

**A4I srl**

Av. du Bourgmestre E. Demunter, 23 bte 00/1  
 1090 BRUXELLES  
 Tél. : 02 460 11 35  
 Fax : 02 452 36 68  
 Numéro BCE : 0458.280.854  
 N° I.P.I. : 105.252 & 512.167

BRUXELLES, le 21 octobre 2021

**ACP B-Forest (N. Entr. : 0899 669 555)**  
**rue Pierre Decoster 96**  
**1190 BRUXELLES**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 21 Octobre 2021**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	8	sur 31	25.81 %	4746.80
Copropriétaires <b>représentés</b>	9	sur 31	29.03 %	3351.60
Copropriétaires <b>absents</b>	14	sur 31	45.16 %	1901.60
<b>Totaux</b>	<b>31</b>	<b>sur 31</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.000</b>
AG valide en participants		17	54.84 %	
AG valide en quotités		8098.40	80.98 %	

Le 21 Octobre 2021 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble 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.

## 1. Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; formulation qui a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Association des Copropriétaires. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

## 2. Désignation du bureau et du secrétaire

Art 3.87 § 5 du code civil : "L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire" ;

Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

Art 16 du ROI - le bureau. "Le président de l'Assemblée Générale désigne un secrétaire et un scrutateur".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, MR ANDRY est élu Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mr DE MOT est désigné scrutateur. Le syndic (A4I srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

Mme

*(Handwritten signatures and initials)*  
 1107

### 3. Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 3.90 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières" ;

Après analyse des contrats, il s'avère qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

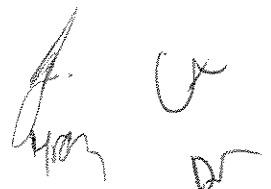
Relevé détaillé de tous les contrats en cours :

- Nettoyage : SAUCA (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1er janvier ; renon : préavis de trois mois)
- Espaces verts : PRO ARBO (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1er avril ; renon : préavis de trois mois)
- Ascenseurs : KONE (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er octobre 2016 ; renon : préavis de 3 mois) et KONHEF (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 15 décembre ; renon : préavis de 6 mois)
- Porte de garage : VIPER (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 26 avril ; renon : préavis de 3 mois) – 2 passage/an avril & octobre/ délais d'intervention = 24h.
- Assurances :
  - Assurance Incendie : AXA n° contrat 816 937 604 (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
  - Assurance protection juridique : AXA n° contrat 200 59 700\_ (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
  - Courtier : ETTIK.
- Entretien du réseau d'égouttage : DMO (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er janvier, renon : préavis de 3 mois) – Prochain entretien annuel en juillet.
- Dispositifs sécurité et incendie : SAFE & SOUND (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1 er juillet, renon : préavis de 3 mois)
- Citernes et pompes de relevage : WATERTECHNIEK (durée : 1 an – entretien annuel en Q4) ;
- Gaines CLV : SANI LOOK (durée 1 an – entretien annuel en Q1 ).
- Location containers poubelles : BXL-PROPRETE.
- Entretien des extracteurs : FILTER & CO (durée : 1 an - date anniversaire contrat : 7 septembre - entretien annuel en Q4)

### 4. Rapport annuel d'activités

Art 3.90 §4 du code civil : "Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission".

Voir en annexe le rapport d'activités rédigé par le Conseil de Copropriété (voir annexe 1).



## 5. Etat des procédures judiciaires en cours

COPROPRIETAIRES/ACP B FOREST / BELOFT :

Voir note de synthèse du bureau d'avocats KOAN en annexe 2

Propriétaires en défaut de paiement :

- Lot P09 : 2.584,86 €

Tout renseignement relatif à ces dossiers peut être obtenu auprès de l'avocat désigné par la copropriété, Maître WILLEMART (KOAN - Chaussée de la Hulpe 166 à 1170 Bruxelles – tél : 02/566.90.00).

Mandat au syndic, assisté par le Conseil de Copropriété pour le suivi et toute décision relative à ce(s) litige(s).

<b>Etat des procédures judiciaires en cours</b>	Oui	7 846.10	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 846.10</b>	-	
	Abstention / Absents	2 153.90	-	
NON				
ABSTENTIONS	POUILLARD - DEWITTE			

## 6. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes (le collège de Commissaires aux Comptes) désigné par l'Assemblée Générale.

