



Vos réf. : 20-23-0607/001 - SB
Nos ref.: **80460111 / BXS-PINS26**
(A rappeler lors de toutes correspondances)

Maître Laurent Wets
Mme Véronique Bonehill

Par e-mail : veronique.bonehill@belnot.be

Bruxelles, mardi 13 février 2024

Maître,

Concerne : **Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :**

ACP LES PINS NOIRS
Avenue Emile Van Becelaere, 26-26A-26B
1170 - Watermael-Boitsfort

Vente par '
Lot(s) : P110
Quotités totales : 71 / 55 000

Nous accusons bonne réception de votre courrier du lundi 12 février 2024 et vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

	Copropriété	Quote-part copropriétaire
100000 - Fonds de roulement	74 000 €	95,52€
160000 - Fonds de réserve	232 660,57€	300,34€
Quotité générale	71 / 55 000	

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

Voir point 3.94 §2, 5° (ci-dessous)

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG.



4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

Néant à ce jour.

OUI, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG.

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

Voir annexes ci-jointes.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale

Voir annexes ci-jointes.

Conformément à l'article 3.94, §2

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Appel au fonds de roulement :	0,00 €	<input type="checkbox"/> appel déjà effectué
		<input type="checkbox"/> appelé en plusieurs échéances
Appel au fonds de réserve :	80 000,00 €	<input checked="" type="checkbox"/> appel déjà effectué
		<input type="checkbox"/> appelé en plusieurs échéances
Budget annuel	500 000,00 €	<input checked="" type="checkbox"/> appelé en 4 échéances trimestrielles ;
		<input type="checkbox"/> appelé en 12 échéances mensuelles.
		<input type="checkbox"/> pas d'appel, décompte trimestriel à frais réels.

Nous vous invitons à consulter PV de la dernière AGO afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Veillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Veillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

OP-TREVI Brussels

Rue Vilain XIII-straat, 53-55 Bruxelles 1000 Brussel

T : +32 2 626 08 26 – Mail : mutations.support@op.be BCE 0401.946.125 – R.P.M. Bruxelles



5° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

- NON, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour ; cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous :
 OUI, il y a des arriérés :

Arriéré dû:	1 237,65
Provisions complémentaires*:	-
Frais de dossier (3.94 §4):	500,00
A retenir:	1 737,65 €

*Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.
Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours qui sera établi à la clôture de l'exercice concerné. Les charges ordinaires seront réparties entre le vendeur et l'acquéreur au prorata de la période en cours suivant la date de l'acte authentique.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP LES PINS NOIRS suivant : BE09 0682 4233 8157 – GKCCBEBB avec la référence +++402/9586/59481+++.

Informations complémentaires :

Emprunt(s) bancaire(s) :

- NON, il n'y pas d'emprunt contracté par la copropriété à ce jour.
 OUI, voir tableau(x) d'amortissement en annexe(s) et solde(s) ci-dessous :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- Aucun dossier n'est en possession du syndic.
 Il existe un dossier D.I.U.

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela les intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout :

- Il n'y a pas de cuve
 Il y a une cuve (capacité estimée à +/- L)

OP-TREVI Brussels

Rue Vilain XIII-straat, 53-55 Bruxelles 1000 Brussel

T : +32 2 626 08 26 – Mail : mutations.support@op.be BCE 0401.946.125 – R.P.M. Bruxelles



Conformément à l'article 3.94, §3

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais.

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire, Maître, en l'expression de notre parfaite considération.

Service Comptabilité
mutations.support@op.be

ACP LES PINS NOIRS
Avenue Emile Van Becelaere, 26-26A-26B
1170 Watermael-Boitsfort
N° ent. : BE0850.158.973
Exercice : du 01/07/2023 au 30/06/2024

Bilan avant répartition au 30/06/2024

ACTIF		PASSIF	
311010 - Stock clefs + télécommandes	263.27	14 - Résultat exercice	484 916.25
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	69 823.05	160000 - Fonds de réserve	40 543.51
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	258 578.32	172 - Dettes de location-financement	4 848.28
499000 - Compte d'attente	5 756.21	440 - Fournisseurs	52 001.65
499602 - Sinistre AD20210159	25 403.80	491 - Produits acquis loyer	3 880.00
499605 - Sinistre AD20212686	250.00	499603 - Sinistre AD20212155	694.95
499606 - Sinistre AD20223558	513.24		
499617 - Sinistre PINS26-2024 01 DE	250.00		
550 - Compte épargne (Réserve)	154 905.87		
<i>GKCCBEBB BE13 0882 4481 3039</i>	<i>154 905.87</i>		
551 - Compte vue (Roulement)	71 140.88		
<i>GKCCBEBB BE09 0682 4233 8157</i>	<i>71 140.88</i>		
586 884.64		586 884.64	

AVENUE L. WIENER 127/11
1170 BRUXELLES
Téléphone : 02/675.85.85 Fax :

Copropriété :

ACP 8046 LES PINS NOIRS (8046)
AV E. VAN BECELAERE 26-26A-26B
1170 BRUXELLES
BCE: 0850.158.973

Bilan de la copropriété 30/06/2022

Désignation	Débit	Credit
Fonds de roulement		74000.00
Fonds de réserve		259363.03
Fonds de réserve ascenseurs		7707.65
Dettes de location-financement		28376.62
Stock clés + Télécommandes	11425.84	
Stock Tapis	1400.26	
Fournisseurs		78447.33
Factures à recevoir		3197.72
Sinistre FD20152120	49735.87	
Sinistre AD20190023		1227.80
Sinistre AD20210159	5103.63	
Sinistre AD20212330	12628.81	
Sinistre AD20213550	402.80	
Sinistre AD20213665		2746.32
Sinistre AD20213869		1939.89
Sinistre AD20211813		1657.79
Sinistre	1282.60	
Comptes d'attente	4082.24	
Arrondis	2.34	
Epargne BE13 0882 4481 3039	248586.12	
Courant BE09 0682 4233 8157	226204.43	
Frais de rappels	184.00	
Copropriétaires débiteurs	31389.64	
Copropriétaires créditeurs		133764.43
Charges réparties : 363605.50		
T O T A U X	592428.58	592428.58

ACP LES PINS NOIRS
Avenue Emile Van Becelaere, 26-26A-26B
1170 Watermael-Boitsfort
N° ent. : BE0850.158.973
Exercice : du 01/07/2022 au 30/06/2023

Bilan avant répartition au 30/06/2023

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stock taps	1 400.26	100000 - Fonds de roulement	74 000.00
311010 - Stock clefs + télécommandes	11 294.80	14 - Résultat exercice	- 146 807.25
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	29 823.05	160000 - Fonds de réserve	192 117.06
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	11 691.18	160010 - Fonds de réserve ascenseurs	7 707.65
499000 - Compte d'attente	191.62	172 - Dettes de location-financement	35 381.54
4992 - Arrondis créditeurs	1.60	415000 - Anciens copropriétaires ...	7 659.80
4993 - Comptes d'attente débiteur	459.46	440 - Fournisseurs	281 903.83
499602 - Sinistre AD20210159	22 156.81	491 - Produits acquis loyer	5 820.00
499607 - Sinistre FD20152120	49 735.87	499606 - Sinistre AD20223558	3 331.21
499609 - Sinistre AD20212330	19 637.85	499608 - Sinistre AD20190023	1 227.80
499613 - Sinistre	1 282.60		
499615 - Sinistre AD20232568	477.95		
499616 - Sinistre AD20213550	402.80		
550 - Compte épargne (Réserve)	248 798.27		
GKCCBEBB BE13 0882 4481 3039	248 798.27		
551 - Compte vue (Roulement)	64 987.52		
GKCCBEBB BE09 0682 4233 8157	64 987.52		
462 341.64		462 341.64	

Evere, 17/10/2019

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Objet : ACP PINS NOIRS BCE : 0850 158 973

Par la présente, nous avons l'avantage de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble sis Avenue Emile Van Becelaere 26-26A-26B à 1170 Watermael-Boitsfort se tiendra le

**LUNDI 18 NOVEMBRE 2019
À 18H30 précises**

L'Assemblée de l'Association des Copropriétaires se tiendra en la salle CLEMENTINE :

**ESPACE CLEMENT
RUE DU LOU TRIER 57
1170 WATERMAEL BOITSFORT**

Au cas où il vous serait impossible d'assister à cette assemblée, nous vous prions de trouver en annexe à la présente convocation, une procuration que nous vous prions de compléter et de remettre à la personne chargée de vous représenter. Nous vous rappelons que suivant les dispositions légales, tout copropriétaire peut se faire représenter par un membre de l'Assemblée Générale ou non.

Nous attirons également votre attention sur le fait que si votre lot est grevé d'un usufruit ou est en indivision, il vous appartient de choisir un seul représentant, qui pourra prendre part au vote, et lui donner procuration. A défaut de quoi, le droit de vote sera suspendu.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale;

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

LE DUREE DE L'ASSEMBLEE NE PEUT EXCEDER 2 HEURES

Les documents relatifs aux points de l'ordre du jour sont consultables en les bureaux du syndic, sur rendez-vous, jusqu'à une semaine avant la date de l'Assemblée reprise ci-dessus.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupants l'immeuble (CC 577-10 §4) et en assument la responsabilité



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale
 - a. Election du Président de l'Assemblée
2. Rapport du syndic (Comptabilité, Travaux, Sinistres.. et réponses aux questions visées sous les points 3 – 4 et 5)
3. Points demandés par
 - a. Sécurité
 - i. Détecteurs de fumée dans les communs : Intervalle contrôle des piles
 - ii. Eclairage de secours : Raison de panne des deux systèmes d'éclairage de secours (communs et garage) lors de la coupure d'électricité le 18/8 dernier et solution pour que cela fonctionne quand on en a besoin
 - iii. Numéro d'urgence : Organisation
 - b. Travaux d'étanchéité
 - i. Dalles fissurées devant entrée 26A
 - ii. Mise en état sas ascenseur -2, 26A
 - iii. Plantations devant l'immeuble, mise en état
 - c. Planning asphaltage devant l'immeuble
4. Points demandés par
 - a. Vu les conditions climatiques et les températures particulièrement basses du mois de mai, pourriez-vous demander au Conseil de copropriété si, de manière exceptionnelle, l'on pourrait remettre le chauffage jusqu'au 15 juin ?
5. Points demandés par
 - a. Concierge : description de fonction, horaire/présence, loge...
 - b. Communication/Affichage
 - c. Aspect halls (boîtes aux lettres, liste...)
6. Rapport du conseil de copropriété
 - a. Examen du rapport écrit
7. Travaux – Majorité 2/3
 - a. Situation de la rénovation de la salle de réunion
 - b. Suite des recommandations prévisionnelles des travaux du rapport de l'architecte WIRINGER (07/2018)
 - c. Contrôle de l'état des bétons des sous-sols

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise immobilière
Info@chatelaindelcour.com - T : +32 2 335 12 41 - F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 - 1140 BRUXELLES - IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Rubrique	Description	Réalisé 2017-2018	Réalisé 2018-2019	Budget 2019-2020
001	FRAIS CONCIERGERIE - ENTRETIEN	72 125,46 €	63 447,74 €	60 000,00 €
003	FRAIS COMMUNS DE BASE P.	27 637,36 €	28 588,85 €	25 000,00 €
004	FRAIS DE PROPRIETE	29 105,79 €	28 830,84 €	30 000,00 €
005	CHAUFFAGE - EAU	106 070,58 €	105 982,77 €	100 000,00 €
006	FRAIS PRIVATIFS	13 325,36 €	9 852,98 €	10 000,00 €
007	FRAIS PRIVATIFS L	55 432,08 €	59 844,37 €	60 000,00 €
009	GARAGES	6 474,41 €	6 081,86 €	7 000,00 €
010	TRAVAUX CHAUFFAGE	46 858,55 €	- €	25 000,00 €
012	FRAIS COMMUNS INTERIEURS P	3 275,40 €	- €	5 000,00 €
013	FRAIS COMMUNS DE BASE L	1 213,52 €	- €	500,00 €
014	FRAIS COMMUNS EXTERIEURS L	- €	851,99 €	500,00 €
015	FRAIS COMMUNS INTERIEURS L	19 226,86 €	20 675,72 €	20 000,00 €
016	ASCENSEUR 26	5 497,60 €	5 239,67 €	5 000,00 €
017	ASCENSEUR 26A	9 366,12 €	9 995,14 €	9 500,00 €
018	ASCENSEUR 26B	5 014,92 €	5 267,65 €	5 000,00 €
019	JARDIN	31 233,77 €	28 293,22 €	30 000,00 €
025	FRAIS SPECIFIQUES	2 498,69 €	3 712,00 €	3 000,00 €
030	TRAVAUX	15 228,34 €	10 525,06 €	12 000,00 €
032	TRAVAUX ASCENSEUR 26	1 830,67 €	3 399,12 €	2 500,00 €
033	TRAVAUX ASCENSEUR 26A	1 101,40 €	3 500,91 €	2 500,00 €
034	TRAVAUX ASCENSEUR 26B	1 710,73 €	3 219,19 €	2 500,00 €
Prv	COMPTE DE BILAN	85 062,39 €	13 249,18 €	30 000,00 €
	TOTAL	540 290,02 €	410 538,26 €	445 000,00 €

9. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales visées à l'article 577-563 Cclv

- a. *Explications sur les nouvelles obligations légales impératives en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve (Minimum 5% des charges communes ordinaires de l'exercice précédent)*
- b. *Décision éventuelle de ne pas se conformer aux obligations légales, étant de ne pas constituer et/ou rajuster le fonds de réserve obligatoire (vote négatif requérant une majorité des 4/5^e)*
- c. *Décision éventuelle sur un montant supérieur au minimum légal prévu des 5% du budget annuel (majorité absolue)*

10. Evaluation des contrats de fournitures et de services – Majorité absolue

Nom fourm	Objet contrat	Total N-1	Total N	Fin
AIB VINCOTTE	INSPECTIONS PREVENTIVES ASC.	4 620,19 €	5 525,32 €	10/05/2020
AUTEUIL SERVICES	ENTRETIEN PARTIES COMMUNES	43 482,00 €	47 335,20 €	30/06/2019
BRUXELLES PROPRETE	COLLECTE CONTENEURS	579,59 €	1 606,88 €	00/00/000
DICLO LABORATOIRES SERVICES	DESINSECTISATION	2 299,00 €	2 333,48 €	31/12/2019
DMO SPRL	CURAGE EGOUTS	1 272,00 €	954,00 €	31/12/2019
MEUWESE & GULBIS	ASSURANCE CDC	28 523,52 €	28 711,54 €	30/06/2020
OTIS	ENTRETIEN ASCENSEURS	8 423,25 €	8 624,52 €	31/10/2020
PARTENA	LOI SOCIALE	9 085,65 €	1 096,03 €	00/00/0000
SCHINDLER	ENTRETIEN MONTE CHARGE	2 806,71 €	4 314,03 €	30/06/2020
SICLI	ENTRETIEN MATERIEL INCENDIE	1 213,69 €	1 233,60 €	31/12/2020
TECHEM	RELEVÉ COMPTEURS + CALOS	4 945,80 €	4 328,93 €	16/06/2024
VEOLIA	ENTRETIEN CHAUFFAGE	4 604,43 €	4 639,68 €	31/10/2019
LAMPIRIS	GAZ	113 163,00 €	105 962,77 €	30/06/2020
HYDROBRU	EAU	27 185,30 €	37 934,88 €	00/00/000
OCTA+	ENERGIE	18 196,10 €	22 179,44 €	30/06/2020

a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat

b. Degré de satisfaction des prestations du concierge depuis 07/2019

11. Litige – Majorité absolue

a. Information concernant les procédures en cours : Recouvrement de charges

b. Point sur le sinistre

12. Conseil de copropriété – Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct

i. Présentation des candidats

- Vote et nomination distinctes des membres

13. Mandat du syndic – Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

b. Élection : Renouvellement – démission – renonciation



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise Immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour le surplus,
veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Pour l'Association des Copropriétaires
Gregory SOHIER



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise Immobilière
info@chatelaindelcour.com - T : +32 2 335 12 41 - F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 - 1140 BRUXELLES - IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Procuration

Nom : _____

Lot n° : _____

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : _____

Monsieur : _____

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence LES PINS NOIRS » qui se tiendra le **LUNDI 21 OCTOBRE 2019 à 18H30 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effets ci-dessus, approuver et signer tout acte et procès-verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à _____ le _____

Faire précéder la signature de la mention « *bon pour pouvoir* »

Signature _____

Article 577-6

§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale;

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »

MERCI D'ADRESSER DIRECTEMENT A LA PERSONNE DESIGNEE PAR LA PROCURATION

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160

Rapport du Conseil de Copropriété « Les Pins Noirs » [CC]

Exercice 2018-2019 | du 01-07-2018 au 30-06-2019 |

Pour rappel, l'AG du 27-10-2015 décida de renoncer aux services du syndic MDQ
v) et désigna pour une durée de 2 ans la société Chatelain Delcour
) qui a pris ses fonctions au 01-02-2016. Cette désignation a
été renouvelée pour une nouvelle durée de 1 an en AG des 14-12-2017 et 13-11-2018.

Durant cet exercice 2018-2019, le CC (Conseil de Copropriété) s'est réuni dix fois dont quatre fois en présence de Chatelain Delcour et a participé aux Assemblées générales (AG) ainsi qu'à d'autres réunions (un ou plusieurs de ses membres suivant disponibilité) :

- 11-07-2018 : Réunion de chantier « étanchéité » (remarques RP).
- 25-07-2018 : CC « Cèdres + Pins Noirs » + Syndic MDQ.
- 26-07-2018 : CC + Syndic CD.
- 31-08-2018 : Réunion de chantier « étanchéité » (remarques RP).
- 26-09-2018 : Réunion « chambres d'appoint » + Syndic CD.
- 07-10-2018 : CC (chambres d'appoint : meubles + tentures).
- 17-10-2018 : CC (préparation AG « Pins Noirs » du 22-10-2018).
- 22-10-2018 : AG « Pins Noirs » (1) (représentation insuffisante).
- 24-10-2018 : Carottages de prélèvement des terres (bacs à plantes).
- 13-11-2018 : AG « Pins Noirs » (2).
- 02-12-2018 : CC (visite conciergerie, chambres d'appoint, bureau).
- 11-12-2019 : Réunion + Bureau Deplasse (visite chaufferie / Veolia absent).
- 17-12-2019 : « Cèdres + Pins Noirs » + MDQ + Commune (alignement Van Becelaere).
- 16-01-2019 : « Cèdres + Pins Noirs » + MDQ + Commune (alignement Van Becelaere).
- 24-01-2019 : CC + Syndic CD.
- 22-02 + 28-02-2019 : Visites en chaufferie avec 3 firmes (pour offres de service).
- 04-03-2019 : Réunion + Arch. Wiringer (sous-sols).
- 08-05-2019 : « Cèdres + Pins Noirs » + MDQ + Commune (arbres, avaloirs, EP).
- 09-04-2019 : CC (audition des 3 candidats concierges sélectionnés).
- 10-04-2019 : Réunion + Ir Decelle (état des bétons en sous-sol).
- 10-04-2019 : CC « Cèdres + Pins Noirs » + MDQ (nouvelles portes de garage).
- 09-05-2019 : CC + Syndic CD.
- 21-05-2019 : « Cèdres + Pins Noirs » + Syndics MDQ et CD (rénovation voirie FN).
- 06-06-2019 : CC + Syndic CD.

De plus, depuis juillet 2019 (Exercice 2019-2020), un ou plusieurs membres du CC ont également participé aux réunions suivantes :

- 05-08-2019 : Réunion avec OREX (contrôles qualité béton en sous-sol).
- 12-09-2019 : Réunion Syndic CD + CC + Concierge (mise au point).
- 18-09-2019 : CC + Syndic CD (préparation AG du 21-10-2019).

Furent abordés lors de ces réunions les points suivants :

- 1) Organisation et réalisation des travaux prévus pour assurer une amélioration de l'étanchéité des joints de façade du bâtiment (City Façade).
- 2) Évaluation avec l'architecte du chantier « étanchéité » côté « voirie » (Dierde Construct) et objectivation des responsabilités en regard à la mortalité anormale des plantes des entrées.
- 3) Finalisation des travaux de rénovation complète des deux chambres d'appoint (+ remise en location).
- 4) Réalisation de la rénovation de la conciergerie (avec nouvelle cuisine).
- 5) Organisation de la rénovation du bureau du rez-de-chaussée à achever en 2019 pour remise en location.
- 6) Définition et approbation du nouveau contrat de conciergerie avec désignation des tâches et missions à effectuer en vue de réduire l'intervention payante de firmes extérieures.
- 7) Après large appel à candidature, audition des meilleurs candidats et sélection du nouveau concierge (au 01-07-2019). Évaluation des prestations avec réunion sur place.
- 8) Évaluation des prestations de maintenance de l'installation de chauffage et décision de recourir à une autre société pour en améliorer la gestion.
- 9) Amélioration de la gestion des locaux « conteneurs » intérieurs et de l'enclos extérieur (porte, bac à plantes) en vue d'une meilleure gestion des immondices et encombrants.
- 10) Suivi d'impayés et de sinistres sur base des informations fournies par le syndic.
- 11) Préparation du chantier de rénovation « voirie Pins Noirs » dans l'attente de la fin du chantier communal de l'avenue Van Becelaere (en collaboration avec « Les Cèdres » et les syndics (MDQ et CD)).

A cette liste, nous pouvons encore ajouter que furent abordés d'autres points dont :

- La gestion de la comptabilité et son contrôle par le commissaire aux comptes.
- L'établissement des appels de fonds et des décomptes annuels.
- L'analyse objective des contrats des fournisseurs.
- Les incivilités dont les encombrants abandonnés par des inciviques.
- La cogestion avec les Cèdres des poubelles (stationnement containers, enclos à poubelles).
- Les situations dangereuses pour la sécurité de la copropriété (par exemple l'évacuation d'encombrants accumulés dans des locaux dont les parkings en sous-sol).
- Évaluation de l'éclairage normal et de secours dans les deux sous-sols de parkings en vue d'améliorer la sécurité de cette installation.
- Le respect de l'Acte de Base.
- Les conflits de voisinage.
- La préparation des AG.

CONCLUSION :

Pour mémoire, l'exercice 2018-2019 est le troisième exercice annuel complet géré par Chatelain Delcour qui avait pris la fonction de syndic au 01-02-2016 soit 5 ans avant la clôture de l'exercice 2015-2016.

Au cours de cet exercice 2018-2019, l'ancienne concierge était absente ou en incapacité de remplir toutes ses tâches. Depuis le 01-07-2019, tout est mis en œuvre pour que le nouveau concierge remplisse toutes les missions précisées par le contrat. Un temps d'adaptation est nécessaire et les mises au point se font au fur et à mesure vu la variété des tâches. Chatelain Delcour devrait ainsi pouvoir se consacrer mieux à la gestion courante de notre copropriété.

D'autre part, vous pouvez constater avec satisfaction que l'avis du Commissaire aux Comptes dans son rapport détaillé établi ce 20-09-2019 (tout comme celui du 08-10-2018) continue à être très positif sur la tenue des comptes par le syndic (comptabilité cohérente, bilan équilibré et propre, fonds de réserve effectivement disponibles, fonds de roulement suffisant, globalement très peu d'arriérés, gros travail de récupération des dettes, paiement régulier des fournisseurs en général, factures parfaitement classées), même s'il constate un manque de trésorerie pour lequel des provisions sont en cours de constitution conformément à la décision de l'AG du 13-11-2018.

Enfin, d'autres dossiers essentiels (tels que le chauffage, l'eau chaude, l'amélioration du local extérieur pour les conteneurs, un important dossier de sinistre datant de 2015, la rénovation de certains locaux communs, ...) ont fait l'objet d'une gestion suivie et d'une rentrée d'argent pour la copropriété.

Et nous insistons pour qu'une communication correcte entre le syndic d'une part, et le CC et les copropriétaires d'autre part, soit toujours privilégiée afin de permettre la continuation d'une gestion optimale des affaires de notre immeuble dans un climat serein.

À cet égard, nous tenons à remercier tous ceux parmi vous qui nous informez de leur point de vue afin de contribuer au standing de la copropriété.

Merci de votre attention à toutes et tous.

Le Conseil de Copropriété,

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP LES PINS NOIRS**
 Av. Emile Van Becelaere 26
 1170 Bruxelles
 Entreprise n° 0850.158.973
 Notre réf. : 2008

COMPTES DU 01/07/18 AU 30/06/19

établi le 20/09/19

par :

Rue des Compagnons 33
 1030 Bruxelles
 TVA : 0444.004.731

Bruxelles, le 20 septembre 2019

Rue des Compagnons 33
 1030 Bruxelles
 TVA : BE 0444.004.731

Aux copropriétaires de
TACP LES PINS NOIRS
 Av. Emile Van Becelaere 26
 1170 Bruxelles

Madame Monsieur,

Commissaire ACP LES PINS NOIRS
 Vérification des comptes 01/07/18 - 30/06/19

PREAMBULE

Nous vérifions les comptes de votre copropriété pour la 2^e fois.

Notre rapport comprend 11 points :

1. Planning
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Comptes de bilan
5. Comptes des propriétaires
6. Comptes des fournisseurs
7. Factures d'entrée
8. Décompte
9. Financiers
10. Honoraires
11. Conclusions

1. PLANNING

Le tableau suivant indique les dates clé :

	date
Closure des comptes	30/06/19
Réception des comptes définitifs	12/09/19
Réception des comptes définitifs souhaités, au plus tard	Environ 17/09/19
Convocation en assemblée générale, au plus tard	Environ 07/10/19
Assemblée générale	Environ 22/10/19

Nous avons reçu les documents à temps pour permettre d'établir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale. Le rapport pourra ainsi être joint à la convocation, comme il est préférable.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis, comme demandé, la plupart des documents par voie informatique. Nous avons entretenu les factures et extraits de compte en banque aux bureaux du syndic. Le syndic a répondu avec grande diligence à nos demandes d'informations complémentaires.

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Programme comptable

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

Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

Concordance bilan ex. précédent / report dans l'historique des comptes généraux

Le tableau ci-dessous indique les discordances éventuelles entre les soldes au bilan de l'exercice précédent et les reports dans l'historique des comptes généraux.

Comptes	bilan exercice précédent	report dans l'historique	variation
Aucune discordance			

Vérification faite, les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice précédent.

Concordance bilan / historique des comptes généraux

Vérification faite, le solde final des comptes dans l'historique des comptes généraux correspond bien au bilan.

Concordance bilan / balances propriétaires et fournisseurs

La balance propriétaires correspond bien au compte propriétaires du bilan.

La balance fournisseurs correspond bien au compte fournisseurs du bilan.

Conclusion

La comptabilité est cohérente.

4. COMPTES DE BILAN

L'immuable est géré avec appels de provisions trimestriels anticipatifs et décompte annuel. La situation comptable reçue est, comme prévisible, bonne répétition et clôture.

Bilan

ACTIF		
3001 - stock clés + télécommandes		8.598,61
3003 - stock tapis		1.400,28
440 - fournisseurs		5.614,03
480006 - sinistre FD20152120		78.735,67
480011 - sinistre		765,98
480013 - sinistre AD 2016 2090		353,93
480018 - sinistre AD20171940		10.824,00
480027 - sinistre		2.294,24
480038 - sinistre AD20182078		159,00
480040 - sinistre 7F		200,00
480042 - sinistre AD20190023		327,20
480043 - sinistre AD20182885		200,00
480048 - sinistre AD20191319		595,00
5500 - compte dépôt Belfius		210.230,06
5510 - compte à vue		4.100,79
5810 - à recevoir du gèle courant		191,72
Total		317.721,00

PASSIF		
100 - fonds de roulement permanent		56.000,00
160 - fonds de réserve		194.135,89
161 - fonds de réserve secourseurs		7.707,65
172 - locataires		1.966,98
213001 - garantie		520,00
41016 - acompte de fonds de roulement		46.665,92
418001 - créances propriétaires		1.691,96
490009 - sinistre FD20161089		203,30
49001 - arrondis de répartition		3,02
490018 - sinistre AD20171588		517,00
490033 - sinistre AD20181478		112,60
490035 - sinistre A20181900		200,00
490047 - sinistre AD20191177		1.477,09
803003 - quote-part C&S		6.124,96
8811 - à verser au cpte dépôt		191,72
Total		317.721,00

Le bilan est équilibré. Beaucoup de comptes sinistres sont restés ouverts, qui auraient pu être soldés.

Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

160 - fonds de réserve	194.135,89
161 - fonds de réserve ascenseurs	7.707,65
- 5600 - compte dépôt Belfius	-210.230,96
Total positif = manque de dépôt sur le compte de dépôt	-3.387,42
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	

Le montant total des fonds de réserve est entièrement déposés sur le compte d'épargne, comme il se doit légalement, et même plus. Les fonds de réserve sont donc effectivement disponibles.

Pour information, le code civil, Art. 577-8, § 4, 5 prescrit :
Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve.

Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	-3.387,42
- 5510 - compte à vue	-4.100,79
+ Trésorerie minimum à conserver sur le compte à vue	48.661,15
1,5 mois de charges courantes sur base de 397.299,16	
Total positif = manque de trésorerie	37.172,94
Total négatif = pas de manque de trésorerie	

La copropriété présente un gros manque de trésorerie d'environ 37.000,00.
 L'année passée, il était d'environ 76.000,00.
 Il faut rajouter l'excès d'appel de provisions de charges d'environ 53.000,00, qui procure un surcroît temporaire de trésorerie. Après remboursement des soldes créditeurs aux propriétaires, il restera un manque de trésorerie de l'ordre de 90.000,00.

Ce manque de trésorerie provient :
 - du compte "490008 - sinistre 1" pour environ 74.000,00 à l'actif du bilan
 - du compte "490019 - sinistre AD20171840" pour environ 11.000,00 à l'actif du bilan.

Pour combler partiellement ce manque de trésorerie, nous avons recommandé dans notre rapport 2018 d'augmenter le fonds de roulement de 40.000,00. Pour plus de clarté, nous recommandons maintenant plutôt de constituer une provision pour créances douteuses "sinistre Calgrive" de 40.000,00, à revoir en fonction de l'évolution de la procédure judiciaire.

Le syndic indique :
Sure à la décision de l'AG de 2018, celle-ci est en cours de constitution.

Fonds de roulement

Fonds de roulement minimum recommandé pour gestion avec appels de provisions anticipées : 1,5 mois de charges courantes sur base de 397.299,16	49.661,15
Fonds de roulement au bilan	59.000,00

Le fonds de roulement est supérieur au minimum recommandé.
 Ce minimum veut dans une situation idéale :
 - faible arriéré de paiement propriétaires
 - peu de sinistres à l'actif du bilan
 - peu de comptes débiteurs à l'actif du bilan.
 Ce n'est pas le cas. Il ne faut donc pas le diminuer.

Compte 172 - locations

Deux biens sont loués :

1. Appartement contiguë pour logement. Locataires Loyers reçus : 12 x 591,66.
Sans indexation.

2. Chambres d'appoint au rez-de-chaussée pour les invités des occupants louées ponctuellement, à la demande. 30,00 €/jour.

213001 - Garantie Hoppentrouwer

Solde créditeur 620,00, inchangé depuis au moins 2 ans.
 Le syndic indique :
J'ai cherché dans les PV une trace de ce nom, mais n'ai rien trouvé. Ce compte était renseigné dans le bilan de réouverture de MDC Gestion. Etant donné qu'il y avait un autre compte pour la loge, je suppose que cela ne concerne pas cette loge.

Nous proposons :
 - de vérifier qu'il ne s'agit pas de la garantie du locataire actuel, M. Marc Vanhamme
 - si non, de solder le compte par le fonds de réserve

Garantie loge

Le compte Garantie loge est présent à l'actif et au passif du bilan au moins depuis 2007 pour 991,57.

Les soldes, étant à l'actif et au passif du bilan, s'annulent. Le syndic actuel n'a donc pas introduit ces soldes à la reprise des comptes de l'ancien syndic.

213002 - provisions chambres d'appoint

Les provisions ont été entièrement utilisées pour remise en état des chambres d'appoint. Le complètement nécessaire pour les travaux a été financé par prélèvement sur le fonds de réserve.

2003 - stock lapla

Solde débiteur 1.400,26, inchangé depuis au moins 2 ans.
 Le syndic indique :

Il y a bien un stock de tapis à l'ACP pour les communs en cas de nécessité de remplacement à certain endroit.

Compte 418001 - créances propriétaires

Solde créditeur 1.691,89 inchangé depuis un an.

2018 : le syndic indique :

Ce sont d'anciens propriétaires, qui n'étaient plus propriétaires lors de notre prise de mandat. Les 2 paiements reçus correspondent à d'anciens propriétaires inconnus.

2019 : ne peut-on pas solder ce compte par le fonds de réserve ?

Le syndic indique :

Proposition à faire voter à l'AG :

Compte 417 - créances douteuses

Le compte était créditeur de 12.502,06.

2018 : le syndic indique :

- il s'agit des soldes de réouverture du 31/12/15 des fournisseurs

pour 11.785,12

- ces fournisseurs ne réclament pas ces montants

- é mis connaissances, il n'y a pas de litige en cours

2019 : le syndic a soldé le compte par le fonds de réserve, qui a été ainsi augmenté.

Compte 490008 - sinistre FD20152120

Solde débiteur de 73.735,87 inchangé depuis un an.

2018 : le syndic indique :

- sinistre du 01/04/15 - rupture d'anchage terrasse

- changement de compagnie d'assurance

- la compagnie actuelle renvoie vers la précédente, et vice-versa

- déclaration tardive par l'ancien syndic

- erreur de l'ancien syndic dans la déclaration pour la date de survenance du sinistre

2019 : le syndic indique :

Nous avons demandé à de mettre à la cause notre prédecesseur, sur base de l'AGO de 2018. Réponse à encore été faite début septembre.

Compte 4800XX - sinistres

Les comptes sinistres sont très bien gérés au niveau de l'enregistrement des frais et des indemnités. Toutefois, un grand nombre de comptes restent ouverts, qui auraient pu être soldés. Le plus souvent, il s'agit de frais non remboursés par l'assuratrice, à mettre en charges.

Le syndic indique :

Le nécessaire sera fait pour la prochaine clôture.

Compte d'attente 499 - compte d'attente

Le syndic indique :

- ce compte est à zéro

- il sert à l'imputation provisoire d'un mouvement bancaire par fichier Code lorsque le fichier ne fournit pas les infos nécessaires à l'imputation

- nous avons besoin de l'extrait bancaire pour trouver les données nécessaires

- les opérations sont ensuite imprimées dans le compte définitif approprié

5. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement

La situation est à la date de clôture, avant dernier décompte et appel de fonds.

Solde propriétaires (débit et crédit)	5.946,91
Total charges et apports de fonds (voir ci-dessous 8. Décomptes)	648.289,18
Arriérés en mois de charges courantes + appels de fonds	0,1 mois

Globalement, il y a très peu d'arriérés.

Examen détaillé des comptes propriétaires débiteurs de plus de 700,00 \$ en fin d'exercice

En italiques, les informations corrigées par le syndic.

Propriétaire	Arriéré au 30/09/19	Arriéré au 12/09/19	Remarque
D'Hond	787,84	401,98	
De Capitani	1.239,18	229,20	
Event Technical Sol.	2.212,72	3.088,83	Retard de paiement permanent de 1.300,00 à 3.000,00 Jugement rendu par défaut le 04/08/19 en faveur de la copropriété.
Jouris (succésion)	2.178,10	0,00	Retard de paiement permanent de 1.000,00 à 2.000,00. Paiement total du solde reçu de l'usufruitier le 05/07/19.
Petit	1.757,86	860,53	Depuis le 01/01/19, retard de paiement permanent de 700,00 à 2.500,00 Rappel par recommandé dans 15 jours
Velasco	1.338,61	628,31	Retard de paiement permanent de 1.300,00 à 3.200,00. Plan de paiement établi le 07/04/19 respecté. Dette apurée.
Total	5.274,57	7.217,25	

4 propriétaires sont constamment en retard de paiement dont 2 avec un arriéré de plus de 2.000,00. La situation s'est bien améliorée depuis l'année passée.

A ce jour, il reste un seul gros retard de paiement : Event Technical Solutions. Le syndic a fait tout le nécessaire. Le jugement a été rendu par défaut en faveur de la copropriété.

Suivi des paiements

Le syndic suit les paiements de près et transmet les dossiers à l'avocat quand nécessaire.

Frais de rappel actuellement facturés

- rappel simple : 6,00
- rappel par recommandé : 15,00

Teneur des comptes
La tenue des comptes est excellente. Il n'y a quasiment aucune remarque à formuler, ce qui est parfait vu l'importance de l'immeuble, le nombre de fournisseurs et de factures.

7. 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

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
164414	City Façade	7.798,95	Attestation non agrafée. Article 30bis.

Nomenclature et classement des factures
Les factures sont parfaitement numérotées, sans saut ni doublon, et parfaitement classées. Les notes de crédit sont classées avec les factures, suivent la même numérotation et apparaissent dans le journal des achats. C'est parfait.

Application du taux de TVA à 6 % sur les travaux de rénovation
Ce taux est correctement appliqué.

Correspondance facturer d'entrées / factures d'entrées
Les montants encodés correspondent parfaitement aux factures.

Vérification de la situation des entrepreneurs vis-à-vis de la sécurité sociale et des contributions. Article 30bis.

Pour l'information : la copropriété est solitairement responsable des dettes des entrepreneurs auxquels elle commande des travaux. Si l'entrepreneur n'est pas en règle, au paiement, le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur internet, pour la sécurité sociale et pour les contributions. Une attestation est délivrée.

