Charles Woeste 290-312 à l'adresse 33 rue Rosalie Uyttenhove à 1090 Jette comme prévu par les statuts.

<b>7.3. Décision quant à changer l'adresse du siège sociale de la résidence Charles Woeste de l'Avenue Charles Woeste 290-312 à l'adresse 33 rue Rosalie Uyttenhove à 1090 Jette comme prévu par les statuts.</b>	Oui	35 265.560	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.000	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>35 265.560</b>	-	
	Abstention / Absents	64 734.440	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Beeckman Jean Maurits, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johnny, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, ROGIERS Myriam, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, VELLEMAN Emilia, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, SULEJMAN Fakreta, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Berzzak Haziz, RENTIERS Arnaud			

### 21. 8. Ratifications des décisions prises par le Syndic/CC. (Vote à la majorité 3/4)



**22. 8.1 Jette 3 : Ratification de l'investissement de 20 000€ financé par charge ordinaire et consacré aux placements de blocs lumineux anti vandales d'une part et d'éclairage de secours d'autre part dans les cages d'escalier.**

<b>8.1 Jette 3 : Ratification de l'investissement de 20 000€ financé par charge ordinaire et consacré aux placements de blocs lumineux anti vandales d'une part et d'éclairage de secours d'autre part dans les cages d'escalier.</b>	Oui	14 102.000	95.27 %	<b>Majorité des trois quarts</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	699.560	4.73 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>14 801.560</b>	-	
	Abstention / Absents	85 198.440	-	
OUI	Amnad Ali, Beaudot , Beeckman Jean Maurits, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Godderie Johny, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, VELLEMANs Emilia, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine			
NON	Alves Jessica, Noel Jerome, SULEJMAN Fakreta			
ABSTENTION / ABSENTS	Berzzak Haziz, Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, N.V. Home Invest Belgium , Pandor Philippe, ROGIERS Myriam, WTOREK Daniel, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA , RENTIERs Arnaud			

**23. 9. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)**

**24. 9.1 Membres du Conseil de Copropriété**

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de voter d'une seule traite pour l'équipe suivante: Madame Moncada, Messieurs Pendeville, Draguet, Dewandeleer, de Paeuw et Home Invest Belgium (M. Winnepeninckx & Van Wijnendaele).

<b>9.1 Membres du Conseil de Copropriété</b>	Oui	34 669.000	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.000	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>34 669.000</b>	-	
	Abstention / Absents	65 331.000	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Beeckman Jean Maurits, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Graf Gisela, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, ROGIERS Myriam, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, VELLEMANs Emilia, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Berzzak Haziz, Godderie Johny, Habibovic Dzevad, SULEJMAN Fakreta, RENTIERs Arnaud			





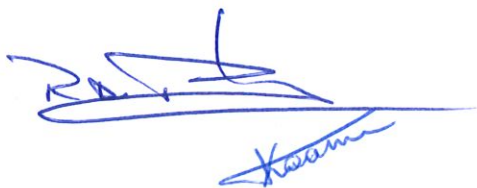
## 25. 9.2 Commissaire aux Comptes: Bruno van den Bossche

9.2 Commissaire aux Comptes: Bruno van den Bossche	Oui	32 155.000	99.36 %	<b>Majorité absolue</b> La résolution est acceptée.
	Non	208.000	0.64 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>32 363.000</b>	-	
	Abstention / Absents	67 637.000	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Berzzak Haziz, Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA			
NON	VELLEMANS Emilia			
ABSTENTION / ABSENTS	Beeckman Jean Maurits, Godderie Johny, Graf Gisela, Habibovic Dzevad, Koubaa Taoufik, ROGIERS Myriam, S.A. Rent Appart @ , SULEJMAN Fakreta, RENTIERS Arnaud			