Les comptes et leur répartition ont été approuvés par le Commissaire aux Comptes (cf. rapport en annexe 3).

<b>Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021</b>	Oui	7 846.10	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 846.10</b>	-	
	Abstention / Absents	2 153.90	-	
NON				
ABSTENTIONS	POUILLARD - DEWITTE			

## 7. Approbation du bilan pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021

Voir annexe 4.

<b>Approbation du bilan pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021</b>	Oui	7 846.10	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 846.10</b>	-	
	Abstention / Absents	2 153.90	-	
NON				
ABSTENTIONS	POUILLARD - DEWITTE			

*J. CK  
4/21 BT*

## 8. Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers	Oui	7 846.10	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 846.10</b>	-	
	Abstention / Absents	2 153.90	-	
NON				
ABSTENTIONS	POUILLARD - DEWITTE			

## 9. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021	Oui	7 846.10	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 846.10</b>	-	
	Abstention / Absents	2 153.90	-	
NON				
ABSTENTIONS	POUILLARD - DEWITTE			

## 10. Quitus au syndic pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021

Quitus au syndic pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021	Oui	7 846.10	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 846.10</b>	-	
	Abstention / Absents	2 153.90	-	
NON				
ABSTENTIONS	POUILLARD - DEWITTE			

## 11. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CABOARA (Pour le bloc D)

Art 3.90 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions" ;

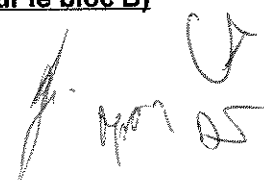
Art 3.90 §3 du code civil : "L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et est renouvelable".

Art 23 du ROI. "Le Conseil de Gérance est composé au minimum d'un président et de quatre assesseurs, les propriétaires de chaque bloc d'habitation élisant parmi eux au moins un membre du Conseil de Gérance et le bloc A-B deux".

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CABOARA (Pour le bloc D)	Oui	8 098.40	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

## 12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr POUILLARD (Pour le bloc B)

Monsieur POUILLARD est démissionnaire.



### 13. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme LEGRAS (Pour le bloc A-D)

Madame LEGRAS ne souhaite pas se représenter. Monsieur THORNELL propose sa candidature.

<b>Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme LEGRAS (Pour le bloc A-D)</b>	Oui	4 028.80	51.43 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	3 805.10	48.57 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 833.90</b>	-	
	Abstention / Absents	2 166.10	-	
NON	ANDRY Carl , JAD & Co, CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , MONTFORT - CABOARA JP. ou M., POUILLARD - DEWITTE , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHIEPERS Isabelle , AREND ou DE MOT Anthony ou Marion, SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa			
ABSTENTIONS	BIOT Laurent			

### 14. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ANDRY (Pour le bloc B)

<b>Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ANDRY (Pour le bloc B)</b>	Oui	8 098.40	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

### 15. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GAUDY (Pour le bloc C)

Monsieur GAUDY est démissionnaire.

### 16. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr SCHROEDER (Pour le bloc A)

<b>Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr SCHROEDER (Pour le bloc A)</b>	Oui	8 098.40	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

*[Handwritten signatures and initials]*

**17. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2021-2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 577-8/2)**

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété".

Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).

Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2021-2022. Monsieur DESMUL présente sa candidature.

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2021-2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 577-8/2)	Oui	8 098.40	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

**18. Point d'information sur l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale précédente**

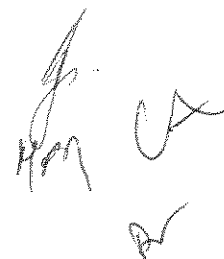
Le syndic informe l'Assemblée sur l'état d'avancement de ces travaux.

**19. 2021-2022 : Budget prévisionnel**

Art 3.89 § 18° "Le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets."

Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges. (voir projet annexe 5).

2021-2022 : Budget prévisionnel	Oui	8 098.40	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			



## 20. Planification et financement travaux 2022-2027

Art 577-8 § 18° "Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

- Remplacement du système d'accès dans la Copropriété afin d'améliorer la sécurité au sein de la copropriété - Grille/Porte de garage/Local vélo (Point demandé par le CCP). Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer à étudier ce projet.