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

Nous invitons le syndic, à l'avenir, à agraffer cette attestation pour les factures de 5.000,00 € TVAC ou plus.

Le syndic a agrafé l'attestation à toutes les factures concernées, sauf une.

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

Frais de rappel réévalués recommandés
Pour inciter les propriétaires à plus d'attention à la régularité des paiements, nous recommandons de réévaluer les frais de rappel comme suit :

- 1er rappel : 15,00
- 2è rappel, par recommandé : 30,00

Facturation des frais de rappel

Actuellement, les frais de rappel apparaissent dans le décompte annuel comme frais privés, en fin d'exercice. Ce système présente deux inconvénients :

- les propriétaires ne sont conscients de ces frais qu'en fin d'exercice, au décompte annuel
- ils sont noyés dans l'ensemble des charges normales de la copropriété

Il serait préférable d'imputer ces frais directement sur le compte propriétaire, hors décompte, afin de faire apparaître ces frais de rappel dans les rappels de paiement.

Le syndic indique :

Ce n'est pas le système utilisé. Mais les copropriétaires sont bien informés des frais de rappel.

Pénalité de retard

Quelques propriétaires sont débiteurs en permanence et font courir un risque d'insolvabilité à la copropriété. Pour les inciter à payer régulièrement leurs charges, y compris les provisions de charges, nous recommandons d'appliquer une pénalité de retard trimestrielle de 2,5 % sur l'arriéré de paiement en fin de trimestre. Ce système est efficace et facile à mettre en œuvre.

Teneur des comptes

Les comptes sont parfaitement tenus.

6. COMPTES DES FOURNISSEURS

Examen détaillé des comptes fournisseurs

Montant positif = débit = note de crédit ou paiement au fournisseur

Montant négatif = crédit = facture ou remboursement du fournisseur

En Italiques, les informations données par le syndic.

Fournisseur	Montant	Remarque
Meurisse & Guibis	-24.488,66	Facture du 14/05/18 payée en 3 fois du 04/07/18 au 09/07/18 <i>A cause d'un manque ponctuel de liquidités.</i>
Partena	-92,67	Différence factures / paiements
Auteuil Services	-12.801,80	Factures des mois 4, 5 et 8/18 impayées <i>Le fournisseur a transmis ces factures fin juin. Elles ont été payées début juillet.</i>

Soldes en fin d'exercice

A part un seul cas indiqué ci-dessus, les soldes correspondent aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer.

Régularité des paiements

Les fournisseurs sont en général payés régulièrement. La prime d'assurance de l'immeuble a été payée tardivement, par manque ponctuel de liquidités.

8. DECOMPTE**Charges courantes de l'exercice**

Total des charges suivant récapitulatif des frais	410.536,36
- charges imputées sur compte d'attente aléatoires	-11.690,27
- charges imputées sur stock	-1.668,91
Charges à répartir	397.289,18
- gros travaux non financés par fonds de réserve	-0,00
Charges courantes	-0,00
	397.289,18

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	397.289,18
Appels de fonds de réserve	182.000,00
Charges courantes + appels de fonds	548.289,18

Equilibre charges à répartir / charges réparties

Charges à répartir	397.289,18
Charges réparties	397.289,06
Suivant "récapitulatif des décomptes"	
Différence d'arrondis	3,88

Les charges ont été correctement réparties, à la différence d'arrondis près.

Equilibre charges / provisions de charges

Charges courantes	397.289,18
Provisions de charges appelées, suivant compte 701	450.000,00
Excès de provisions de charges	52.710,82
Couverture des charges par les provisions	113 %

Les provisions de charges sont un peu excédentaires.

Délai pour sortir le décompte

Date de clôture des comptes	30/06/19
Date du décompte	12/09/19
Délai pour sortir le décompte	74 jours

Ca décal est normal pour un immeuble complexe et vu la période de vacances.

Financement des gros travaux

Les gros travaux ont été financés, comme il se doit, par prélèvement sur le fonds de réserve. Quelques travaux de petite importance n'ont pas été financés par prélèvement sur le fonds de réserve. Cela concerne une partie des travaux à la conflagration, pour un montant total d'environ 3.000,00.

Répartition des charges

Nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition et de l'imputation des charges.

9. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	Banque	Banque
N° compte en banque	BE09..8157	BE13..3039
N° compte en comptabilité	5510	5500
Solde initial svr bilan exercice précédent	3.885,08	44.076,08
Solde initial suivant extraits de compte	3.885,08	44.076,08
Date dernier extrait	29/08/19	04/07/18
N° dernière opération	18	12
N° dernière opération	0634	0835
Solde final suivant bilan	4.100,78	210.230,98
Solde final suivant extraits de compte	4.100,78	210.230,98
Date dernier extrait	02/07/19	03/07/19
N° dernier extrait	18/2	14/01
N° dernière opération	0956	0331

Tous les montants concordent.

10. HONORAIRES

Pour l'exercice 2019-2020, nos honoraires s'élevaient, comme suit :

- Prestations de base
- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1 180,00 €
- en urgence, supplément : 100,00 €

Prestations facultatives en assemblée générale

- présentation verbale du rapport
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présences en AG 46 fois : 160,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 19,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 140,00 €

Tous les prix sont hors TVA 21 %

11. CONCLUSIONS

Tenue de la comptabilité

La comptabilité est très bien tenue. En particulier, le suivi des paiements des propriétaires et l'enregistrement des factures sont parfaits. La seule remarque concerne la clôture des comptes de sinistres.

Décisions à prendre en AG

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/07/18 au 30/06/19
2. Approuve le bilan au 30/06/19
3. Charge le syndic de clore tous les comptes sinistres qui peuvent être
4. Décide de solder le compte "416001 - créances propriétaires", créateur de 1.691,99, par le fonds de réserve
 - 1^{er} rappel simple : 15,00 €
 - 2^e rappel, par recommandé : 30,00 €
5. Décide de réévaluer les frais de rappel comme suit :
6. Décide d'appliquer une pénalité de retard trimestrielle de 2,5 % sur le solde dû en fin de trimestre, pour éviter que des propriétaires restent débiteurs en permanence
7. Décide de consulter une provision pour créance douteuse "sinistre Caligny" de 40.000,00. Cette provision est à revoir en fonction de l'évolution de la procédure judiciaire.

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

Compte Copropriétaire**Copropriété**

: 8046 - ACP LES PINS NOIRS (BE0850.158.973)

Exercice : du 01/07/2023 au 30/06/2024**Edité le :** 13/02/2024**Période :** jusqu'au 13/02/2024

Date	Echéance	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
30/06/2022	-	-	Solde reporté	Solde	668.96	0.00	- 668.96
01/07/2022	31/07/2022		Provisions (P) (07/2022)	Charges	57.45	0.00	- 726.41
01/07/2022	31/07/2022		Appel de fonds de réserve (07/2022)	Fond de réserve	9.52	0.00	- 735.93
01/10/2022	31/10/2022		Appel de fonds de réserve (10/2022)	Fond de réserve	9.52	0.00	- 745.45
01/10/2022	31/10/2022		Provisions (P) (10/2022)	Charges	76.50	0.00	- 821.95
01/01/2023	31/01/2023		Provisions (P) (01/2023)	Charges	76.50	0.00	- 898.45
01/01/2023	31/01/2023		Appel de fonds de réserve (01/2023)	Fond de réserve	9.52	0.00	- 907.97
01/04/2023	01/05/2023		Provisions (P) (04/2023)	Charges	76.50	0.00	- 984.47
01/04/2023	01/05/2023		Appel de fonds de réserve (04/2023)	Fond de réserve	9.52	0.00	- 993.99
01/07/2023	31/07/2023		Appel de fonds de réserve (07/2023)	Fond de réserve	9.52	0.00	-1 003.51
01/07/2023	31/07/2023		Provisions (P) (07/2023)	Charges	71.70	0.00	-1 075.21
01/10/2023	31/10/2023		Appel de fonds de réserve (10/2023)	Fond de réserve	9.52	0.00	-1 084.73
01/10/2023	31/10/2023		Provisions (P) (10/2023)	Charges	71.70	0.00	-1 156.43
01/01/2024	31/01/2024		Appel de fonds de réserve (01/2024)	Fond de réserve	9.52	0.00	-1 165.95
01/01/2024	31/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	71.70	0.00	-1 237.65
Totaux :					1 237.65	0.00	-1 237.65
Solde débiteur au 13/02/2024 :						1 237.65	-

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 237.65 €** sur le compte de la copropriété :**GKCCBEBB - BE09 0682 4233 8157 (BELFIUS)**avec pour mention votre référence client : **+++402/9586/59481+++**

De:
Envoyé: samedi 17 février 2024 10:41
À:
Cc:
Objet: RE: liquidation judiciaire BNP/Noullez

Madame,

Nous faisons suite à votre mail et vous prions de trouver les informations demandées concernant la vente de l'appartement

Montant du fonds de roulement : 158,55 €

Montant du fonds de réserve : 263,59 €

Montant dû à ce jour : **687,98 €**

Provision charges : du 1/10/23 à la date de l'acte : 190 €

Un montant de frais administratifs de 150 € sera comptabilisé pour les renseignements notariaux dans le cadre de la transmission de propriété.

Nous vous envoyons par We Transfer :

- les PV des 3 dernières AG (pas 2020 car Covid)
- le PV de l'AG du 26/10/23
- le PV de l'AG extraordinaire du 30/01/2024
- le dernier bilan au 30/06/23
- les décomptes du 1/10/21 au 30/9/23
- la police d'assurance
- l'acte de base
- le ROI

Le BCE : 0831.305.539

Il n'y a pas de citerne à mazout.

Bien à vous,

pour

ACP Partielle Résidence « LES CEDRES »
Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b
B-1170 BRUXELLES
N° BCE 0831.305.539

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association Partielle des Copropriétaires de la
Résidence « LES CEDRES »,
Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES,
tenue le jeudi 6 juin 2019 à 18 HEURES 30
en la salle de réunion de la Résidence "Les Cèdres", Avenue Emile Van Becelaere 24 à 1170 BRUXELLES

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Local poubelle
 - > Présentation
 - > Choix → construction en surface ou construction enterrée
 - > Prévisions budgétaires
4. Adaptation de la loi sur la Copropriété du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1er janvier 2019

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 19 heures

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.
En effet, 27.831/45.000 quotités sont présentes ou représentées et 68/128 propriétaires sont présents ou représentés.
La liste des présences détaillées est consignée au registre.

Le syndic,

Est proposé comme président

, demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.

L'AG marque son accord sur cette proposition.

Le bureau est donc le suivant :

Président :

Assesseurs :

Secrétaire :

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Local poubelles

Pour répondre aux normes en vigueur, il s'avère nécessaire de ne plus entreposer les containers poubelles dans les parkings (voir norme SIAMU et IBGE). D'autre part, les containers se trouvent sur la voie publique lors de leurs enlèvements. L'ACP a déjà reçu des remarques de la commune.

Lors de l'AG du 12/10/2016, il a été voté la construction d'un enclos poubelles à l'extérieur au niveau du jardin le long de l'avenue Van Becelaere dans la prolongation de l'aire de parking devant l'immeuble les "Cèdres". Cette décision est acquise. Aucun recours n'a été déposé chez le Juge de Paix dans les délais légaux à l'encontre de cette décision.

L'AG statutaire du 17 octobre 2018 a voté pour la construction d'un local en surface par 21.634 Q/28.678 Q.

Plusieurs copropriétaires auraient préférés un local enterré mais, au vu du budget, n'ont pas voté pour cette formule.
D'autre part, plusieurs propriétaires, contre la solution en surface, étaient prêts à intenter un recours.

Le conseil de copropriété et le syndic, plus particulièrement Mr Bertrand, ont encore étudié si des possibilités existaient pour trouver une solution sous-terrain plus avantageuse au niveau budget.

Les différents projets sont présentés et commentés (voir documents envoyés par mail et remis en séance en annexe)

Budget en surface : 120.000 €

Budget sous-terrain : 200.000 € ou 350.000 € + escalier de secours si requis par SIAMU

L'arrivée de M. ... à 20h05, porte le quorum à 28.180/45.000 Q et à 69/128 propriétaires.

Trésorerie → prévisions budgétaires

Option 1 : Local poubelles en surface

Travaux à prévoir sur exercice 2019/2020

- Remplacement descentes eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2
- Mise en peinture garde corps et montants verticaux façade sud
- Construction d'un enclos poubelles extérieur : (118.000 €- 12.000 €)

ACP Principale (45%) :

- Asphaltage aire de circulation :
- Infiltrations au niveau des parties communes de garages :
- Caméras parking et remplacement cylindre par système à badge

30.000 €
26.900 €
106.000 €

40.000 €
18.000 €
2.000 €

222.900 €
195.000 €
105.000 €
77.100 €

Disponible : Fonds réserve
Appels 1-2-3-4 T19 + 1-2 T20
Solde disponible

Option 2 : Local poubelles enterré

2a Travaux à prévoir sur exercice 2019/2020

- Remplacement descentes eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2
- Mise en peinture garde corps et montants verticaux façade sud
- Construction local poubelles enterré option 2a

ACP Principale (45%) :

- Asphaltage aire de circulation :
- Infiltrations au niveau des parties communes de garages :
- Caméras parking et remplacement cylindre par système à badge

30.000 €
26.900 €
200.000 €

40.000 €
18.000 €
2.000 €

316.900 €
195.000 €
105.000 €
16.900 €

Disponible : Fonds réserve
Appels 1-2-3-4 T19 + 1-2 T20
Solde à financer

2b Travaux à prévoir sur exercice 2019/2020

- Remplacement descentes eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2
- Mise en peinture garde corps et montants verticaux façade sud
- Construction local poubelles enterré option 2b : (345.000 - 1.650)

ACP Principale (45%) :

- Asphaltage aire de circulation :
- Infiltrations au niveau des parties communes de garages :
- Caméras parking et remplacement cylindre par système à badge

30.000 €
26.900 €
343.350 €

40.000 €
18.000 €
2.000 €

460.250 €
195.000 €
105.000 €
160.250 €

Disponible : Fonds réserve
Appels 1-2-3-4 T19 + 1-2 T20
Solde à financer

Décision suite vote écrit :

Pour un local aérien : 2.461 Q / 27.649 Q

Pour un local en sous-sol (option 200.000 € retenue) : 24.984 Q / 27.649 Q

Abstention : 202 Q

Contre les 2 propositions : 204 Q

4. Adaptation de la loi sur la Copropriété du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1er janvier 2019 - Modifications principales et non exhaustives

Le syndic informe qu'une modification de la Loi sur la Copropriété a été votée en date du 02.07.2018. Cette nouvelle Loi est entrée en vigueur en date du 01.01.2019.

.....
1. **Nouvel Article 577-2 §10**

Cet article introduit la possibilité pour les copropriétaires ou pour les opérateurs de service d'utilité publique le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réparation de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications. Une procédure précise doit être respectée au préalable. Ceci est par exemple prévu pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

2. Un règlement d'Ordre intérieur (R.O.I) est désormais obligatoire (Art. 577-4 §2).
Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour le R.O.I. Ce document contient au moins :

- 1° Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale pour les marchés et contrat nécessitant une pluralité de devis.
- 2° Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.
- 3° La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association de copropriétaires.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour se faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3. **Règles à suivre par un copropriétaire qui souhaite se faire assister lors d'une assemblée générale (Art.577-6 §1^{er})**
Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

4. **Modifications de majorité à atteindre pour certaines décisions prises par l'assemblée :**

- Les travaux rendus obligatoires suite à des dispositions légales sont votés à la majorité absolue (50+1 voix des copropriétaires présents et représentés).
- Les autres travaux sont décidés à une majorité de 2/3, soit 66,67 % des copropriétaires présents et représentés (anciennement 75 %).
- L'assemblée peut donner mandat au Conseil de Copropriété si le vote atteint au moins 2/3 des voix, soit 66,67 % des copropriétaires présents et représentés.
- Lorsqu'un copropriétaire souhaite réunir ou diviser son(s) lot(s), l'assemblée générale des copropriétaires doit l'avoir décidé au préalable à une majorité des 4/5 des voix, soit 80,00 % des copropriétaires présents et représentés.

5. Lorsque le règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement des charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

6. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

7. Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges.

8. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

9. L'association des copropriétaires devient un créancier privilégié pour les chartes de copropriété impayées de l'exercice en cours et le précédent.

10. L'association des copropriétaires est invitée à constituer un fonds de réserve à concurrence de minimum 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent à moins que l'assemblée générale n'ait décidé d'y déroger par un vote pris à la majorité des 4/5^e des voix des copropriétaires présents et représentés.

11. Les copropriétaires sont tenus de communiquer au syndic leur changement d'adresse ou les changements intervenus dans leur statut personnel ou réel de leur(s) lot(s)."

La séance est levée à 21h.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association Partielle des Copropriétaires de la
Résidence « LES CEDRES », Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES,
tenue le jeudi 21 octobre 2021 à 18 HEURES 30
en « LA SALLE LAETITIA » avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur les exercices 2019/2020 et 2020/2021: Syndic, Conseil de copropriété, Vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/06/2020 et 30/06/2021
5. Décharges à donner au 30/06/2020 et 30/06/2021
 - au Syndic
 - au Conseil de copropriété
 - au Vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget - approbation
7. Situation des retards de paiements des charges
8. Travaux façade avant et arrière → rapport et information sur suivi chantier
9. Local poubelles
 - Information
 - Mode de financement
10. Concierges
11. Situation travaux à entreprendre en 2021/2022
 - ACP Cèdres → 2022/2023
 - Local poubelles
 - Remplacements trainantes des eaux usées au -1
 - Remplacement pompes de relèvement eaux sanitaires et usées
 - Permis d'environnement
 - Remplacement portes entrées immcubles
 - ACP Principale Cèdres – Pins Noirs
 - Asphaltage aire de circulation
 - Infiltrations parties communes garages
12. Accès parking esplanade
13. Suppression local lavage voitures
14. Parking vélos
15. Sinistre chute des 2 hêtres rouges
16. Jardins
17. Véhicules électriques
18. Appel de fonds propres à prévoir
19. Rappels règlement ordre intérieur
 - Procédure en cas de rénovation des appartements → vote
 - Transmettre au syndic le descriptif des travaux
 - Durée des travaux
 - Etat des lieux appartements voisins avant travaux
 - Usage élévateur pour gravats et matériaux lourds
 - Usage appartement en Airmb → vote
 - Rappels de certains points
 - Usage des terrasses
 - Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
 - Animaux domestiques
 - Parking esplanade
20. Elections statutaires
 - Conseil de Copropriété
 - Vérificateur aux comptes
21. Mandat du Syndic

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 19 heures 10

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.
En effet, 28871 /45.000 quotités sont présentes ou représentées et 66 /129 propriétaires sont présents ou représentés.
La liste des présences détaillées est consignée au registre.
Le syndic, demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.
Est proposé comme président

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :

Président :
Secrétaire :

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Rapports sur l'exercice écoulé

AI : RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE 2020/2021 (point 3 ordre du jour)

1. Travaux entrepris durant l'exercice écoulé et portés en charges :

- Installation chauffage et eau chaude
 - Remplacement d'un vase expansion
- Travaux généraux
 - Remplacement de 4 dévidoirs au niveau des garages
 - Remplacement des éclairages du parc
 - Remplacement d'une section de descente d'eaux usées
 - Remplacement d'un extracteur + maçonnerie cheminée de ventilation
 - Abattage de 3 érables + démontage 2 hêtres
 - Remplacement de différents panneaux de signalisation et poteaux pompier sur esplanade

Travaux effectués durant l'exercice votés par AG et financés par "Fonds de réserve" :

- Réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière) → il a fallu prévoir le remplacement des garde-corps défectueux suite à l'inventaire effectué

Travaux prévus dans le plan prévisionnel et sauvegarde des installations et restant encore à effectuer :

- Remplacement pompes de relèvement budgétisé sur 2021/2022
- Remplacement des tuyauteries horizontales d'évacuation des eaux usées (sanitaires + fécales) au niveau des garages au -1 et -2
- "Construction d'un enclos poubelles enterré"

2. Les sinistres dont les dégâts étaient en dessous de la franchise (+/- 1.250 €) et non couverts par l'assurance ont été portés directement en charges.

Je rappelle à tous les propriétaires de faire en sorte de vérifier les différentes installations privées (sous bain, sous évier, machine électroménager, vannes etc.). Les franchises des sinistres causés par négligence au niveau d'une installation privée sont portées à charges de l'occupant responsable.

Durant l'exercice, à plusieurs reprises, des vannes d'arrêt privées d'EC et EF se sont avérées défectueuses, à savoir, apparitions de fuites ou ne remplissant plus leur fonction d'isolation des appartements concernés.

En urgence, à chaque fois, l'installation d'eau a dû être vidée complètement.

J'attire l'attention des copropriétaires sur le fait que ces vannes se trouvent au niveau des compteurs privés sur les paliers.

Ces vannes doivent être manipulées et vérifiées régulièrement afin d'optimiser leur fonction.

Une action a été menée et un remplacement groupé est prévu en novembre.

3. L'ensemble des charges, hors appels de fonds pour la Résidence "les Cèdres" pour 2020/2021 s'est élevé à 314.888,99 € contre 292.480,35 € pour 2019/2020 et 312.287,63 € en 2018/2019. .

La consommation de gaz de chauffage a augmenté de l'ordre de 15%. Le prix moyen a diminué de 10%.

En ce qui concerne l'électricité, on constate une légère diminution du coût et de la consommation au niveau des communs.

Par contre au niveau des installations de chauffage et ascenseurs, le coût reste stable.

Les nouveaux contrats d'énergie d'un an ont pris cours le 1er juillet 2021 avec prix fixe bien en dessous des prix du marché actuel.

Le fournisseur actuel est TOTAL.

B : RAPPORT DE GESTION 2020-2021 DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Membres :

Cette année encore, dans un environnement rendu plus difficile en fonction de la pandémie, nous avons fait de notre mieux afin de résoudre les problèmes quotidiens et de mener à bien les grands travaux fixés lors de la dernière Assemblée. Chacun des membres du Conseil de copropriété travaille bénévolement selon son expertise et ses compétences, dans une ambiance positive et constructive. En plus des travaux d'entretien indispensables, certains travaux sont exigés par des changements de législation. Nous nous fixons toujours comme objectif que chaque travail accompli pour l'immeuble constitue un investissement qui valorise l'immeuble dans son ensemble et par conséquent chacun de nos biens en particulier. Dans cette optique, le ravalement de la façade est un succès. Nous voulons maintenir la qualité de vie des occupants, en insistant sur un plus grand respect de l'environnement. Même si ce n'est pas toujours simple, nous nous efforçons de faire respecter le Règlement d'ordre intérieur, auquel nous apportons les modifications qui nous semblent nécessaires, pour appeler au respect de la vie communautaire.

Au cours de nos réunions régulières nous faisons le point sur l'état d'avancement des travaux en cours, sur les projets de travaux à entreprendre, et sur les points qui ne sont pas conformes au Règlement d'ordre intérieur.

- 1. Chauffage :** suite aux efforts et investissements réalisés au cours des années précédentes, la température dans les appartements est à présent presque partout à un niveau normal, soit 21°. En coordination avec continue courageusement et intensivement à maintenir les contacts avec nos fournisseurs (ELCO et TEM). Notre immeuble est en concurrence avec les nouvelles constructions « durables » et nous vivons une explosion du coût des énergies. Heureusement grâce à les prix du gaz sont bloqués pour 1 an. Nous continuons à insister pour que l'ensemble des équipements privés défectueux soient remplacés.
- 2. Concierges :** les concierges nous ont fait part de leur volonté de prendre 10 semaines de congés annuels, en opposition à ce qui est prévu légalement dans le contrat de la concierge, qui prévoit 4 semaines. Nous comptons faire appliquer strictement la législation concernant les congés légaux. Nous devons effectuer des travaux d'assainissement de la salle de bains de la loge.
- 3. Local poubelles :** conformément au choix pris lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2019, nous avons poursuivi l'étude de la solution « enterrée ». L'architecte a poursuivi son travail et vient d'introduire la demande de permis de construire auprès de la commune, en tenant compte des ajouts légaux aux plans de base. Une fois le permis accordé, nous ferons un appel d'offres pour trouver un entrepreneur. Nous prévoyons d'exécuter les travaux à partir de septembre 2022. Cet investissement devra faire l'objet d'un emprunt.
- 4. Entretien du parc :** est responsable du parc. Toujours en accord avec les Pins Noirs et les Séquoias, et les Syndics, les décisions sont prises pour les différents travaux, plantations, abattages ... à effectuer. L'équipe de jardiniers a eu des difficultés afférentes aux restrictions de personnel dues au Covid 19. Deux arbres sont tombés près des Pins Noirs, causant d'importants dégâts à l'immeuble et à des véhicules. Cette chute d'arbres crée un important problème. Pour les Pins Noirs et les Cèdres.
- 5. Réfection des garde-corps en façade sud :** ces travaux ont eu lieu entre avril et juin 2021. Sur cette façade également de nombreuses mains courantes et barres verticales, défectueuses, ont dû être remplacées pour garantir la sécurité des occupants. Le coût avait été prévu, et le dépassement est maîtrisé.
- 6. Garages :** les fils de la commande d'ouverture à distance de la porte d'entrée sont encore régulièrement sectionnés. Il s'agit d'actes malveillants pour lesquels nous devons trouver une solution. Actuellement ces portes sont reliées aux compteurs électriques des Pins Noirs. Nous voulons faire mettre un compteur spécial à l'entrée près des portes de garage. De même nous voulons améliorer le système de relèvement des portes en cas de panne. Il semble que nous ne devons pas placer des portes coupe-feu à l'intérieur des garages, pour répondre aux nouvelles normes de sécurité. Nous sommes conscients de l'augmentation du nombre d'utilisateurs de vélos, et voulons accroître l'espace qui leur est réservé. Nous allons proposer de supprimer le local de nettoyage des voitures, et d'allouer cet espace au rangement des vélos en y plaçant des racks de rangement sécurisés.
- 7. Emplacements de parkings en façade :** nous souhaitons toujours que ces emplacements soient réservés en priorité aux visiteurs et aux fournisseurs. Ce n'est pas encore le cas, malgré que ce point ait été inclus dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Nous invitons une fois encore les occupants réguliers qui habitent dans l'immeuble à louer un emplacement à l'intérieur. D'autres occupants réguliers viennent de l'extérieur... Nous allons proposer le placement d'une barrière à l'entrée du parking lorsque les travaux du local poubelles seront terminés. Nous voulons relier les poteaux d'éclairage du parking aux compteurs des Cèdres (actuellement Pins Noirs).
- 8. Prises pour recharge de batteries pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables :** après avoir rencontré des spécialistes en placement de bornes, il s'avère que nos compteurs électriques ne sont pas suffisants et que les coûts d'installation sont très importants. Nous souhaitons savoir si des occupants de l'immeuble comptent faire l'achat de véhicules électriques dans un avenir proche.

9. **Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)** : nous voulons compléter encore le ROI, afin de clarifier certains points. Il est essentiel que les copropriétaires qui louent leurs biens à des personnes extérieures leur communiquent le ROI et insistent sur le respect de celui-ci, afin que la valeur de leurs biens ne se dégrade pas. Trop souvent nous devons intervenir auprès d'occupants, propriétaires ou locataires indécents.

Syndic : Depuis plusieurs années nous travaillons de manière constructive, régulière et positive avec Madame De Quévy. Son professionnalisme, sa connaissance des dossiers et de l'immeuble, sont précieux pour nous tous. Nous souhaitons poursuivre notre collaboration avec elle pour les raisons évoquées ci-dessus, et la remercions.

Conseil de copropriété :

Pierre Vanoverstraeten a présenté sa démission du Conseil pour raisons de santé. Nous regrettons son départ et le remercions pour ses bonnes années de collaboration bénévole et de dévouement.

Réginald Bertrand continue à représenter pour Les Cèdres un apport essentiel et quasi quotidien. Son dévouement est apprécié, et son expertise dans tous les domaines techniques est impressionnante. Il est respecté et reconnu par les différents corps de métiers. Nous lui devons de sérieuses économies et beaucoup de reconnaissance.

Josianne Vander Smissen poursuit en permanence ses efforts pour améliorer la maintenance du parc. Elle a un excellent contact avec l'équipe de jardiniers. Elle gère au mieux les quelques avis contraires. L'entretien du parc a été fort amélioré depuis 3 ans. Nous sommes reconnaissants de ses efforts.

Eric Damiens continue à orchestrer les membres du Conseil qui font pour un mieux dans la bonne humeur.

Monsieur Claude Dierkens nous aide de ses conseils lorsque nous le lui demandons. Nous apprécions la justesse de ses avis, qui nous sont précieux, et nous le remercions.

POINTS IMPORTANTS POUR 2022

- Poursuite du projet de construction du local des poubelles
- Suivi des problèmes causés par la chute des arbres près des Pins Noirs

C: VERIFICATEUR AUX COMPTES

Le rapport du commissaire aux comptes, présente AG.

, a été transmis à tous les copropriétaires préalablement à la

Ce rapport est joint à l'original du présent PV au registre.

4. Approbation des comptes au 30 juin 2020

L'AG approuve les comptes au 30 juin 2020, par vote écrit, par 28.669 Q/28.669 Q

Abstention :

Approbation des comptes au 30 juin 2021

L'AG approuve les comptes au 30 juin 2021, par vote écrit, par 28.669 Q/28.669 Q

Abstention :

L'AG marque son accord pour la prise en charge du stock clés garages (1288 €) et du solde Partena (2261,55 €) par la réserve indemnité et intérêts de retard suivant rapport du commissaire aux comptes par vote écrit, par 28.669 Q/28.669 Q

Abstention :

5. Décharges à donner au 30 juin 2020 et 30 juin 2021:

➤ au syndic

L'AG donne au syndic au 30 juin 2020, par vote écrit, par 28.669 Q/28.669 Q

Abstention : 1

➤ au syndic

L'AG donne au syndic au 30 juin 2021, par vote écrit, par 28.669 Q/28.669 Q

Abstention : 1

➤ au conseil de copropriété

L'AG donne décharge aux membres du conseil de copropriété au 30 juin 2020 et 2021, par 28.669 Q/28.669 Q

Abstention :

➤ au vérificateur aux comptes, Madame Bouton

L'AG donne décharge au vérificateur aux comptes, au 30 juin 2020 et 2021 par 28.669 Q/28.669 Q

Abstention :

6. Présentation du budget 7-2021/6-2022 et approbation

Le budget 2011/2022 a été envoyé à tous les copropriétaires préalablement à l'AG.

présente et commente le

Le budget 7-2020/6-2021 est approuvé, par vote écrit, à l'unanimité

7. Situation des retards de paiement des charges

La situation des sommes impayées a été fortement réduite suite au suivi par rappels, mises en demeure. Toutefois 3 propriétaires ont été mis en demeure avec procédure pour un montant de 8.500 €

8. Travaux façades

Avant - nord → rapport et information sur suivi chantier

Les travaux ont été exécutés de mars 2020 à fin juin 2020 et terminés dans les temps même si le travail a été plus important que prévu. L'état des bétons s'est avéré plus problématique que prévu dans les étages supérieurs et ont dû faire l'objet de réparations importantes. D'autre part l'état des éléments en acier de la façade nord s'est révélé fort dégradé, et a nécessité de nombreux mètres à remplacer. La façade a été nettoyée et rejointoyée. Nous avons travaillé avec un architecte, Monsieur qui a contrôlé dans le détail les travaux. VIMAR a exécuté le travail.

L'estimation de ces travaux était de 230.000 €. Le coût total s'est élevé à 295.000 € soit un supplément de 65.000 €

Les dégradations causées par les travaux sur certains châssis/carreaux ont fait l'objet de visites et ont été ou seront réparées.

Arrière-sud → rapport et information sur suivi chantier

Les travaux ont été exécutés de avril 2021 à fin juin 2021 et terminés dans les temps même si le travail a été plus important que prévu. Ces travaux n'ont pu être postposés une année de plus par mesure de sécurité et de conservation du bâtiment.

En effet, en cours de chantier et après constatations, il s'est avéré qu'une grande partie de ceux-ci ont dû être remplacés, ce qui n'était pas prévu.

Le coût de la mise en peinture s'est élevé à 27.100 € et le remplacement des garde-corps arrière s'est élevé 68.150 €

Un appel de fonds spécial de 25000 € a été nécessaire en août 2021 suivant lettre circulaire du 24 août 2021

9. Local poubelles → information

Lors de l'AG Extraordinaire du 6 juin 2019, les copropriétaires ont donné un avis positif pour la construction d'un local poubelle enterré dans le prolongement des parkings vers l'avenue Van Becelaere au niveau -1 par une majorité de 90,36 %

Le budget estimé était de 200.000 € + escalier de secours si exigé par le SIAMU

Le SIAMU a donné un avis favorable pour le projet, mais avec obligation de construire un escalier de secours.

Plusieurs réunions ont déjà eu lieu, entre autres avec Bruxelles Propreté et la commune

L'ingénieur en stabilité a été désigné concernant les fondations, les murs enterrés, la dalle de couverture à intégrer dans le permis d'urbanisme et l'appel d'offre

Le dossier de demande de permis d'urbanisme a été déposé à la commune en septembre dernier.

Dès obtention de celui-ci, les appels d'offres auprès des entrepreneurs pourront commencer.

Dès réception des différents devis, une AG Extraordinaire sera convoquée, en principe dans le courant du 2ème trimestre, pour le choix de l'entreprise et le mode de financement.

Deux options sont possibles, à savoir, sur fonds propres ou par financement bancaire pour ceux qui le désirent

10. Concierges → information

Voir rapport du conseil de copropriété point 2.

11. Situation travaux encore à entreprendre

o ACP Cèdres → 2021/2022

➢ Remplacement pompes de relèvement eaux sanitaires et usées → budgétisé

➢ Permis d'environnement → budgétisé

o ACP Cèdres → 2022/2023

➢ Local poubelles

➢ Remplacements imminentes des eaux usées au -1

➢ Remplacement portes entrées immeubles → étude encours

o ACP Principale Cèdres - Pins Noirs

➢ Asphaltage aire de circulation

➢ Infiltrations parties communes garages

→ Prévoir solution concernant les infiltrations par le local gaz en cave

12. Accès parking esplanade

L'AG marque son accord de principe pour placer une barrière à l'entrée du parking sur esplanade devant l'immeuble par 27767 Q/ 28402 Q.

Contre :

Abstention :

→ Budget et solution à voter en AG prochaine

13. Suppression local lavage voitures

L'AG marque son accord de supprimer le local lavage voiture au -2 dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement.

14. Parking vélos

L'AG marque son accord pour utiliser le local lavage voiture comme local pour vélos par 27930 Q/27930 Q

Abstention :

15. Sinistre chute des 2 hêtres rouges

Le 18 janvier 2021 les 2 hêtres rouges qui devaient être abattus le 25 janvier se sont déracinés en occasionnant des dégâts importants au bâtiment des Pins Noirs et à plusieurs véhicules.

La police d'assurance des Cèdres, Ethias, devait intervenir en recours pour 45% dans les dégâts survenus.

La police d'assurance des Pin Noirs, Ethias, a informé en septembre, le courtier, qu'elle n'interviendrait pas et par conséquent n'interviendra pas non plus pour le Cèdres.

16. Jardins → information

Voir ci-annexé le mémo de

et le rapport du conseil de copropriété.

17. Véhicules électriques

Enquête afin de déterminer le pourcentage de voitures électrique prévues à court terme

Suite au sondage, 25% des propriétaires présents et représentés désirent acquérir un véhicule électrique.

18. Appels à prévoir

1 : /Disponible en fonds de réserve au 30/6/19

226.420 €

a. TRAVAUX EXECUTES FACADE AVANT EFFECTUES EN 2020

➤ Façade avant (Vimar)	191.500 €
➤ Supplément garde-corps + béton et traitement façade	64.700 €
➤ Honoraires	35.100 €
➤ Honoraires coordinateur sécurité	2.100 €
➤ Honoraires syndic	1.495 €

- 294.895 €

APPELS 2019/2020

70.000 €

1.525 €

1. /Fonds réserve disponible après travaux

b. TRAVAUX EXECUTES FACADE ARRIERE EFFECTUES EN 2021

➤ Mise en peinture garde-corps et montants verticaux façade sud	27.100 €
➤ Réparation et remplacement garde-corps arrières	68.150 €

= 27.100 €

- 68.150 €

80.000 €

25.000 €

APPELS 2020/2021

APPEL SPECIAL 08/2021

c. Honoraires architecte local poubelles en vue du permis d'urbanisme 2020/2021

- 7.740 €

3.535 €

2./Fonds réserve disponible 06/2021

d. Travaux prévus et votés

➤ Remplacement des descentes d'eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2 <i>hors remplacement ferronneries défectueuses</i>	- 30.000 €
ACP Principale (45%) :	
➤ Travaux communs PN/C	- 56.210 €
➤ QP déjà avancée sur voirie Cèdres :	- 13.605 €

3. /A financer

- 69.070 €

Appels 3 et 4T21 : 2x20.000 € = 40.000 € votés en AG 2019

Appels 1 et 2T22 : 2x20.000 € = 40.000 € votés en AG 2019 = 80.000 €

80.000 €

4. /Disponible échéance exercice 2021/2022

10.930 €

Travaux prévus et votés à financer → AG 2021

➤ Construction local poubelles enterré	- 200.000 €
➤ Escalier de secours exigé par le SIAMU	- 30.000 €

- 230.000 €

II: /Proposition appels de fonds 2021/2022→

maintien appels de fonds trimestriels à partir du 3T21 : 20.000 €

La proposition de maintenir les appels de fonds trimestriels de 20.000 € pour gros travaux à partir du 3T2021 jusqu'au 2T2022 est approuvée par vote écrit à l'unanimité

19 Rappels règlement ordre intérieur :

La dernière version du règlement d'ordre intérieur a été envoyée à tous les propriétaires préalablement à la tenue de l'AG de 2019. Pour les locataires actuels, le document a été une fois de plus déposé dans les boîtes aux lettres.