## 26. 9.3 Syndic: Office des Propriétaires

9.3 Syndic: Office des Propriétaires	Oui	34 279.000	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> La résolution est acceptée.
	Non	0.000	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>34 279.000</b>	-	
	Abstention / Absents	65 721.000	-	
OUI	Alves Jessica, Amnad Ali, Beaudot , Boistay Christiane, Boulanger Josiane, Caeyman Patrice, Cooreman Magda, De Coster Veronique, Dewandeleer Christian, Goossens Bjorn D.M, GORET Alain, Graf Gisela, Heiremans Luc, Henin Vincent, Jacqmin Ch., Koubaa Taoufik, Lada Malgorzata, Lambert Danielle, Leroy Stephanie, Martin Jacques, MESSINES Thérèse, MONCADA Virginia, N.V. Home Invest Belgium , Noel Jerome, Pandor Philippe, Peeters Jean Pierre, Pendeville Michel, Renard Charlotte, Ritschard Frederic Christophe, RODET Michael, S.A. Rent Appart @ , Sinsebyimfura Vianney, Steenacker Sonia, Van Boeckel , Van Deun Johan, Van Eyck Hilda, VELLEMANS Emilia, Walraet - Jessie Paul, Zwijsen Eric, VANDERVEKEN - ALIJA , STIVALETTA - FROMONT , CHIAROT Vassili @, WTOREK Daniel, SILIEN - BIOURGE , DE MOL Sabine, VAN BOECKEL - DAMIS , MARKOVIC - DONCEVA			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Beeckman Jean Maurits, Berzzak Haziz, Godderie Johny, Habibovic Dzevad, ROGIERS Myriam, SULEJMAN Fakreta, RENTIERS Arnaud			

La séance est levée à 20h04 tous les points ayant été débattus lors de cette Assemblée Générale.



R. DE PLAEN-T. KARAM-F.GUNS

Syndic et Secrétaire



C. DEWANDELEER

Président de séance

Office des Propriétaires

**OFFICE DES PROPRIETAIRES S.A.**

Rue Vilain XIII, 53-55

B - 1000 Bruxelles

+32 (0)2 626 08 46

**TVA : BE 0841.885.269**

*Conformément aux dispositions de la loi du 02 06 2010, le présent Procès-verbal sera considéré comme approuvé si aucune remarque n'a été formulée par écrit endéans les 4 mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est censé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale. En outre, les copropriétaires dispensent le Syndic et se substituent à lui quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue par la loi envers tout tiers disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer aux tiers concernés la copie des décisions qui les concernent.*



Extraordinaire					
Etude Cabinet Détang (chaufferie individuelle Jette 3)		3.025 €	3.025 €		Studie Cabinet Detang (Individuele ketel Jette 3)
3 Portes coupe-feu cave du jette 3 + contrôle accès badge (estimatif)		8.500 €			3 Brandwerende deuren kelder + toegangscontrole badge (schatting)
Jette 3: plaquettes d'ancrage permanent pour la protection anti-chute en toiture		9.290 €			Jette 3: Permanente verankeringspads valbeveiliging dak
Jette 3: travaux toiture		25.000 €	5.300 €		Jette 3: Dakwerken
Jette 3: éclairage palier ascenseurs		16.000 €	1.325 €		Jette 3: Verlichting overloop liften
Jette 3: remplacement armoire de commande ascenseur E5171		20.712 €			Jette 3: Vervanging lift schakelkast E5171
Jette 2: remplacement armoires de commandes ascenseurs E5169-E5170		44.734 €			Jette 2: Vervanging liften schakelkasten E5169-E5170
Assurance: Evaluation valeur complexe selon Troostwijk		7.865 €			Verzekering: evaluatie complexe waarde volgens Troostwijk
Jette 3: installation centrale incendie		127.200 €			Jette 3: Centrale brandalarm installatie
Jette 3: réparation ascenseurs		12.500 €			Jette 3 Lift
Jette 3 : Entretien escalier secours & coupoles évacuation fumées				20.462 €	Onderhoud brandtrap en evacuatie rookkoepele Jette 3
Nouveau Système d'accès				26.500 €	Nieuwe Toegang system
Grille accès parking		6.000 €		9.620 €	Toegangspoort parking
<b>Total Extraordinaire (si décisions AG favorable)</b>		<b>280.827 €</b>	<b>9.650 €</b>	<b>56.582 €</b>	