<b>Planification et financement travaux 2022-2027</b>	Oui	8 098.40	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

## 21. Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 3.86 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'Association des Copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose des appels de fonds de réserve à hauteur de :

- Fonds de réserve bloc A-B : 1.330€/an soit 332,5€ par trimestre;
- Fonds de réserve C : 830€/an soit 207,5€ par trimestre;
- Fonds de réserve Parkings : 580€/an soit 145€ par trimestre.

<b>Organisation du (des) Fonds de Réserve</b>	Oui	8 098.40	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

CX  
M  
B

## 22. Renouvellement du mandat de syndic d'A4i

Renouvellement pour une durée de 3 ans (soit du 1/07/2022 au 30/06/2025), aux mêmes conditions tarifaires (indexées) que le contrat existant.

Mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du nouveau contrat.

<b>Renouvellement du mandat de syndic d'A4i</b>	Oui	7 283.60	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 283.60</b>	-	
	Abstention / Absents	2 716.40	-	
NON				
ABSTENTIONS	POUILLARD - DEWITTE , AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			

## 23. Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : validation du texte adapté

Conformément à la décision d'Assemblée Générale du 17/10/2019 et suivant l'obligation légale, les statuts de la copropriété ainsi que le ROI ont été mis en conformité par rapport à la nouvelle loi de 2018 avec l'aide de Madame Doffagne, consultante juridique et médiatrice agréée.

<b>Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : validation du texte adapté</b>	Oui	6 494.40	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 494.40</b>	-	
	Abstention / Absents	3 505.60	-	
NON				
ABSTENTIONS	ANDRY Carl , CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , ROSENORN - LANNG Christopher			

## 24. Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : enregistrement via notaire

En vue de garantir l'opposabilité au tiers de ces nouveaux statuts, il est fortement recommandé de faire enregistrer ces derniers par un notaire.

Budget estimé à 1000 €.

Proposition de financement via le fonds de réserve et mandat au syndic, en vue de représenter l'ensemble des copropriétaires afin de signer l'acte authentique devant le notaire.

Vote à la majorité absolue.

<b>Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : enregistrement via notaire</b>	Oui	4 545.60	76.63 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	1 386.30	23.37 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 931.90</b>	-	
	Abstention / Absents	4 068.10	-	
NON	JAD & Co, MONTFORT - CABOARA JP. ou M., SCHIEPERS Isabelle , SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa			
ABSTENTIONS	ANDRY Carl , CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , ROSENORN - LANNG Christopher , AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			

*Handwritten signatures and initials:*  
- A signature that appears to be "JAD" or similar.  
- The initials "CX".  
- The initials "AS".



## 25. Demande de placement d'un arceau de parking sur l'emplacement P33 - Point demandé par Mr JACOBS

Demande de placement d'un arceau de parking sur l'emplacement P33 - En cas d'acceptation de l'Assemblée Générale, Mr JACOBS propose, pour le côté esthétique du choix, que la version proposée devienne la référence pour toute installation future sur d'autres emplacements. (Voir annexe 6).

A4i attire l'attention de l'Assemblée Générale sur le fait qu'il ne faudra pas dépasser une certaine profondeur lors de la fixation de l'arceau dans le sol du garage sous peine d'abimer l'étanchéité.

L'Assemblée Générale impose que, avant de procéder à l'installation, le propriétaire concerné se renseigne sur la profondeur à respecter auprès d'un ingénieur et il engagera seul sa responsabilité en cas de dégâts.

L'Assemblée Générale indique également qu'il est possible, au niveau -2, de mettre une chaîne, qui serait moins risquée pour l'étanchéité.