Rappel : Une copie du ROI condensé doit être joint aux baux et faire partie intégrante de ceux-ci

Deux propositions de modification sont soumises aux votes ce jour :

1. Procédure en cas de rénovation des appartements → vote

- Transmettre au syndic le descriptif des travaux + accord écrit du syndic
- Durée des travaux
- Etat des lieux appartements voisins avant travaux
- Usage élévateur pour gravats et matériaux lourds

La procédure en cas de rénovation des appartements est approuvée par vote écrit par 27886 Q/ 27886 Q.
Abstention :

2. Usage appartement en Airbnb → vote

L'AG ne donne pas son accord pour louer les appartements en Airbnb par 23201 Q/ 27229

Rappels de certains points

- Usage des terrasses → uniquement mobilier de jardin
- Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
- Animaux domestiques → tolérance
- Parking esplanade → de courte durée et principalement destiné aux visiteurs et fournisseurs

20. Elections statutaires

➤ Conseil de Copropriété

Monsieur Réginald BERTRAND :

élu à l'unanimité

Monsieur Eric DAMIENS :

élu à l'unanimité

Madame Josiane VANDER SMISSEN :

élue à l'unanimité

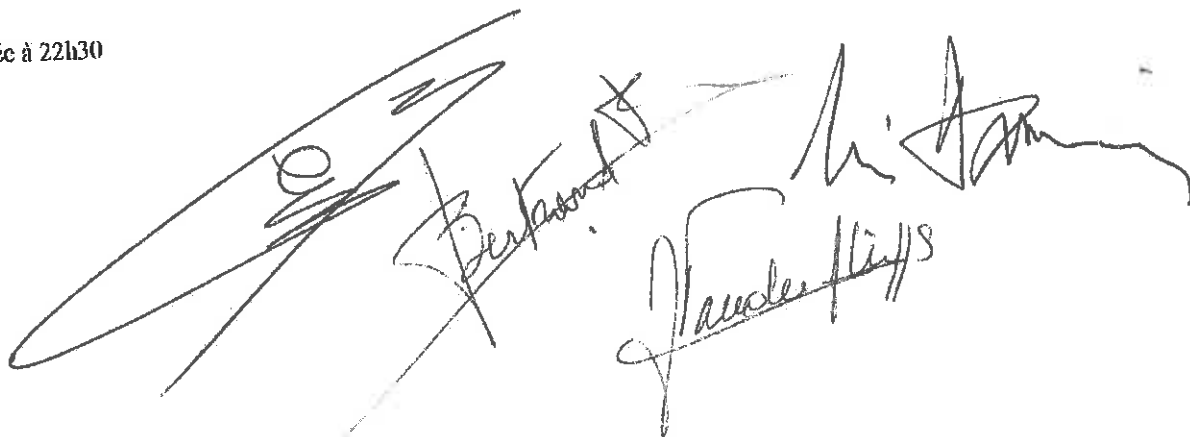
➤ Vérificateur aux comptes

Madame Myriam BOUTON nommée à l'unanimité

21. Mandat du syndic

Madame Marie-France DE QUEVY est reconduite dans sa fonction de syndic par vote écrit à l'unanimité jusqu'à la prochaine AG statutaire de 2022.

La séance est levée à 22h30



The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'Réginald Bertrand'. The second signature in the middle is 'Eric Damiens'. The third signature on the right is 'Josiane Vander Smissen'. The signatures are written in a cursive, flowing style.

ACP Partielle Résidence « LES CEDRES »
Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b
B-1170 BRUXELLES
N° BCE 0831.305.539

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association Partielle des Copropriétaires de la
Résidence « LES CEDRES »,
Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES,
tenue le jeudi 24 octobre 2019 à 18 HEURES 30
en la salle de réunion de la Résidence "Les Cèdres", Avenue Emile Van Becelaere 24 à 1170 BRUXELLES

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur l'exercice écoulé : syndic, conseil de copropriété, vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/6/2019
5. Décharges à donner au 30/6/2019 :
 - > au syndic
 - > au conseil de copropriété
 - > au vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget - approbation
7. Situation des retards de paiements des charges
8. Local poubelles → information
9. Situation travaux encore à entreprendre
 - o ACP Cèdres
 - > Réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)
 - > Réfection façade nord (avant) → présentation travaux et budget
 - o ACP Principale
 - > Asphaltage aire de circulation
 - > Infiltrations parties communes garages
10. Appel de fonds propre à prévoir et/ou financement
11. Energies renouvelables → cogénération / borne électrique → présentation et étude à envisager
12. Rappels règlement ordre intérieur
13. Elections statutaires
 - > Conseil de Copropriété
 - > Vérificateur aux comptes
14. Mandat du Syndic

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 19 heures

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.
En effet, 30.902/45.000 quotités sont présentes ou représentées et 74/129 propriétaires sont présents ou représentés.
La liste des présences détaillées est consignée au registre.

Le syndic, _____ demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.
Est proposé comme président _____

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :

Président : _____

Assesseurs : _____

Secrétaire : _____

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Rapports sur l'exercice écoulé

a) Syndic : ce rapport a été transmis préalablement à la présente AG.

1. Travaux entrepris durant l'exercice écoulé et portés en charges :

- Installation chauffage et eau chaude
 - Placement de 3 bacs de neutralisation de condensats et déviation évacuation.
 - Remplacement de la descente eaux usées chaufferie.
- Travaux généraux
 - Abattage de différents arbres le long de l'avenue Van Becelaere
 - Rabattage de l'ensemble des plantations en bordure de l'avenue Van Becelaere
 - Placement de bornes anti-stationnement sur l'esplanade en vue de la sécurisation
 - Placement de caméras dans la zone commune des parkings suivant AG
 - Remplacement du système d'ouverture de la porte des garages par un système de badges suivant AG
 - Remplacement des volets d'accès aux parkings suite à la vétusté et aux pannes récurrentes
- Travaux privatifs - Action vannes
 - Poursuite de l'action vannes de rayonnement et radiateurs

Travaux à effectuer durant l'exercice à venir votés en AG :

- Remplacement des tuyauteries horizontales d'évacuation des eaux usées (sanitaires + fécales) au niveau des garages au -1 et -2
- Réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)

Travaux prévus dans le plan prévisionnel et restant encore à effectuer :

- Construction d'un enclos poubelles enterré
- Réfection façade nord (avant)

2. D'autre part, des sinistres ont été déplorés de différents types :

- Corrosion tuyauterie de chauffage
- Descente des eaux usées communes et privatives
- Heurt de véhicules au niveau des abords

Ces sinistres ont été, en partie, couverts par l'assurance et la franchise a été portée en charges. Les sinistres dont les dégâts étaient en-dessous de la franchise (+/- 1.250 €) ont été portés directement en charges. Je rappelle à tous les propriétaires de faire en sorte de vérifier les différentes installations privatives (sous bain, sous évier, machine électroménager, vannes etc.). Les franchises des sinistres causés par négligence au niveau d'une installation privative sont portées à charges de l'occupant responsable.

L'action vannes a été poursuivie en 2019.

Toutefois, quelques appartements n'ont pas donné suite aux différentes demandes ou ont tout simplement refusé l'intervention. En cas de sinistres causés par des vannes vétustes, les dégâts occasionnés ne seront pas pris en charge par l'assurance.

3. L'ensemble des charges, hors appels de fonds pour la Résidence "les Cèdres" pour 2018/2019, s'élevait à 312.287,63 € contre 304.815,79 € en 2017/2018.

La consommation de gaz de chauffage a augmenté de l'ordre de 6,4%. Le prix moyen a augmenté de 11,76%. En ce qui concerne l'électricité, le coût total a augmenté de 25 % pour un prix moyen avant taxe de 25% supérieur.

Un nouvel appel d'offre pour la fourniture d'énergie a été effectué auprès de différents distributeurs : OCTA+ - TOTAL - ENGIE. En ce qui concerne la fourniture du gaz, TOTAL reste le plus intéressant bien qu'une augmentation de prix de l'ordre de 15% est prévue. En ce qui concerne la fourniture de l'électricité, TOTAL offre aussi le meilleur prix du marché nonobstant une augmentation de l'ordre de 10%. Les nouveaux contrats d'un an ont pris cours le 1er juillet 2019.

B) Conseil de copropriété

Le rapport du conseil de copropriété a été transmis préalablement à la présente AG.

"...

Cette année encore nous avons poursuivi dans une ambiance positive et constructive la tâche que l'Assemblée nous a confiée. Nous utilisons les compétences et l'expertise de chacun d'entre nous, poursuivant les mêmes objectifs de qualité de vie des habitants et de valorisation de l'immeuble, en tenant compte des obligations légales et de l'évolution des mentalités vers un plus grand respect de l'environnement.

Dans ce but, nous nous efforçons de faire respecter le Règlement d'ordre intérieur et nous en appelons aux principes d'éthique essentiels pour préserver de bonnes conditions de vie dans l'immeuble, ce qui n'est pas toujours simple.

Au cours de nos réunions régulières nous faisons le point sur l'état d'avancement des travaux en cours, sur les projets de travaux à entreprendre, et sur les points qui ne sont pas conformes au Règlement d'ordre intérieur.

- 1. Chauffage :** les efforts et investissements réalisés au cours des années précédentes portent leurs fruits. La température dans les appartements a pu être régulée et est à présent à un niveau normal. Nous visons 21 à 22°, conformément à la décision prise précédemment en Assemblée générale.
En coordination avec maintient courageusement la pression auprès de nos
fournisseurs (ELCO et TEM), ce qui nous a permis d'améliorer le rendement des chaudières et la qualité des équipements. Le nouveau régulateur de température des différents circuits installé récemment engendre une diminution de la consommation de gaz et donc des émissions de CO2. Nous poursuivrons nos efforts, car le prix du gaz augmente, et que notre immeuble est en concurrence avec les nouvelles constructions « durables ». Nous avons poursuivi le remplacement des vannes défectueuses après de ceux qui l'ont demandé. Nous continuerons à insister pour que l'ensemble des installations défectueuses aient été remplacées, en soulignant la responsabilité de ceux qui ne remplacent pas leur installation défective. D'après les fournisseurs, les chaudières sont en bon état. Un remplacement ne doit pas être prévu dans les 4 à 5 ans. Nous avons étudié les avantages que pourrait nous offrir la cogénération, de même les offres que proposent plusieurs sociétés spécialisées, mais nos conclusions ne sont pas positives pour le moment.
- 2. Concierges :** les concierges souhaitent prendre chaque année 6 à 7 semaines en été, 2 semaines à Noël et 2 semaines à Pâques. Nous ne pouvons accepter une durée supérieure aux congés légaux. En effet en cas de problèmes, les tâches qui leur incombent doivent être remplies par certains d'entre nous, ce qui n'est pas acceptable si cela devient permanent. Notre immeuble contient 130 unités (appartements, studios), et la présence de concierges est nécessaire. Nous avons fait connaître notre position. Nous prenons conseil. discute avec eux.
- 3. Entretien du parc :** notre nouvelle équipe de jardiniers a eu beaucoup de travail, principalement en ce qui concerne la taille des haies et la coupe de certains arbres morts ou à couper par exemple en cas de dépassement de l'alignement le long de la rue dans le cadre des travaux de l'avenue. Ces coupes ont été faites sur demande de la commune.
- 4. Réfection des garde-corps en façade sud :** cette opération, déjà acceptée précédemment par l'AG, n'a pu être réalisée en 2019. Elle le sera en mars 2020.
- 5. Réfection de la façade nord :** les éléments en acier de la façade nord sont dégradés, et nécessitent une réfection et une nouvelle peinture. La façade elle-même devra être rejointoyée et nettoyée. Nous avons travaillé avec un architecte et sommes en phase de sélection d'une entreprise spécialisée. Ce travail devra être fait prioritairement sur 2020, sous peine de prendre des risques avec la sécurité des structures en acier, notamment les garde-corps de terrasses et leurs attaches, dont certaines sont dangereusement rouillées. L'estimation de ces travaux est de +/- 220.000 €. Le montant devra en principe être couvert partiellement par un emprunt.
- 6. Local poubelles :** suite à l'obligation de déménager les poubelles hors du garage, et conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2019 sur les options présentées (local extérieur ou local sous terre), nous continuons à travailler sur la solution « enterrée ». Les discussions se poursuivent avec l'architecte, l'entrepreneur et la commune. Nous devons rester dans la limite du montant proposé à l'AGE. Afin de limiter le montant à emprunter vu les gros travaux, nous mettons ce projet en priorité 2. Et nous souhaitons pouvoir commencer les travaux vers Pâques 2022.
- 7. Garages :** Suite aux multiples ennuis que nous avons avec les portes de garages en acier, au bruit qu'elles faisaient lors de l'ouverture et de la fermeture, et à l'installation électrique qui avait été « bricolée » depuis de nombreuses années, nous avons décidé, avec les Pins Noirs, de les remplacer par des portes en matière plastique solide et silencieuse. Nous avons sécurisé le contrôle de l'entrée grâce à l'utilisation des badges et au placement d'une caméra (qui a été rapidement volée, mais qu'on remplace). Nous pourrions être appelés, peut-être rapidement, à prévoir des portes coupe-feu à l'intérieur des garages, pour répondre aux nouvelles normes de sécurité.
- 8. Emplacements de parking en façade :** nous souhaitons que ces emplacements soient réservés en priorité aux visiteurs et aux fournisseurs. Ce n'est pas le cas. C'est pourquoi nous avons inclus ce point dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Nous invitons les occupants réguliers qui habitent dans l'immeuble à louer un emplacement à l'intérieur. D'autres occupants réguliers viennent de l'extérieur... Nous devons trouver un moyen d'y remédier.
- 9. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) :** il nous a semblé important de revoir et compléter le ROI, afin de maintenir et même d'améliorer la qualité de vie et la valeur de l'immeuble. Nous vous demandons de le faire appliquer.

Syndic : Nous sommes satisfaits et continuons à travailler de manière constructive, régulière et positive avec Madame Son
professionnalisme, sa connaissance des dossiers et de l'immeuble, sont précieux pour nous tous.
Nous nous connaissons bien, nous nous respectons et nous profitons des points forts de chacun pour compenser les points plus faibles.
Nous souhaitons poursuivre notre collaboration avec elle pour les raisons évoquées ci-dessus.

Conseil de copropriété :
La collaboration bénévole de

représente pour Les Cèdres un apport important. Son action se fait en parfaite
et chacun de nos fournisseurs et corps de métier. Son expertise technique est reconnue et ses
avis sont respectés. Il surveille et contrôle la qualité des services. Il nous fait faire de précieuses économies.

est notre contrôleur financier auprès de l'Etat, ainsi que de notre Commissaire aux comptes. Nous apprécions qu'il soit très attentif à ce qui ne fonctionne pas dans l'immeuble.

s'est fort bien intégrée dans le Conseil. Ses conseils, avis et observations sont pertinents et appréciés, de même que son caractère volontaire et son sens de l'humour. continue à orchestrer les membres du Conseil qui font pour un mieux dans la bonne humeur. nous aide de ses conseils lorsque nous le lui demandons. Il fut membre du Conseil de copropriété et a donc une excellente vision. Nous apprécions ses conseils et le remercions.

POINTS IMPORTANTS POUR 2020

- Travaux façade arrière (garde-corps et barres verticales)
- Travaux de réfection de la façade avant
- Poursuite du projet de construction du local des poubelles (finition des plans en fonction des impositions dont escalier de sortie d'urgence, devis définitif, permis de construire).

C) Vérificateur aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes, présente AG.

Il a été transmis à tous les copropriétaires préalablement à la

Ce rapport est joint à l'original du présent PV au registre.

4. Approbation des comptes au 30 juin 2019

L'AG approuve les comptes au 30 juin 2019, par vote écrit, à l'unanimité.

5. Décharges à donner au 30 juin 2019 :

> au syndic

L'AG donne au syndic au 30 juin 2019, par vote écrit, à l'unanimité.

> au conseil de copropriété

L'AG donne décharge aux membres du conseil de copropriété au 30 juin 2019, à l'unanimité.

> au vérificateur aux comptes,

L'AG donne décharge au vérificateur aux comptes, au 30 juin 2019, à l'unanimité.

6. Présentation et approbation du budget 7-2019/6-2020

Le budget 2019/2020 a été envoyé à tous les copropriétaires préalablement à l'AG. Madame

présente et commente le budget.

Le budget 7-2019/6-2020 est approuvé, à l'unanimité.

7. Situation des retards de paiement des charges

La situation des sommes impayées a été fortement réduite suite au suivi par rappels, mises en demeure et récupération par voie judiciaire.

8. Local poubelles → information

Lors de l'AG Extraordinaire du 6 juin dernier, les copropriétaires ont donné un avis positif pour la construction d'un local poubelles enterré dans le prolongement des parkings vers l'avenue Van Becelaere au niveau -1 par une majorité de 90,36 %.

Le budget estimé était de 200.000 € + escalier de secours si exigé par le SIAMU.

L'architecte Lesens a pris contact avec le SIAMU afin d'obtenir un avis favorable avant d'entamer les démarches en vue d'obtenir le permis d'urbanisme.

Le SIAMU a donné son avis favorable sous réserve de prévoir un escalier de secours. Le budget est estimé par l'architecte Lesens à 30.000 €.

Les démarches sont en cours auprès de l'urbanisme pour la suite du projet.

9. Situation travaux encore à entreprendre

o ACP Cèdres

> Réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)

Travaux prévus sans nacelles au printemps 2020

> Réfection façade nord (avant)

Conformément à la décision de l'AG du 18 octobre 2017, le conseil de copropriété a mandaté Mr Boland pour l'élaboration du cahier des charges concernant la réfection de la façade nord/avant.

Le métré et le cahier des charges ont été établis.

Un appel d'offres a été entrepris auprès de 3 entrepreneurs : VIMAR - REBETON - EURONET.

Les offres ont été rentrées → budget 236.000 €.

a établi un comparatif et a rencontré le conseil de copropriété.

Descriptif :

- Nettoyer entièrement toutes les surfaces en béton et en pierre
- Nettoyer les châssis des communs
- Traiter les bétons suivant leur situation (plus ou moins exposés)
- Rendre étanches les coursives et balcons
- Remplacer les joints des coursives et balcons
- Ailleurs, ne remplacer que les joints dégradés
- Nettoyer et repeindre les ouvrages métalliques (châssis des entrées, mains courantes et leur support, avec réparations en recherche)
- Remplacer les vitres des cloisons séparatrices brisées
- Nettoyer et traiter les ouvrages en aluminium (portes, garde-corps, seuils des châssis, plaques sur entrées, ...)
- Réparer les pierres au sol devant les accès
- Refaire les joints autour de tous les châssis
- Nettoyage des vitres communes

Il n'est pas prévu de :

- Repeindre ni de nettoyer les châssis des appartements
- Refaire systématiquement tous les joints des éléments en béton (surfaces verticales) et en pierre (ils sont en général en bon état).

L'AG approuve la réfection en 2020 de la façade nord (avant) pour un budget estimé à 236.000 € par 30.698 Q/30.902 Q.

Contre :

Abstention : néant

○ **ACP Principale**

- Asphaltage aire de circulation
- Infiltrations parties communes garages

10. Appels à prévoir

Disponible en fonds de réserve

226.420 €

Travaux prévus et votés sur exercice 2019/2020

- Remplacement des descentes d'eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2 - 30.000 €
- Mise en peinture garde-corps et montants verticaux façade sud - 26.900 €

ACP Principale (45%) :

- Asphaltage aire de circulation : - 40.000 €
- Infiltrations au niveau des parties communes de garages : - 18.000 €

Fonds réserve disponible après travaux

111.520 €

Rentrée 2019/2020 : appels 3-4 T19 + 1-2 T20

70.000 €

Solde exercice 2019/2020

181.520 €

Travaux prévus et votés à financer

- Construction local poubelles enterré - 200.000 €
- Escalier de secours exigé par le SIAMU - 30.000 €
- Façade avant - 236.000 €

Solde à Financer

284.480 €

Proposition :

- Entamer les travaux de façade avant en 2020 sur fonds de réserve (181.520 €) + appels de 20.000 € au 3 - 4 T20 et 1 T21 (3 x 20.000 € = 60.000 €)
- Entamer les travaux du local poubelles dans la foulée ou en 2021 après obtention du permis d'urbanisme et appels d'offres. La décision pour le financement de ces travaux, soit par fonds propres ou soit par octroi d'un prêt auprès d'un organisme financier, fera l'objet d'une décision d'AG.

Le syndic et le conseil de copropriété commentent le tableau reprenant l'incidence de la demande d'un prêt pour chaque propriétaire.

Si l'AG décide de choisir l'option "prêt", il sera toujours nécessaire de constituer un fonds de réserve minimal durant toute la durée du prêt de l'ordre 15.000 €/an pour pouvoir couvrir les travaux urgents et non prévisibles (3.750 €/trim).
La solution "prêt + appel minimum pour fonds de réserve" ou la solution "augmentation des appels de fonds de réserve trimestriels à 20.000 €" auront le même impact financier (voir tableau ci-joint).

La proposition de procéder à des appels de fonds trimestriels pour gros travaux de 20.000 € à partir du 3 T2020 jusqu'au 2 T2021 est approuvée par vote écrit par 30.335 Q/30.537 Q.

Contre :
Abstention :

11. Energies renouvelables → cogénération / borne électrique → présentation et étude à envisager
Madame et Monsieur ont étudié cette question et ont eu des contacts avec plusieurs sociétés actives dans ce secteur et ce depuis de nombreux mois.

Deux solutions sont possibles :

- Fonds propres
- Tiers investisseurs

Le conseil de copropriété et le syndic ont examiné les avantages de la cogénération pour l'immeuble. En conclusion et au regard des éléments en leur possession, ceux-ci ne sont pas encore prêts à vous proposer un dossier qui permettrait de prendre une décision pour le moment. Des paramètres restent encore très incertains, tels que la durée d'obtention des certificats verts, les taxes éventuelles sur la production d'énergie, etc.
Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AG statutaire de 2020.

12 Rappels règlement ordre intérieur :

Le conseil de copropriété a travaillé sur la mise à jour du règlement d'ordre intérieur condensé destiné aux occupants de l'immeuble. Une copie a été envoyée à tous les propriétaires préalablement à la tenue de l'AG de ce jour.
Pour les locataires actuels, le document leur sera transmis par le syndic.

Une copie du ROI condensé doit être joint aux baux et faire partie intégrante de ceux-ci.

13. Elections statutaires

➤ **Conseil de Copropriété**

➤ **Vérificateur aux comptes**

Madame est nommée par vote écrit par 30.650 Q/30.902Q.

Contre :
Abstention :

14. Mandat du syndic

est reconduite dans sa fonction de syndic par vote écrit à l'unanimité.

Contre : néant
Abstention : néant

La séance est levée à 21h 15.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire (2^{ème} séance) de l'Association Partielle des Copropriétaires de la Résidence « LES CEDRES », Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES, tenue le mardi 30 janvier 2024 à 18 HEURES 30 en « LA SALLE REUNION de la Résidence LES CEDRES » avenue Emile Van Becelaere 24 à 1170 Bruxelles

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur l'exercice du vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/06/2023
5. Décharges à donner au 30/06/2023
 - au Syndic
 - au Vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget 2023/2024- approbation - provision gaz
7. Recherche d'un nouveau syndic
 - Syndics consultés par le Conseil de Copropriété
 - LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. www.gestiondimmubles.be
 - CEGI SPRL www.immocegi.be
 - IGS IMMO GESTION SYNDIC SPRL www.igsyndic.be
 - PÔLE CONCEPT S.A. www.poleconceptsa.be
 - Briefing donné aux candidats syndic dont copie ci-jointe
 - Présentation par le Conseil de Copropriété des plus et des moins
 - Recommandation du Conseil de Copropriété
 - Décision
8. Local poubelles
 - Localisation → 8 containers "en service" localisés au -1 dans le local à construire suivant plan en annexe
→ Containers "en réserve" au -2 dans ancien local lavage voiture
 - Examen du projet suivant simulation par tracé au -1
 - Estimation de coût comparée au projet précédent
 - Décision

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 18 heures 50

L'AGEX convoquée pour le mardi 9 janvier 2024 à 18 heures 30 n'a pas obtenu le double quorum prévu par la loi et n'a pu délibérer. Une 2ème séance a été convoquée le 11 janvier 2024 pour se tenir le 30 janvier 2024 avec le même ordre du jour.

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum en son article 577-§1/2 n'étant plus requis pour une deuxième séance

L'AG peut valablement délibérer.

Sont présents 25.415 Q et 62 propriétaires

La liste des présences détaillées est consignée au registre.

Le syndic, demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.

Est proposé comme président

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :

Président :

Secrétaire :

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation. Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Rapports sur l'exercice écoulé du vérificateur aux comptes

Le rapport du vérificateur aux comptes, Madame des PV d'AG.

... a été transmis préalablement avant l'AG et est consigné au registre

commente le rapport.

4. Approbation des comptes au 30 juin 2023

Les comptes sont approuvés, par vote écrit, par 19.174 Q/ 23.364 Q

Contre : 4190 Q
Abstention : 2051Q

5. Décharges à donner au 30 juin 2023

➤ au syndic

L'AG donne décharge au syndic au 30 juin 2023 par 17.844 Q/ 23.829 Q.

Contre : 5.985 Q
Abstention : 1586 Q

➤ au vérificateur aux comptes,

L'AG donne décharge au vérificateur aux comptes au 30 juin 2023 par 21.274 Q/ 24.352 Q.

Contre : 3.078 Q
Abstention : 1.063 Q

➤ Reconduction mandat du vérificateur aux comptes,

Madame Bouton est reconduite à l'unanimité, par vote écrit, comme vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023/2024

Abstention : 3.680 Q

6. Présentation du budget 7-2022/6-2023 et approbation

Le budget 7-2023/6-2023 est approuvé, par vote écrit à l'unanimité

Abstention : 2.925 Q

Le montant de la provision trimestrielle pour le gaz sera ramené à 30.000 € au 4T23 et au 1et 2T24.

7. Recherche d'un nouveau syndic

➤ Syndics consultés par le Conseil de Copropriété

- LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. www.gestiondimmucibles.be
- CEGI SPRL www.immocegi.be
- IGS IMMO GESTION SYNDIC SPRL www.igsyndic.be
- PÔLE CONCEPT S.A. www.poleconceptsa.be

- Briefing donné aux candidats syndics dont copie ci-jointe
- Présentation par le Conseil de Copropriété des plus et des moins
- Recommandation du Conseil de Copropriété
- Décision

La société « La Gestion d'immeubles », représentée par

syndic de l'ACP partielle « Les Cèdres » à partir du 1^{er} mars 2024 au plus tard

Abstention : 251 Q

IPI 517221, est nommée à l'unanimité comme

Signature contrat : mandat au conseil de copropriété par vote à mains levées.

8. Local poubelles

- Localisation → 8 containers "en service" localisés au -1 dans le local à construire suivant plan en annexe
→ Containers "en réserve" au -2 dans ancien local lavage voiture
- Examen du projet suivant simulation par tracé au -1
- Estimation de coût comparée au projet précédent
- Décision

L'AG marque son accord pour construire un local poubelles, pour 8 containers "en service", localisé au niveau -1, suivant les plans en annexe du PV et communiqués préalablement à tous les propriétaires lors de l'envoi des convocations à la présente AG, et pour stocker les containers "en réserve" au niveau -2 dans l'ancien local lavage voiture et ce pour un budget de 50.000 € et ce par vote écrit, par 24.908 Q/ 25.164 Q.

Contre : 256 Q

Abstention : 251 Q

Le syndic rappelle qu'un emplacement pour vélos sera aménagé au -2 au niveau du mur le long du parking au même niveau que le local poubelle au -1.

L'Ag mandate le conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur, par vote écrit, à l'unanimité

Abstention : 251 Q

L'AG marque son accord pour le financement des travaux de construction du local poubelles par le fonds de réserve, par vote écrit, par 24.373 Q/ 24.629 Q.

Contre : 256 Q

Abstention : 786 Q

La séance est levée à 20h50.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association Partielle des Copropriétaires de la
Résidence « LES CEDRES », Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES,
tenue le mardi 11 octobre 2022 à 18 HEURES 30
en « LA SALLE LAETITIA » avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur l'exercice écoulé et en cours : Syndic, Conseil de copropriété, Vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/06/2022
5. Décharges à donner au 30/06/2022
 - au Syndic
 - au Conseil de copropriété
 - au Vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget 2022/2023- approbation - situation augmentation gaz et électricité
7. Situation des retards de paiements des charges
8. Local poubelles
 - Information - vote
 - Mode de financement
9. Concierges -situation et actions prises
10. Audit énergétique
11. Economie d'énergie
 - Chauffage
 - Electricité
 - Châssis
12. Situation travaux à entreprendre
 - ACP Cèdres
 - Local poubelles
 - Remplacement luminaires paliers - vote
 - Remplacements traînantes des eaux usées au -1
 - Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie
 - ACP Principale Cèdres – Pins Noirs
 - Asphaltage aire de circulation -modification infrastructure pour protection du Séquoias
 - Infiltrations parties communes garages
13. Parking vélos
14. Sinistre chute des 2 hêtres rouges
 - Provisions à établir
 - Actions à entreprendre
15. Jardins
16. Véhicules électriques
17. Appel de fonds à prévoir
18. Rappels règlement ordre intérieur
 - Rappels de certains points
 - Usage des terrasses
 - Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
 - Animaux domestiques
 - Parking esplanade
 - Emplacements privatifs
 - Déménagement
19. Elections statutaires
 - Conseil de Copropriété
 - Vérificateur aux comptes
20. Mandat du Syndic

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 18 heures 50

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.
En effet, 29.457/45.000 quotités sont présentes ou représentées et 76/128 propriétaires sont présents ou représentés.
La liste des présences détaillées est consignée au registre.
Le syndic, Madame I , demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.
Est proposé comme président M

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :

Président :

Secrétaire :

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Rapports sur l'exercice écoulé

A/ : RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE 2021/2022

. Travaux entrepris durant l'exercice écoulé et portés en charges :

- Installation chauffage et eau chaude
 - Remplacement de différentes sections de tuyauterie de rayonnement
 - Placement d'une nouvelle porte coupe-feu conforme aux normes actuelles + extincteur
- Travaux généraux
 - Remplacement pompes de relèvement budgétisé sur 2021/2022
 - Relevé des circuits électriques et plans
 - Remplacement tableau différentiel et câblage
 - Mise en conformité des installations électriques dans le cadre du permis d'environnement et conciergerie
 - Remplacement de luminaires en cave + minuterie
 - Remplacement de sections de descente d'eaux usées
 - Remplacement pivot de porte au 24B
 - Abattage de 2 thuyas
 - Remplacement de différents panneaux de signalisation et poteaux pompier sur esplanade

Travaux effectués durant l'exercice votés par AG et financés par "Fonds de réserve" :

- Fin de réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)

Travaux prévus dans le plan prévisionnel et sauvegarde des installations et restant encore à effectuer :

- Remplacement des tuyauteries horizontales d'évacuation des eaux usées (sanitaires + fécales) au niveau des garages au -1 et -2
- Construction d'un enclos poubelles

2. Les sinistres dont les dégâts étaient en dessous de la franchise (+/- 1.250 €) et non couverts par l'assurance ont été portés directement en charges.

Plusieurs sinistres sont survenus suite à des ruptures de canalisations de décharge sanitaire en SDB .
Une fois de plus, je rappelle à tous les propriétaires de faire en sorte de vérifier les différentes installations privées (sous bain, sous évier, machine électroménager, vannes etc.).

Les franchises des sinistres causés par négligence au niveau d'une installation privée sont portées à charge de l'occupant responsable. A cet effet, il est recommandé à tous les occupants de l'immeuble de contracter un contrat d'assurance RC (anciennement RC familiale)
D'autre part, on a dû déplorer plusieurs ruptures de canalisations de chauffage par rayonnement.

Durant l'exercice, à plusieurs reprises, des vannes d'arrêt privées d'EC et EF se sont avérées défectueuses, à savoir, apparitions de fuites ou ne remplissant plus leur fonction d'isolement des appartements concernés.
En urgence, à chaque fois, l'installation d'eau a dû être vidée complètement.
J'attire l'attention des copropriétaires sur le fait que ces vannes se trouvent au niveau des compteurs privés sur les paliers.
Ces vannes doivent être manipulées et vérifiées régulièrement afin d'optimiser leur fonction
Une action a été menée et un remplacement groupé a été effectué en novembre 2021.

3. L'ensemble des charges, hors appels de fonds pour la Résidence "les Cèdres" pour 2021/2022 s'est élevé à 319.641,20 € contre 314.888,99 € pour 2020/2021

La consommation de gaz de chauffage a diminué de l'ordre de 14%. Le prix moyen a diminué de 5%
En ce qui concerne l'électricité, on constate une augmentation du coût de l'ordre de 20% , par contre on observe une diminution de l'ordre de 4,5% pour l'ensemble de la consommation au niveau des communs.
Les nouveaux contrats d'énergie d'un an ont pris cours le 1er juillet 2022 avec prix variables.
Le fournisseur actuel est TotalEnergies

B : RAPPORT DE GESTION 2021-2022 DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Membres :

L'année 2021 a encore été marquée par la pandémie et une situation économique générale qui devient plus difficile, notamment due fin 2021 en Belgique aux dépenses consenties par les gouvernements fédéral et régionaux pour aider les entreprises et particuliers durant ces deux dernières années.

Notre immeuble est en concurrence avec les nouvelles constructions « durables » et nous vivons depuis 2021 une explosion du coût des énergies. Heureusement en ce qui concerne notre immeuble, [redacted] avait négocié un prix fixe pour le gaz jusqu'à fin juin 2022.

Nous prenons dès à présent des mesures à court terme pour réduire les consommations d'énergies, et étudierons les possibilités à plus long terme.

Nous appréhendons de possibles difficultés de paiements des décomptes des charges, dépendantes de l'évolution des coûts des énergies.

L'ambiance de travail au sein du Conseil de copropriété est toujours positive et constructive. Notre immeuble date de près de 50 ans ; les ennuis techniques sont fréquents et la maintenance lourde.

Nous restons persuadés que chaque investissement consenti pour l'immeuble contribue à garder sa valeur et par conséquent celle de chacun de nos biens en particulier. Les travaux effectués en 2021 en façade Sud, après le ravalement de la façade Nord, participent de cette logique.

Nous souhaitons maintenir le niveau et la qualité de vie des occupants. Nous insistons auprès des propriétaires pour qu'ils attachent une grande importance au choix de leurs locataires. Nous constatons de plus en plus un relâchement en ce qui concerne le respect du Règlement d'ordre intérieur dans le chef de quelques locataires.

Chaque jour nous faisons face aux problèmes urgents. Et au cours de nos réunions mensuelles nous faisons le point sur l'état d'avancement des travaux en cours, définissons les projets de travaux à entreprendre, et discutons les changements à apporter si nécessaire au Règlement d'ordre intérieur.

1. Augmentation des prix des énergies :

Nous sommes face à de grands défis : les prix du gaz et de l'électricité ont fort augmenté et sont variables, les mesures gouvernementales pour atténuer ces hausses sont toujours inconnues, de même que celles de la Commission européenne. Les prix peuvent croître de 250 à 350% ou même plus. L'inflation est très élevée, les coûts de main d'œuvre des fournisseurs et des matériaux sont à la hausse également.

Aussi nous avons de grandes craintes quant aux capacités de paiement des charges pour certaines personnes.

Pour que les montants des charges trimestrielles collent le plus rapidement possible avec l'évolution des prix, nous avons demandé à [redacted] d'envoyer les factures trimestrielles au plus tard six semaines après la fin du trimestre concerné.

Cette demande est importante également pour la trésorerie des Cèdres.

2. Chauffage :

Suite aux efforts et investissements réalisés au cours des années précédentes, on a pu régler la température dans les appartements sur 21°. La nécessité de réduire les factures d'énergie nous oblige à présent à réduire la température à 19°. L'AG doit donner son accord

En coordination avec [redacted] continue quotidiennement à faire face aux nombreux problèmes que posent les chaudières, l'adoucisseur d'eau, les circuits de chauffage dans le sol, ou les fuites dans les circuits d'eau courante.

Nos fournisseurs (ELCO et TEM) ne répondent pas facilement à nos appels en cas de problème ni aux impératifs d'entretien, provoquant des retards importants dans nos plannings. Nous envisageons de rechercher un autre chauffagiste.

Nous insistons pour que chaque propriétaire vérifie l'état de ses châssis, sources de pertes de chaleur, et de son installation de plomberie (écoulement des eaux sous les baignoires, douches, lavabos et éviers). Le manque d'entretien cause de nombreuses fuites d'eau provoquant la corrosion dans les tuyaux du chauffage par rayonnement et ceux du circuit des radiateurs. Ces fuites causent des dégâts des eaux dans les appartements aux niveaux inférieurs, obligent d'arrêter le chauffage et de vider l'eau des circuits (5.000 litres !), pénalisent l'ensemble des occupants et ceux qui doivent agir pour effectuer les réparations (Syndic, [redacted] chauffagistes, plombiers).

Les travaux de rénovation des appartements sont également régulièrement sources de problèmes, dus au manque d'information des corps de métiers sur les particularités des circuits de chauffage, d'électricité ou d'eau. Les propriétaires doivent se renseigner auprès de

3. Concierges :

Depuis plusieurs années les concierges prenaient 11 à 12 semaines de congés annuellement (2 à Noël, 2 à Pâques et 8 en été). Ce n'est pas compatible avec leurs contrats de travail et avec nos besoins.