**Fonds de réserve**

Jette 1-2-3	0 €	0 €	15.000 €	12.000 €
Jette 3	0 €	120.000 €	116.610 €	120.000 €
Jette 2			9.000 €	

# Bruno VANDENBOSCH & C° SPRL

Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor

---

**Rapport d'audit relatif à la situation active et  
passive arrêtée au 31 décembre 2017 de la  
Résidence CHARLES WOESTE**

**Rue Uyttenhove, 37  
1090 Jette**

**Bruxelles, le 16 mai 2018**

---

T.V.A. BE 462.418.301 – R.P.M 0462.418.301  
BNP Paribas Fortis: BE 83 2100 3153 1015 – Axa banque BE 89 7512 0266 6685  
Email [brunovdb@vdbreviser.be](mailto:brunovdb@vdbreviser.be)  
Avenue Jeanne, 35 Bte 13 B-1000 Bruxelles  
Tél. (0475) 585.082 – Fax (02) 646 31 30



I. MISSION

Nous avons été mandaté par l'Office des Propriétaires s.a., syndic de la copropriété conformément à la décision de l'assemblée générale du 26 avril 2017 afin d'établir un rapport sur la consistance, la sincérité et la fiabilité des comptes d'actif et de passif de la situation comptable arrêtée à la date du 31 décembre 2017.

Nous avons procédé à un examen limité de la situation active et passive arrêtée au 31 décembre 2017, examen qui ne peut être assimilé au contrôle plénier des comptes annuels d'une société commerciale. Cet examen a été effectué conformément aux normes générales de révision et suivant la recommandation de révision relative à la mise en œuvre d'un examen limité édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos travaux ont consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci. Néanmoins, nous avons analysé la sincérité et la fiabilité de chaque poste de la situation comptable qui nous a été soumise.

Nous n'avons pas mis en place les techniques habituelles d'audit consistant notamment à obtenir des confirmations de tiers (clients, fournisseurs, avocats, conservateur des hypothèques, etc...).

Nous avons concentré nos travaux sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte.

Il convient de rappeler que depuis le 1er janvier 2013, les dispositions de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires sont applicables. La comptabilité de copropriété est tenue en partie double – enregistrement comptable dans des journaux et dans des comptes.

Les comptes de la copropriété sont tenus au départ du programme comptable spécifique Sogis et les décomptes trimestriels sont établis de manière automatique au départ des dépenses effectuées (payées et à recevoir) par la copropriété.

Dans ce programme sont repris tous les mouvements financiers et toutes les écritures comptables de la période. En fonction des codes d'imputation (centre de coût) et des numéros de facture, les montants à répartir sont repris en fonction des clés de répartition adaptées.

La première vérification a consisté à contrôler les quotités utilisées pour les décomptes des charges sur la base de la liste des quotités reçue par le syndic.

En conséquence, rien ne s'oppose à la présente mission de certification des comptes de la Copropriété de la Résidence CHARLES WOESTE, telle qu'elle nous a été demandée.

*Nous avons eu accès aux documents suivants*

D'une manière générale, nous avons eu accès à l'ensemble des informations demandées et plus particulièrement :

- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires du 5 avril 2017 et du 26 avril 2017 ainsi que ceux des assemblées générales extraordinaires du 5 octobre 2017 et du 26 octobre 2017 ;
- Le décompte de charges de l'année 2017 établi par trimestre ;
- Les décomptes individuels de répartition des charges des 4 trimestres 2017 ;
- Les décomptes individuels de consommation d'eau établis par Techem le 2 février 2018 et couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017 ;
- L'ensemble des pièces justificatives ;
- Tous les historiques des comptes et les journaux comptables ;
- La situation active et passive au 31 décembre 2017 ;