Demande de placement d'un arceau de parking sur l'emplacement P33 - Point demandé par Mr JACOBS	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3
	Non	8 098.40	100.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>8 098.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 901.60	-	
NON	ANDRY Carl , JIMAR sprl, JAD & Co, CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , INSIST&T s.a., LEGRAS Gilles , MONTFORT - CABOARA JP. ou M., POUILLARD - DEWITTE , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHIEPERS Isabelle , THORNELL Fredrik , BARTH - SCHMIED N. ou J. , ALBERS Zoé, BIOT Laurent, AREND ou DE MOT Anthony ou Marion, SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa			
ABSTENTIONS	-			

## 26. Divers

- Encombrants dans les parties communes : rappel de l'idée d'organiser de manière collective une évacuation des encombrants

- MADame DE MOT fait part à l'Assemblée de son problème d'infiltration dans ses caves et demande d'annexer une note de synthèse (cf. annexe <sup>4</sup> b) afin que tous les copropriétaires soient informés de la situation;

- Annexes consultables sur le site A4i.be ou envoyées sur simple demande adressée au syndic ;

- Date de la prochaine Assemblée Générale : 20 octobre 2022 (sous réserve de la disponibilité de la salle).

Aucun  
Devis

Denis Van der Auweraert

Auweraert

De Mot Marion

CARL ANDRY

## Relevé des présences

Copropriété : 2216 - ACP B-Forest (N°. Ent. : 0899 669 555)  
Exercice : 2020-2021

Lieu : BRUXELLES  
Date : 21/10/2021  
Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
22160036 ALBERS Zoé	237.5000	Présent
22160002 ANDRY Carl	480.2000	Présent
22160042 AREND ou DE MOT Anthony ou Marion	562.5000	Présent
22160032 BARTH - SCHMIED N. ou J.	422.7000	Présent
22160005 BERKANI ELHADI	276.7000	Absent
22160037 BIOT Laurent	264.5000	Présent
22160012 DESMUL Philippe	509.3000	Procuration
22160034 GROSJEAN Michèle	334.0000	Absent
22160047 HOUBEN Renaud	121.7000	Absent
22160030 HUET Philippe	29.0000	Absent
22160045 IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule	29.0000	Absent
22160016 JACOBS Samy	147.0000	Absent
22160018 LEGRAS Gilles	285.7000	Procuration
22160033 MERTES Jean-Yves	29.0000	Absent
22160020 MONTFORT - CABOARA JP. ou M.	423.3000	Procuration
22160021 POUILLARD - DEWITTE	252.3000	Présent
22160022 ROSENORN - LANNG Christopher	304.2000	Procuration
22160023 SCHEYVAERTS Marjolaine	58.0000	Absent
22160024 SCHIEPERS Isabelle	121.7000	Procuration
22160046 SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa	470.6000	Présent
22160038 SMETS Dominique	29.0000	Absent
22160041 STAQUET Arnaud	29.0000	Absent
22160026 TAPERNOUX Guy	324.0000	Absent
22160027 THORNELL Fredrik	2056.5000	Présent
22160043 TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia	307.2000	Absent
22160010 CORIMOC s.a. Immobilière	310.3000	Procuration
22160015 INSIST&T s.a.	738.3000	Procuration
22160007 JAD & Co	370.7000	Procuration
22160006 JIMAR sprl	288.1000	Procuration
22160017 JS CONSULTING sprl	159.0000	Procuration
22160040 SOCAVI s.a.	29.0000	Absent
<b>Total Copropriété :</b>	<b>10 000.0000</b>	<b>31</b>
Présents :	4 746.8000	8
Procurations :	3 510.6000	10
Absents :	1 742.6000	13
<b>Total pour le quorum :</b>	<b>8 257.4000 (82.57 %)</b>	<b>18 (58.06 %)</b>



# ANNEXE 1

*J. Mary* *CK*  
*at*

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "B-FOREST"

### RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2020-2021

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 22/10/2020, le conseil de Copropriété s'est réuni officiellement à 3 reprises : les 28/10/20, 20/04/2021 et 02/09/2021. Des échanges réguliers ont également eu lieu par courriel avec le syndic.

Lors des réunions du Conseil, le conseil de copropriété a systématiquement passé en revue :

- Les contrats et prestations des différents prestataires de services récurrents de la copropriété,
- L'état des comptes en banque de la copropriété et l'évolution des fonds de réserve ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours ;
- Le suivi des emménagements et déménagements ;
- ...