Pour 2022, nous avons essayé de négocier une réduction, mais sans succès.

La concierge est sous certificat médical depuis Pâques. Nous venons de recevoir un nouveau certificat pour le mois d'octobre. Cela fera 6 mois.

Ils ont pris 2 mois de congé en été alors que le concierge, sous contrat d'emploi d'ouvrier à mi-temps, avait droit à 5 semaines et devait revenir pour le 8 août. Ils sont rentrés le 29 août.

Dans ces conditions nous leur avons signifié leur préavis. Nous sommes conseillés par Maître _____, spécialisée en droit du travail. La procédure va suivre son cours.

Une équipe de travailleurs de l'extérieur nettoie et accomplit des tâches que les concierges ne font plus.

Entretemps notre équipe du Conseil de copropriété et le Syndic doivent compenser ... est particulièrement sollicité, et cela ne peut durer.

Nous avons effectué des travaux d'assainissement de la salle de bains de la loge comme prévu.

4. Local poubelles :

Depuis plus de 3 ans maintenant nous sommes occupés par ce projet ...

Rappelons que l'IBGE nous oblige à retirer les poubelles du garage, sous peine de ne pas voir renouvelé le Permis d'Exploitation des garages et de la chaufferie.

Conformément au choix pris lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2019, nous avons poursuivi l'étude de la solution « enterrée ». Nous avons présenté les plans à la Commune, aux pompiers et aux différentes instances concernées au fur et à mesure de l'avancement du projet. L'architecte a finalisé les plans, les modifiant suite aux injonctions de ces différentes institutions. Il a ensuite introduit la demande de permis de construire auprès de la commune qui, à chaque réunion, a marqué son accord sur la localisation du projet et sur les plans.

Le 8 mars 2022 nous avons présenté le projet à la Commune en présence pour la 1^{ère} fois de la représentante de la Région bruxelloise. Cette dernière a refusé catégoriquement la construction à l'emplacement proposé, car il s'agit d'une zone « de cour et de jardins, et il n'est pas question qu'on asphalté encore 1m2 de ce type de zone dans la région bruxelloise ». A la question de savoir où il fallait mettre le local poubelles, la réponse fut : « sur les zones asphaltées des parkings devant votre immeuble ». Et quid de la diminution du nombre de parkings ? « Vous savez bien qu'on ne veut plus de voitures en Région bruxelloise ! ». Cette décision a été confirmée par lettre. Pas le choix pour l'emplacement !

Nous avons essayé de trouver d'autres possibilités dans les garages (impayable et nécessiterait l'expropriation d'emplacements de parking ...) ou dans les locaux qui se trouvent à chaque extrémité de l'immeuble (local vélo et son pendant à gauche) : pas possible car trop petits.

Nous travaillons donc sur de nouveaux plans du local à construire sur les emplacements de parkings situés en quinconce le long des haies de lauriers. On pourrait le prolonger par un local vélos et motos.

Nous devons redemander un permis, trouver un entrepreneur et exécuter les travaux. Cet investissement devra faire l'objet d'un emprunt.

Les plans et budgets seront présentés lors d'une AG extraordinaire avant la fin de l'année.

5. Entretien du parc :

_____ est responsable du parc. Les Cèdres sont contents du travail effectué par Village N°1. Les nouveaux membres du Conseil de copropriété des Pins Noirs veulent que le parc devienne une « œuvre d'art ». Les Pins noirs et les Séquoias veulent mettre Village N°1 en compétition avant la fin de l'année. Nous ne sommes pas prêts à dépenser plus.

En 2021, deux arbres sont tombés près des Pins Noirs, causant d'importants dégâts à l'immeuble et à des véhicules. Cette chute d'arbres crée un important problème, pour les Pins Noirs et les Cèdres. Nous sommes en début de procédure, car l'assurance refuse d'intervenir. Nous ne sommes pas d'accord avec cette décision et allons contester.

6. Garages :

Les volets d'entrée et de sortie sont toujours reliés aux compteurs électriques des Pins Noirs. Nous voulons faire mettre un compteur spécial à l'entrée près des portes de garage. De même nous voulons améliorer le système de relèvement des portes en cas de panne.

Nous craignons de devoir placer des portes coupe-feu à l'intérieur des garages, pour répondre aux nouvelles normes de sécurité.

Nous sommes conscients de l'augmentation du nombre d'utilisateurs de vélos, et voulons accroître l'espace qui leur est réservé.

Nous allons équiper l'ancien local de nettoyage des voitures avec des racks pour une vingtaine de vélos. Ces racks sont commandés.

7. **Emplacements de parkings en façade** : nous souhaitons toujours que ces emplacements soient réservés en priorité aux visiteurs et aux fournisseurs. Ce n'est pas encore le cas, malgré que ce point ait été inclus dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Nous invitons régulièrement, sans succès, les occupants réguliers qui habitent dans l'immeuble à louer un emplacement à l'intérieur. D'autres occupants réguliers viennent de l'extérieur... Nous allons proposer le placement d'une barrière à l'entrée du parking lorsque les travaux du local poubelles seront terminés. Nous avons placé des signalisations spéciales (1 emplacement pour handicapés, 2 emplacements pour médecins et fournisseurs, des panneaux et marque au sol d'interdiction de stationnement). Ces indications sont bafouées tous les jours par les habitués...
Les poteaux d'éclairage du parking ont été reliés aux compteurs des Cèdres (précédemment Pins Noirs).
8. **Bornes pour recharge de batteries pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables** : après avoir rencontré des spécialistes en placement de bornes, il s'avère que nos compteurs électriques ne sont pas suffisants et que les coûts d'installation sont très importants. La progression des voitures électriques semble inévitable. Nous prévoyons d'installer 3 bornes lors de l'aménagement du parking pour le local poubelles.
9. **Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)** : nous insistons sur le fait qu'il est essentiel que les copropriétaires qui louent leurs biens à des personnes extérieures leur communiquent le ROI et insistent sur le respect de celui-ci, afin que la valeur de leurs biens ne se dégrade pas. De plus en plus nous devons intervenir auprès d'occupants, propriétaires ou locataires indisciplinés.

Syndic :

Depuis plusieurs années nous travaillons de manière constructive, régulière et positive avec Son professionnalisme, sa connaissance des dossiers et de l'immeuble, sont précieux pour nous tous. Nous souhaitons poursuivre notre collaboration avec elle pour les raisons évoquées ci-dessus, et la remercions.

Conseil de copropriété :

- continue à représenter pour Les Cèdres un apport essentiel et quasi quotidien. Son dévouement est apprécié, et son expertise dans tous les domaines techniques est impressionnante. Il est respecté et reconnu par les différents corps de métiers. Nous lui devons de sérieuses économies et beaucoup de reconnaissance. Nous devons rapidement alléger les tâches qu'il accomplit bénévolement car elles sont excessives.
- poursuit en permanence ses efforts pour améliorer la maintenance du parc. Elle a un excellent contact avec les équipes de jardiniers, qu'elle recadre lorsque c'est nécessaire. Elle gère au mieux les quelques avis contraires. L'entretien du parc a été fort amélioré depuis 4 ans. Nous sommes reconnaissants de ses efforts.
- continue à orchestrer les membres du Conseil qui font pour un mieux dans la bonne humeur. Il souhaite mettre un terme à ses fonctions au Conseil de copropriété dans quelques mois.
- nouvel arrivant dans l'immeuble, a posé sa candidature au Conseil. Il a une solide expertise en management. Nous l'accueillerons volontiers et vous recommandons de voter pour son intégration.
- Nous recherchons un candidat ayant une connaissance technique (chauffage, électricité, et idéalement dans les nouvelles technologies qui nous aideront à améliorer les performances énergétiques de notre immeuble), en vue de seconder Réginald Bertrand.

POINTS IMPORTANTS POUR 2022 - 2023

- Poursuite du projet de construction du local des poubelles et si possible du local vélos ;
- Suivi des problèmes causés par la chute des arbres près des Pins Noirs ;
- Amélioration des performances énergétiques de l'immeuble suite à l'audit énergétique en cours ;
- Poursuite de l'amélioration des installations de chauffage (chaudières, circuits de rayonnement et des radiateurs, adoucisseur d'eau, relation avec le chauffagiste et éventuellement recherche d'un remplaçant) ;
- Envoi des décomptes de charges après 6 semaines de la fin du trimestre, et contrôle rapide des impayés, avec suivi d'actions pour les retards.

C: VERIFICATEUR AUX COMPTES

Le rapport du commissaire aux comptes, présente AG.

, a été transmis à tous les copropriétaires préalablement à la

Ce rapport est joint à l'original du présent PV au registre.

4. Approbation des comptes au 30 juin 2022

L'AG approuve les comptes au 30 juin 2022, par vote écrit, à l'unanimité.

5. Décharges à donner au 30 juin 2022

➤ au syndic

L'AG donne décharge au syndic au 30 juin 2022, par vote écrit, par 21.761 Q/29.224 Q,

Contre : 7.463 Q

Abstention : 233 Q

➤ au conseil de copropriété

L'AG donne décharge aux membres du conseil de copropriété au 30 juin 2022, par 29.224 Q/29.224 Q,

Abstention : 233 Q

➤ au vérificateur aux comptes.

L'AG donne décharge au vérificateur aux comptes, M.

au 30 juin 2022, par vote écrit par 29.224 Q/29.224 Q.

Abstention : 233 Q

6. Présentation du budget 7-2022/6-2023 et approbation

Le budget 2022/2023 a été envoyé à tous les copropriétaires préalablement à l'AG. Y présente et commente le budget.

Le budget 7-2022/6-2023 est approuvé, par vote écrit, par 27.342 Q/28.709 Q,

Contre : 1.367 Q

Abstention : 748 Q

7. Situation des retards de paiement des charges

La situation des sommes impayées a été fortement réduite suite au suivi par rappels, mises en demeure. Toutefois 3 propriétaires ont été mis en demeure avec procédure pour un montant de 7.500 €

8. Local poubelles

→ Information

Voir point 4 du rapport du Conseil de Copropriété

Proposition : Accord de principe pour la construction d'un local poubelles sur les emplacements de parkings situés en quinconce le long des haies de lauriers Une AG Extraordinaire sera convoquée pour déterminer les options (local poubelles - local vélos - bornes de recharge électrique) et avaliser la construction de ce local.

Vote Contre : à l'unanimité

→ Financement

Deux options possibles :

- Financement par fonds propres
- Possibilité de contracter un financement bancaire pour ceux qui le désirent

9. Concierges → information

Voir point 3 du rapport du Conseil de Copropriété

10. Audit énergétique

Un audit énergétique est en cours.

Dès réception du rapport et des conclusions, ceux-ci seront transmis à l'ensemble des propriétaires. Les différentes options et solutions feront l'objet d'une AG Extraordinaire.

11. Economie d'énergie

➤ Chauffage

Vu l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité, la nécessité de réduire les factures d'énergie implique à présent de réduire la température à 19°.

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour que la température ambiante du chauffage soit réduite à 19/20 ° par 26.309 Q/29.230 Q

Contre : 2.921 Q

Abstention : 227 Q

➤ **Electricité**

En vue de faire des économies de consommations électriques, il est proposé de placer, sur chaque palier, des luminaires et détecteurs de présence qui permettraient que les paliers soient éclairés de manière individuelle.

En effet, avec le système actuel qui est relié aux portes d'ascenseurs et à des minuteries, 6 étages s'allument en même temps.

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour le placement de luminaires et détecteurs de présence au niveau de tous les paliers pour un budget de 10.300 € par 27.767 Q/ 28.310 Q

Contre : 513 Q

Abstention : 1.147 Q

➤ **Châssis**

Lors de l'audit énergétique effectué en 2010, il avait déjà été soulevé que le remplacement des châssis, pour ceux qui ne l'ont pas encore fait, pourrait engendrer des économies substantielles au niveau de la consommation de chauffage.

Nous attirons l'attention aux propriétaires concernés de bien vouloir envisager le remplacement de leurs châssis.

12. Situation travaux encore à entreprendre

○ ACP Cèdres → 2021/2022

➤ Local poubelles

➤ Remplacement luminaires paliers - vote

➤ Remplacements traînantes des eaux usées au -1

➤ Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie

○ ACP Principale Cèdres – Pins Noirs

➤ Asphaltage aire de circulation - modification infrastructure pour protection du Séquoias

➤ Infiltrations parties communes garages

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour modifier le tracé de la bordure de l'esplanade, devant les Pins Noirs, afin de protéger le Séquoias par 23.457 Q/ 24.070 Q

Contre : 523 Q

Abstention : 5.387 Q

13. Parking vélos

Le local lavage voiture a été condamné conformément à la décision de l'AG du 21 octobre 2021. Un aménagement est prévu pour pouvoir placé, dans un premier temps, une douzaine de vélos.

14. Sinistre chute des 2 hêtres rouges

Le 18 janvier 2021 les 2 hêtres rouges qui devait être abattus le 25 janvier se sont déracinés en occasionnant de dégâts importants au bâtiment des Pins Noirs et à plusieurs véhicules.

La police d'assurance des Cèdres, Ethias, devaient intervenir en recours pour 45% dans les dégâts survenus.

La police d'assurance des Pin Noirs, Ethias, a informé en septembre, le courtier, qu'elle n'interviendrait pas et par conséquent n'interviendra pas non plus pour le Cèdres.

➤ **Provisions à établir**

Montants non définitifs pour lequel les Cèdres devront intervenir pour couvrir les dégâts aux tiers (45%)

Dégâts bâtiment Pins Noirs : 25.000 €

Dégâts aux véhicules : 19.000 €

➤ **Actions à entreprendre**

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour entamer une procédure en couverture à l'encontre de la compagnie d'assurance Ethias concernant le sinistre consécutif à la chute des arbres par 26.317 Q/ 26.543 Q.

Contre : 226 Q

Abstention : 2.914 Q

15. Jardins → information

Voir ci-annexé le mémo de

et le rapport du conseil de copropriété.

Etat de satisfaction des jardins actuels Village n°1 → 24.769 Q/ 25.419 Q. (vote écrit)

Non satisfait : 653 Q

Abstention : 4.038 Q

16. Véhicules électriques

Il est interdit de placer des bornes électriques à recharge rapide dans les parkings. En tout état de cause, toute borne doit être raccordée à un compteur privatif et une attestation de conformité doit être transmise..

Au niveau des parkings en sous-sol, avec emplacements et box, les pompiers préconisent de ne pas placer des bornes de recharges au-delà d'une certaine distance et respecter certaines normes.

L'implantation des Cèdres, malheureusement, ne permettra pas de pouvoir respecter les différents normes.

17. Appels à prévoir

> Fonds de roulement

Budget 2022/2023 hors appel de réserve : 522.460 €

Fonds de roulement minimum : 175.000 €

Fonds de roulement actuel : 105.000 €

70.000 €

Proposition : augmentation de 50.000 € en 4 fois et à revoir en fonction de l'évolution des prix des énergies

3T22 : 20.000 €

4T22 : 10.000 €

3T22 : 10.000 €

3T22 : 10.000 €

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour augmenter le fonds de roulement de 50.000 € à appeler en 4 fois (20.000 € au 3T22 et 10.000 € au 4T22 et 1et 2T23) et à revoir en fonction de l'évolution des prix des énergies par 23.161 Q/28.203 Q.

Contre : 4.862 Q

Abstention : 1.434 Q

> Fonds de réserve

I : /Disponible en fonds de réserve au 30/6/21

57.560 €

a. TRAVAUX ET DEPENSES EN 2021/2022

- > Etat final travaux façade avant (Vimar) 9.274 €
- > Honoraires pour étude de stabilité local poubelles 1.210 €
- > Honoraires pour conception local poubelles enterré 9.299 €
- > Solde travaux façade sud : réfection et remplacement garde-corps + mise en peinture 37.481 €

57.264 €

APPELS 2021/2022

Appel de fonds spécial

80.000 €

25.000 €

b. Fonds réserve disponible 30/06/2022

105.296 €

c. Travaux prévus et votés

- > Remplacement des descentes d'eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2 - 35.000 €
- ACP Principale (45%) :
- > Travaux communs PN/C 62.500 €
- > QP déjà avancée sur voirie Cèdres : 13.600 €

83.900 €

d. A financer

e. Disponible échéance exercice 2022/2023

21.396 €

Prévoir provision sinistre chute des 2 arbres

44.000 €

II :/ Travaux à exécuter

- Construction local poubelles → à financer

III: /Proposition appels de fonds 2022/2023 →

Maintien appels de fonds trimestriels à partir du 3T22 : 20.000 €

La proposition de maintenir les appels de fonds trimestriels de 20.000 € pour gros travaux à partir du 3T2022 jusqu'au 2T2023 est approuvée par vote écrit par 23.334 Q/ 27.963 Q.

Contre : 4.629 Q

Abstention : 1.494 Q

18 Rappels règlement ordre intérieur :

La dernière version du règlement d'ordre intérieur a été envoyée à tous les propriétaires préalablement à la tenue de l'AG de 2019. Pour les locataires actuels, le document a été une fois de plus déposé dans les boîtes aux lettres.

Rappel : Une copie du ROI condensé doit être joint aux baux et faire partie intégrante de ceux-ci

Rappels de certains points

- Usage des terrasses → uniquement mobilier de jardin
- Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
- Animaux domestiques → tolérance
- Parking esplanade → de courte durée et principalement destiné aux visiteurs et fournisseurs
- Emplacements privatifs → ne pas stocker des pneus et tous objets inflammables
- Déménagement → prévenir le syndic et utiliser les protections pour les ascenseurs

19. Elections statutaires

- Conseil de Copropriété

élu à l'unanimité

élu à l'unanimité

élu à l'unanimité

- Vérificateur aux comptes

est nommée à l'unanimité

20. Mandat du syndic

Madame

est reconduite dans sa fonction de syndic par vote écrit par 22.523 Q/ 23.578 Q.

Contre : 1.055 Q

Abstention : 5.879 Q

La séance est levée à 22h30

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET PERILS CONNEXES - CONDITIONS PARTICULIERES

POLICE N° : 38.167.242
AVENANT N° : 000
POLICE COLLECTIVE N° :

GESTIONNAIRE : 1153-P12099

Les présentes conditions particulières complètent les conditions générales Tous Risques Sauf Ethias (réf.: 1153-091*09/15s) abrogent dans la mesure où elles leur seraient contraires. L'ensemble de ces conditions forme un tout et constitue la base du contrat.

PRENEUR D'ASSURANCE : ACP RESIDENCE LES CEDRES K51161
Av Em. Van Becelaere, 24
1170 BRUXELLES

CORRESPONDANCE : MDQ GESTION
Avenue Armand Huysmans, 77 / 16
1050 BRUXELLES

INTERMEDIAIRE : Jacques Meuwèse & Kriss Gulbis SMA N° : 045162
08309 Av. Winston Churchill, 118 / A
1180 BRUXELLES

OBJET : NOUVELLE POLICE

INFORMATIONS GENERALES

DATE D'EFFET DE LA POLICE : 28/02/2021
DUREE DE LA POLICE : 1 an(s) à partir du 28/02/2021
ECHEANCE ANNUELLE : 28/02
RECONDUCTION TACITE : 1 an(s)
MODE DE PAIEMENT : Annuel
INDICE DE SOUSCRIPTION : ABEX 858
DEWISE DU CONTRAT : EUR - euro

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

RISQUE 001 : Av Em. Van Becelaere, 24
1170 BRUXELLES

Entité 001 - usage : Building d'appartements

001/001 Bâtiment
Qualité : COPROPRIETAIRE

<u>Capital</u>	<u>Indexation</u>	<u>Taux %/°°</u>	<u>Prime</u>
32.850.821,81	ABEX	0,61800	20.301,81

Couverture de base :
Tous risques sauf
Étendues à :
Risque électrique
Catastrophes naturelles
Détériorations immobilières
Protection juridique
Responsabilité civile immeuble
Frais d'expertise
Pertes indirectes

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

DECOMPTE PRIME(S) COMPTANT - PERIODE DU 28/02/2021 AU 27/02/2022

	DEBIT	CREDIT	SOLDE
Prime nette (+)	20.301,80	0,00	20.301,80
Cotisation FDH	1.319,58	0,00	1.319,58
Taxe d'Abonnement	1.878,03	0,00	1.878,03
TOTAL			23.499,41

(+) dont 2.659,97 EUR de frais d'acquisition et 932,63 EUR de frais d'administration inclus dans la(les) prime(s) hors taxes.

Votre attention est attirée sur le fait qu'une comparaison entre plusieurs contrats d'assurance ne doit pas se limiter à comparer l'estimation des coûts et frais de chaque contrat mais doit également prendre en considération d'autres éléments, tels que l'étendue des garanties, le montant des franchises éventuelles ou les clauses d'exclusion.

Les estimations communiquées ci-dessus permettent de mieux apprécier la partie de la prime qui sert à couvrir le risque assuré par le contrat d'assurance. Le solde de la prime, après déduction des taxes et contributions ainsi que des frais d'acquisition et d'administration, représente en effet la part de la prime affectée à l'exécution des prestations contractuelles ainsi que les frais non mentionnés ci-dessus (y inclus le coût mutualisé des sinistres et de leur gestion).

PRIME(S) ANNUELLE(S) ULTERIEURE(S) sous réserve d'adaptation à l'index en vigueur à l'échéance

	CAPITAL TOTAL	PRIME NETTE
A partir du 28/02/2022 ABEX 858	32.850.821,81	20.301,80

A majorer des charges légales

DECLARATION(S)

Déclarations :

Les clauses ci-dessous restent propriété intégrale et exclusive du courtier Meuwese & Gulbis SA.

Ainsi, en cas de mandat de gestion en faveur d'un autre intermédiaire, le

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

contrat devra être adapté et les clauses supprimées.

1. Clause d'indemnisation

Par dérogation à l'article 5 A.1, les bâtiments sont assurés en valeur à neuf.

Par dérogation à l'article 9, pour les biens assurés en valeur à neuf, la vétusté d'un bien sinistré ou de la partie sinistrée d'un bien sera intégralement déduite dès qu'elle excède 30 % de la valeur à neuf.

2. Dégâts causés par un locataire lors du déménagement

Nous vous couvrons pour les dégâts causés au bâtiment à l'occasion du déménagement d'un locataire ou d'un occupant, lorsque sa responsabilité est établie sur base des art. 1732, 1733, 1735 ou 1302 du Code civil, tant qu'il vient s'installer dans le bâtiment que lorsqu'il le quitte. Les dégâts causés pendant l'occupation du bâtiment restent exclus.

La franchise est fixée à 371.82 eur (IPC 119,64).

3. Dommages causés par des bénévoles lors de travaux dans l'Immeuble

La garantie Responsabilité Civile immeuble est étendue aux dommages causés à des tiers par des bénévoles qui effectuent des travaux occasionnels au bâtiment sur l'ordre et sous la direction de l'association des copropriétaires, lorsque leur responsabilité civile est engagée sur base des articles 1382, 1383 et 1384 du Code civil. Les dégâts causés aux parties communes ne sont pas couverts.

4. Frais de l'administrateur /syndic

Les frais supplémentaires exposés par l'administrateur et/ou syndic à la suite d'un sinistre sont couverts. La garantie est limitée à 10% de l'indemnité due pour le bâtiment en vertu des garanties de base, à l'exclusion des garanties de base Catastrophes Naturelles, chômage immobilier et pertes indirectes, avec un maximum de 7.544,59 EUR (Abex 560).

5. Règle proportionnelle

L'abrogation de la règle proportionnelle est accordée:

- soit sur base d'une copie de la police de l'assureur précédant qui atteste que la valeur du bâtiment a été fixée par expertise;
- soit après expertise du risque par un délégué d'Ethias ou le courtier (jusque 6.000.000,00 EUR à l'abex de souscription) et dans ce cas, l'éventuelle insuffisance en cas de sinistre total est prise en charge par Ethias;

Dans les autres cas, l'abrogation de cette règle est également accordée autant que le montant assuré sous-évalue de maximum 20% la valeur de reconstruction du bâtiment. Notre indemnité ne pourra jamais dépasser le montant assuré.

6. Dégâts des eaux

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

La garantie "dégâts des eaux" est étendue aux frais de réparation des canalisations elles-mêmes. Les frais de recherche exposés légitimement seront pris en charge pour autant qu'ils démontrent l'existence d'un sinistre couvert par les conditions générales. La garantie est étendue aux frais de recherche à l'origine de la fuite qu'elle résulte ou pas d'un sinistre couvert. Dans le cas d'un sinistre non couvert, la franchise n'est pas d'application et ces frais sont limités à un plafond de 200 euros (Abex 744).

7. Bris de vitrages

Par extension, sont couverts, les bris de sanitaires ainsi que l'opacité des vitrages.

8. Dégradations immobilières

Les détériorations causées au bâtiment par vandalisme et/ou malveillance ou résultant d'un vol ou tentative de vol, sont couvertes jusqu'à concurrence de 12.047,63 EUR (ABEX 729), en ce compris les graffitis. En ce qui concerne les graffitis, la franchise d'application est fixée à 247,88 eur (IPC 119,64).

9. Pertes indirectes

Les pertes indirectes sont couvertes à concurrence de 10% avec un maximum de 50.000,00 EUR.

10. Contenu de la collectivité des copropriétaires

Le contenu qui appartient à la collectivité des copropriétaires et qui se trouve dans les parties communes du bâtiment assuré sont couverts :

- en premier risque jusqu'à 4.000,00 EUR (abex 705)
- contre les périls de base et le vol ou la tentative de vol.

11. R.C. Ascenseurs

En cas de sinistre de cet ordre, aucun recours ne sera exercé vis-à-vis des copropriétaires, de la copropriété et du syndic, pour autant que les ascenseurs soient entretenus annuellement par un organisme agréé.

Extension villégiature

Sont également couverts, votre responsabilité locative ou d'occupant dans les cas suivants :

- o logement d'étudiant situé dans un des pays de L'Union Européenne ;
- o Garage privé situé en Belgique à une autre adresse que celle du risque désigné;
- o résidence occasionnelle ou temporaire (y compris les caravanes résidentielles) y compris dans le monde entier, durant 90 jours maximum par année d'assurance ;
- o locaux situés en Belgique, pour fêtes et réunions familiales.

Chômage Immobilier

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

Outre la période normale de reconstruction couverte par les conditions générales du contrat, la durée du chômage immobilier est étendue à la période prenant cours au jour de la déclaration du sinistre et se termine au jour de la signature du PV d'expertise amiable avec un maximum de 90 jours.

Domage (moins-value esthétique)

En cas de dommages aux biens assurés et couverts par le présent contrat, la Compagnie indemnise également l'éventuelle moins-value esthétique, déterminée par l'expert des biens assurés, résultant d'un sinistre. Ceci jusqu'à concurrence d'un maximum de 3.500 EUR à l'indice Abex 809.

Vol de clé

En cas de vol de clés avec effraction, la compagnie prend en charge les frais de remplacement des clés et serrures avec une limite de 1.500 EUR à l'indice Abex 809.

RESPONSABILITE CIVILE IMMEUBLE

Article 1 - Périls assurés

Ethias garantit la responsabilité civile extracontractuelle qui pourrait incomber à l'assuré sur la base des législations et réglementations belges (notamment les articles 1382 à 1386 bis du Code civil) ou étrangères à la suite de dommages causés à des tiers par le fait :

- du bâtiment désigné, en ce compris les hampes ou antennes;
- du mobilier s'y trouvant;
- des terrains y attenants pour autant qu'ils ne dépassent pas un hectare;
- de l'encombrement des trottoirs du bâtiment désigné;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas;
- d'ascenseurs ou monte-charges pour autant qu'ils fassent l'objet d'un contrat d'entretien et qu'ils soient munis d'un dispositif de protection automatique;
- d'enseignes et de panneaux publicitaires.

Article 2 - Tiers - Copropriété

Sont considérées comme tiers toutes personnes autres que les assurés.

Les assurés sont considérés comme tiers entre eux dans la mesure où ils n'encourent aucune part de responsabilité.

Si un bâtiment assuré est détenu en copropriété, la garantie est acquise tant à la collectivité des copropriétaires qu'à chacun d'entre eux et à l'égard de la collectivité.

En cas de responsabilité de la collectivité des copropriétaires, chaque copropriétaire supporte ses dommages proportionnellement à la part de responsabilité qui lui incombe et, en conséquence, les dommages aux parties communes ne sont pas indemnisés.

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

Article 3 - Exclusions
Ne sont pas garantis :

1. les dommages matériels causés par le feu, l'explosion ou l'implosion, le déplacement du sol ou du bâtiment;
2. les dommages causés au bâtiment ou au contenu qu'un assuré détient à quelque titre que ce soit;
3. les dommages causés par tous travaux de construction, de démolition, de réparation, d'agrandissement, de transformation;
4. les dommages résultant de l'exercice d'une activité professionnelle;
5. les dommages causés suite à un vice ou une défectuosité de l'immeuble dont l'assuré a eu préalablement connaissance mais auquel il n'a pas remédié, par négligence;
6. les dommages immatériels non consécutifs à un dommage matériel ou corporel garanti.

Article 4 - Limites d'indemnisation :

Les limites d'indemnisation sont liées à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui de janvier 2013, soit 232,09 (sur base 100 en 1981).

- pour les dommages matériels et immatériels consécutifs:
1.202.223,51 euros par sinistre;
- pour les dommages corporels et immatériels consécutifs:
24.044.470,15 euros par sinistre, quel que soit le nombre de victimes.

RISQUE ELECTRIQUE - BRIS DE MACHINE (Tous risques sauf 2008)

Préliminaires:

Ces garanties ne s'appliquent jamais aux appareils électriques (y compris le matériel électronique), machines, canalisations, moteurs et équipements:

- dont l'utilisation ne correspond pas à l'usage pour lequel ils sont destinés;
- dont le régime de fonctionnement habituel dépasse le régime nominal fixé par le constructeur;
- qui sont utilisés sans respect des prescriptions légales en vigueur à leur sujet.

Ces garanties sont acquises aux équipements décrits aux conditions particulières tant pendant leur activité qu'au repos ainsi que pendant les opérations de démontage, déplacement et remontage nécessitées par leur entretien, inspection, révision ou réparation.

Article 101 - GARANTIES

Par extension aux garanties accordées dans le cadre de la Section 1 de la police "Tous Risques Sauf" et sans préjudice des exclusions visées aux

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

articles 2 et 3, la compagnie garantit, si mention en est faite aux conditions particulières:

Article 101 A: Garantie du risque électrique

- l'indemnisation des dégâts causés aux appareils, machines et moteurs électriques et à leurs accessoires, de même qu'aux installations électriques faisant partie du bâtiment:
 - a. par l'action de l'électricité (notamment court-circuit, surintensité, surtension, surcharge accidentelle) ou de la foudre, y compris l'influence de l'électricité atmosphérique;
 - b. par incendie ou explosion ayant pris naissance à l'intérieur de l'appareillage endommagé;pour autant qu'ils participent à la production ou à l'exploitation et ne constituent donc pas de marchandises.

Article 101 B: Bris de machine

- l'indemnisation des dégâts causés aux équipements décrits aux conditions particulières par bris de machine dus à l'une des causes suivantes:

- a. vice ou défaut de matière, de construction ou de montage;
- b. vibration, dérèglement, mauvais alignement, desserrage de pièces, tension anormale, fatigue moléculaire, emballement ou survitesse, force centrifuge;
- c. échauffement, grippage, manque fortuit de graissage
- d. coup d'eau, surchauffe, manque d'eau (ou d'autres liquides) dans une machine à piston ou une installation hydraulique.

Article 102: EXCLUSIONS

A. Sont toujours exclus des présentes garanties, les dommages dus à ou aggravés par:

- a. des vices et défauts existant déjà au moment de la conclusion du contrat et qui étaient ou devaient être connus de l'assuré;
- b. des expérimentations ou essais. Ne sont pas considérés comme essais, les vérifications de bon fonctionnement;
- c. le maintien ou la remise en service d'un objet endommagé avant réparation définitive ou avant que le fonctionnement régulier ne soit rétabli;
- d. la malfaçon lors d'une réparation ainsi que tous dommages ou pertes dont est légalement ou contractuellement responsable le fournisseur, réparateur ou l'entreprise chargée de son entretien pour autant que la compagnie ne conserve pas un recours contre les tiers précités, ainsi que les prestations fautives lors de réparations;
- e. les pertes, frais d'enlèvement ou de remise en place des matières en cours de traitement ou tous autres produits contenus dans les

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

machines ou réservoirs.

B. Ne seront pas indemnisés:

- a. les frais de reconstitution des dessins, modèles, moules et matrices du constructeur;
- b. les frais supplémentaires engagés à l'occasion d'une réparation, pour effectuer des révisions ou apporter de modification ou perfectionnement;
- c. les frais relatifs à des réparations de fortune ou provisoires.

C. Sauf mention contraire en Conditions Particulières, sont exclus de la garantie du risque électrique, les dommages:

- a. aux fours à induction, aux installations d'électrolyse;
- b. aux fusibles, relais, résistances chauffantes, lampes de toute nature, tubes électroniques, parties en verre et aux composants électroniques lorsque le sinistre n'affecte que ces seuls composants;
- c. causés par dysfonctionnement mécanique quelconque;
- d. provenant d'une mauvaise programmation, inscription, perforation ou encodage, ainsi que les frais d'analyse et de programmation.

D. Sont exclus de la garantie bris de machine les dommages occasionnés

- a. aux outils interchangeables tels que forets, couteaux, meules, lames de scies;
- b. aux formes, matrices, caractères, clichés et objets analogues;
- c. aux éléments soumis par leur nature à une usure accélérée ou à un remplacement fréquent, par exemple : câbles, chaînes, courroies, bourrages, joints, flexibles, pneumatiques et autres bandages en caoutchouc, plaques de blindage et d'usure, dents de godets, tamis, lampes, batteries d'accumulateurs;
- d. aux combustibles, fluides, lubrifiants, résines, catalyseurs et, en général, à tout produit consommable; cette exclusion ne s'applique pas aux liquides diélectriques;
- e. aux revêtements réfractaires et à toutes parties en verre.

E. Sont exclus, mais peuvent être garantis moyennant mention aux Conditions particulières et pour autant qu'ils soient consécutifs à un sinistre indemnisable, les frais pour retirer les objets assurés de l'eau ou pour les dégager.

Article 103: CALCUL DE L'INDEMNITE

Pour autant que mention en soit faite aux conditions particulières, l'indemnité obtenue aux articles 9 et 10 est complétée par les frais supplémentaires éventuellement exposés, et ce, dans les limites suivantes:

Police N° : 38.167.242
Avenant : 000

-
- a. les frais afférents aux travaux effectués en dehors des heures normales de prestation, à concurrence d'un maximum de 50 % des frais normaux;
 - b. les frais résultant de l'appel à des techniciens venant de l'étranger, à concurrence du montant fixé en conditions particulières;
 - c. les frais afférents au transport accéléré, à concurrence d'un maximum de 50 % de frais de transport par voie la moins onéreuse.

Frais d'expertises

Pour autant que l'assuré n'ait pas souscrit une assurance (Protection Juridique) susceptible de couvrir ce type de frais, Ethias garantit à l'assuré le remboursement des honoraires (toutes taxes éventuelles comprises) effectivement payés par l'assuré à l'expert qu'il a désigné pour l'évaluation des dégâts causés par un péril couvert aux biens assurés sans que ces frais puissent dépasser le montant résultant de l'application du barème (frais d'expertise) joint à la police d'assurance.

FRANCHISE SPECIALE

En cas de sinistre relatif à la garantie "Dégât des eaux", une franchise spéciale d'un montant de 619,75 EUR à l'IPC 119,64 sera déduite de l'indemnité totale.

Fait en double exemplaire à Liège , le 11 janvier 2021

Pour Ethias,

le preneur d'assurance,

Le Président du Comité de direction

Agent Immobilier-Syndic d'immeuble
Av. Armand Huysmans 77/16
1050 Bruxelles // 02.646.65.91
IPI 501517

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association Partielle des Copropriétaires de la
Résidence « LES CEDRES », Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES,
tenue le jeudi 26 octobre 2023 à 18 HEURES 30
en « LA SALLE LAETITIA » avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur l'exercice écoulé et en cours: Syndic, Conseil de copropriété, Vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/06/2023
5. Décharges à donner au 30/06/2023
 - au Syndic
 - au Conseil de copropriété
 - au Vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget 2023/2024- approbation - provision gaz
7. Situation des retards de paiements des charges
8. Concierge et conciergerie → information
9. Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie
10. Local poubelles
 - Information - présentation
 - Décision
 - Mode de financement
11. Chaufferie → situation et plan d'action à prévoir
12. Sinistre chute des 2 hêtres rouges
 - Provisions à établir
13. Situation travaux à entreprendre - info
 - Local poubelles
 - Remplacements traînantes des eaux usées au -1
14. Jardins → information
15. Appel de fonds à prévoir
16. Véhicules électriques → information législation suivant permis exploitation
17. Règlement ordre intérieur :
 - Version actualisée transmise à tous les propriétaires et occupants
 - Ramonage → information et obligations
 - Rappels de certains points
 - Usage des terrasses
 - Tris sélectifs des déchets
 - Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
 - Animaux domestiques
 - Parking esplanade
 - Emplacements privatifs
 - Déménagement
18. Chambre d'appoint → nouveau tarif : 40 € la 1ère nuit et 35 € les nuits suivantes
19. Elections statutaires
 - Conseil de Copropriété
 - Vérificateur aux comptes
20. Mandat du Syndic

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 19 heures 10

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.
En effet, 27.949 /45.000 quotités sont présentes ou représentées et 68 /127 propriétaires sont présents ou représentés.
La liste des présences détaillées est consignée au registre.
Le syndic, Madame Y, demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.
Est proposé comme président

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :

Président :

Secrétaire :

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Rapports sur l'exercice écoulé

A/ : RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE 2022/2023

Je tiens à informer l'AG que je compte mettre fin à mon mandat, ayant atteint l'âge de la pension, comme vous avez pu le lire dans le rapport du conseil de copropriété et ce dans un délai de 3 mois.