*Détail des charges de l'année 2017*

Type	1er Trimestre	2ème Trimestre	3ème Trimestre	4ème Trimestre	Total
61000 - PROTECTION ANTI-INCENDIE (L-100%)	133,84	0,00	0,00	0,00	133,84
61001 - PROTECTION ANTI-INCENDIE JETTE 1 (L-100%)	0,00	48,40	0,00	0,00	48,40
61002 - PROTECTION ANTI-INCENDIE JETTE 2	0,00	248,05	0,00	0,00	248,05
61002 - PROTECTION ANTI-INCENDIE JETTE 2 (L-100%)	0,00	2.224,36	2.484,08	0,00	4.708,44
61003 - PROTECTION ANTI-INCENDIE JETTE 3	5.762,16	0,00	0,00	0,00	5.762,16
61003 - PROTECTION ANTI-INCENDIE JETTE 3 (L-100%)	1.220,31	190,17	384,44	434,46	2.229,38
61012 - ASCENSEURS JETTE 2 (L-100%)	1.126,76	1.619,46	3.412,68	1.308,75	7.467,65
61012 - ASCENSEURS JETTE 2	0,00	3.026,63	658,86	0,00	3.685,49
61013 - ASCENSEURS JETTE 3 (L-100%)	2.331,11	2.343,03	3.753,11	2.777,79	11.205,04
61013 - ASCENSEURS JETTE 3	12.362,68	776,97	0,00	497,09	13.636,74
61020 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES (L-100%)	0,00	0,00	0,00	179,37	179,37
61021 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES JETTE 1 (L-100%)	0,00	583,86	0,00	0,00	583,86
61022 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES JETTE 2 (L-100%)	1.858,46	934,82	948,02	1.020,52	4.761,82
61023 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES JETTE 3 (L-100%)	0,00	0,00	5.078,84	2.954,58	8.033,42
61030 - SANITAIRES & CHAUFFAGE (L-100%)	22,91	5.300,00	0,00	0,00	5.322,91
61031 - SANITAIRES & CHAUFFAGE JETTE 1 (L-100%)	0,00	0,00	0,00	193,60	193,60
61032 - SANITAIRES & CHAUFFAGE JETTE 2 (L-100%)	175,00	0,00	0,00	193,60	368,60
61033 - SANITAIRES & CHAUFFAGE JETTE 3 (L-100%)	495,55	7.475,99	386,85	1.123,60	9.481,99
61033 - SANITAIRES & CHAUFFAGE JETTE 3	0,00	1.105,64	242,15	0,00	1.347,79