De plus, différents points, travaux et activités ont été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété en 2020-2021 :

DMO : Entretien réseau égouttage et pompes de relevage – 07/2020

SAFE & SOUND : Remplacement boîtier de commande pour exécutoire de fumée Bloc A – 08/2020

VIPER : Remise en service de la porte de garage avec ressorts de réserve – 09/2020

VIPER : Livraison nouveaux ressorts de réserve – 09/2020

SAFE & SOUND : Remplacement de plusieurs éclairages de secours + sirène – 09/2020

CLABOTS : Réglage charnières porte d'entrée bloc B – 10/2020

SANILOOK : Entretien des CLV – 10/2020

CLABOTS : Remplacement de 2 clenches, d'un ferme-porte et graissage des charnières bâtiment A&B – 11/2020

PRO ARBO : Entretien toit végétal et nettoyage des avaloirs – 11/2020

DMO : Entretien réseau égouttage et pompes de relevage – 01/2021

CIBOR : Recherche d'une fuite dans la maison D03 – 03/2021

KONE : Placement système d'encrage pour accès sécurisé à la cuvette bloc B – 03/2021

SAFE & SOUND : Remplacement et mise aux normes de la porte dans le garage vers l'ascenseur BLOC A + Fixation embrasement porte entre le local poubelles et le garage + Placement d'alarmes autonomes pour les extincteurs & remplacement d'un extincteur – 05/2021

DREAM ELEC : Intervention sur le différentielle à la ventilation du parking + remplacement de la minuterie et refixation bouton poussoir dans le garage – 05/2021

SAUCA : Nettoyage parking – 06/2021

DREAM ELEC : Remplacement de TL Les dans le garage : Partie 1 – 06/2021

Monsieur SCHROEDER a repris la tâche relative à la modification des codes d'accès de la grille d'entrée & porte de garage de la copropriété. Pour rappel ces codes sont modifiés tous les trimestres.

**POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE de la Résidence B-Forest**



# ANNEXE 2

*J. Ch*  
11/01/01

*« Après paiement de la provision demandée par l'expert au mois d'octobre 2020, ce dernier a entamé sa mission de conciliation. KOAN relève d'emblée que la conciliation est une procédure confidentielle, raison pour laquelle KOAN ne peut pas entrer dans les détails chiffrés et concessions de chacun.*

*L'expert judiciaire a formulé une proposition de conciliation dans un tableau Excell réunissant tous les postes de réclamation des demandeurs, ainsi que le point de vue – confidentiel – de l'expert sur ces réclamations et les responsabilités.*

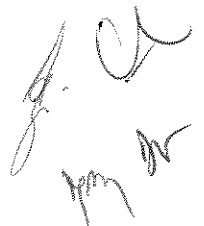
*Une première réunion a été tenue en ligne le 22 décembre 2020, ensuite de quoi les parties ont été invitées à formuler des propositions confidentielles avant une seconde réunion organisée le 23 avril dernier.*

*En discussion avec A4i, KOAN a établi les lignes d'une proposition qu'elle pensait pouvoir être acceptée par les copropriétaires – étant entendu que tout éventuel accord devait obligatoirement faire l'objet d'un vote en AG –. Il a fallu examiner si pour chacun des postes, la copropriété pouvait réclamer un dommage propre, et dans ce cas l'évaluer.*

*Il s'est avéré en cours de conciliation que celle-ci était impossible.*

*La mission de conciliation a ainsi été clôturée par l'expert qui va rédiger son rapport provisoire. Urban Platform a communiqué la preuve de paiement de la provision ce 28 septembre 2021, préalable nécessaire à la rédaction du rapport de l'expert.*

*En marge de ce qui précède, ce 27 septembre 2021, l'expert a confirmé que les constatations utiles avaient toutes été réalisées. Il a ainsi confirmé que les installations d'extraction pouvaient être entretenues. »*



# ANNEXE 3

*J. CK*  
*per or*

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « B-FOREST »**

Rue Pierre Decoster 96 - 1190 Bruxelles

N° National : RPM 0899.669.555

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES A L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
DU 21 OCTOBRE 2021**

Mesdames, Messieurs,

J'ai le plaisir de vous rendre compte de l'exécution du mandat de commissaire que vous m'avez confié pour l'exercice du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021

J'ai reçu la situation active et passive après répartition de l'Association au 30 juin 2021 ainsi que le compte de résultats détaillé pour l'exercice 2020-2021, le décompte de répartition de charges ainsi qu'une série de documents comptables établis par le syndic.