1. Travaux entrepris durant l'exercice écoulé et portés en charges :

- Installation chauffage et eau chaude
 - Remplacement de différentes sections de tuyauterie de rayonnement
 - Détartrage des chaudières
- Travaux généraux
 - Relevé des circuits électriques et plans
 - Remplacement tableau différentiel et câblage
 - Mise en conformité des installations électriques dans le cadre du permis d'environnement et conciergerie
 - Remplacement de luminaires en cave + minuterie
 - Remplacement parlophonie au 24
 - Remplacement de sections de descente d'eaux usées
 - Placement de luminaires avec détecteur de présence sur les paliers suivant AG
 - Inventaire installations hydrauliques
 - Placement de différents panneaux de signalisation
 - Réfection conciergerie
 - Fin des travaux de la réfection de l'aire de circulation devant les Pins Noirs

Travaux prévus dans le plan prévisionnel et sauvegarde des installations et restant encore à effectuer :

- Remplacement des tuyauteries horizontales d'évacuation des eaux usées (sanitaires + fécales) au niveau des garages au -1 et -2
- Construction d'un enclos poubelles

2. Les sinistres rappel de la franchise (+/- 1.350 €)

Les franchises des sinistres causés par négligence au niveau d'une installation privative sont portées à charges de l'occupant responsable. A cet effet, il est recommandé à tous les occupants de l'immeuble de contracter un contrat d'assurance RC (anciennement RC familiale)

Durant l'exercice, à plusieurs reprises, des vannes d'arrêt privatives d'EC et EF se sont avérées défectueuses, à savoir, apparitions de fuites ou ne remplissant plus leur fonction d'isolement des appartements concernés.
J'attire l'attention des copropriétaires sur le fait que ces vannes se trouvent au niveau des compteurs privatifs sur les paliers.
Ces vannes doivent être manipulées et vérifiées régulièrement afin d'optimiser leur fonction
Une action a été menée et un remplacement groupé va être effectué en novembre 2023.

Membres : J

avait négocié un prix fixe pour le gaz jusqu'à fin juin 2022. Depuis lors nous sommes tributaires des variations de prix du gaz. Les charges trimestrielles sont très élevées. Heureusement les prix du gaz sont revenus à un niveau moins élevé, et même s'ils fluctuent les charges devraient diminuer.

Nous avons eu de gros problèmes de fuites, au 24 et au 24B. Elles sont dues principalement à des installations sanitaires défectueuses.

Nous avons eu également de gros problèmes de chauffage, dus à des fuites dans les tuyaux du chauffage par radiation. Souvent les tuyaux sont rouillés par les fuites dans les installations sanitaires, ou par des fuites occasionnées par des travaux lors de restaurations d'appartements par les nouveaux propriétaires.

Nous avons heureusement changé de chauffagistes et revoyons l'ensemble de nos installations. Nous devons acheter une nouvelle chaudière.

Nous avons également revu l'ensemble de nos systèmes électriques.

Nous devons régler la question du local poubelles, sous peine de voir non renouvelés les permis d'exploitation des garages et de la chaufferie.

Nous avons eu de grosses difficultés avec nos anciens concierges durant les 3 dernières années. Nous avons dû nous-mêmes compenser plusieurs de leurs tâches pendant ce temps. Aidés par une avocate spécialisée, nous avons pu mettre fin à leurs contrats sans avoir à payer de préavis. Nous sommes heureux d'avoir trouvé un concierge qui a commencé début septembre 2023 et semble bien accueilli.

Nous souhaitons maintenir le niveau et la qualité de vie des occupants. Nous insistons auprès des propriétaires pour qu'ils attachent une grande importance au choix de leurs locataires.

Nous constatons de plus en plus un relâchement en ce qui concerne le respect du Règlement d'ordre intérieur dans le chef de quelques occupants (poubelles, parkings en façade, ...). Le concierge a pour mission de le faire respecter.

Nous gérons en « bons pères de famille ». Ces investissements contribuent à garder la valeur de notre immeuble et par conséquent celle de chacun de nos biens en particulier.

Chaque jour nous faisons face aux problèmes urgents. Et au cours de nos réunions mensuelles nous faisons le point avec sur l'état d'avancement des travaux en cours, définissons les projets à entreprendre, et les adaptations à apporter au Règlement d'ordre intérieur.

L'ambiance de travail au sein du Conseil de copropriété est toujours positive et constructive. Notre immeuble datant de près de 50 ans, les ennuis techniques sont fréquents et la maintenance lourde. a été sollicité de manière permanente pour le suivi de nombreux problèmes techniques, et nous lui devons une énorme reconnaissance. s'est rapidement impliqué et nous sommes enchantés qu'il nous ait rejoints.

1. Chauffage - adoucisseur

TEM nous a mal traités pendant des années. Leur désorganisation a eu comme conséquence que nos installations n'ont pas été convenablement entretenues. Nous avons donc décidé de changer de chauffagiste. ISB est très professionnel, bien organisé.

La chaudière N°3 est hors usage, et devra être remplacée.

Malgré nos très nombreuses demandes, pendant des années TEM a délaissé l'entretien de notre adoucisseur, avec pour conséquence du calcaire dans les chaudières.

Nous venons d'installer un nouvel adoucisseur, ne nécessitant plus de sel.

Nous insistons pour que chaque propriétaire vérifie l'état de ses châssis, sources de pertes de chaleur, et de ses installations de plomberie (écoulement des eaux sous les baignoires, douches, lavabos et éviers). Le manque d'entretien cause de nombreuses fuites d'eau provoquant la corrosion dans les tuyaux du chauffage par rayonnement et ceux du circuit des radiateurs. Comme dit précédemment, ces fuites causent des dégâts des eaux dans les appartements aux niveaux inférieurs, obligent d'arrêter le chauffage et de vider l'eau des circuits (5.000 litres !), pénalisent l'ensemble des occupants et ceux qui doivent agir pour effectuer les réparations. Nous avons fait inspecter les installations privées par des plombiers, et vérifierons le suivi des travaux à effectuer par les propriétaires. A défaut de quoi les dégâts causés par eux ne seront pas couverts par les assurances de l'immeuble.

2. Conclergeres :

L'ancienne concierge était sous contrat à temps plein, et son mari à mi-temps.

Suite à la défaillance des concierges et aux préavis qui leur ont été donnés, une équipe de travailleurs de l'extérieur nettoie et accomplit des tâches que les concierges ne faisaient plus.

Le nouveau concierge est engagé à temps plein, et l'équipe extérieure s'occupe des poubelles et du nettoyage des parkings. Au total les coûts ne sont pas plus élevés.

Nous avons effectué des travaux de rénovation de la loge du concierge, et restauré le local servant à stocké le matériel et les produits d'entretien, que nous avons également aménagé en buanderie. Les draps des chambres d'appoint seront nettoyés ici à l'avenir.

3. Local poubelles :

Depuis plus de 4 ans maintenant nous sommes occupés par ce projet ...

Rappelons que l'IBGE nous oblige à retirer les poubelles du garage, sous peine de ne pas voir renouvelé le Permis d'Exploitation des garages et de la chaufferie.

Conformément au choix pris lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2019, nous avons poursuivi l'étude de la solution « enterrée ». Le 8 mars 2022 nous avons présenté le projet à la Commune en présence pour la 1^{ère} fois de la représentante de la Région bruxelloise. Cette dernière a refusé catégoriquement la construction à l'emplacement proposé (visibilité depuis l'espace public, zone de cour et de jardins, impact écologique dû à l'abattage de 3 arbres, alternative raisonnable sur les parkings asphaltés devant l'immeuble). Cette décision a été confirmée par lettre. Pas le choix pour l'emplacement !

Nous avons travaillé sur de nouveaux plans du local à construire sur les emplacements de parkings situés en quinconce le long des haies de lauriers. Cette option a été refusée à l'AG du 11 octobre 2022.

Nous avons étudié la possibilité de construire un local dans les garages au -1, en murant l'emplacement actuel des poubelles. Nous allons très rapidement tester cette formule avec les utilisateurs concernés par les difficultés de circulation engendrés par la création de ce local.

Nous sommes maintenant pressés par le temps. Une décision doit impérativement être prise.
Les plans et budgets seront présentés lors d'une AG extraordinaire.

4. Entretien du parc :

Les Pins Noirs et Les Séquoias n'étaient pas satisfaits du travail effectué par Village N°1. Madame _____, au nom des 3 Immeubles, a mis fin au contrat à dater de fin septembre.

Un nouveau fournisseur, _____, a été choisi, et entrera en fonction début octobre.

En 2021, deux arbres sont tombés près des Pins Noirs, causant d'importants dégâts à l'immeuble et à des véhicules. Cette chute d'arbres crée un important problème, pour les Pins Noirs et les Cèdres. La procédure est en cours, car l'assurance refuse toujours d'intervenir. Nous ne sommes pas d'accord avec cette décision.

5. Garages :

Nous sommes conscients de l'augmentation du nombre d'utilisateurs de vélos, et avons accru l'espace qui leur est réservé en équipant l'ancien local de nettoyage des voitures avec des racks pour une vingtaine de vélos.

6. Emplacements de parkings en façade : nous souhaitons toujours que ces emplacements soient réservés en priorité aux visiteurs et aux fournisseurs. Ce n'est pas encore le cas, malgré que ce point ait été inclus dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Nous invitons régulièrement, sans succès, les occupants réguliers qui habitent dans l'immeuble à louer un emplacement à l'intérieur. D'autres occupants réguliers viennent de l'extérieur... Nous allons envisager le placement d'une barrière à l'entrée du parking.

Nous avons placé des signalisations spéciales (1 emplacement pour handicapés, 2 emplacements pour médecins et fournisseurs, des panneaux et marque au sol d'interdiction de stationnement). Ces indications sont bafouées tous les jours par les habitués ...

Le concierge est chargé de faire respecter ces signalisations.

3.

7. Bornes pour recharge de batteries pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables : après avoir rencontré en 2022 des spécialistes en placement de bornes, il s'avère que nos compteurs électriques ne sont pas suffisants et que les coûts d'installation sont très importants. Nous ne prévoyons pas d'en installer pour le moment.

8. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) : nous insistons sur le fait qu'il est essentiel que les copropriétaires qui louent leurs biens à des personnes extérieures leur communiquent le ROI et insistent sur le respect de celui-ci, afin que la valeur de leurs biens ne se dégrade pas. De plus en plus nous devons intervenir auprès d'occupants, propriétaires ou locataires indécents.

Nous voulons également que les nouveaux propriétaires contactent Madame _____ pour lui communiquer les travaux qu'ils comptent effectuer, afin qu'elle puisse attirer leur attention sur ce qu'il ne faut pas faire !

9. Syndic :

Depuis plusieurs années nous travaillons avec [] Sa connaissance des dossiers et de l'immeuble, ont été indispensables pour nous tous dans les moments difficiles que nous avons traversés ces dernières (concierges, fuites, chauffagistes, ...).

[] a décidé de prendre sa retraite, et ne souhaite plus s'occuper d'immeubles aussi

importants. Elle continuera à assurer la fonction de syndic pendant 3 mois (novembre 2023 à janvier 2024), avec une option de 3 mois supplémentaires (février à avril 2024) au cas où un nouveau syndic ne pourrait pas commencer en février 2024, ceci afin d'assurer le passage de témoin de la manière la plus complète possible.

Nous la remercions sincèrement pour tout le travail accompli pendant toutes ces années.

Le Conseil de copropriété recherchera rapidement un nouveau syndic. Une AG extraordinaire sera organisée pour présenter les candidats retenus.

10. Conseil de copropriété :

[] a travaillé quasi à temps plein durant l'année écoulée. Nous lui devons beaucoup de reconnaissance. Grâce à l'engagement de corps de métiers plus fiables et professionnels, ainsi que du concierge, il devrait pouvoir enfin relâcher.

[] ayant été poussée peu élégamment par les Pins Noirs à ne plus s'occuper du parc, a secondé [] pour la gestion des chambres d'appoint et les travaux à la loge du concierge ainsi qu'à la buanderie. Nous sommes reconnaissants de sa collaboration et de son esprit positif et constructif.

[] a rapidement cerné les différents problèmes que nous avons à résoudre. Son expérience de management est précieuse. Il est exigeant et rapide. Son arrivée au Conseil est positive pour les Cèdres.

[] continué à orchestrer les membres du Conseil qui font de leur mieux pour être le plus efficaces possible dans la bonne humeur. Il mettra un terme à ses fonctions au Conseil de copropriété dans quelques mois.

POINTS IMPORTANTS POUR 2023 - 2024

- Recherche d'un nouveau syndic ;
- Poursuite du projet de construction du local des poubelles, avec budget et étude du financement ;
- Poursuite de l'amélioration des installations de chauffage (chaudières, circuits de rayonnement et des radiateurs, vannes communes et privées, ...);
- Suivi des contrôles des améliorations à apporter aux installations de plomberie sanitaires privées, et vannes de chauffage ;
- Etude pour voir s'il faut rejointoyer la face EST ;
- Suivi des problèmes causés par la chute des arbres près des Pins Noirs ;
- Envoi des décomptes de charges après 6 semaines de la fin du trimestre, et contrôle rapide des impayés, avec suivi d'actions pour les retards.

C: VERIFICATEUR AUX COMPTES

Vu le retard dans l'élaboration des décomptes, ce point est postposé à la prochaine AG.

4. Approbation des comptes au 30 juin 2023

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire.

5. Décharges à donner au 30 juin 2023

> au syndic

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

> au conseil de copropriété

L'AG donne décharge aux membres du conseil de copropriété au 30 juin 2023 par 26.204 O/ 26.878 O.

Contre : 674

Abstention : 1071

> au vérificateur aux comptes.

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

6. Présentation du budget 7-2022/6-2023 et approbation

[] présente et commente le budget.

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

7. Situation des retards de paiement des charges

2 propriétaires ont été mis en demeure pour un montant de 8.000 € et 2 autres propriétaires sont en procédure de vente pour une somme de l'ordre de 9.000 € à récupérer à l'acte de vente

8. Concierges → information

Voir point 2 du rapport du Conseil de Copropriété
En annexe : plan de travail du concierge et de la société

9. Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie

La copropriété a reçu de la commune, en date du 28 juillet dernier, un courrier nous informant que l'ACP "Pins Noirs/Cèdres" devait rentrer un dossier de régularisation concernant l'exploitation des parkings et des chaufferies.
La société "Terre Neuve" s'occupe de constituer le dossier et de l'introduire auprès de la commune et de Bruxelles Environnement.
Le dossier va être rentré d'ici la fin 2023 afin de ne pas dépasser un délai normal et éviter d'avoir des rappels.
Bruxelles Environnement et le SIAMU visiteront les lieux et feront des remarques. Nous devons alors procéder à des travaux afin de lever les remarques.
En ce qui concerne la conformité des installations électriques, les travaux ont déjà été entrepris sur l'exercice 2022/2023.
Il restera, principalement, de se mettre en conformité pour le stockage des poubelles.

10. Local poubelles

→ Information

Voir point 3 du rapport du Conseil de Copropriété.
En ce qui concerne la dernière solution, qui consistait à construire le local à l'endroit où se trouve actuellement les containers, le test en situation n'a malheureusement pas donné satisfaction suite à des problèmes de circulation des véhicules se trouvant proche de la zone concernée. Un nouveau test devrait être effectué.

Une alternative serait de construire 2 locaux plus petits, soit un au 1^{er} sous-sol et un au 2^{ème} sous-sol le long du mur côté 24B.

L'AG donne Mandat au conseil de copropriété pour continuer l'étude afin de trouver une solution pour la construction d'un local poubelle conforme dans le cadre de l'obtention du permis d'exploitation par 26.189 Q / 26.189 Q

Une AG Extraordinaire sera convoquée pour déterminer le choix définitif et avaliser la construction de ce local.

Abstention : 1.760 Q

→ Financement

Deux options possibles :

- Financement par fonds propres
- Possibilité de contracter un financement bancaire pour ceux qui le désirent

11. Chaufferie → situation et plan d'action à prévoir

Voir point 1 du rapport du Conseil de Copropriété

12. Sinistre chute des 2 hêtres rouges

Le 18 janvier 2021 les 2 hêtres rouges qui devaient être abattus le 25 janvier se sont déracinés en occasionnant de dégâts importants au bâtiment des Pins Noirs et à plusieurs véhicules.
La police d'assurance des Cèdres, Ethias, devaient intervenir en recours pour 45% dans les dégâts survenus.

La police d'assurance des Pin Noirs, Ethias, a informé en septembre, le courtier, qu'elle n'interviendrait pas et par conséquent n'interviendra pas non plus pour le Cèdres.

➤ Provisions à établir

Montant non définitif pour lequel les Cèdres devront intervenir pour couvrir les dégâts aux tiers (45%)

Dégâts bâtiment Pins Noirs :	25.000 €
Dégâts aux véhicules :	19.000 €
Frais de procédure :	PM

13. Situation travaux encore à entreprendre

- ACP Cèdres → 2023/2024
 - Local poubelles
 - Remplacements traînantes des eaux usées au -1

- ACP Principale Cèdres – Pins Noirs
 - Plantation d'arbres suite aux différents abattages

14. Jardins → information

Voir point 4 du rapport du Conseil de Copropriété

15. Appels à prévoir

➤ Fonds de réserve

I : /Disponible en fonds de réserve au 30/6/22	114.590 €
a. TRAVAUX ET DEPENSES EN 2022/2023	
➤ Solde honoraires pour conception local poubelles enterré	4.408 €
➤ Honoraires pour conception local poubelles extérieur	4.891 €
➤ Travaux communs PN/C	68.210 €
➤ QP déjà avancée sur voirie Cèdres :	- 13.600 €
	63.909 €
APPELS 2022/2023	80.000 €
	130.681 €
b. Fonds réserve disponible 30/06/2022	130.681 €
c. <u>Travaux prévus et votés</u>	
➤ Remplacement des descentes d'eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2	- 35.000 €
ACP Principale (45%) :	
	35.000 €
d. <u>A financer</u>	35.000 €
	95.681 €
e. <u>Disponible échéance exercice 2022/2023</u>	95.681 €
Prévoir provision sinistre chute des 2 arbres	50.000 €
II : / Travaux à exécuter	
➤ Construction local poubelles	→ à financer
➤ Chaufferie	→ à financer

III: /Proposition appels de fonds 2023/2024 →

Maintien appels de fonds trimestriels à partir du 3T23 : 20.000 €

La proposition de maintenir les appels de fonds trimestriels de 20.000 € pour gros travaux à partir du 3T2023 jusqu'au 2T2024 est approuvée par vote écrit par 23.070 Q / 26.147 Q

Contre : 3.077 Q

Abstention : 1.802 Q

16. Véhicules électriques

Extrait recommandations Bruxelles environnement

"...À partir du 1^{er} janvier 2025, vous devrez avoir installé dans votre parking existant un pourcentage minimum de points de recharge en fonction :

- du nombre d'emplacements de parcage autorisés par votre permis d'environnement,
- du type de bâtiment concerné : bureaux, immeuble de logement, parking public, parking isolé...

Ensuite, jusqu'en 2035, vous devrez augmenter graduellement le nombre de points de recharge obligatoire.

Pour les nouveaux parkings, vous devez appliquer immédiatement le nombre de points prévu dans votre permis.

Des consignes de sécurité renforcées

Pour prévenir le risque d'incendie et assurer la sécurité des usagers, vous devez entre autres :

- prévoir la signalisation des points de recharge,
- respecter leur puissance autorisée par votre permis d'environnement,
- faire dimensionner vos installations électriques,
- installer une ventilation suffisante...."

17. Rappels règlement ordre intérieur :

➤ Règlement d'ordre intérieur version août 2023

La dernière version du règlement d'ordre intérieur d'août 2023 a été envoyée à tous les propriétaires préalablement à la tenue de l'AG
Pour les locataires actuels, le document a été une fois de plus déposé dans les boîtes aux lettres

Rappel : Une copie du ROI condensé doit être jointe aux baux et faire partie intégrante de ceux-ci

L'AG approuve par vote écrit, la version actualisée du ROI d'août 2023, transmise à tous les propriétaires et occupants, par 24.043Q / 25.747 Q

Contre : 1.704 Q

Abstention : 2.202 Q

➤ Ramonage des cheminées

Rappel : tous feux ouverts doivent être ramonés

Par mesure de sécurité et assurance, il est impératif de ramoner tous les conduits de cheminées et vérifier que les feux ouverts ayant été condamnés soient vérifiés afin d'en constater la conformité.

Une action sera à nouveau organisée et l'accès à tous les appartements équipés d'un feu ouvert est impérative.

➤ Rappels de certains points

- Usage des terrasses → uniquement mobilier de jardin
- Tris sélectifs des déchets → à respecter et dépôt des objets en verre dans les bulles destinées à cet effet
- Non encombrement des communs et plus particulièrement des paliers et halls
- Animaux domestiques → tolérance
- Parking esplanade → de courte durée et principalement destiné aux visiteurs et fournisseurs
- Emplacements privatifs → ne pas stocker des pneus et tout objets inflammables
- Déménagement → prévenir le syndic et utiliser les protections pour les ascenseurs

18. Chambre d'appoint → nouveau tarif : 40 € la 1ère nuit et 35 € les nuits suivantes

L'AG approuve par vote écrit, le nouveau tarif pour la location des chambres d'appoint, à savoir 40 € la 1ère nuit et 35 € les nuits suivantes, par 24.706Q / 26.458 Q

Contre : 1.752 Q

Abstention : 1.491 Q

19 Elections statutaires

➤ Conseil de Copropriété

Monsieur		élu
Monsieur		élu
Madame		élue
Madame	:	élue
Monsieur	:	élu

➤ Vérificateur aux comptes

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

20. Mandat du syndic

mettra fin à son mandat au 31 janvier 2024.

La séance est levée à 22h15



**Etude
des
notaires associés***

**Studie
van
geassocieerde notarissen***

**Pierre Van den Eynde
Lorette Rousseau
Catherine Hatert
Joost De Potter**

* Soc.civ. SPRL « Pierre Van den Eynde, Lorette Rousseau, Catherine Hatert, et Joost De Potter
notaires associés »

* Burg. Venn.-BVBA « Pierre Van den Eynde, Lorette Rousseau, Catherine Hatert, et Joost De Potter
geassocieerde notarissen »

Numéro d'entreprise – TVA 0841.984.150

Ondernemingsnummer – BTW 0841.984.150

**rue Royale 207 (boîte 1)
à Saint-Josse-ten-Noode
1210 Bruxelles
tél. : 02.227.40.40
fax. : 02.218.35.44**

**Koningsstraat 207 (bus 1)
te Sint-Joost-ten-Node
1210 Brussel
tel. : 02.227.40.40
fax. : 02.218.35.44**

Répertoire N° 22344

Repertorium Nr.

Acte du 4.12.2013.

Akte van

ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les associations des copropriétaires en leur siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur carte d'identité.

PROJET

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le 30 mai 2013 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré rôle(s) renvoi(s) au premier bureau de l'enregistrement de Schaerbeek, le volume , folio , case .

Reçu : euros. Le Receveur ai (signé)

POUR EXPEDITION CONFORME



Salaires par case	€ 13,14
Salaires simple de transcription	€ 1.091,40
Salaires archivage des plans	€ 33,40
Total	€ 1.137,94

Transcrit au bureau des hypothèques de
Bruxelles 2
Le dix-neuf septembre deux mille quatorze
Réf : 49-T-18/09/2014-10032
A verser sur le compte du bureau
IBAN BE91 6792 0030 2976 - BIC PCHQBE33
Le montant de
mille cent trente-sept euros nonante-quatre
cents

P. VANCOILLIE

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539

- 284

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIES**Décompte trimestriel**

Période du décompte : 01/10/22 - 31/12/22 92 jours

Période d'occupation : 01/10/22 - 31/12/22 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1630000 - Réserve assurance année encours	100.000,00	9.000,00	108,00	9,72
7021000 - Frais communs propriétaires	45.000,00	4.585,00	72,00	7,34
7021032 - Frais communs assurance propriétaires	100.000,00	350,90	108,00	0,38
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	1.893,40	108,00	2,04
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	6.875,00	108,00	7,42
7121040 - Frais communs conciergerie/entretien occupants	100.000,00	12.558,61	108,00	13,56
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	1.798,54	1,00	16,97
			Total	57,43

Appel de fonds

Période du décompte : 01/10/22 - 31/12/22 92 jours

Période d'occupation : 01/10/22 - 31/12/22 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1000000 - Fonds de roulement	33.000,00	10.000,00	36,00	10,91
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	42,91

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539

- 284

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIES**Décompte trimestriel**

Période du décompte : 01/10/21 - 31/12/21 92 jours

Période d'occupation : 01/10/21 - 31/12/21 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1630000 - Réserve assurance année encours	100.000,00	7.500,00	108,00	8,10
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	1.868,13	108,00	2,02
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	6.020,00	108,00	6,50
7121040 - Frais communs conciergerie/entretien occupants	100.000,00	16.791,55	108,00	18,13
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	1.001,58	1,00	9,45
			Total	44,20

Appel de fonds

Période du décompte : 01/10/21 - 31/12/21 92 jours

Période d'occupation : 01/10/21 - 31/12/21 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	32,00

CHARGES PRIVATIVES**7040000 - Frais privatifs propriétaires**

6400400 - Frais divers propriétaire - achat privatif

214049 Frais huissier

200,00

214059 Frais huissier - solde

97,85

297,85

297,85

Total 297,85

MDQ Gestion	Date : 14/12/23
TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL	
A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539	

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

284

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIES

Décompte trimestriel

Période du décompte : 01/07/23 - 30/09/23 92 jours

Période d'occupation : 01/07/23 - 30/09/23 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1630000 - Réserve assurance année encours	100.000,00	7.000,00	108,00	7,56
7021000 - Frais communs propriétaires	45.000,00	3.103,65	72,00	4,97
7021032 - Frais communs assurance propriétaires	100.000,00	288,85	108,00	0,31
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	51,24	108,00	0,06
7021040 - Frais communs concierge propriétaires	100.000,00	3.273,98	108,00	3,54
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	7.260,00	108,00	7,84
7121040 - Frais communs conciergerie/entretien occupants	100.000,00	16.032,69	108,00	17,31
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	832,81	1,00	7,86
			Total	49,45

Appel de fonds

Période du décompte : 01/07/23 - 30/09/23 92 jours

Période d'occupation : 01/07/23 - 30/09/23 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	32,00

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIESDécompte trimestriel

Période du décompte : 01/07/22 - 30/09/22 92 jours

Période d'occupation : 01/07/22 - 30/09/22 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1630000 - Réserve assurance année encours	100.000,00	9.000,00	108,00	9,72
7021000 - Frais communs propriétaires	45.000,00	2.014,00	72,00	3,22
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	73,74	108,00	0,08
7121020 - Frais communs trottoirs, aire de circulation occupants	33.000,00	2.671,20	36,00	2,91
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	6.105,00	108,00	6,59
7121040 - Frais communs conciergerie/entretien occupants	100.000,00	13.133,60	108,00	14,18
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	1.594,34	1,00	15,04
			Total	51,74

Appel de fonds

Période du décompte : 01/07/22 - 30/09/22 92 jours

Période d'occupation : 01/07/22 - 30/09/22 92 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1000000 - Fonds de roulement	33.000,00	20.000,00	36,00	21,82
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	53,82

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539

: - 284

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIES**Décompte trimestriel**

Période du décompte : 01/04/23 - 30/06/23 91 jours

Période d'occupation : 01/04/23 - 30/06/23 91 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1630000 - Réserve assurance année encours	100.000,00	7.000,00	108,00	7,56
7021000 - Frais communs propriétaires	45.000,00	4.665,94	72,00	7,47
7021032 - Frais communs assurance propriétaires	100.000,00	750,20	108,00	0,81
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	73,02	108,00	0,08
7021090 - Frais communs garages propriétaires	106,00	1.155,40	1,00	10,90
7121000 - Frais communs occupants	45.000,00	2.209,07	72,00	3,53
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	7.260,00	108,00	7,84
7121040 - Frais communs conciergerie/entretien occupants	100.000,00	11.710,19	108,00	12,64
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	1.151,46	1,00	10,86
			Total	61,69

Appel de fonds

Période du décompte : 01/04/23 - 30/06/23 91 jours

Période d'occupation : 01/04/23 - 30/06/23 91 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1000000 - Fonds de roulement	33.000,00	10.000,00	36,00	10,91
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	42,91

MDQ Gestion - I	Date : 30/09/22
TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL	
A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539	

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

— 284

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIES

Décompte trimestriel

Période du décompte : 01/04/22 - 30/06/22 91 jours
Période d'occupation : 01/04/22 - 30/06/22 91 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
7021000 - Frais communs propriétaires	45.000,00	557,21	72,00	0,89
7021032 - Frais communs assurance propriétaires	100.000,00	524,20	108,00	0,57
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	305,28	108,00	0,33
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	6.105,00	108,00	6,59
7121040 - Frais communs conciergerie/entretien occupants	100.000,00	17.666,98	108,00	19,08
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	572,36	1,00	5,40
			Total	32,86

Appel de fonds

Période du décompte : 01/04/22 - 30/06/22 91 jours
Période d'occupation : 01/04/22 - 30/06/22 91 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	32,00

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539

284

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIESDécompte trimestriel

Période du décompte : 01/01/23 - 31/03/23 90 jours

Période d'occupation : 01/01/23 - 31/03/23 90 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
7021000 - Frais communs propriétaires	45.000,00	2.885,80	72,00	4,62
7021031 - Frais communs toiture propriétaires	100.000,00	1.870,90	108,00	2,02
7021032 - Frais communs assurance propriétaires	100.000,00	9.502,99	108,00	10,26
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	49,44	108,00	0,05
7021090 - Frais communs garages propriétaires	106,00	5.077,02	1,00	47,90
7021100 - Gros oeuvre propriétaires	100.000,00	1.559,09	108,00	1,68
7121000 - Frais communs occupants	45.000,00	302,10	72,00	0,48
7121032 - Frais communs assurance occupants	100.000,00	493,72	108,00	0,53
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	7.260,00	108,00	7,84
7121040 - Frais communs conciergrie/entretien occupants	100.000,00	12.545,19	108,00	13,55
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	1.594,34	1,00	15,04
			Total	103,97

Appel de fonds

Période du décompte : 01/01/23 - 31/03/23 90 jours

Période d'occupation : 01/01/23 - 31/03/23 90 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1000000 - Fonds de roulement	33.000,00	10.000,00	36,00	10,91
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	42,91

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

A.C.P. LES CEDRES - BE 0831.305.539

- 284

EMPL09 : emplacement n° 9

CHARGES REPARTIES**Décompte trimestriel**

Période du décompte : 01/01/22 - 31/03/22 90 jours

Période d'occupation : 01/01/22 - 31/03/22 90 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
7021000 - Frais communs propriétaires	45.000,00	961,34	72,00	1,54
7021032 - Frais communs assurance propriétaires	100.000,00	9.818,01	108,00	10,60
7021033 - Frais communs administration propriétaires	100.000,00	460,77	108,00	0,50
7121032 - Frais communs assurance occupants	100.000,00	447,22	108,00	0,48
7121033 - Frais communs administration occupants	100.000,00	6.105,00	108,00	6,59
7121040 - Frais communs conciergerie/entretien occupants	100.000,00	19.583,06	108,00	21,15
7121090 - Frais communs garages occupants	106,00	1.913,67	1,00	18,05
			Total	58,91

Appel de fonds

Période du décompte : 01/01/22 - 31/03/22 90 jours

Période d'occupation : 01/01/22 - 31/03/22 90 jours

charges	totalité immeuble		votre part	
	quotités	montant	quotités	montant
1620001 - Fonds de réserve général pour travaux	45.000,00	20.000,00	72,00	32,00
			Total	32,00

DECOSTER Louis
NOTAIRE

18 avril 2007.



Avenue Louis Bertrand 2/1
1030 SCHAERBEEK

☎ 02 216 50 34

☎ 02 216 62 26



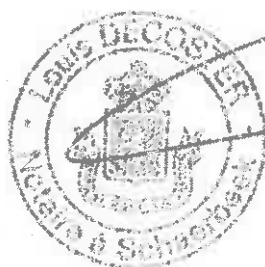
Gestionnaire :

Ligne directe :

ATTESTATION DE TRANSCRIPTION.

Maître Louis DECOSTER, Notaire de résidence à Schaerbeek, atteste par la présente que l'acte de base de l'immeuble dénommé **Résidence LES PINS NOIRS** (avenue Emile van Becelaere 26-26a-26b à 1170 Bruxelles) et **Résidence LES CEDRES** (avenue Emile van Becelaere 24-24a-24b à 1170 Bruxelles), a été reçu par acte du ministère de son Prédécesseur, Maître Robert DE COSTER, Notaire à Schaerbeek, en date du 05 septembre 1967 et qu'il a été dûment transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 19 septembre 1967, volume 6178 numéro 1.

Fait à Schaerbeek, le 18 avril 2007.



Société civile sous forme de SPRL

RPM 464830790

ACP "LES CEDRES"
BILAN AU 30 juin 2023

FORTIS VUE	104.700,18 €	Fonds de roulement	145.335,46 €
FORTIS TERME	22,16 €	Fonds de réserve	165.295,30 €
Charges à récupérer 2ème trimestre 2023	124.733,68 €	Réserve gaz année en cours	0,00 €
Charges à reporter	179,89 €	Réserve assurance année en cours	0,00 €
Propriétaires	71.586,97 €	Réserves :	
Stocks :à régulariser		- Chambres d'appoint	2.433,68 €
- Clefs + badges	1.180,58 €	- Indemnités eménagement	1.874,40 €
- Télécommandes	690,23 €	- Intérêts - Frais banque	1.773,00 €
Fonds de roulement association Principale	8.451,00 €	- Intérêts de retard	11.827,63 €
A récupérer ACP Principale	34.972,76 €	Facture à recevoir	5.916,00 €
Sinistres en cours	11.523,00 €	Fournisseurs en cours de paiement	22.181,32 €
		Avance propriétaires	146,55 €
		Arrondls + crédits divers	1.257,11 €
	358.040,45 €		358.040,45 €

4.4.a. Décharge au CC (2019/2020 et 2020/2021)

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

L'assemblée ne donne pas décharge au conseil de copropriété

4.a. Décharge au CC (2019/2020 et 2020/2021)	Oui	613.00	2.55 %	Majorité absolue
	Non	23 385.00	97.45 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	23 998.00	-	
	Abstention / Absents	31 002.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

5.4.b. Décharge au CAC (2019/2020 et 2020/2021)

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

4.b. Décharge au CAC (2019/2020 et 2020/2021)	Oui	8 543.00	37.93 %	Majorité absolue
	Non	13 983.00	62.07 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	22 526.00	-	
	Abstention / Absents	32 474.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

TREVI SERVICE
Rue Vilain XIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : +32 2 626 08 26
Numéro BCE : 0401.946.125
N° I.P.I. : 508.167

le 22 septembre 2023

ACP LES PINS NOIRS (N. Entr. : BE0850.158.973)
Avenue Emile Van Becelaere, 26-26A-26B
1170 Watermael-Boitsfort
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 29 Mars 2022

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

Copropriétaires présents	59	sur 156	37.82 %	26267.00
Copropriétaires représentés	0	sur 156	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	97	sur 156	62.18 %	28733.00
Totaux	156	sur 156	100.00 %	55000.000
AG valide en participants		59	37.82 %	
AG valide en quotités		26267.00	47.76 %	

Le 29 Mars 2022 à 18.00, les copropriétaires de l'immeuble **ACP LES PINS NOIRS** à **Watermael-Boitsfort** 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.

1. 1. Nomination du Président de séance (article 577-6§5)

Monsieur _____ est nommé Président de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
Madame _____ est nommée Secrétaire de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

2. 2. Rapports du Conseil de Copropriété (2019/2020 et 2020/2021)

Le rapport de gestion du Conseil 2019/2020 a été distribué aux copropriétaires. Il n'en sera pas fait lecture en Assemblée.

Le rapport de gestion du Conseil 2020/2021 est inexistant.

3. 3. Rapport du syndic (2019/2020 et 2020/2021)

Le rapport de gestion du Syndic est lu par _____ à l'ensemble des copropriétaires présents.
Il est fait notamment état de la réorganisation des bureaux OP, du départ de _____ et du décès de _____

6. 4.c. Décharge au Syndic (2019/2020 et 2020/2021)

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

- sous réserve des points à régulariser repris dans le rapport du CAC (Mr WOLF) pour la prochaine AGS d'Octobre 2022.
- pas de décharge au syndic pour 2019/2020
- sous réserve de la responsabilité du syndic dans le dossier Caignie

4.c. Décharge au Syndic (2019/2020 et 2020/2021)	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	23 813.00	100.00 %	
	Voix exprimées	23 813.00	-	
	Abstention / Absents	31 187.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

7. 5.a.i. : CC :

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote comme membre du CC

5.a.i. : CC : Mme Walschaerst	Oui	24 721.00	98.04 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	495.00	1.96 %	
	Voix exprimées	25 216.00	-	
	Abstention / Absents	29 784.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

8. 5.a.i. : CC : l

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote comme membre du CC :

5.a.i. : CC : Mr Van De Velde	Oui	24 146.00	97.99 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	495.00	2.01 %	
	Voix exprimées	24 641.00	-	
	Abstention / Absents	30 359.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

9. 5.a.i. : CC : Mr

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote comme membre du CC :

5.a.i. : CC : Mr Dinjart	Oui	24 721.00	98.04 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	495.00	1.96 %	
	Voix exprimées	25 216.00	-	
	Abstention / Absents	29 784.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

10. 5.a.ii. : CAC : Mr

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote comme Commissaire aux Comptes : Mr

5.a.ii. : CAC : Mr WOLF	Oui	21 553.00	90.29 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	2 317.00	9.71 %	
	Voix exprimées	23 870.00	-	
	Abstention / Absents	31 130.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

11. 5.a.iii. : Renouvellement du mandat du syndic OP/TREVI

Il est proposé de reconduire le mandat du syndic **OP SYNDIC**.