61034 - CHAUDIERES PRIVATIVES (L-100%)	15.058,89	15.058,89	15.058,89	15.058,89	60.235,56
61040 - MENUISERIES (L-100%)	0,00	1.199,16	507,87	294,05	2.001,08
61040 - MENUISERIES	1.667,29	1.325,00	0,00	539,17	3.531,46
61041 - MENUISERIES JETTE 1 (L-100%)	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
61041 - MENUISERIES JETTE 1	3.643,22	0,00	0,00	0,00	3.643,22
61042 - MENUISERIES JETTE 2 (L-100%)	23,50	0,00	0,00	0,00	23,50
61043 - MENUISERIES JETTE 3 (L-100%)	0,00	47,85	0,00	208,45	256,30
61043 - MENUISERIES JETTE 3	5.789,72	0,00	0,00	0,00	5.789,72
61044 - PORTES DE GARAGE (L-100%)	711,94	571,74	2.717,61	0,00	4.001,29
61044 - PORTES DE GARAGE	-888,73	0,00	0,00	633,05	-255,68
61050 - NETTOYAGE & TRAITEMENT ORDURES MENAGERES (L-100%)	43.687,95	42.960,26	43.527,62	43.338,36	173.514,19
61051 - NETTOYAGE & TRAITEMENT ORDURES MENAGERES JETTE 1 (L-100%)	0,00	0,00	2.504,70	0,00	2.504,70
61052 - NETTOYAGE & TRAITEMENT ORDURES MENAGERES JETTE 2 (L-100%)	338,80	217,80	217,80	96,80	871,20
61053 - NETTOYAGE & TRAITEMENT ORDURES MENAGERES JETTE 3 (L-100%)	1.706,10	0,00	1.258,40	242,00	3.206,50
6106 - JARDINS, PARKINGS & CHEMINS (L-100%)	2.967,51	2.967,51	2.967,51	2.967,51	11.870,04
6106 - JARDINS, PARKINGS & CHEMINS	0,00	950,06	0,00	0,00	950,06
61070 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L-100%)	0,00	576,14	2.918,46	731,79	4.226,39
61070 - ENTRETIEN BÂTIMENTS	0,00	3.715,30	0,00	0,00	3.715,30
61071 - ENTRETIEN BÂTIMENTS JETTE 1 (L-100%)	623,66	630,51	633,01	633,80	2.520,98
61071 - ENTRETIEN BÂTIMENTS JETTE 1	914,78	0,00	0,00	0,00	914,78
61072 - ENTRETIEN BÂTIMENTS JETTE 2 (L-100%)	276,36	280,03	280,87	0,00	837,26
61072 - ENTRETIEN BÂTIMENTS JETTE 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61073 - ENTRETIEN BÂTIMENTS JETTE 3 (L-100%)	211,75	0,00	318,38	0,00	530,13
61073 - ENTRETIEN BÂTIMENTS JETTE 3	0,00	2.279,00	1.207,94	430,76	3.917,70
6109 - DIVERS (L-100%)	18.278,91	18.278,91	18.912,27	18.912,27	74.382,36
61100 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	0,00	8.819,08	8.819,08
61102 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS JETTE 2	0,00	0,00	3.683,50	1.163,88	4.847,38
61103 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS JETTE 3	0,00	0,00	0,00	13.519,21	13.519,21
61201 - EAU JETTE 1 (L-100%)	2.404,44	2.404,44	357,07	-5.759,83	-593,88
61202 - EAU JETTE 2 (L-100%)	7.044,57	7.044,57	1.045,97	-21.397,31	-6.262,20
61203 - EAU JETTE 3 (L-100%)	10.331,36	29.329,20	23.788,81	-59.473,98	3.975,39
61211 - ELECTRICITE JETTE 1 (L-100%)	899,00	123,85	718,00	718,00	2.458,85



61212 - ELECTRICITE JETTE 2 (L-100%)	3.225,00	4.591,89	3.611,00	3.611,00	15.038,89
61213 - ELECTRICITE JETTE 3 (L-100%)	11.802,00	11.196,70	11.745,00	11.745,00	46.488,70
61251 - STOCKS Clés/Télécommandes	0,00	0,00	899,59	0,00	899,59
6130 - HONORAIRES (L-100%)	24.686,00	24.762,00	24.762,00	24.762,00	98.972,00
6130 - HONORAIRES	2.400,70	3.327,50	285,66	3.472,70	9.486,56
6140 - ASSURANCES	109,25	3.240,90	0,00	741,62	4.091,77
6140 - ASSURANCES (L-100%)	1.928,36	0,00	0,00	0,00	1.928,36
6140 - ASSURANCES (L-50%)	0,00	13.208,04	13.210,04	13.210,04	39.628,12
6141 - ASSURANCES JETTE 1	512,50	525,50	0,00	570,12	1.608,12
6142 - ASSURANCES JETTE 2	2.887,50	0,00	0,00	-1.364,62	1.522,88
6143 - ASSURANCES JETTE 3	4.461,09	14.009,09	1.050,00	7.486,13	27.006,31
615 - CONCIERGERIE (L-100%)	2.511,90	2.654,54	4.316,37	2.945,16	12.427,97
61600 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	1.442,34	1.350,14	1.737,00	1.111,42	5.640,90
6161 - FRAIS REUNIONS	230,00	0,00	200,00	42,00	472,00
6162 - FRAIS ASSEMBLEES GENERALES	0,00	4.347,05	0,00	4.531,25	8.878,30
62 - REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS (L-100%)	12.347,81	10.486,79	10.412,57	9.781,88	43.029,05
643100 - Décompte EAU (L-100%)	0,00	0,00	0,00	112.961,33	112.961,33
640 - TAXES ET REDEVANCES	0,00	0,00	85,50	0,00	85,50
6500 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES	5,89	203,28	209,17	224,63	642,97
643000 - FRAIS PRIVATIFS	12.609,94	21.176,37	6.211,10	12.003,06	52.000,47
TOTAL	222.490,08	270.917,39	218.708,71	240.194,03	952.310,21

Le total des charges de l'année s'élève à 952.310,21 euros (956.009,35 euros en 2016). Nous avons vérifié par de larges sondages les factures reçues par la copropriété et leur comptabilisation.

Nous avons vérifié par sondage la vérification de la répartition des décomptes de consommation d'eau établis par Techem le 2 février 2018 et couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017.

**II. SITUATION ACTIVE ET PASSIVE A LA DATE DU 31 DECEMBRE 2017**

Compte	Actif	Passif
Copropriétaires Fonds de roulement	617.432,85	
Notes de crédit à recevoir	22.194,38	
Anciens copropriétaires	9.295,76	
Charges à reporter	31.592,08	
Comptes d'attente débiteur	573,39	
Différence - reprise bilan	700,67	
Montants à recevoir	1.313,12	
Sinistres	4.847,52	
Comptes vue Réserve	90.375,63	
Comptes vue Roulement	125.055,43	
Fonds de roulement		400.000,00
Fonds de réserve		89.126,71
Fonds de réserve Jette 1		1.000,00
Fonds de réserve Jette 2		9.000,00
Fonds de réserve Jette 3		116.610,00
Fournisseurs		273.724,33
Factures à recevoir		13.053,01
Compte d'attente		866,78
	<b>903.380,83</b>	<b>903.380,83</b>

Le solde du compte bancaire fonds de réserve est inférieur aux fonds de réserve. Il y aurait lieu d'effectuer le versement ad hoc du Compte Courant afin de respecter les dispositions légales.

Les décomptes trimestriels des charges ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives.

Nous n'avons pas vérifié la situation des sinistres en cours repris à l'actif du bilan (frais exposés) et au passif du bilan (montants perçus).

Certains comptes n'ont pas évolué au cours de l'année 2017 : il s'agit notamment des notes de crédit à recevoir, des charges à reporter et des factures à recevoir. Il s'agit de provisions comptabilisées en 2015. À la suite du changement de Syndic opéré en 2016, l'historique de ces provisions n'est plus disponible.

Il conviendrait que les copropriétaires se prononcent sur le maintien ou non de ces comptes au bilan.

**III. EXAMEN DES COMPTES DE BILAN**

**1. PROPRIETAIRES**

**617.432,85**

Il s'agit des copropriétaires :

Copropriétaires débiteurs	633.120,97
Copropriétaires créditeurs	- 15.688,12
	-----
	617.432,85

Le syndic devrait rembourser les copropriétaires qui ont une créance vis-à-vis de la copropriété.

Par rapport aux charges de l'année soit 952.310,21 euros, le montant dû par les copropriétaires est particulièrement élevé et met en évidence des retards de paiement significatifs et de nombreux litiges. Le syndic a mis en place des procédures ad hoc afin de récupérer les créances dues par les copropriétaires mais, ce processus est, par nature, long à réaliser.

Nous avons vérifié pour les retards les plus significatifs que ceux-ci faisaient, soit l'objet d'une procédure de recouvrement traitée par avocat, soit d'un plan d'apurement.