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

5.a.iii. : Renouvellement du mandat du syndic OP/TREVI	Oui	22 907.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	22 907.00	-	
	Abstention / Absents	32 093.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

12. 6.a. Approbation des comptes 2019-2020

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit et sous réserve des modifications à apporter et reprises dans le rapport de Mr WOLF :

6.a. Approbation des comptes 2019-2020	Oui	22 130.00	90.39 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	2 354.00	9.61 %	
	Voix exprimées	24 484.00	-	
	Abstention / Absents	30 516.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

13. 6.b. Approbation des comptes 2020-2021

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit et sous réserve des modifications à apporter et reprises dans le rapport de Mr WOLF :

6.b. Approbation des comptes 2020-2021	Oui	416.00	1.71 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	23 882.00	98.29 %	
	Voix exprimées	24 298.00	-	
	Abstention / Absents	30 702.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

14. 7.a.1.a. Rénovation de la chaudière actuelle et production d'eau chaude

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.a.1.a. Rénovation de la chaudière actuelle et production d'eau chaude	Oui	2 630.00	14.55 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	15 449.00	85.45 %	
	Voix exprimées	18 079.00	-	
	Abstention / Absents	36 921.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

15. 7.a.1.b. Choix d'un bureau d'étude pour cahier des charges + mandat au CC pour choix du fournisseur

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.a.1.b. Choix d'un bureau d'étude pour cahier des charges + mandat au CC pour choix du fournisseur	Oui	186.00	0.83 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	22 213.00	99.17 %	
	Voix exprimées	22 399.00	-	
	Abstention / Absents	32 601.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

16. 7.a.2.a Installation d'une unité de cogénération

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.a.2.a Installation d'une unité de cogénération	Oui	4 924.00	23.70 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	15 849.00	76.30 %	
	Voix exprimées	20 773.00	-	
	Abstention / Absents	34 227.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

17. 7.a.2.b. Choix du financement : Tiers Invest

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.a.2.b. Choix du financement : Tiers Invest	Oui	822.00	4.14 %	Majorité absolue
	Non	19 044.00	95.86 %	
	Voix exprimées	19 866.00	-	
	Abstention / Absents	35 134.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

18. 7.a.2.c. Choix du financement : Fonds propres

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.a.2.c. Choix du financement : Fonds propres	Oui	636.00	3.20 %	Majorité absolue
	Non	19 230.00	96.80 %	
	Voix exprimées	19 866.00	-	
	Abstention / Absents	35 134.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

19. 7.a.2.d. Choix du fournisseur : GO4GREEN

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.a.2.d. Choix du fournisseur : GO4GREEN	Oui	1 005.00	5.06 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	18 861.00	94.94 %	
	Voix exprimées	19 866.00	-	
	Abstention / Absents	35 134.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

20. 7.a.2.e. Choix du fournisseur : COGENGREEN

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution.

7.a.2.e. Choix du fournisseur : COGENGREEN	Oui	1 963.00	9.45 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	18 810.00	90.55 %	
	Voix exprimées	20 773.00	-	
	Abstention / Absents	34 227.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

21. 7.b.1. Mise en conformité du circuit électrique

Mme : l'état de la législation en vigueur (contrôle tous les 5 ans par un organisme agréé).
Le système actuellement mis en place au niveau de l'espace commun n'est actuellement pas conforme.

7.b.1. Mise en conformité du circuit électrique	Oui	22 000.00	91.50 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	2 045.00	8.50 %	
	Voix exprimées	24 045.00	-	
	Abstention / Absents	30 955.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

22. 7.b.2. Mandat au CC pour le choix du fournisseur

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.b.2. Mandat au CC pour le choix du fournisseur	Oui	21 557.00	94.84 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	1 172.00	5.16 %	
	Voix exprimées	22 729.00	-	
	Abstention / Absents	32 271.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

23. 7.c.1. Remise en état de la couverture du sol de la chaufferie

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

7.c.1. Remise en état de la couverture du sol de la chaufferie	Oui	23 267.00	97.92 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	495.00	2.08 %	
	Voix exprimées	23 762.00	-	
	Abstention / Absents	31 238.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

24. 7.c.2. Mandat au CC pour le choix du fournisseur

7.c.2. Mandat au CC pour le choix du fournisseur	Oui	22 455.00	97.84 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	495.00	2.16 %	
	Voix exprimées	22 950.00	-	
	Abstention / Absents	32 050.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

25. 7.d.1. Bornes : interdiction Fast charges (+/- 30 min)

26. 7.d.2. Bornes : autorisation Slow charges (+/- 5 heures)

27. 8.1. Litiges : procédures en cours et recouvrement de charges

28. 8.2. Litiges : point sur le sinistre Caignie

29. 8.3. Litiges : point sur le sinistre "chute des arbres"

30. 9. Concierge - choix renouvellement contrat

31. 10. Modification du R.O.I. : location AirBNB

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

10. Modification du R.O.I. : location AirBNB	Oui	820.00	3.28 %	Majorité absolue La résolution est rejetée
	Non	24 213.00	96.72 %	
	Voix exprimées	25 033.00	-	
	Abstention / Absents	29 967.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

32. 11. Points demandés

33. 12. Point demandé par

34. 13. Points demandés par

35. 14. Points demandés par

36. 15. Points demandés par

37. 16. Point demandé par

38. 17. Point demandé par

39. 18. Conclerge : point informatif

40. 19. Approbation du budget 2021-2022

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:Le budget de 400.000€ est accepté.

19. Approbation du budget 2021-2022	Oui	20 432.00	93.55 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 409.00	6.45 %	
	Voix exprimées	21 841.00	-	
	Abstention / Absents	33 159.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

41. 20. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

20. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles	Oui	1 994.00	8.81 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	20 632.00	91.19 %	
	Voix exprimées	22 626.00	-	
	Abstention / Absents	32 374.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

42. 21. Augmentation et/ou maintien du fonds de réserve

Il est décidé de ne pas augmenter les appels de fonds de réserve. Ceux-ci sont maintenus à 40.000€/an.

21. Augmentation et/ou maintien du fonds de réserve	Oui	554.00	2.52 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	21 397.00	97.48 %	
	Voix exprimées	21 951.00	-	
	Abstention / Absents			
NON				
ABSTENTIONS				

43. 22. Approbation des frais administratifs (grille tarifaire en annexe)

A la majorité des présents ou représentés l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit:

22. Approbation des frais administratifs (grille tarifaire en annexe)	Oui	15 763.00	90.13 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 727.00	9.87 %	
	Voix exprimées	17 490.00	-	
	Abstention / Absents	37 510.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

TREVI SERVICE
Rue Vilain XIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : +32 2 626 08 26
Numéro BCE : 0401.946.125
N° I.P.I. : 508.167

le 03 novembre 2023

ACP LES PINS NOIRS (N. Entr. : BE0850.158.973)
Avenue Emile Van Becelaere, 26-26A-26B
1170 Watermael-Boitsfort
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 12 Décembre 2022

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

Copropriétaires présents	42	sur 156	26.92 %	19936.00
Copropriétaires représentés	28	sur 156	17.95 %	12387.00
Copropriétaires absents	86	sur 156	55.13 %	22677.00
Totaux	156	sur 156	100.00 %	55000.00
AG valide en participants		70	44.87 %	
AG valide en quotités		32323.00	58.77 %	

Le 12 Décembre 2022 à , les copropriétaires de l'immeuble à 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.

3. 5.1 Décharge au Conseil de copropriété

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

5.1 Décharge au Conseil de copropriété	Oui	24 565.00	83.96 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	4 694.00	16.04 %	
	Voix exprimées	29 259.00	-	
	Abstention / Absents	25 741.00	-	

NON

ABSTENTION / ABSENTS

Area with horizontal lines for signatures and notes, partially obscured by a tilted document.

4. 5.2 Décharge au Commissaire aux comptes ou collèges de commissaires aux comptes

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

5.2 Décharge au Commissaire aux comptes ou collèges de commissaires aux comptes	Oui	343.00	1.23 %	Majorité absolue
	Non	27 538.00	98.77 %	
	Voix exprimées	27 881.00	-	
	Abstention / Absents	27 119.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. 6.3Mandat du Syndic OP

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

6.3Mandat du Syndic OP	Oui	17 277.00	56.50 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	13 300.00	43.50 %	
	Voix exprimées	30 577.00	-	
	Abstention / Absents	24 423.00	-	

NON

ABSTENTION / ABSENTS

14. Remplacement de la chaudière si Tiers investisseur

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

Remplacement de la chaudière si Tiers investisseur	Oui	18 721.00	82.42 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	3 994.00	17.58 %	
	Voix exprimées	22 715.00	-	
	Abstention / Absents	32 285.00	-	

NON

ABSTENTION / ABSENTS

18. Choix du Tiers investisseur Luminus

Choix du Tiers Investisseur Luminus	Oui	1 712.00	9.53 %	Majorité absolue
	Non	16 252.00	90.47 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	17 964.00	-	
	Abstention / Absents	37 036.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

19. 7.b Placement de pics anti-pigeons

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

7.b Placement de pics anti-pigeons	Oui	6 027.00	24.91 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	18 166.00	75.09 %	
	Voix exprimées	24 193.00	-	
	Abstention / Absents	30 807.00	-	

NON

ABSTENTION / ABSENTS

21. 7.b Mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'offre

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

7.b Mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'offre	Oui	8 429.00	37.44 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	14 086.00	62.56 %	
	Voix exprimées	22 515.00	-	
	Abstention / Absents	32 485.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. 10. ROI: Autorisation de la présence de vélos sur les emplacements de parking

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

10. ROI: Autorisation de la présence de vélos sur les emplacements de parking	Oui	20 387.00	78.35 %	Majorité absolue	
	Non	5 635.00	21.65 %		La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	26 022.00	-		
	Abstention / Absents	28 978.00	-		
NON					
ABSTENTION / ABSENTS					

25. 10. Placement de bornes électriques en privatif à charge du propriétaire

10. Placement de bornes électriques en privatif à charge du propriétaire	Oui	15 095.00	61.63 %	Majorité des 2/3
	Non	9 398.00	38.37 %	
	Voix exprimées	24 493.00	-	
	Abstention / Absents	30 507.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

26. 11. Maintien de la concierge

11. Maintien de la concierge	Oui	9 358.00	38.85 %	Majorité absolue
	Non	14 727.00	61.15 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	24 085.00	-	
	Abstention / Absents	30 915.00	-	

NON

ABSTENTION / ABSENTS

30. 13. Maintien ou augmentation du fonds de roulement

Le fonds de roulement étant suffisant celui-ci est maintenu

13. Maintien ou augmentation du fonds de roulement	Oui	27 002.00	99.32 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	186.00	0.68 %	
	Voix exprimées	27 188.00	-	
	Abstention / Absents	27 812.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

31. 13. Maintien du fonds de réserve

L'appel de fonds de réserve de 40.000€/an est maintenu

13. Maintien du fonds de réserve	Oui	27 301.00	99.74 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	71.00	0.26 %	
	Voix exprimées	27 372.00	-	
	Abstention / Absents	27 628.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

TREVI SERVICE
Rue Vilain XIII-straat, 53-55
Bruxelles 1000 Brussel
Tél. : +32 2 626 08 26
Numéro BCE : 0401.946.125
N° I.P.I. : 508.167

le 22 septembre 2023

ACP LES PINS NOIRS (N. Entr. : BE0850.158.973)
Avenue Emile Van Becelaere, 26-26A-26B
1170 Watermael-Boitsfort
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 12 Décembre 2022

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

Copropriétaires présents	42	sur 156	26.92 %	19936.00
Copropriétaires représentés	28	sur 156	17.95 %	12387.00
Copropriétaires absents	86	sur 156	55.13 %	22677.00
	156	sur 156	100.00 %	57000.00
AG valide en participants		70	44.87 %	
AG valide en quotités		32323.00	58.77 %	

Le 12 Décembre 2022 à , les copropriétaires de l'immeuble à 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.

2.3.4 Approbation des comptes clôturés au 30/06/2022

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

3.4 Approbation des comptes clôturés au 30/06/2022	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	27 986.00	100.00 %	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	27 986.00	-	
	Abstention / Absents	27 014.00	-	
NON				
	ABSTENTION / ABSENTS			

3. 5.1 Décharge au Conseil de copropriété

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

5.1 Décharge au Conseil de copropriété	Oui	24 565.00	83.96 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	4 694.00	16.04 %	
	Voix exprimées	29 259.00	-	
	Abstention / Absents	25 741.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. 5.3 Décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

5.3 Décharge au Syndic pour l'exercice de sa mission	Oui	343.00	1.35 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	25 133.00	98.65 %	
	Voix exprimées	25 476.00	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.6.CC

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

Le Syndic explique que conformément à la loi seul un propriétaire peut être nommé président et membre du conseil.

En connaissance de cause l'assemblée générale nomme Monsieur Van de Velde, qui possède une procuration de Mme Y Horigome, et habite depuis 30 ans dans l'immeuble, il connaît l'immeuble par coeur.

6.C\	Oui	29 322.00	96.09 %	Majorité absolue
	Non	1 193.00	3.91 %	
	Voix exprimées	30 515.00	-	
	Abstention / Absents	24 485.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. 6.CC

6.CC	Oui	29 184.00	95.64 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 331.00	4.36 %	
	Voix exprimées	30 515.00	-	
	Abstention / Absents	24 485.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. 6. CC I

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

6. CC Monsieur Van der Weerden	Oui	30 201.00	95.69 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 359.00	4.31 %	
	Voix exprimées	31 560.00	-	
	Abstention / Absents	23 440.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. 6.3Mandat du Syndic OP

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

6.3Mandat du Syndic OP	Oui	17 277.00	56.50 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	13 300.00	43.50 %	
	Voix exprimées	30 577.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. 7.3 Choix du financement : En fonds propres

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

7.3 Choix du financement : En fonds propres	Oui	1 677.00	8.59 %	Majorité absolue
	Non	17 854.00	91.41 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	19 531.00	-	
	Abstention / Absents	35 469.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. 7.4. Choix du Tiers Investisseur: Cogenfin

7.4. Choix du Tiers Investisseur: Cogenfin	Oui	16 414.00	78.49 %	Majorité absolue
	Non	4 497.00	21.51 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	20 911.00	-	
	Abstention / Absents	34 089.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

19. 7.b Placement de pics anti-pigeons

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

7.b Placement de pics anti-pigeons	Oui	6 027.00	24.91 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	18 166.00	75.09 %	
	Voix exprimées	24 193.00	-	
	Abstention / Absents	30 807.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. 10. ROI: Autorisation de la présence de vélos sur les emplacements de parking

A la majorité des copropriétaires présents et représentés l'assemblée générale vote la résolution comme suit :

10. ROI: Autorisation de la présence de vélos sur les emplacements de parking	Oui	20 387.00	78.35 %	Majorité absolue
	Non	5 635.00	21.65 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	26 022.00	-	
	Abstention / Absents	28 978.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

25. 10. Placement de bornes électriques en privatif à charge du propriétaire

10. Placement de bornes électriques en privatif à charge du propriétaire	Oui	15 095.00	61.63 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	9 398.00	38.37 %	
	Voix exprimées	24 493.00	-	
	/ Absents	30 507.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

26. 11. Maintien de la concierge

11. Maintien de la concierge	Oui	9 358.00	38.85 %	Majorité absolue
	Non	14 727.00	61.15 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	24 085.00	-	
	Abstention / Absents	30 915.00	-	
NON	A E			
ABSTENTION / ABSENTS				

28. 12.Mandat au Syndic pour poursuivre les procédures

La procédure contre Ethias

La procédure contre

12.Mandat au Syndic pour poursuivre les procédures	Oui	26 024.00	95.37 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	1 264.00	4.63 %	
	Voix exprimées	27 288.00	-	
	Abstention / Absents	27 712.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				
UNIS MANUEL, VERBALEMENT				

29. 12.BUDGET 2022-2023 Montant 500.000€

12.BUDGET 2022-2023 Montant 500.000€	Oui	25 287.00	94.35 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 514.00	5.65 %	
	Voix exprimées	26 801.00	-	
	Abstention / Absents	28 199.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise Immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

**PROCES-VERBAL DE LA DEUXIEME ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 13.11.2018 DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES « ACP PINS NOIRS »
SISE AVENUE EMILE VAN BECELAERE 26-26A-26B
À 1170 WATERMAEL-BOITSFORT
BCE 0850 158 973**

L'an deux mille dix-huit, le 13 Novembre, les copropriétaires de l'ACP « PINS NOIRS » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en la salle LAETTIA à 1050 IXELLES, Rue des Grenadiers 48

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 26/10/2018

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les 67 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 216, représentant 23138 quotités sur les 55 000 que compte la copropriété.

Le double quorum légal n'étant plus obligatoire, l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 19h00 sous la présidence de suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

2. Rapport du syndic

Le syndic prend la parole et expose :

- TRAVAUX ETANCHEITE

Les travaux ont été exécutés par la société DERDE et suivis par le bureau d'architecte WIRINGER. Des infiltrations persistent et celles-ci devront être vérifiées lors du chantier « voirie ». Elles sont probablement dues à l'état des avaloirs et de leurs raccordements à la canalisation d'égout (qui a été chemisée).

Entretemps, la société « LOUIS LE DEBOUCHEUR » a procédé à une inspection par caméra des différentes décharges, des tests fluorescéine ont été réalisés dernièrement, les conclusions devraient parvenir sous peu.

- PLANTATIONS

Suite aux travaux d'étanchéité des abords, le jardinier a réalisé de nouvelles plantations. Certaines d'entre elles, présentent d'importants signes de faiblesse. La société AUTEUIL SERVICE se chargeait de l'arrosage pendant la période caniculaire que nous avons connue.

Malgré cela, certaines plantations ne prennent pas et il a été demandé au bureau d'Architecte WIRINGER de faire procéder à des carottages avec analyse des terres. L'ACP est en attente des résultats

- ASCENSEURS

Un contrôle du SPF a démontré que les précédents travaux de modernisation n'étaient pas entièrement exécutés.

Le syndic a demandé une nouvelle analyse de risque auprès de l'AIB et OTIS a procédé aux travaux qui s'imposaient. Afin d'obtenir l'attestation de modernisation, libre de toute remarque, et la clôture des dossiers auprès du SPF, la copropriété doit mettre en place les dossiers de sécurité. Le travail a été commandé à OTIS.

3. Rapport du conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Monsieur Lucas fait la synthèse du rapport du conseil de copropriété en séance

Ce rapport est annexé au présent PV



4. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. *Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2017-2018 arrêté au 30/06/2018 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic*

Le rapport du commissaire a été annexé à la convocation

Il est proposé d'aménager des appels spéciaux de la manière suivante :

- *Fonds de roulement (à augmenter de 25.000€ / rapport Darel) :*

Proposition : 4 appels de 6.000€ (AVR 2019 + JUL + OCT 2019 + JAN 2020) = 24.000€

- *Appel de fonds pour créance douteuse Caignie (25.000€ / rapport Darel / à récupérer auprès assurance MDQ)*

Proposition : 4 appels de 6.000€ (AVR 2019 + JUL + OCT 2019 + JAN 2020) = 24.000€

- *Fonds de réserve (pour gros travaux : rapport Wiringer 06/07/2018 / 39.000€ + rénovation bureau / 11.000€ = 50.000€)*

Proposition : 5 appels de 10.000€ (JAN 2019 + AVR + JUL + OCT 2019 + JAN 2020) = 50.000€

Pour mémoire, l'AG du 14/12/2017 (point 7) avait décidé d'augmenter le fonds de réserve à concurrence de 40.000€/trimestre sur 5 trimestres (soit 200.000€ dont 170.000€ maximum pour la quote-part "Pins Noirs" dans les travaux de rénovation "voirie"), appels à réaliser entre janvier 2018 et janvier 2019. Au 09/11/2018, 110.000€ sont déjà constitués et 30.000€ en attente de paiement.

En conclusion, en combinant ces appels (déjà décidés en AG du 14/12/2017 et à proposer en AG de ce 13/11/2018), on aurait :

- JAN 2019 :	50.000€	[40.000€ + 10.000€]
- AVR 2019 à JAN 2020 :	22.000€	[6.000€ + 6.000€ + 10.000€]

Après un tour de table, l'Assemblée décide d'approuver les comptes sur l'exercice 2017-2018 et de donner décharge au commissaire et au syndic et de suivre les recommandations

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

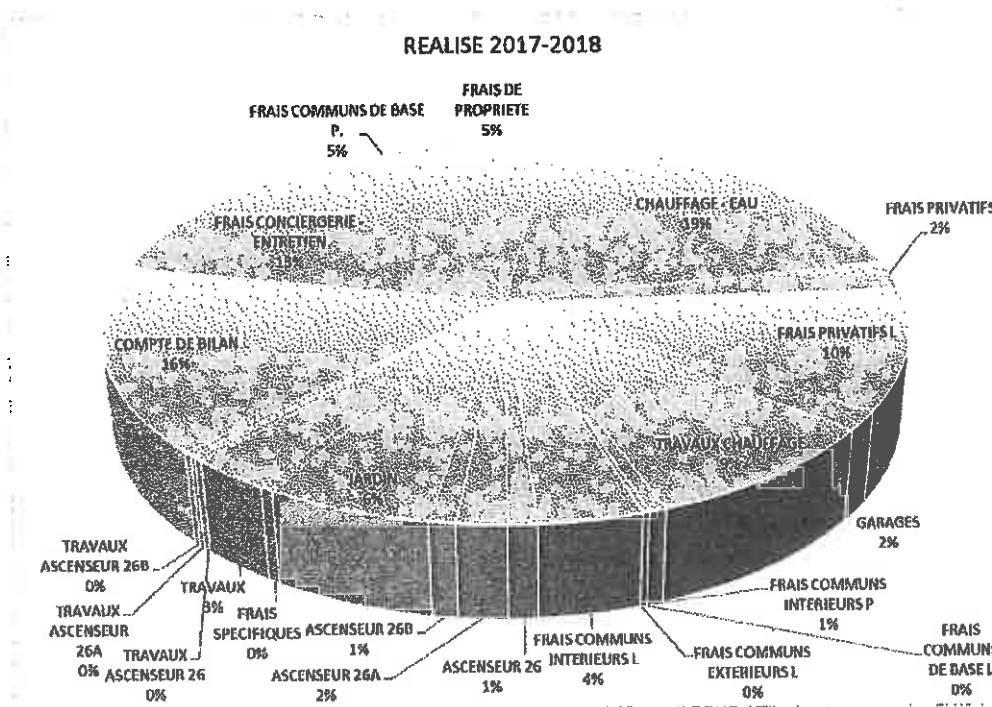
b. *Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2018-2019*

Après un tour de table, l'Assemblée désigne _____ de la société DAREL en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice 2018-2019

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



c. Etablissement du budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble



Rubrique	Description	2016-2017	2017-2018	Budget
001	FRAIS CONCIERGERIE - ENTRETIEN	60 496,11 €	72 125,46 €	46 000,00 €
003	FRAIS COMMUNS DE BASE P.	26 595,28 €	27 637,38 €	26 000,00 €
004	FRAIS DE PROPRIETE	3 943,68 €	29 105,79 €	26 000,00 €
005	CHAUFFAGE - EAU	98 906,04 €	105 070,58 €	102 000,00 €
006	FRAIS PRIVATIFS	9 218,91 €	13 325,36 €	11 000,00 €
007	FRAIS PRIVATIFS L	64 088,57 €	55 432,08 €	60 000,00 €
009	GARAGES	5 120,88 €	8 474,41 €	6 500,00 €
010	TRAVAUX CHAUFFAGE	23 335,76 €	46 858,55 €	35 000,00 €
012	FRAIS COMMUNS INTERIEURS P	126,14 €	3 275,40 €	1 700,00 €
013	FRAIS COMMUNS DE BASE L	2 578,30 €	1 213,52 €	1 900,00 €
014	FRAIS COMMUNS EXTERIEURS L	281,57 €	- €	150,00 €
015	FRAIS COMMUNS INTERIEURS L	20 807,55 €	19 226,86 €	20 000,00 €
016	ASCENSEUR 28	5 545,85 €	5 497,60 €	5 500,00 €
017	ASCENSEUR 26A	9 111,94 €	9 366,12 €	9 000,00 €
018	ASCENSEUR 26B	4 853,23 €	5 014,92 €	5 000,00 €
019	JARDIN	29 547,52 €	31 233,77 €	30 000,00 €
025	FRAIS SPECIFIQUES	6 933,66 €	2 498,89 €	4 700,00 €
030	TRAVAUX	- €	15 228,34 €	7 500,00 €
032	TRAVAUX ASCENSEUR 26	- €	1 830,67 €	700,00 €
033	TRAVAUX ASCENSEUR 26A	- €	1 101,40 €	500,00 €
034	TRAVAUX ASCENSEUR 26B	- €	1 710,73 €	850,00 €
049	COMPTE DE BILAN	35 266,98 €	85 062,39 €	50 000,00 €
Tot		406 757,65 €	540 290,02 €	450 000,00 €



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Après discussion, l'Assemblée approuve le budget 2018-2019 à concurrence de 450 000€

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

5. Frais administratifs

a. Application d'un forfait de 10% sur base des honoraires afin de couvrir les frais administratifs

Le syndic explique en séance la teneur de cet article. En effet, certains copropriétaires estiment que la refacturation des frais privatifs représente trop de pages dans le décompte. Le syndic a d'ores et déjà répondu qu'il s'agissait de frais privatifs et qu'en aucun cas, il ne pouvait faire autrement.

Après discussion, l'Assemblée décide de ne pas donner suite

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

6. Evaluation des contrats de fournitures et de services – Majorité absolue

Nom fourm	Objet contrat	Total N-1	Total N	Date fin contrat
AIB VINCOTTE	INSPECTIONS PREVENTIVES ASC.	4 313,62 €	4 620,19 €	10/05/2019
AUTEUIL SERVICES	ENTRETIEN PARTIES COMMUNES	33 023,32 €	43 482,00 €	00/00/0000
BRUXELLES PROPLETE	COLLECTE CONTENEURS	304,92 €	579,59 €	00/00/0000
MEUWESE & GULBIS	ASSURANCE INCENDIE	27 838,09 €	28 523,52 €	30/06/2019
OTIS	ENTRETIEN ASCENSEURS	8 300,04 €	8 423,25 €	01/01/2001
PARTENA	LOI SOCIALE	8 418,72 €	9 085,65 €	30/09/2018
POTIER	CONCIERGE	9 422,16 €	8 478,37 €	10/09/2018
SCHINDLER	ENTRETIEN MONTE CHARGE	2 701,36 €	2 806,71 €	30/06/2019
TECHEM	RELEVÉ COMPTEURS + CALOS	4 544,08 €	4 945,80 €	16/06/2024
VEOLIA	ENTRETIEN CHAUFFAGE	4 499,61 €	4 604,43 €	31/12/2019
HYDROBRU	EAU	33 076,83 €	27 185,30 €	00/00/0000
OCTA+	ENERGIE	20 776,24 €	18 196,10 €	30/06/2019
LAMPIRIS	GAZ	112 969,37 €	113 163,00 €	30/06/2019

a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat

Après tour de table, l'Assemblée décide de reconduire les contrats en cours

Toutefois, après discussion il est donné mandat au CDC et au syndic pour remplacer la firme VEOLIA s'il s'avère qu'il n'y a pas d'amélioration dans le suivi et la qualité des prestations

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



b. Information quant à la concierge

Le contrat avec [redacted] s'est éteint au mois de septembre ;

Le syndic ainsi que le Conseil de copropriété se mettent à la recherche d'un nouveau ou d'une nouvelle concierge dans les meilleurs délais afin d'assurer un service actif et de qualité pour le bâtiment

7. Travaux - Majorité des 3/4

a. Toiture

- i. Estimation des coûts des infiltrations au 9+10^e étage*
- ii. Examen des devis*
- iii. Choix de l'entreprise / délégation au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise (majorité 3/4)*

D'importantes infiltrations sont constatées au niveau des 9^e et 10^e étages. Il est urgent d'intervenir, le bureau d'architecte WIRINGER a remis une estimation du coût des travaux, celle-ci était annexée à la convocation.

Le coût des travaux URGENTS, à réaliser immédiatement, s'élève à 2.400,00 € HTVA.

Cependant, il est préconisé d'intervenir rapidement aux niveaux de tous les joints, ceci afin de limiter les dommages dans les appartements, le coût des travaux s'élève à 32.493,00 € HTVA.

La situation reste stable sur les autres étages, mais à moyen terme des travaux identiques devront être réalisés.

Après discussion, mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour le choix du fournisseur et l'assemblée décide de financer ces travaux par le fonds de réserve. Voir le point 4.a

Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Rénovation du bureau au rez-de-chaussée du 26a

- i. Estimation des coûts*
- ii. Choix de l'entreprise / Financement / délégation au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise (majorité ¾)*

Un premier devis est présenté à l'Assemblée pour la rénovation du bureau qui se trouve au rez-de-chaussée du 26A et qui n'est plus en état d'être loué actuellement suite au départ du locataire en août 2015 ; Ce devis s'élève à +/- 10 000€

Après discussion, mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour le choix du fournisseur et l'assemblée décide de l'imputer au fonds de réserve. Voir le point 4.a



Mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour relouer cet espace dès achèvement des travaux

Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

8. Litige – Majorité absolue

a. Information concernant les procédures en cours : arriérés de charges

- vente forcée du bien, l'acte authentique sera signé le 30/11/18
- : la dette au 30/6/18 a été récupérée le 6/7/18, mais les factures suivantes restent impayées
- la dette au 30/6/18 a été récupérée suivant le plan de paiement octroyé. Il reste encore des factures suivantes à payer
- plan de paiement en cours

Litiges clôturés :

-
-
-
-
-
-

b. Information concernant les procédures en cours :

Dossier – autorisation d'introduire un recours contre le précédent syndic

Des infiltrations se sont produites dans le duplex situé au 9e et au 10e étage appartenant à Mr , propriétaire non occupant.

Plusieurs causes sont apparues à savoir un défaut d'étanchéité aux pieds du châssis de fenêtre ainsi que d'autres problèmes au niveau des joints de façades et une fuite sur les canalisations de chauffage au sol au niveau du 10^e étage.

Ce sinistre datant de 2015, la réclamation du propriétaire du duplex via son architecte avoisine les 100.000 € (+/- 46.000 € pour la remise en état de son appartement et à +/- 45.000 € pour la perte locative + autres frais).

Le souci principal se résume essentiellement à la date tardive de la déclaration du sinistre.



En effet, le sinistre a été déclaré au syndic en **avril 2015**. La déclaration a été faite auprès de la nouvelle compagnie d'assurance en **septembre 2015**. Nouvelle compagnie car compétente à partir de **juin 2015**.

Dès lors, la première compagnie (*NATIONAL SUISSE qui n'existe plus*) refuse d'intervenir pour cause de déclaration tardive (*entre autres*) et la nouvelle refuse d'intervenir car pas concernée par ce sinistre.

La copropriété s'est donc vu contrainte à se substituer aux assurances pour que monsieur CAIGNIE puisse retrouver jouissance de son bien ce qu'il n'avait pas connu depuis 3 ans.

Estimant qu'il y a faute du précédent syndic, un avocat a été chargé de ce dossier.

Afin d'entamer une action pour recourir à la RC du précédent syndic, il est demandé à l'Assemblée son accord pour pouvoir procéder.

Après discussion, l'assemblée marque son accord et donne mandat au syndic pour prendre toutes les mesures utiles quant à l'action ainsi qu'au recouvrement des fonds par le biais de l'assurance du précédent syndic

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Prise en charge des travaux du dossier par le fonds de réserve

Au vu de ce qui précède, l'ACP a déboursé, en attendant, un montant de +/- 75 000€ en se substituant aux assurances pour réparer les dégâts chez Monsieur

Ce montant a été prélevé par le fonds de réserve et devrait être reconstitué après la procédure.

En attendant, ce montant figure dans un compte d'attente au bilan et plusieurs solutions sont offertes :

- Confirmer la déduction du montant par le fonds de réserve
- Répartir à l'heure actuelle ce montant dans les charges communes
- Ou à tout le moins, faire un appel de fonds spécial pour créances douteuses à concurrence de 25 000 € et un autre appel de 25 000€ en fonds de roulement

Après discussion, l'assemblée décide de suivre la décision reprise au point 4.a ci-dessus

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

9. Statuts – Majorité absolue

- a. Exposé sur les modifications légales concernant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur – conséquences pratiques et démarches à mettre en œuvre*



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise Immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Des modifications ont été apportées sur la loi régissant la copropriété. Cette nouvelle loi implique de nombreux changements dont vous trouverez les grandes lignes ci-dessous :

- ☞ La majorité pour les travaux dans les parties communes au $\frac{1}{3}$ des voix passent au $\frac{2}{3}$
- ☞ Pour les travaux exigés par la loi comme la mise en conformité des ascenseurs, la sécurité incendie ou encore la norme d'isolation passe de 75% à 50%
- ☞ Le fonds de réserve est maintenant obligatoire à concurrence de minimum 5% du total des charges communes de l'année précédente avec la possibilité d'augmenter ce pourcentage
- ☞ Le changement de certaines dispositions du règlement de copropriété qui passent vers le règlement d'ordre intérieur afin d'éviter la retranscription
- ☞ Le Conseil de copropriété est tenu de faire un rapport annuel circonstancié à l'Assemblée Générale ordinaire
- ☞ L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes
- ☞ Des règles d'unanimité moins strictes pour éviter les blocages et parer aux absences
- ☞ Les honoraires du syndic devront être obligatoirement spécifiés dans un contrat écrit ; A défaut, le syndic ne pourra prétendre à des suppléments
- ☞ Le propriétaire est désormais tenu d'informer ses locataires des décisions d'Assemblée
- ☞ Le syndic peut plus facilement exiger le paiement des factures en souffrance sans accord de l'Assemblée Générale
- ☞ Existence d'une procédure en cas de blocage à savoir nommer un administrateur provisoire

Retrouvez le texte complet sous l'onglet « FAQ » de notre site www.chatelaindelcour.com

- b. Budget maximum de 5000 € alloué au syndic pour effectuer la mise en conformité et permettre ainsi à la copropriété de répondre aux obligations légales en la matière, avec droit pour lui de faire appel à un « sapiteur »*

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

10. Acte de Base – Majorité des 3/4

- a. *Règlement général sur la protection des données (RGPD) – Majorité absolue*
 - i. *Accord donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce*



cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, Notaires, Avocats, Comptables ...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées seront consultables sur le site web : www.chatelaindelcour.com ou obtenues sur simple demande en format papier

Cette décision requiert la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Indemnité d'emménagement / déménagement - Projet

Lors d'emménagement et/ou déménagement, chaque lot privatif devra tolérer, sans aucune indemnité, que les meubles et objets mobiliers soient hissés ou descendus.

A l'occasion de l'emménagement et/ou du déménagement par toutes personnes impliquant le mouvement de meubles ou d'autres mobiliers encombrant, une indemnité forfaitaire de septante cinq euros EUR 75.00) sera réclamée par le syndic en dehors de toute autre indemnité pour cause de dommage provoqué par son emménagement/déménagement.

Le montant de cette indemnité forfaitaire sera versé à un fonds de réserve particulier afin de promouvoir de futurs travaux dans les parties communes, comme à titre d'exemple et non limitatif, la peinture des parties communes.