**2. VALEURS DISPONIBLES**

**215.431,06**

Comptes à vue Fonds de roulement	125.055,43
Comptes à vue Fonds de réserve	90.375,63
	-----
	215.431,06

Tous les extraits bancaires ont été vérifiés.

**3. FONDS DE ROULEMENT**

**400.000,00**

Il s'agit des avances faites par les propriétaires afin de répondre aux besoins financiers de la copropriété. Lors de la cession d'un appartement, l'acheteur rembourse cette avance au vendeur de sorte que ce montant ne varie pas sauf décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

**4. FONDS DE RESERVE**

**89.126,71**

Il s'agit d'un fonds constitué par les propriétaires et destiné à financer des travaux imprévus ou décidés par l'assemblée générale. Ce fonds a été mouvementé en 2017 comme suit :

Solde 2016	75.027,72
Appel au fonds de réserve (AG 26/10/17)	15.000,00
Travaux grille	-907,50
Intérêts et frais bancaires + arrondis	6,49
Solde 2017	89.126,71

L'appel au fonds de réserve de 15.000 euros décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 26 octobre 2017 a été effectué. Cet appel est destiné à couvrir les travaux de plaçage de grille. En 2017, les frais encourus s'élevaient à 907,50 euros et ont été pris en déduction du fonds de réserve.

**5. FONDS DE RESERVE JETTE 1, 2 ET 3**

**126.610,00**

Il s'agit de fonds constitués par les propriétaires et destiné à financer des travaux décidés par l'assemblée générale pour certains bâtiments. Ces fonds ont été constitués à la suite des décisions des assemblées générales du 26 avril 2017 et du 26 octobre 2017.

	Jette 1	Jette 2	Jette 3	Total
Travaux chaufferie (AG 26/04/17)			80.000,00	80.000,00
Travaux système d'accès (AG 26/10/17)	1.000,00	9.000,00	30.000,00	40.000,00
Mise en conformité électricité communs (AG 26/10/2017)			6.610,00	6.610,00
Total	1.000,00	9.000,00	116.610,00	126.610,00

**6. FOURNISSEURS**

**273.724,33**

Il s'agit du montant global des factures dues aux fournisseurs au 31 décembre 2016 et payées en 2017.

La hauteur des dettes au 31 décembre 2017 est en forte diminution par rapport à celles dues au 31 décembre 2016 (445.971,30 euros). Cela s'explique par l'amélioration de la trésorerie au cours de l'année 2017.



**IV. CONCLUSION**

En conclusion, nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation financière de la copropriété « ACP CHARLES WOESTE » arrêtée au 31 décembre 2017 qui fait apparaître un total du bilan de 903.380,83 euros.

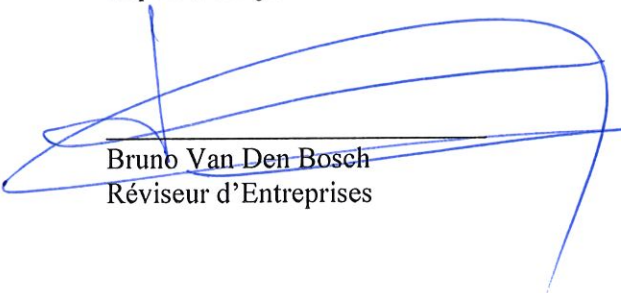
L'examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci et a été effectué en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité ; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait pour but le contrôle plénier des comptes annuels.

Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections à la situation active et passive qui nous a été soumise.

Enfin, du fait qu'il s'agit de notre deuxième mission concernant le contrôle des comptes de la copropriété Résidence CHARLES WOESTE, nous ne pouvons pas nous prononcer sur les situations comptables antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2016 qui pourraient avoir un impact sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2017.

Bruxelles, 16 mai 2018

**BRUNO VANDENBOSCH & Co,**  
**REVISEUR D'ENTREPRISES**  
Société civile ayant emprunté la forme d'une SPRL  
Représentée par

  
Bruno Van Den Bosch  
Réviseur d'Entreprises