Chaque personne qui procède et/ou qui fait procéder à un tel emménagement et/ou déménagement est tenue d'en informer le syndic conformément au règlement d'ordre intérieur, et devra prendre les dispositions nécessaires au bon déroulement de son emménagement et/ou déménagement. Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte du copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Cette décision requiert la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

L'assemblée décide de donner décharge au conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct

Mesdames _____ ne souhaitent pas se représenter cette année en tant que membres de conseil de copropriété ; le syndic fait appel à candidature et se présentent :

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

12. Mandat du syndic — Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

L'assemblée décide de donner décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

Après tour de table, l'Assemblée décide de reconduire le mandat du syndic CHATELAIN DELCOUR jusqu'à la prochaine Assemblée ordinaire

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise Immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

13. Divers (Ne pouvant faire l'objet d'un vote)

a. Travaux privatif

Il est rappelé aux personnes désireuses de faire des travaux dans leurs parties privatives, avant le démarrage des travaux, de se signaler au syndic en temps voulu afin de ne pas nuire ou incommoder ses voisins immédiats

b. Incivilités

Lors de travaux et/ou emménagements et/ou déménagements, il est rappelé que les encombrants peuvent être évacués, entre autre, par Bruxelles Propreté. En qualité d'occupant, propriétaire ou non, vous avez l'obligation d'occuper les lieux en « bon père de famille »

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21h00

Le présent procès-verbal, rédigé le 13 Novembre 2018, et après lecture, comporte 12 pages

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise Immobilière
 info@chatelaindelcour.com - T : +32 2 761 31 74 - F : +32 2 726 22 62
 Avenue Louise 475/6 - 1050 IXELLES - IPI 505 526
 CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Question	Libellé	Total	Représ.	Oui	Non	ABS	% Requis	Décision
01	RAPPORT COMMISSAIRE	55000	23138	23138	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
02	NOMINATION COMMISSAIRE	55000	23138	23138	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
03	BUDGET 2018-2019	55000	23138	22904	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
04	FRAIS ADMINISTRATIF	55000	23138	2288	20870	0	50.00	NON à 90.20 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
05	CONTRATS	55000	23138	22289	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
06	TOITURE TVX	55000	23138	22904	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
07	RDC TRAVAUX	55000	23138	23138	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
08	LITIGES	55000	23138	23138	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
09	STATUTS	55000	23138	22904	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
10	RCPD	55000	23138	22842	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
11	INDEMNITES	55000	23138	22488	416	0	75.00	OUI à 98.18 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
12	DECHARGE CDC	55000	23138	22904	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
13	MEMBRE 1 CDC	55000	23138	17014	4762	988	50.00	OUI à 78.13 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
14	MEMBRE 2 CDC	55000	23138	22054	688	0	50.00	OUI à 96.97 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
15	MEMBRE 3 CDC	55000	23138	21368	1585	0	50.00	OUI à 93.09 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
16	MEMBRE 4 CDC	55000	23138	21595	1543	0	50.00	OUI à 93.33 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
17	DECHARGE SYNDIC	55000	23138	22904	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
18	MANDAT SYNDIC	55000	23138	22952	186	0	50.00	OUI à 99.20 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								

Rapport du Conseil de Copropriété « Les Pins Noirs » [CC]

Exercice 2017-2018 [du 01-07-2017 au 30-06-2018]

Pour rappel, l'AG du 27-10-2015 a décidé de renoncer aux services du syndic MDQ de Chatelain Delcour et a participé aux Assemblées générales (AG) ainsi qu'à d'autres réunions (un ou plusieurs de ses membres suivant disponibilité) :

Durant cet exercice 2017-2018, le CC s'est réuni huit fois dont quatre fois en présence de Chatelain Delcour et a participé aux Assemblées générales (AG) ainsi qu'à d'autres réunions (un ou plusieurs de ses membres suivant disponibilité) :

- 06-07-2017 : CC + Syndic CD + Concierge (bilan contrat/prestations).
- 11-07-2017 : AG « Cèdres + Pins Noirs ».
- 02-08-2017 : Réunion + Syndic CD + Paysagiste (Mr Bernard Capelle).
- 09-10-2017 : Réunion de chantier « étanchéité ».
- 10-10-2017 : Réunion de chantier « étanchéité ».
- 13-10-2017 : CC.
- 17-10-2017 : Réunion de chantier « étanchéité ».
- 18-10-2017 : Visite chaufferie + Syndic CD + Veolia + Bureau Ing. Deplasse.
- 19-10-2017 : CC (préparation AG « Pins Noirs » du 15-11-2017) + Syndic CD.
- 25-10-2017 : CC.
- 15-11-2017 : AG « Pins Noirs » (1) (représentation insuffisante).
- 14-12-2017 : AG « Pins Noirs » (2).
- 30-01-2018 : Réunion de chantier « étanchéité » + « plantations ».
- 06-02-2018 : Réunion « plantations ».
- 07-02-2018 : CC « Cèdres + Pins Noirs ».
- 13-02-2018 : Réunion « plantations ».
- 14-02-2018 : CC.
- 15-02-2018 : Réunion « Cèdres + Pins Noirs » + syndic MDQ + Infrabel.
- 20-02-2018 : Réunion de chantier « étanchéité ».
- 22-03-2018 : CC + Syndic CD.
- 22-03-2018 : CC « Cèdres + Pins Noirs » + Syndics MDQ et CD.
- 04-06-2018 : AG « Cèdres + Pins Noirs ».

De plus, depuis juillet 2018 (Exercice 2018-2019), un ou plusieurs membres du CC ont également participé aux réunions suivantes :

- 11-07-2018 : Réunion de chantier « étanchéité » (remarques RF).
- 25-07-2018 : CC « Cèdres + Pins Noirs » + Syndic MDQ.

- 26-07-2018 : CC + Syndic CD.
- 31-08-2018 : Réunion de chantier « étanchéité » (remarques RF).
- 26-09-2018 : Réunion « chambres d'appoint » + Syndic CD.
- 07-10-2018 : CC (chambres d'appoint).
- 17-10-2018 : CC (préparation AG « Pins Noirs » du 22-10-2018).

Furent abordés lors de ces réunions les points suivants :

- 1) Travaux pour assurer l'étanchéité du bâtiment avec un réaménagement des abords à l'arrière et à l'avant (choix des matériaux, éclairages, protection des bouches de ventilation).
- 2) Replantation des abords et des bacs à plantes à l'arrière des entrées, suite à ce chantier « étanchéité ».
- 3) Évaluation des tâches et missions de la concierge en relation avec sa reprise de travail mais aussi ses absences prolongées nécessitant l'intervention payante de firmes extérieures.
- 4) Évaluation de l'état de la chaufferie et des travaux d'entretien à entreprendre avec un planning pour en améliorer la gestion.
- 5) Suivi d'impayés et de sinistres sur base des informations fournies par le syndic.
- 6) Analyse objective des contrats des fournisseurs.

A cette liste, nous pouvons encore ajouter que furent abordés d'autres points dont :

- La gestion de la comptabilité et son contrôle par le commissaire aux comptes.
- L'établissement des appels de fonds et des décomptes annuels.
- Les incivilités dont les encombrants abandonnés par des individus.
- La cogestion avec les Cèdres des poubelles (stationnement: containers, enclos à poubelles).
- Les situations dangereuses pour la sécurité de la copropriété (par exemple l'évacuation d'encombrants accumulés dans des locaux dont les parkings en sous-sol).
- L'amélioration de l'éclairage normal et de secours dans les deux sous-sols de parkings en vue d'améliorer la sécurité de cette installation et de réaliser des économies d'énergie (amortissement en un an et demi).
- Le respect de l'Acte de Base.
- Les conflits de voisinage.
- La préparation de plusieurs AG « Cèdres + Pins Noirs » et « Pins Noirs », dont celle de ce 22 octobre 2018 perturbée par la réception trop tardive d'informations indispensables y relatives.

CONCLUSION :

Pour mémoire, l'exercice 2017-2018 est le deuxième exercice annuel complet géré par Chataleain Delcour qui avait pris la fonction de syndic au 01-02-2016 soit 5 mois avant la clôture de l'exercice 2015-2016.

Au cours de cet exercice 2017-2018, et ceci même quand la concierge était présente et censée collaborer pleinement avec le syndic, toutes les conditions n'ont jamais été réunies pour que Chataleain Delcour puisse se consacrer pleinement à la gestion courante de notre copropriété. Heureusement, l'important chantier de rétablissement de l'étanchéité de la résidence et de rénovation de ses abords a pu être mené à son terme.

Toutefois, vous pouvez constater avec satisfaction que, dans l'ensemble, l'avis du Commissaire aux Comptes dans son rapport détaillé établi ce 08-10-2018 est très positif sur la tenue des comptes (comptabilité cohérente, bilan équilibré et propre, globalement peu d'arriérés, gros travail de récupération des dettes, paiement régulier des fournisseurs en général, factures parfaitement classées), même s'il constate un manque de trésorerie pour lequel des solutions existent.

Mais d'autres dossiers essentiels (tels que le chauffage, l'eau chaude, l'amélioration du local extérieur pour les conteneurs, un important dossier de sinistre datant de 2015, la rénovation de certains locaux communs, ...) doivent encore faire l'objet d'une gestion plus suivie et d'une information plus complète et continue du CC par le syndic afin de réaliser des économies ou des rentrées d'argent pour la copropriété.

Nous restons persuadés qu'avec l'engagement à bref délai d'un ou d'une nouvelle concierge le syndic pourra assurer une meilleure gestion journalière de la maintenance et de la propreté de la résidence. De même, il aura plus de temps à consacrer à l'avancement concret des dossiers essentiels tels que précités.

Une meilleure communication entre le syndic d'une part, et le CC et les copropriétaires d'autre part, doit être privilégiée pour permettre une gestion optimale des affaires de notre immeuble dans un climat serein.

Merci de votre attention à toutes et tous.

Le Conseil de Copropriété,

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP LES PINS NOIRS
Av. Emile Van Becelaere 26
1170 Bruxelles**

Entreprise n° 0850.186.873
Notre réf. : 2008

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

Bruxelles, le 8 octobre 2018

Aux copropriétaires de
l'ACP LES PINS NOIRS
Av. Emile Van Becelaere 26
1170 Bruxelles

Ingenieur civil électronique et informaticien

Madame, Monsieur,

Concernant : **ACP LES PINS NOIRS**
Vérification des comptes 01/07/17 - 30/06/18

COMPTES DU 01/07/17 AU 30/06/18

établi le 08/10/18

par :

DAREL - sprl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : 0444.004.731

PREAMBULE

Nous vérifions les comptes de votre copropriété pour la première fois.

Notre rapport comprend 11 points :

1. Planing
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Comptes de bilan
5. Comptes des propriétaires
6. Comptes des fournisseurs
7. Factures d'entrée
8. Décompte
9. Financiers
10. Honoraires
11. Conclusions

1. PLANNING

Le tableau suivant indique les dates clé :

	date
Closure des comptes	30/06/18
Réception des comptes définitifs	30/08/18
Réception des comptes définitifs souhaités, au plus tard	07/09/18
Convocation en assemblée générale, au plus tard	07/10/18
Assemblée générale	22/10/18

Les comptes nous ont été remis en principe à temps par rapport à la date de l'assemblée générale. Toutefois, il y a eu des difficultés à obtenir les historiques propriétaires et fournisseurs sous la forme adéquate. Ceci a provoqué un retard. Le rapport n'a pas pu être

Ingenieur civil électronique et informaticien

terminé à temps pour être joint, comme il est préférable, à la convocation en assemblée générale.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis, comme demandé, la plupart des documents par voie informatique. Nous avons entériné les factures et extraits de compte en banque aux bureaux du syndic.

Nous avons eu des difficultés à obtenir l'historique des fournisseurs avec solde courant exact. Le logiciel comptable ne fournissait pas l'historique correctement, le syndic a procédé par exportation des historiques sur tableau. Ce problème devrait être résolu avec l'informaticien.

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

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Programme comptable

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

Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

Discordances d'ouverture des comptes

Le tableau ci-dessous indique les discordances entre les soldes au bilan de l'exercice précédent et le report dans l'historique des comptes généraux.

Comptes	bilan exercice précédent	report dans l'historique	variation
Aucune discordance			

Vérification faite :

- les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent au bilan de l'exercice précédent

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

Vérification faite :

- le solde final des comptes dans l'historique des comptes généraux correspond au bilan

Correspondance bilan / balances propriétaires et fournisseurs

Des erreurs de manipulation ou des erreurs du programme informatique pouvant conduire à des discordances.

Vérification faite :

- la balance propriétaires correspond au compte propriétaires du bilan
- la balance fournisseurs correspond au compte fournisseurs du bilan

Conclusion

La comptabilité est cohérente.

4. COMPTES DE BILAN

L'immeuble est géré avec appels de provisions trimestriels anticipatifs et décompte annuel. La situation comptable reçue est, comme préférable, arrêtée répartition et clôture.

Bilan

ACTIF		
3001 - stock clés + télécommandes		8.446,49
3003 - stock tapis		1.400,26
41010 - acompte de fonds de roulement		41.353,89
490008 - sinistre FD20152120 CAIGNIE		73.736,87
490009 - sinistre FD20161083		410,49
49001 - arondis de répartition		0,86
490011 - sinistr		755,39
490013 - sinistre AD 2016 2060		8.087,00
490019 - sinistre AD20171940		7.768,46
490026 - sinistre AD20180544		768,80
490027 - sinistre Librecht		2.034,24
490028 - sinistre AD20181 fruits chauffage		1.160,15
490033 - sinistre AD20181476		726,35
5500 - compte dépôt Belfius		44.078,08
5510 - compte à vue		3.695,08
Total		192.410,41

PASSIF		
100 - fonds de roulement permanent		50.000,00
160 - fonds de réserve		68.787,65
161 - fonds de réserve assureurs		7.707,65
213001 - garantie		520,00
213002 - provisions chambre appoint		7.986,30
41000 - acompte de fonds de réserve appelés		479,71
418001 - créances propriétaires		1.681,99
418002 - créances FDR - CEDRES		11.427,78
417 - créances douteuses		12.502,06
440 - fournisseurs		40.760,27
490018 - sinistre AD20171698		517,00
Total		192.410,41

Le bilan est équilibré et propre.

Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

160 - fonds de réserve	56.787,85
191 - fonds de réserve ascenseurs	7.707,85
- 6500 - compte dépôt Beifius	-44.076,08
Total positif = manque de dépôt sur le compte de dépôt	22.419,22
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	

Le montant total des fonds de réserve n'est pas entièrement déposés sur le compte d'épargne. Les fonds de réserve ne sont que partiellement disponibles. Ceci est causé par un manque de trésorerie. Voir ci-dessous.

Pour information, le code civil, Art. 577-8, § 4, 5 prescrit :

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve.

Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	22.419,22
- 6510 - compte à vue	-3.685,06
+ Trésorerie minimum à conserver sur le compte à vue	56.903,45
1,5 mois de charges courantes sur base de 456.227,63	
Total positif = manque de trésorerie	75.637,60
Total négatif = pas de manque de trésorerie	

La copropriété présente un gros manque de trésorerie.

Fonds de roulement

Fonds de roulement minimum recommandé pour gestion avec appels de provisions anticipatifs : 1,5 mois de charges courantes sur base de 456.227,63	56.903,45
Fonds de roulement au bilan	50.000,00

Le fonds de roulement est légèrement insuffisant, par rapport au minimum recommandé.

Conclusions

- La copropriété présente un manque de trésorerie important, d'environ 76.000,00. Il provient :
- du compte 490008 sinistre pour environ 74.000,00 à l'actif du bilan
 - Le syndic indique qu'il n'y a pas de chances d'être remboursé dans les 6 mois de beaucoup d'autres sinistres pour un total d'environ 21.000,00 à l'actif du bilan
 - des provisions de charges insuffisantes par rapport aux charges, pour environ 40.000,00.
- Voir plus bas.

Ces montants en attente à l'actif du bilan sont en partie équilibrés par :

- créances fonds de réserve Cédres, pour environ 11.000,00
- créances douteuses, pour environ 13.000,00
- créances importantes vis-à-vis des fournisseurs, pour environ 14.000,00

Nous recommandons d'augmenter le fonds de roulement :

- de 10.000,00 pour atteindre le minimum recommandé
- de 40.000,00, temporairement, pour couvrir partiellement le compte "490008 sinistre Caignie". Si l'année prochaine, l'assurance n'a toujours pas payé l'indemnité, il faudra compléter l'augmentation du fonds de roulement pour couvrir le manque de trésorerie.

Compte 172 - locations

Deux biens sont loués :

1. Ancienne conciergerie
Pour logement
Locataire
Reçu
2. Chambre d'appoint au rez-de-chaussée
Pour invités des occupants
Louée ponctuellement, à la demande

Compte 416001 - créances propriétaires

Crédit 1.691,99.

Le syndic indique :

Ce sont d'anciens propriétaires, qui n'étaient plus propriétaires lors de notre prise de mandat. Les 2 paiements reçus correspondent à d'anciens propriétaires inconnus.

Frais d'entretien des jardins

- La gestion est actuellement assez compliquée. Suivant les informations du syndic :
- normalement, c'est l'ACP Complexe PN et Cédres, gérée par MDQ Gestion, qui devait récapituler les factures du jardinier, les payer et ensuite répartir les frais dans un décompte
 - cependant, cette ACP ne dispose parfois pas des fonds nécessaires pour payer les factures. Aussi, le jardinier transmet directement aux PN les factures les concernant et les PN les paient
 - comme MDQ gestion continue cependant à établir un décompte de charges du Complexe, le syndic n'impute pas ces factures en charges, mais sur un compte d'attente.
 - le compte 493001 n'est plus utilisé. C'est une reprise de la comptabilité de l'ancien syndic.
- Nous avons eu une conversation téléphonique avec le syndic MDQ de l'ACP Complexe PN et Cédres. Celui-ci nous indique :
- il y a un nouveau jardinier, qui établira comme prévu initialement une facture unique adressée à l'ACP Complexe.
 - l'ACP complex répartira cette facture au prorata des % convenus et adressera une invitation aux PN de payer sa part
 - les PN doivent enregistrer ce paiement sur le compte d'attente 416002
 - le complexe adressera aux PN un décompte annuel de régularisation

Compte 416002 - créances FDR - CEDRES

Crédit 11.427,78.

Il s'agit du compte avec le complexe PINS Noirs-Cédres. Actuellement les PN doivent cette somme au complexe.

543,88	Report 510,72 en début d'exercice Vendu 11/08/18 Situation actuelle de paiement : pas de changement Rappel à faire
2.463,88	Paidiquement aucun paiement sur tout l'exercice Dossier à l'avocat via assurances ARAG Plan d'apurement : remboursement de la dette pour fin 10/18 Provisions et fonds 3778 impayés
15.568,08	Total

6 propriétaires ont un arriéré de plus de 1.000,00
3 propriétaires ont un gros arriéré, de plus de 2.500,00.

SUM des paiements

Le syndic a effectué un gros travail de récupération des dettes propriétaires :
- de nombreux rappels ont été envoyés, régulièrement
- plusieurs dossiers ont été transmis à l'avocat
Ceci a permis de réduire considérablement les arriérés de paiement propriétaires.
Toutes les dettes devraient être récupérées.

Frais de rappel actuellement facturés

- 1er rappel : 8,00
- 2e rappel, par recommandé : 15,00

Frais de rappel recommandés

Pour finir les propriétaires à plus d'attention à la régularité des paiements, nous recommandons de réévaluer les frais de rappel comme suit :

- 1er rappel : 15,00
- 2e rappel, par recommandé : 30,00

Facturation des frais de rappel

Actuellement, les frais de rappel apparaissent dans le décompte annuel comme frais privés, en fin d'exercice. Ce système présente deux inconvénients :
- les propriétaires ne sont conscients de ces frais qu'en fin d'exercice, au décompte annuel
- ils sont noyés dans l'ensemble des charges normales de la copropriété

Il serait préférable d'imputer ces frais directement sur le compte propriétaire, hors décompte, afin de faire apparaître ces frais de rappel dans les rappels de paiement.

Le syndic indique :

Ce n'est pas le système utilisé. Mais les copropriétaires sont bien informés des frais de rappels.

Pénalité de retard

Quelques propriétaires sont débiteurs en permanence et font courir un risque d'insolvabilité à la copropriété. Pour les inciter à payer régulièrement leurs charges, y compris les provisions de charges, nous recommandons d'appliquer une pénalité de retard trimestrielle de 2,5 % sur l'arrêté de paiement en fin de trimestre. Ce système est efficace et facile à mettre en oeuvre.

Tenue des comptes

Les comptes sont parfaitement tenus.

6. COMPTES DES FOURNISSEURS

Examen détaillé des comptes fournisseurs

Montant positif = débit = dû par le fournisseur à la copropriété

Fournisseur	Montant	Remarque
Châtelain	961,00	Différence factures / paiements
Châtelain 2	100,00	Différence factures / paiements
Lampiris	-7.593,60	Facture du 15/05/18 impayée Payée le 04/07/18
Les Brothers	-84,80	Facture du 28/05/18 impayée
Auteuil Services	-8.945,86	Facture du 30/04/18 impayée. Payée le 20/07/18 Facture du 31/05/18 impayée. Payée le 11/07/18
AMT	74,20	Différence factures / paiements

Soldes en fin d'exercice

A part le cas indiqué ci-dessus, les soldes correspondent aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer.

Régularité des paiements

Les fournisseurs sont en général payés régulièrement.

De grosses factures de Lampiris et d'Auteuil Services ont été payées tardivement.

Tenue des comptes

Les comptes sont bien tenus. Il y a relativement peu de remarques à formuler par rapport au nombre de fournisseurs et de factures. Moyennant un contrôle des comptes 2 semaines avant clôture, il serait possible d'arriver à une tenue des comptes parfaite.

7. FACTURES D'ENTREE

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

Examen détaillé de l'imputation des factures

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
163028	Derde Construct	48.151,67	Attestation non agrafée
163074	Derde Construct	21.875,06	Attestation non agrafée
163162	AMT	20.229,00	Attestation non agrafée
163163	Construct Merulearle	15.821,60	Attestation non agrafée
163166	Derde Construct	95.795,61	Attestation non agrafée
163196	Potter	1.438,63	Facture non encodée Fait double emploi avec factures 163165 Pas de remarque indiqués

Compte 417 - créances douteuses

Crédit 12.502,06

Le syndic indique :
 Il s'agit des soldes de réouverture au 31/12/15 des fournisseurs
 - divers pour 715,94

Le syndic indique :

- que ces fournisseurs ne réclament pas ces montants
- qu'à sa connaissance, il n'y a pas de litige en cours
- que ces comptes pourraient être soldés par le fonds de réserve

Ceci augmentera le fonds de réserve.

Compte 490006 - sinistre FD20152120

Débit 73.735,87.

Le syndic indique :

- date du sinistre : 01/04/15
- cause du sinistre : rupture étanchéité terrasse
- dégâts occasionnés : infiltration plafonds séjour et salle à manger + corrosion serpentins de chauffage
- pourquoi l'assurance fait des difficultés à rembourser : changement de compagnie d'assurance, la société actuelle renvoie vers la précédente, et vice-versa, car déclaration tardive et date de survenance erronée de l'ancien syndic
- situation actuelle du dossier : toujours en cours, un point est prévu en AG à ce sujet
- état des travaux : travaux finalisés
- chances d'être indemnisé par l'assurance avant 6 mois : non

Compte 490018 - sinistre AD20171598

Reste crédit 517,00.

Le syndic indique :

Correspond à une indemnité en faveur de Bertan.
 En attente réponse à un mail.

Compte 490019 - sinistre AD20171940

Débit 7.769,45

Le syndic indique :

Il n'y a eu versement que d'une petite indemnité de l'assurance.
 Dossier toujours en cours. 2^{ème} visite de l'expert le 21/06/18. Demande devis comparatif.

Compte 490026 - sinistre AD20180544

Débit 766,80

Le syndic indique :

Pas encore reçu d'indemnisation de la facture 163268 du 02/03/18 de 720,80
 + TVA de 48,00 pour la facture 163405, que nous avons reçue le 17/09/18.

Compte 490027 - sinistre Libbrecht

Débit 2.094,24

Le syndic indique :

Correspond à un remboursement le 12/04/16.
 Le syndic indique :
 Montant à récupérer auprès de Libbrecht, reçu le 04/06/18.

5. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement

La situation est à la date de clôture, avant dernier décompte et appel de fonds.

Propriétaires débiteurs de plus de 100,00	18.197,68
Total charges et appels de fonds (voir ci-dessous 8. Décomptes)	566.227,63
Arriérés en mois de charges courantes + appels de fonds	0,4 mois

Globalement, il y a peu d'arriérés.

Examen détaillé des comptes propriétaires débiteurs de plus de 500,00 €

La situation est en fin d'exercice, avant décompte.
 Informations données par le syndic en italiques.

Propriétaire	Arriéré	Remarque
	1.027,68	Arriéré permanent jusqu'au 21/06/18 de 2.000,00 à 3.500,00 Aucun paiement jusqu'au 22/06/18 Apurement partiel le 22/06/18 Dossier à l'avocat Vente publique par jugement, mais accord conclu pour vente de gré à gré Solde ouvert à ce jour : 1.289,45
	3.776,32	Apurement complet de la dette au 27/12/17 Depuis, aucun paiement Dossier à l'avocat via assurance ARAG Réception paiement chez ARAG. Sur compte ACP 0607/18 Solde décompte 2718 + provisions et fonds 3718 impayés
	5.739,62	Dette au début de l'exercice : 8.101,70 Arriéré permanent de 2.000,00 à 8.000,00 Paiement partiel de la dette le 07/11/17 Depuis, aucun paiement Dossier à l'avocat via assurance ARAG Réception paiement chez ARAG. Sur compte ACP 2409/18 Solde décompte 2718 + provisions et fonds 3718 impayés
	1.016,88	Paiement presque total de la dette le 24/11/17 Ensuite paiements insuffisants par rapport aux charges Mise en demeure via huissier Paiement reçu 07/09/18 Solde décompte 2718 impayés
	1.000,00	Arriéré permanent de 1.000,00 à 2.500,00 Apurement partiel en fin d'exercice Dossier à l'avocat via assurance ARAG Plan d'apurement en cours. Voir annexe Reste à payer : une mensualité de 250,00 + solde décompte 2718 + provisions et fonds 3718

163236	AMT	381,80	Facture non encodée Fait double emploi avec facture 163224 Pas de remarque indiquée
163236	Châleiah- Diebour	2.021,34	Facture manque à sa place. Se trouve dans classeur suivant, après facture 163237.
163237	Construct Menuiserie	15.900,00	Attestation non agrée
163236 à 163241			Doubles placés après facture 163241 dans nouveau classeur. Non encodées
163286	Veolia	7.828,00	Attestation non agrée
163339	Construct Menuiserie	6.148,00	Attestation non agrée
163349	Denté Construct	80.500,07	Attestation non agrée
163406			Saut de numéro

Numérotation et classement des factures

A part un petit nombre de cas indiqués ci-dessus, les factures sont parfaitement numérotées, sans trou ni doublet, et parfaitement classées.
Les notes de crédit sont classées avec les factures, suivent la même numérotation et apparaissent dans le journal des achats. C'est parfait.

Application du taux de TVA 0 % sur les travaux de rénovation

Ce taux est correctement appliqué.

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les numéros encodés correspondent parfaitement aux factures.

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 premier le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur Internet, pour la sécurité sociale et pour les contributions. Une attestation est délivrée.

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

Nous invitons le syndic, à l'avenir, à agréer cette attestation pour les factures de 5.000,00 € TVAG ou plus.

Le syndic n'a agréé l'attestation qu'à une petite des factures concernées. Nous ne sommes pas en mesure de contrôler que la vérification a été faite dans tous les cas.

Opportunité, montant et imputation des factures

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

8. DECOMPTE

Charges courantes de l'exercice

Total des charges suivant récapitulatif des frais	540.280,02
- charges imputées sur comptes d'attente entrées jardin	-18.481,70
- charges imputées sur compte d'attente sinistres	-84.528,53
- charges imputées sur stock	-1.054,16
Charges à répartir	455.227,63
- gros frais privés	-0,00
Total charges réparties	455.227,63

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	455.227,63
Appels de fonds de réserve	110.000,00
Charges courantes + appels de fonds	565.227,63

Equilibre charges à répartir / charges réparties

Charges à répartir	455.227,63
Charges réparties	455.227,63
Suivant "Récapitulatif des décomptes"	455.227,63
Différence d'arrondi	-0,88

Les charges ont été correctement réparties, à la différence d'arrondi près.

Equilibre charges / provisions de charges

Charges à répartir	455.227,63
Provisions charges appelées	415.000,00
Manque de provisions	40.227,63
Couverture des charges par les provisions	81 %

Les provisions de charges ne couvrent les charges qu'à concurrence de 81 %.
Ceci provient du fait que des travaux d'importance moyennes n'ont pas été financés par des prélèvements sur les fonds de réserve. Voir ci-dessous.

Délai pour sortir le décompte

Date de clôture des comptes	30/09/18
Date du décompte	29/09/18
Délai pour sortir le décompte	90 jours

Ce délai est plutôt court pour un immeuble complexe, en présence de nombreux travaux et sinistres et vu la période de vacances.

Présentation du récapitulatif des frais

Page 36, Le sous total des frais d'entretien des jardins (+timbre) de 19.481,70 n'apparaît pas. Il serait préférable qu'il apparaisse pour que le total des sous totaux en grassettes fasse le total sous soulignement page 37 de 85.062,39.

Financement des gros travaux

Les nombreux gros travaux ont été financés, comme il se doit, par prélèvement sur le fonds de réserve. Des travaux d'importance moyenne n'ont pas été financés par prélèvement sur le fonds de réserve. Cela concerne surtout les travaux à la chaufferie. Il y a beaucoup de factures d'importances moyennes, mais le total atteint 46.858,55.

Répartition des charges

Nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition et de l'imputation des charges.

9. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	Belfius	Belfius
N° compte en banque	BE08...8157	BE13...3039
N° compte en comptabilité	5510	5500
Solde initial svr bilan exercice précédent	16.830,94	260.690,22
Solde initial suivant extraits de compte	16.830,94	260.690,22
Solde final suivant bilan	3.885,08	44.076,08
Solde final suivant extraits de compte	3.885,08	44.076,08
N° dernier extrait	1B	12
Date dernier extrait	29/08/18	04/07/18
N° dernière opération	0634	0316

Tous les montants concordent.

10. HONORAIRES

Pour l'exercice 2018-2019, nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.190,00 €
- en urgence, supplément : 100,00 €

Prestations facultatives en assemblée générale

- présentation verbale du rapport
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement
- présence en AG 45 mn : 140,00 €
- par 1/2 h supplémentaire : 36,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 100,00 €

Tous les prix sont hors TVA 21 %

11. CONCLUSIONSTenue de la comptabilité

La comptabilité est très bien tenue. En particulier, le suivi des paiements des propriétaires et l'enregistrement des factures sont excellents. Nous n'avons pas de remarques significatives à formuler.

Décisions à prendre en AG

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/07/17 au 30/06/18
2. Approuve le bilan au 30/06/18
3. Décide de réévaluer les frais de rappel comme suit :
 - 1er rappel simple : 15,00 €
 - 2^e rappel, par recommandé : 30,00 €
4. Décide d'appliquer une pénalité de retard trimestrielle de 2,5 % sur le solde dû en fin de trimestre, pour éviter que des propriétaires restent débiteurs en permanence
5. Décide d'augmenter le fonds de roulement de 50.000,00 € en 4 appels trimestriels de 12.500,00 € :
 - 10.000,00 pour atteindre le montant minimum recommandé
 - 40.000,00, pour couvrir partiellement le manque de trésorerie résultant du sinistre "Calignie", en attendant l'indemnisation de l'assurance

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



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chate laindelcour.com – T : +32 2 235 12 41 – F : +32 2 726 22 62

Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526

CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - www.chate laindelcour.com

Evere, le 9 Octobre 2017

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Objet : ACP LES PINS NOIRS BCE : 0850 158 973

Par la présente, nous avons l'avantage de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble sis Avenue Emile Van Becelaere 26 à 1170 BRUXELLES se tiendra le

**MERCREDI 15 NOVEMBRE 2017
À 18H30 précises**

L'Assemblée de l'Association des Copropriétaires se tiendra :

**SALLE LAETITIA
RUE DES GRENADIERS 48
1050 IXELLES**

Au cas où il vous serait impossible d'assister à cette assemblée, nous vous prions de trouver en annexe à la présente convocation, une procuration dont nous vous prions de compléter et de remettre à la personne chargée de vous représenter. Nous vous rappelons que suivant les dispositions légales, tout copropriétaire peut se faire représenter par un membre de l'Assemblée Générale ou non.

Nous attirons également votre attention sur le fait que si votre lot est grevé d'un usufruit ou est en indivision, il vous appartient de choisir un seul représentant, qui pourra prendre part au vote, et lui donner procuration. A défaut de quoi, le droit de vote sera suspendu.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

LE DUREE DE L'ASSEMBLEE NE PEUT EXCEDER 3 HEURES

Les documents relatifs aux points de l'ordre du jour sont consultables en les bureaux du syndic, sur rendez-vous, jusqu'à une semaine avant la date de l'Assemblée reprise ci-dessus. .

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupants l'immeuble (CC 577-10 §4) et en assument la responsabilité



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise Immobilière
Info@chatelaindelcour.com - T : +32 2 235 12 41 - F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 - 1050 IXELLES - IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - www.chatelaindelcour.com

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

a. Election du Président de l'Assemblée

2. Rapport du syndic

3. Rapport du conseil de copropriété

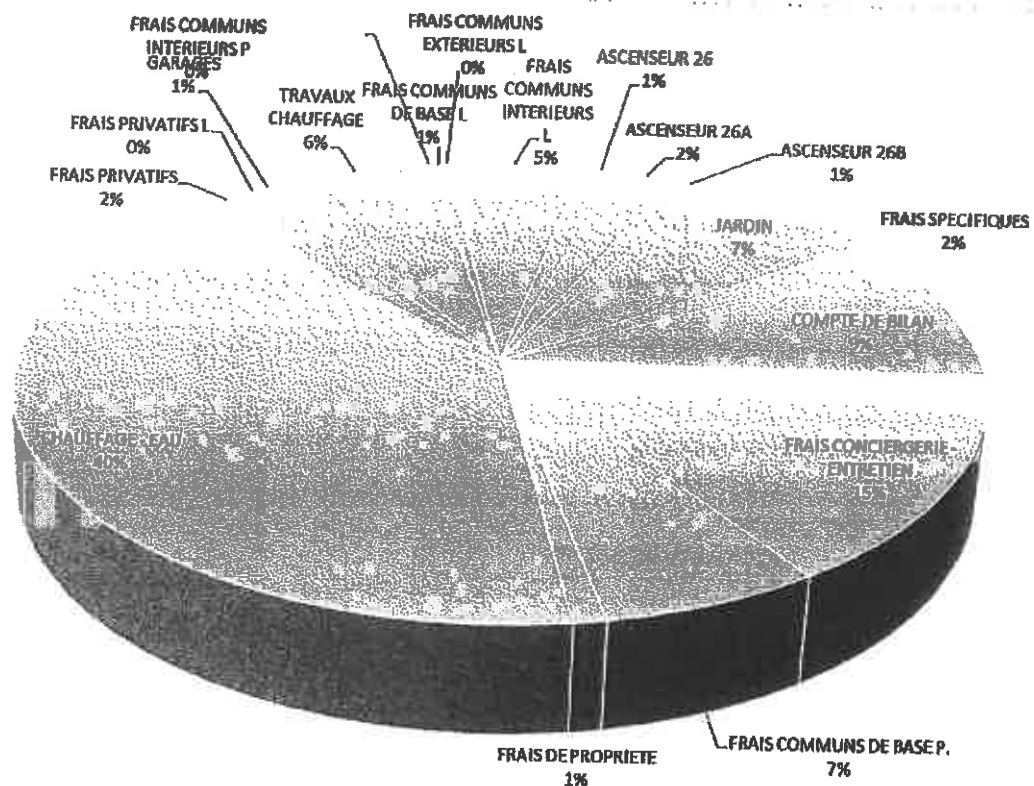
4. Approbation des comptes - Majorité absolue

a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2016 - 2017 arrêté au 30/06/17 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic

b. Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2017-2018

c. Etablissement du budget prévisionnel annuel

001	FRAIS CONCIERGERIE - ENTRETIEN	58 307,34 €	60 496,11 €	64 000,00 €
003	FRAIS COMMUNS DE BASE P.	21 030,04 €	28 595,28 €	25 000,00 €
004	FRAIS DE PROPRIETE	24 046,26 €	3 943,56 €	25 000,00 €
005	CHAUFFAGE - EAU	181 259,49 €	162 776,02 €	170 000,00 €
006	FRAIS PRIVATIFS	- €	9 218,91 €	5 000,00 €
007	FRAIS PRIVATIFS L	- €	218,69 €	500,00 €
009	GARAGES	8 141,82 €	5 120,68 €	4 000,00 €
010	TRAVAUX CHAUFFAGE	- €	23 335,76 €	25 000,00 €
012	FRAIS COMMUNS INTERIEURS P	4 494,40 €	126,14 €	500,00 €
013	FRAIS COMMUNS DE BASE L	7 314,32 €	2 578,30 €	3 000,00 €
014	FRAIS COMMUNS EXTERIEURS L	1 316,52 €	281,57 €	1 000,00 €
015	FRAIS COMMUNS INTERIEURS L	18 687,21 €	20 807,55 €	20 000,00 €
016	ASCENSEUR 26	5 454,81 €	5 545,85 €	5 500,00 €
017	ASCENSEUR 26A	10 221,09 €	9 111,94 €	9 500,00 €
018	ASCENSEUR 26B	5 416,30 €	4 853,23 €	5 000,00 €
019	JARDIN	21 066,69 €	29 547,52 €	27 000,00 €
025	FRAIS SPECIFIQUES	- €	6 933,66 €	3 000,00 €
049	COMPTE DE BILAN	- €	35 266,98 €	22 000,00 €
Tot		366 756,29 €	406 757,65 €	415 000,00 €



5. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Nom four	Total N-1	Total N	Objet contrat	Proch échéance
AIB VINCOTTE	4 313,62 €	2 657,87 €	INSPECTIONS PREVENTIVES ASC.	11/05/2019
AUTEUIL SERVICES	46 992,79 €	33 023,32 €	ENTRETIEN PARTIES COMMUNES	00/00/0000
BRUXELLES PROPRETE	1 219,68 €	304,92 €	COLLECTE CONTENEURS	31/12/2018
MEUWESE & GULBIS	23 059,27 €	27 838,09 €	ASSURANCE INCENDIE	01/06/2018
MIREILLE NV	1 264,67 €	1 289,86 €	LOCATION TAPIS	11/02/2018
OTIS	8 282,94 €	8 300,04 €	ENTRETIEN ASCENSEURS	31/12/2018
PARTENA	1 933,97 €	8 599,13 €	LOI SOCIALE	00/00/0000
POTIER	- €	9 422,16 €	CONCIERGE	00/00/0000
SCHINDLER	2 629,31 €	2 701,36 €	ENTRETIEN MONTE CHARGE	31/12/2018
TECHEM	4 059,32 €	4 544,08 €	RELEVÉ COMPTEURS + CALOS	31/12/2018
VEOLIA	4 494,60 €	4 499,61 €	ENTRETIEN CHAUFFAGE	31/12/2018
ANSUL	2 795,25 €	2 824,85 €	INCENDIE	31/12/2018
HYDROBRU	43 261,71 €	33 076,83 €	EAU	00/00/0000
OCTA+	21 904,41 €	20 776,24 €	ENERGIE	30/06/2018
LAMPIRIS	106 441,96 €	112 969,37 €	GAZ	30/06/2018
AG INSURANCE	81,68 €	81,68 €	ASSURANCE RC	00/00/0000

a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise Immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 235 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL – TVA BE 0563 934 046 – www.chatelaindelcour.com

6. Travaux – Majorité des %

- a. *Dossier Etanchéité / Etat d'avancement – information*
- b. *Rénovation de l'Asphaltage – Budget prévu +/- 170 000€*
- c. *Point demandé Par Madame*
 - i. *Installation de caméra*
- d. *Points soumis par Madame*
 - i. *Remplacement des châssis de fenêtres existants par des modèles "entreteneables"*
 - ii. *Condamnation et enlèvement de la porte de service*

7. Réajustement d'un fonds de réserve – Majorité absolue (Actuellement 15 000€/Trim)

8. Litige – Majorité absolue

- a. *Information concernant les procédures en cours*

9. Conseil de copropriété — Majorité absolue

- a. *Décharge au Conseil de copropriété*
- b. *Composition du conseil - Élection des membres*

10. Mandat du syndic — Majorité absolue

- a. *Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission*
- b. *Élection : Renouvellement — démission – renonciation*

11. RAPPEL des dispositions du règlement

- a. *Période de coupure de l'alimentation – RAPPEL*

Il est rappelé aux copropriétaires que le système de chauffe est annuellement à l'arrêt entre le 15/05 et le 15/09 en tenant compte de relevés IRM



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise Immobilière
Info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 235 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - www.chatelaindelcour.com

b. Animaux – Parc – RAPPEL

Il est rappelé que le parc n'est pas une zone destinée aux déjections canines et qu'il est également interdit de nourrir les animaux.

c. Gestion des déchets et des encombrants – RAPPEL

12. DIVERS (ne peut faire l'objet d'un vote)

a. Proposition d'implantation d'un relais GSM TELENET en toiture

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour le surplus, veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Pour l'Association des Copropriétaires



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise Immobilière
[Info@chatelaindelcour.com](mailto:info@chatelaindelcour.com) – T : +32 2 235 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - www.chatelaindelcour.com

Procuration

Nom : _____

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : _____

Monsieur : _____

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence LES PINS NOIRS » qui se tiendra le Mercredi 15 novembre 2017 à 18h30 précises avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effets ci-dessus, approuver et signer tout acte et procès-verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à _____ le _____

Faire précéder la signature de la mention « bon pour pouvoir »

Signature _____

Article 577-6
« § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »

Expert-Comptable et
Conseil fiscal I.E.C



Aux copropriétaires de la Résidence « LES PINS NOIRS »
Avenue Van Becelaere 26
1170 Watermael-Boitsfort

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES DE LA
RESIDENCE « LES PINS NOIRS »
Exercice 2016-2017

Avenue Charles GILISQUET 37 – 1030 Bruxelles
Tél : 02/242.61.32 – Gsm : 0495/22.61.32 – Fax : 02/216.55.81
Email :
TVA : BE 0549.629.813 – N° de membre I.E.C. : 8667 F 60

I. MISSION

Je soussigné, Expert-comptable externe, membre de l'Institut des Experts-comptables et des Conseils Fiscaux, déclare avoir été mandaté par le Conseil de Gérance des Pins Noirs en accord avec le syndic, afin de procéder à la vérification des comptes clôturés au 30 juin 2017 de ladite copropriété.

Ma mission est la suivante :

- Vérifier l'existence et de la correction des factures imputées en charges
- Auditer les mouvements des comptes bancaires et leurs justifications
- Analyser le bilan et l'exactitude des différents postes d'actif et de passif
- Faire toutes remarques qui sembleraient judicieuses quant à la gestion comptable ou informatique de la SPRL CHATELAIN DELCOUR

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

- Les factures d'entrées,
- Les extraits bancaires des comptes courants et des comptes à terme
- Les listings informatiques :
 - Journaux achats, ventes, financiers et opérations diverses – balances – historiques des comptes généraux, propriétaires et fournisseurs,
- Les comparatifs et prévisions des frais,
- Les balances d'exploitation,
- Le bilan.

Il a également été répondu à toutes les questions posées et la gestionnaire du dossier m'a fourni tous les renseignements et indications voulus.

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

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

II. EXAMEN DES COMPTES ET INFORMATIONS QUANT AUX CONTROLES EFFECTUES

- Je me suis rendu dans les bureaux de la SPRL CHATELAIN DELCOUR, situés avenue Rue Colonel Bourg 107/6 à 1140 Evere où tous les documents et explications voulus m'ont été donnés par

- J'ai examiné la bonne imputation des factures fournisseurs, la justesse de celles-ci ainsi que les paiements y relatifs.

J'ai veillé à ce qu'aucun doublon ne soit comptabilisé ainsi que la répartition de certains frais.

Aucune remarque significative n'est à signaler concernant l'imputation des factures qui respecte également la prise en charge limitée à la période concernée comme les autres années. La saisie des factures fournisseurs doit donc être considérée comme correctement effectuée.

- J'ai également vérifié l'historique des comptes de certains fournisseurs afin de vérifier la concordance des paiements avec les factures, ainsi que la concordance entre la balance de comptes et l'historique.

Les paiements ont été effectués correctement sur base des pièces justificatives.

- J'ai par ailleurs procédé à la comparaison des frais de manière annuelle.

Il n'y a pas de différence significative.

- J'ai parcouru les extraits bancaires et je peux attester que les soldes repris au bilan correspondent avec ceux repris sur les extraits.

Par ailleurs les paiements sont clairement identifiés et font référence aux différentes factures.

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

Les dépenses engagées sont justifiées et ont bien été payées.

- J'ai examiné les différents postes de bilan.

- J'ai vérifié la plupart des postes d'actif et de passif, et en considérant bien entendu les soldes de réouverture comme exacts, je peux attester que ces comptes reflètent la réalité et que le bilan peut être approuvé.

- J'ai examiné les historiques et balances propriétaires.

J'ai constaté que la procédure de rappel était bien appliquée.

Certains comptes propriétaires sont toujours à surveiller.

Il s'agit principalement et toujours de

Il m'a été déclaré qu'un suivi efficace était donné à ces dossiers.

- Enfin, je peux affirmer, sans réserve, que le travail effectué par la SPRL CHATELAIN DELCOUR est effectué de manière professionnelle et consciencieuse et que vous pouvez lui renouveler votre confiance.



III. CONCLUSIONS

Je soussigné, _____, Expert-comptable et Conseil fiscal externe, domicilié avenue Charles Gilisquet 37 à 1030 Bruxelles, membre de l'Institut des Experts-comptables et des conseils fiscaux sous le numéro 8667 F 60, déclare que :

Il ressort de mes travaux de contrôle des comptes de la résidence « LES PINS NOIRS » pour la période comprise entre le 01/07/2016 et le 30/06/2017 que les comptes et le bilan présentés traduisent de manière fidèle et complète la situation de la copropriété.

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

Fait à Bruxelles, le 03 octobre 2017



TREVI SERVICE
 Rue Vilain XIII-straat, 53-55
 Bruxelles 1000 Brussel
 Email : compta@op.be
 Num. IPI : 508.167
 Num. BCE : 0401.946.125

Date édition : 13/02/2024
 Date échéance : 14/03/2024

Monsieur

BELGIQUE

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 8046 - ACP LES PINS NOIRS
 Numéro BCE : BE0850.158.973
 Exercice : du 01/07/2022 au 30/06/2023
 Login :
 Password :
 Lot concerné : PARKING - P110
 Numéro
 d'appartement :

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61000 - PROTECTION ANTI-INCENDIE [IMMEUBLE] (L - 100%)	0.00				
610001 - CONTRAT ENTRETIEN PROTECTION INCENDIE (L - 100%)	1 316.48				
30/06/2023 - SAFE & SOUND (-0259) - BXS-PINS26-2022-2023-0352 - Contrôle annuelle extincteur	1 316.48				
	1 316.48	71 / 55000.00	365 / 365	1.70	1.70
61030 - SANITAIRES & CHAUFFAGE [IMMEUBLE] (L - 100%)	0.00				
610301 - CONTRAT ENTRETIEN CHAUFFAGE (L - 0%)	3 971.54				
28/11/2022 - TEM - TECHNILIFT (-5024) - BXS-PINS26-2022-2023-0148 - 01/11/2022 - 31/10/2023	3 971.54				
610303 - RÉPARATION CHAUFFAGE	11 010.06				
01/07/2022 - TEM - TECHNILIFT (-5024) - BXS-PINS26-2022-2023-0227 - Remplacement circulateur de boucle sanitaire côté droit	5 178.10				
14/10/2022 - TEM - TECHNILIFT (-5024) - BXS-PINS26-2022-2023-0175 - Remplacement du circulateur circuit primaire chauffage	2 114.52				
08/02/2023 - TEM - TECHNILIFT (-5024) - BXS-PINS26-2022-2023-0231 - Remplacement circulateur circuit bureau	2 255.23				
14/04/2023 - TEM - TECHNILIFT (-5024) - BXS-PINS26-2022-2023-0338 - Remplacement de circulateur de boucle sanitaire aile gauche	1 462.21				
610307 - ENTRETIEN ÉVACUATIONS, ÉGOUTS ET INSTALLATION DE POMPAGE (L - 100%)	4 157.05				
01/07/2022 - ND DETECT (-8414) - BXS-PINS26-2022-2023-0049 - Recherche fuite dans l'immeuble	350.90				
01/07/2022 - DEBOUCHAGE MODERNE (-4610) - BXS-PINS26-2022-2023- 0178 - Curage égouts haute pression	954.00				
01/07/2022 - LES BROTHERS (-4638) - BXS-PINS26-2022-2023-0407 - Intervention suite aux infiltrations dans cage escalier	269.35				
01/07/2022 - FFT détection, déplacement et rapport du 20/02/2022	369.05				
01/07/2022 - Recherche fuite colonne Garage du 12/12/2021	635.25				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
13/07/2022 - AS TECHNIQUE (-8348) - BXS-PINS26-2022-2023-0010 - Recherche de fuite du 09/07/2022	498.20				
24/09/2022 - AR2D2 (-5050) - BXS-PINS26-2022-2023-0114 - Recherche de fuite du 01/06/2022	381.15				
24/09/2022 - AR2D2 (-5050) - BXS-PINS26-2022-2023-0115 - Détection de fuite du 01/06/2022	381.15				
09/11/2022 - AS TECHNIQUE (-8348) - BXS-PINS26-2022-2023-0119 - Débouchage chambre commune	477.00				
30/06/2023 - Correction OD facture 2200920 du 08/2020	-159.00				
	19 138.65	71 / 55000.00	365 / 365	24.71	5.37
61044 - PORTE GARAGE (L - 100%)	0.00				
610441 - RÉPARATION PORTE GARAGE	112.89				
17/11/2022 - CLABOTS PIERRE SERRURERIE (0121) - BXS-PINS26-2022-2023-0120 - Lubrification et entretien de cylindre porte garage	112.89				
	112.89	1 / 143.00	365 / 365	0.79	0.00
61064 - PARKINGS (L - 100%)	0.00				
610641 - ENTRETIEN PARKINGS HORS CONTRAT (L - 100%)	130.06				
26/04/2023 - CLABOTS PIERRE SERRURERIE (0121) - BXS-PINS26-2022-2023-0294 - Dépannage porte parking	130.06				
610644 - ELECTRICITÉ PARKINGS (L - 100%)	5 793.73				
03/09/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0016 - 07/2022	473.62				
04/09/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0047 - 08/2022	606.78				
06/10/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0101 - 09/2022	626.86				
03/11/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0121 - 10/2022	449.83				
04/12/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0149 - 11/2022	482.29				
03/01/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0194 - 12/2022	731.68				
08/03/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0256 - 01/2023	524.23				
29/03/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0275 - 02/2023	463.42				
04/04/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0282 - 03/2023	424.46				
10/05/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0302 - 04/2023	401.79				
14/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0335 - 05/2023	309.67				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0361 - 06/2023	299.01				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0362 - NC/06 2023	-238.05				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0363 - 06/2023	238.14				
	5 923.79	1 / 143.00	365 / 365	41.43	41.43
61100 - TRAVAUX DE RENOVATIONS ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS [IMMEUBLE]	0.00				
611001 - RÉNOVATION	14 712.80				
04/07/2022 - AS TECHNIQUE (-8348) - BXS-PINS26-2022-2023-0004 - Remplacement dalle plafond, poignées, moquettes	5 194.00				
04/07/2022 - AS TECHNIQUE (-8348) - BXS-PINS26-2022-2023-0011 - Réparation fuite dans le mur 1ère étage	2 226.00				
23/10/2022 - AS TECHNIQUE (-8348) - BXS-PINS26-2022-2023-0132 - Réparation sol dernier étage	6 148.00				
31/05/2023 - DERDE CONSTRUCT (3111) - BXS-PINS26-2022-2023-0422 - Travaux égout	107 230.32				
	-107				
31/05/2023 - Travaux égout	230.32				
20/06/2023 - CITY FACADE (-6534) - BXS-PINS26-2022-2023-0346 - Acompte 40%/Travaux dalles de terrasses	1 144.80				
	14 712.80	71 / 55000.00	365 / 365	18.99	0.00
61210 - ELECTRICITE [IMMEUBLE] (L - 100%)	0.00				
612100 - ELECTRICITÉ COMMUNS (L - 100%)	6 684.88				
03/08/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0016 - 07/2022	546.48				
04/09/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0047 - 08/2022	700.13				
06/10/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0101 - 09/2022	723.30				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
03/11/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0121 - 10/2022	519.03				
04/12/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0149 - 11/2022	556.49				
03/01/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0194 - 12/2022	844.24				
08/03/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0256 - 01/2023	604.88				
29/03/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0275 - 02/2023	534.70				
04/04/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0282 - 03/2023	489.76				
10/05/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0302 - 04/2023	463.61				
14/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0335 - 05/2023	357.30				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0361 - 06/2023	344.96				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0362 - NC/06 2023	-274.63				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0363 - 06/2023	274.63				
	6 684.88	71 / 55000.00	365 / 365	8.63	8.63
61300 - HONORAIRES (L - 100%)	0.00				
613000 - HONORAIRES SYNDIC (L - 100%)	27 887.70				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0042 - 07/2022	2 098.79				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0420 - NC/Frais d'archivage 2021	-89.00				
01/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0006 - 08/2022	2 098.79				
01/09/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0044 - 09/2022	2 098.79				
22/09/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0076 - Indexation 04/2022 à 06/2022	303.06				
22/09/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0077 - Indexation 07/2022 à 09/2022	303.06				
01/10/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0086 - 10/2022	2 199.81				
01/11/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0107 - 11/2022	2 199.81				
01/12/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0137 - 12/2022	2 199.81				
01/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0215 - 01/2023	2 442.13				
01/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0216 - 01/2023	89.00				
01/02/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0222 - 02/2023	2 442.13				
01/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0242 - 03/2023	2 442.13				
01/04/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0274 - 04/2023	2 442.13				
01/05/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0291 - 05/2023	2 442.13				
01/06/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0309 - 06/2023	2 442.13				
30/06/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0411 - NC/04 2022	-89.00				
30/06/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0412 - NC 05/2022	-89.00				
30/06/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0413 - NC/06 2022	-89.00				
613009 - AUTRES HONORAIRES (L - 100%)	8 520.75				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0387 - Permanence 22/06/2022	150.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0389 - Entretien concierge	75.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0388 - AGE écrite 14/06/2022	350.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0383 - Visite Immeuble petits travaux	150.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0384 - Permanence 06/2022	150.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0390 - Suivi contentieux ETHIAS	450.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0391 - Suivi contentieux GAGNIE	450.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0392 - Suivi dossier CEDRES/PINS NOIRS	150.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0393 - Consultation juriste	75.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Progr.	Part Occup.
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0394 - Réunion maître	150.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0395 - Sinistre	250.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0398 - Sinistre partie communes -2	250.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0401 - Frais d'archivage 2022	89.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0405 - Sinistre 9N	250.00				
15/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0015 - Certificat énergétique	715.50				
12/10/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0102 - Offre isolation toiture - Debut chantier des arbres - 12/10/2022	150.00				
18/10/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0104 - Rendez-vous - Réunion avant chantier asphaltage	75.00				
26/10/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0106 - Geste commercial	-200.00				
21/11/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0130 - Rendez-vous C - dossier asphaltage	75.00				
29/12/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0180 - AGS 2 ème séance	350.00				
29/12/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0181 - AGS 2 ème séance	350.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0206 - AGS 2 ème séance	75.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0193 - CDC Cèdres Pins noirs 16/09/22	150.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0192 - Permanence 13/09/2022	125.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0190 - Rendez-vous TEM divers problèmes - 21/12/22	160.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0204 - Rendez-vous 03/11/2022	75.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0203 - Rendez-vous courtier divers sinistre	75.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0205 - Réunion commissaire aux comptes le 02/11/2022	75.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0207 - Rendez-vous City façade travaux façade arrière 04/10/22	75.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0202 - Réunion commissaire aux comptes le 15/11/2022	150.00				
08/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0201 - Réunion chantier asphaltage le 28/11/22	150.00				
16/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0195 - Visite suite fuite - chemin de fer	75.00				
24/01/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0214 - Réunion CEDRES PINS NOIRS 20/01-Choix devis élagage	75.00				
06/02/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0226 - Réunion CC 06/02	150.00				
12/02/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0228 - Réunion CEDRES PINS NOIRS	75.00				
26/02/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0240 - Réunion de chantier Asphaltage	75.00				
26/02/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0241 - Réunion Dourtes dossier luminaires 17/02	150.00				
17/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0258 - Réunion de chantier asphaltage 17/03	75.00				
17/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0259 - Réunion de chantier asphaltage 17/03	75.00				
17/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0260 - Réunion de chantier asphaltage 17/03	75.00				
17/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0261 - Réunion Cèdres Pins noirs 17/03/2023	150.00				
17/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0262 - Gestion sortie concierge	150.00				
23/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0266 - Procédure prime GAZ	150.00				
27/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0267 - Certificat énergétique 2020	756.25				
28/03/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0271 - Permanence 27/03/2023	150.00				
06/04/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0276 - Appel urgence helpdesk 25/03/2023	25.00				
18/04/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0287 - Réunion City façade 13/04	80.00				
18/04/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0286 - Réunion Electricien 11/04/2023	80.00				
21/04/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0288 - Réunion CC CEDRES PINS NOIRS et CC PINS NOIRS	240.00				
23/05/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0305 - Procédure prime gaz 2	150.00				
28/06/2023 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0342 - Visite immeuble sinistre et cogénération	150.00				
	36 408.45	71 / 55000.00	365 / 365		47.00

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61300 - HONORAIRES	0.00				
613001 - HONORAIRES AVOCAT					
01/07/2022 - (475) - BXS-PINS26-2022-2023-0056 - Honoraires - ACP LES PINS NOIRS/ETHIAS	10 734.01				
01/07/2022 - BXS-PINS26-2022-2023-0054 - Honoraires - ACP LES PINS NOIRS/ETHIAS	605.00				
10/08/2022 - (143) - BXS-PINS26-2022-2023-0057 - Honoraires - ACP LES PINS NOIRS - SUISSE - NATIONALE	170.94				
10/11/2022 - (3475) - BXS-PINS26-2022-2023-0289 - Honoraires - ACP LES PINS NOIRS/ETHIAS	5 021.50				
25/11/2022 - (1943) - BXS-PINS26-2022-2023-0177 - Honoraire - ACP LES PINS NOIRS - SUISSE	459.80				
25/11/2022 - (1943) - BXS-PINS26-2022-2023-0135 - Honoraire - ACP LES PINS NOIRS - SUISSE	3 600.00				
613003 - HONORAIRES EXPERTS	757.25				
01/07/2022 - (174) - BXS-PINS26-2022-2023-0085 - Contrôle de la maintenance techniques 2022	757.25				
613008 - AUTRES HONORAIRES	1 025.50				
01/07/2022 - RED IMMOBILIER (7508) - BXS-PINS26-2022-2023-0160 - Honoraires dus pour la location des locaux	968.00				
08/05/2023 - BRUXELLES CAPITALE - BXS-PINS26-2022-2023-0354 - Note de frais recherche archives	57.50				
	12 518.76	71 / 55000.00	365 / 365	16.16	0.00
6140 - ASSURANCES	0.00				
614000 - ASSURANCE INCENDIE	29 485.95				
30/06/2023 - MEUWESE & GULBIS (-0328) - BXS-PINS26-2022-2023-0360 - 01/06/2022-31/05/2023	29 485.95				
614001 - ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE	1 578.93				
18/10/2022 - MEUWESE & GULBIS (-0328) - BXS-PINS26-2022-2023-0128 - 28/09/2022 - 27/09/2023	79.00				
26/04/2023 - FEDRIS (8785) - BXS-PINS26-2022-2023-0303 - Cotisation assurance	1 500.93				
614006 - PROTECTION JURIDIQUE	4 748.57				
18/10/2022 - MEUWESE & GULBIS (-0328) - BXS-PINS26-2022-2023-0125 - 28/09/2022 - 28/09/2023	4 748.57				
614008 - SINISTRES	6 204.81				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0396 - Sinistre 9G-Terrasse	250.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0385 - Suivi dossier 20190023 joints façade	75.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0386 - Suivi sinistre ascenseur	150.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0397 - Sinistre 1N-2N	250.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0399 - Sinistre locale stock	250.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0400 - Sinistre emplacement 92	250.00				
01/07/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0404 - Sinistre Velescu	250.00				
02/09/2022 - Franchise sinistre AD20213665	276.34				
31/12/2022 - Franchise Sinistre AD20211813	1 016.62				
30/06/2023 - Clôture sinistre 20222726	150.00				
30/06/2023 - Clôture sinistre AD20230208	1 766.70				
30/06/2023 - Clôture sinistre AD20212155	769.95				
30/06/2023 - Clôture sinistre en attente	750.00				
	42 019.06	71 / 55000.00	365 / 365	54.24	0.00
614007 - FRANCHISE (L - 100%)	867.51				
01/07/2022 - Clôture sinistre n°AD20213869	-170.21				
05/05/2023 - sinistre n° AD20212686 -	1 037.72				
	867.51	71 / 55000.00	365 / 365	1.12	1.12
61500 - CONCIERGERIE (L - 100%)	0.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
615000 - TÉLÉPHONE - INTERNET - GSM (L - 100%)	524.35				
01/07/2022 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0155 - Frais de téléphone + internet 08/2022	52.00				
01/07/2022 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0162 - Frais de téléphone + internet 07/2022	52.00				
01/07/2022 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0163 - Frais de téléphone + internet 09/2022	52.00				
01/07/2022 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0182 - Frais de téléphone + internet 10/2022	91.79				
01/07/2022 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0211 - Frais de téléphone + internet 05/2022	52.00				
01/11/2022 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0179 - Frais de téléphone + internet 11/2022	68.56				
01/12/2022 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0263 - Frais de téléphone + internet 12/2022	52.00				
01/01/2023 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0264 - Frais de téléphone + internet 01/2023	52.00				
01/02/2023 - DIVERS (VIR. MANUEL) - BXS-PINS26-2022-2023-0265 - Frais de téléphone + internet 02/2023	52.00				
	1 336.98				
615001 - ELECTRICITÉ (L - 100%)					
03/08/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0016 - 07/2022	109.30				
04/09/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0047 - 08/2022	140.03				
06/10/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0101 - 09/2022	144.66				
03/11/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0121 - 10/2022	103.80				
04/12/2022 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0149 - 11/2022	111.30				
03/01/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0194 - 12/2022	168.85				
08/03/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0256 - 01/2023	120.97				
29/03/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0275 - 02/2023	106.95				
04/04/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0282 - 03/2023	97.95				
10/05/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0302 - 04/2023	92.72				
14/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0335 - 05/2023	71.46				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0361 - 06/2023	68.99				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0362 - NC/06 2023	-54.92				
30/06/2023 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) - BXS-PINS26-2022-2023-0363 - 06/2023	54.92				
	3 905.87				
615009 - AUTRES (L - 100%)					
01/07/2022 - MENSURA (2050) - BXS-PINS26-2022-2023-0072 - Cotisation employeur 2022	254.14				
12/08/2022 - MENSURA (2050) - BXS-PINS26-2022-2023-0408 - Régul 01/2022-12/2022	-48.33				
30/06/2023 - Régularisation eau/chauffage 2022-2023	810.92				
30/06/2023 - Régularisation eau/chauffage 2022-2023	904.07				
30/06/2023 - Régularisation eau/chauffage 2022-2023	474.90				
30/06/2023 - Régularisation eau/chauffage 2022-2023	185.08				
30/06/2023 - Régularisation eau/chauffage 2022-2023	1 325.09				
	5 767.20				
		95 / 100000.00	365 / 365		5.48
61601 - FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION (L - 100%)	50.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0022 - 120V CAVES + PARKING 03072021	50.00				
	325.00				
616011 - FRAIS ADMINISTRATIFS SYNDIC (L - 100%)					
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0018 - S EAU CHAUDE IMMEUBLE 27082021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0019 - ASSURANCE ETTIENNE FUITE EAU GARAGE, CAVE, ASCENSEUR 19052022	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0020 - ACP PINS NOIRS (0497443011) DEMANDE DE LE RECONTACTER COUPURE CHAUFFAGE 31052022	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0021 - EAU COULE ASCENSEUR 02072021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0023 - SCENSEUR BLOQUE 11072021	25.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0024 - LUS EAU CHAUDE 11092021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0025 - EEN WARM WATER 12092021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0026 - GEEN WARM WATER 13092021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0027 - GEEN WARM WATER 15092021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0028 - FUITE TUYAU CHAUFFAGE 9E ETAGE 28092021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0029 - INNONDATION SOUS SOL COULOIR BUREAUX 27062021	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0030 - S CHAUFFAGE NI EAU CHAUDE 041221	25.00				
24/08/2022 - TREVI SERVICES (-7335) - BXS-PINS26-2022-2023-0031 - COLONNE EVACUATION WC BOUCHE 10082021	25.00				
	375.00	71 / 55000.00	365 / 365	0.48	0.48
61610 - FRAIS REUNIONS	0.00				
616100 - SALLE DE RÉUNION & CONSOMMATIONS	640.00				
04/10/2022 - ASBL SAINT CLEMENT (7531) - BXS-PINS26-2022-2023-0100 - Location salle clémentine 10/2022	320.00				
12/12/2022 - ASBL SAINT CLEMENT (7531) - BXS-PINS26-2022-2023-0251 - Location salle clémentine 12/2022	320.00				
	640.00	71 / 55000.00	365 / 365	0.83	0.00
62 - REMUNERATIONS, CHARGES SOCIALES ET PENSIONS (L - 100%)	0.00				
820000 - RÉMUNÉRATIONS (L - 100%)	11 901.26				
01/07/2022 - \ 06/2022 E - BXS-PINS26-2022-2023-0374 -	1 350.87				
20/07/2022 - 07/2022 E - BXS-PINS26-2022-2023-0050 -	1 334.21				
20/07/2022 - de paie supplémentaire 02/2022 E - BXS-PINS26-2022-2023-0372 - Bon	-107.61				
20/07/2022 - de paie supplémentaire 03/2022 - BXS-PINS26-2022-2023-0373 - Bon	103.61				
26/08/2022 - 08/2022 - BXS-PINS26-2022-2023-0052 -	969.12				
22/09/2022 - 09/2022 - BXS-PINS26-2022-2023-0084 -	1 258.95				
24/10/2022 - 10/2022 BXS-PINS26-2022-2023-0367 -	1 304.21				
24/10/2022 - de paie supplémentaire 09/2022 - BXS-PINS26-2022-2023-0366 - Bon	-35.70				
24/11/2022 11/2022 - BXS-PINS26-2022-2023-0140 -	1 298.89				
22/12/2022 - 12/2022 - BXS-PINS26-2022-2023-0176 -	1 057.25				
24/01/2023 - 01/2023 E - BXS-PINS26-2022-2023-0217 -	1 557.69				
01/03/2023 - 02/2023 E - BXS-PINS26-2022-2023-0247 -	69.33				
01/03/2023 - de paie supplémentaire 01/2023 E - BXS-PINS26-2022-2023-0368 - Bon	-120.40				
11/05/2023 - 1 de paie remplaçant 02/2023 E - BXS-PINS26-2022-2023-0369 - Bon	2 786.50				
30/06/2023 - NC/Bon de paie supplémentaire 02/2023 BXS-PINS26-2022-2023-0370 -	-2 786.50				
30/06/2023 - 03/2023 BXS-PINS26-2022-2023-0371 -	1 860.84				
621000 - COTISATIONS SOCIALES (L - 100%)	7 559.59				
01/07/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0406 - Précompte professionnel 05/2022	95.47				
01/07/2022 - ONSS (1108) - BXS-PINS26-2022-2023-0421 - Solde en notre faveur	-2 989.66				
08/07/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0003 - ONSS 04/2022-06/2022	-900.61				
01/08/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0032 - Précompte professionnel 07/2022	95.47				
01/08/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0033 - ONSS 07/2022	981.51				
01/09/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0040 - ONSS 08/2022	482.90				
09/10/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0097 - Précompte professionnel 09/2022	36.94				
09/10/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0098 - ONSS 09/2022	957.46				
02/11/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0122 - Précompte professionnel 10/2022	98.48				
02/11/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0123 - ONSS 10/2022	1 029.31				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
01/12/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0151 - Précompte professionnel 11/2022	75 10				
01/12/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0152 - ONSS 11/2022	1 002 43				
02/12/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0150 - Rectification ONSS 09/2022	-9 97				
02/01/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0187 - ONSS 12/2022	730 18				
15/01/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0196 - Clôture annuel + Licences logiciel 2022	148 10				
01/02/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0223 - Précompte professionnel 01/2023	76 89				
01/02/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0224 - ONSS 01/2023	851 99				
28/02/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0248 - Clôture annuel + Licences logiciel 2023	282 60				
03/04/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0281 - NC ONSS 01/2023	- 224 68				
03/04/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0280 - ONSS 03/2023	1 954 74				
03/04/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0279 - NC Précompte professionnel 01/2023	-76 89				
12/05/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0306 - ONSS 02/2023	2 553 79				
31/05/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0319 - Avis de débit vacances annuelles	44 77				
01/06/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0318 - Précompte professionnel 02/2023	336 32				
30/06/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0365 - Précompte professionnel 02/2023-03/2023	-73 05				
623000 - AUTRES FRAIS DE PERSONNEL (L - 100%)	232.77				
01/07/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0048 - Frais administratifs 06/2022	30 78				
31/07/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0034 - Frais administratifs 07/2022 - correction 02-03-04/2022	51 88				
31/08/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0041 - Frais administratifs 08/2022	12 97				
30/09/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0099 - Frais administratifs 09/2022	12 97				
31/10/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0124 - Frais administratifs 10/2022	26 91				
30/11/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0153 - Frais administratifs 11/2022	13 46				
31/12/2022 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0188 - Frais administratifs 12/2022	13 46				
31/01/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0225 - Frais administratifs 01/2023	14 01				
31/03/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0278 - Frais Administratifs 02/2023	28 02				
30/06/2023 - ACERTA (-5952) - BXS-PINS26-2022-2023-0364 - Frais administratifs 03/2023	28 31				
	19 693.62	95 / 100000 00	365 / 365	18.71	18.71
64310 - DÉCOMPTE EAU ET CHAUFFAGE (L - 100%)	74 850.91				
30/06/2023 - Régularisation eau/chauffage 2022-2023	74 850 91				
	74 850.91			0.00	0.00
65000 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES	0.00				
650000 - FRAIS BANCAIRES	588.37				
01/07/2022 - Frais Bancaires	9 68				
01/07/2022 - Frais Bancaires	2 50				
01/08/2022 - Frais Bancaires	9 68				
01/08/2022 - Frais Bancaires	2 50				
29/08/2022 - Frais tenue de compte	280 00				
01/09/2022 - Frais Bancaires	25 00				
01/09/2022 - Frais Bancaires	2 50				
01/09/2022 - Frais Bancaires	9 68				
01/10/2022 - Frais bancaires	5 00				
01/10/2022 - Frais bancaires	2 50				
05/10/2022 - Frais bancaires	9 68				
01/11/2022 - Frais bancaires	2 50				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
01/11/2022 - Frais bancaires	2.50				
04/11/2022 - Frais bancaires	9.68				
01/12/2022 - Frais bancaires	2.50				
01/12/2022 - Frais bancaires	7.50				
05/12/2022 - Frais bancaires	9.68				
01/01/2023 - Frais Bancaires	2.50				
01/01/2023 - Frais bancaires	7.50				
04/01/2023 - Frais bancaires	9.68				
01/02/2023 - Frais bancaires	2.50				
01/02/2023 - Frais bancaires	5.00				
03/02/2023 - Frais bancaires	9.68				
27/02/2023 - Frais bancaires	5.00				
01/03/2023 - Frais bancaires	2.50				
01/03/2023 - Frais bancaires	7.50				
03/03/2023 - Frais bancaires	9.68				
10/03/2023 - Frais bancaires	5.00				
22/03/2023 - Frais bancaires	10.00				
27/03/2023 - Frais bancaires	5.00				
01/04/2023 - Frais bancaires	2.50				
01/04/2023 - Frais bancaires	10.00				
01/04/2023 - Frais bancaires	-212.15				
01/04/2023 - Frais bancaires	-90.92				
01/04/2023 - Frais bancaires	90.92				
05/04/2023 - Frais bancaires	9.68				
01/05/2023 - Frais bancaires	5.00				
01/05/2023 - Frais bancaires	2.50				
04/05/2023 - Frais bancaires	9.68				
01/06/2023 - Frais bancaires	5.00				
01/06/2023 - Frais bancaires	2.50				
05/06/2023 - Frais bancaires	9.68				
26/06/2023 - Frais tenue de compte	250.00				
30/06/2023 - Frais bancaires	19.36				
	588.37	71 / 55000.00	365 / 365	0.76	0.00
643000 - FRAIS PRIVATIFS					
	0.00			0.00	0.00
TOTAL	241.616.37			241.03	129.92



Réf : Bordereau 119 Folio 1

Internet Login :

ACP 8046 LES PINS NOIRS (8046)
AV E. VAN BECELAERE 26-26A-26B
1170 BRUXELLES

Décomptes de charges

Période du 01/07/2021 au 30/06/2022

A BRUXELLES, 23/08/2023

BCE/KBO 0850.158.973

	Postes à répartir	Total	Base	Quotité	Quote-part	Créditif
OP110	Parking P110					
	ADMINISTRATION	25755.54	55000	71	33.25	33.25
	FRAIS DE COPROPRIETE	26055.70	55000	71	33.64	0.00
	ASSURANCES	32597.35	100000	95	30.97	0.00
	CHAUFFAGE	84357.07	100000	95	80.14	80.14
	EAU	2871.27	100000	95	2.73	2.73
	ENTRETIEN ET DEPANNAGE COMMUNS	5519.96	100000	95	5.24	5.24
	PERSONNEL	43715.94	100000	95	41.53	41.53
	GARAGES ET PARKINGS	5565.56	143	1	38.92	38.92
	TOTAL DU LOT				266.42	201.81
	Part propriétaires	64.61	Total des charges sur la période		266.42	201.81
			Total des provisions appelées		-219.56	
			Reste à percevoir		46.86	

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE CLIENT	Débit	Crédit
	Solde antérieur		364.46
01/07/2021	Appel de fonds 1/7/21-30/9/21	54.89	
01/07/2021	Appel de fonds 1/7/21-30/9/21	9.52	
01/10/2021	Provision 01/10/21-31/12/21	54.89	
01/10/2021	Fonds de Réserve 01/10/21-31/12/21	9.52	
01/01/2022	Provisions 01/01/2022 - 31/03/2022	54.89	
01/01/2022	Fonds de réserve 01/01/2022 - 31/03/2022	9.52	
01/04/2022	PROV. 01/04/2022-30/06/2022	54.89	
01/04/2022	PROV. 01/04/2022-30/06/2022	9.52	
30/06/2022	Solde charges 01/07/2021-30/06/2022	46.86	
	TOTAUX	668.96	0.00
	Solde au 30/06/2022	668.96	

VOTRE SITUATION DE COMPTE ET VOS DOCUMENTS SONT EGALEMENT ACCESSIBLES EN LIGNE SUR VOTRE ACCES PERSONNEL MY SYNDIC VIA NOTRE SITE INTERNET WWW.TREVLBE
UW REKENINGOVERZICHTEN EN UW DOCUMENTEN BRSCHIKBAAR ZIJN OP PERSOONLIJK ONLINE PROFIEL IN HET TABBLAD MY SYNDIC VIA ONZE INTERNET WEBSITE WWW.TREVLBE



Réf :

Internet Login

A BRUXELLES. 23/08/2023

ACP 8046 LES PINS NOIRS (8046)
AV E. VAN BECELAERE 26-26A-26B
1170 BRUXELLES

Décomptes de charges
Période du 01/07/2021 au 30/06/2022

BCE/KBO 0850.158.973

Powered by ICS

INSTRUCTIONS DE PAIEMENT

DATE	MONTANT	BENEFICIAIRE
22/09/2023	668.96	ACP 8046 LES PINS NOIRS

COMPTE BENEFICIAIRE
BELFIUS BIC : GKCCBEBB IBAN: BE09 0682 4233 8157

Veuillez payer avec la communication structuree suivante ***998/0460/11134***