Les charges communes générales ont été réparties entre les copropriétaires conformément aux quotes-parts qu'ils détiennent dans l'ensemble de la copropriété ainsi que les charges particulières qui incombent à un bloc dans la mesure où les dépenses ont été engagées dans l'intérêt exclusif de ce bloc.

Ce rapport contient mon opinion sur les comptes de l'association dont le total du bilan s'établit à 46.543,24 EUR au 30 juin 2021 (2020: 40.040,96 EUR) et des charges communes qui s'établissent à 57.682,44 EUR et des frais privatifs de 582,64 EUR à cette même date (2020 : charges communes de 51.009,75 EUR et frais privatifs de 1.315,19 EUR).

**Attestation des comptes**

J'ai reçu du syndic toutes les informations nécessaires à l'exécution de mon analyse.

J'ai examiné par sondage la justification des charges communes et des montants figurant dans la situation active et passive de l'Association.

J'ai également vérifié par sondages l'exactitude des calculs de répartition des charges communes de l'Association et de leur conformité avec les quotités figurant dans le règlement de copropriété contenu dans l'acte de base.

J'estime, dès lors, que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de mon opinion.

Le bilan au 30 juin 2021 intègre à l'actif un montant négatif de 18.174,32 EUR qui représente une dette nette (sous déduction des avoirs) de la copropriété vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires. A ce titre, nous estimons que ce montant aurait dû figurer au passif du bilan.

En outre, ce montant comprend un avoir de 2.376,34 EUR vis-à-vis d'un copropriétaire, la société SICAVI, qui reste en défaut de règlement ; cette somme intègre les frais de recouvrement encourus à cette date. Malgré les procédures intentées par le syndic, cette somme n'a pu encore être récupérée et il existe donc un risque sur son recouvrement.

Dans le cadre de ma mission, j'ai également analysé la répartition des charges communes représentée par le décompte individuel de charges au 30 juin 2021 tels qu'établi et adressé à chaque copropriétaire. Ce décompte présente un total de charges incorrect ainsi que des calculs de prorata et de règles d'arrondis pas strictement conformes. Toutefois, ces éléments n'affectent pas significativement le montant du décompte individuel de chaque copropriétaire, la différence

*J. CK*  
4/10/21



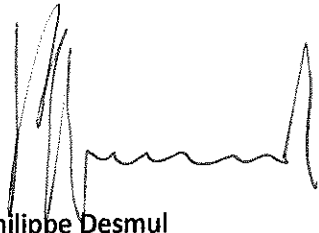
s'exprimant en centimes. Il conviendra toutefois que le syndic s'assure que, dorénavant, ces documents soient strictement corrects avant leur envoi.

Au cours de mes travaux, j'ai obtenu tous les renseignements et communications nécessaires à l'accomplissement de ma mission et je n'ai pas eu connaissance d'opérations faites en violation des statuts.

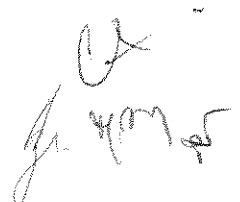
A mon avis, tenant compte des réserves exprimées ci-dessus, les comptes clôturés au 30 juin 2021 représentés par le bilan, le compte de résultats et le décompte annuel des charges communes à la même date donnent une image fidèle du patrimoine et des résultats de l'Association.

Sur cette base, je recommande à l'Assemblée Générale Statutaire d'approuver les comptes de l'Association au 30 juin 2021.

Fait à Bruxelles, le 12 octobre 2021



Philippe Desmul  
Commissaire



# ANNEXE 4

4000  
OK  
or

**ACP B-Forest**  
**rue Pierre Decoster 96**  
**1190 BRUXELLES**  
**N° ent. : 0899 669 555**  
**Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021**

**Bilan après répartition au 30/06/2021**

ACTIF		PASSIF	
4000000 - Propriétaires	-18 174.32	1000000 - Fonds de roulement	20 050.00
4991000 - Sinistres en attente	837.00	1500200 - Réserve produits divers	197.22
4991001 - Sinistre inondation sous-sols	1 358.92	1600000 - Fonds de réserve	3 171.17
5300000 - Compte épargne	16 259.90	1620000 - Fonds de réserve AB	7 400.00
<i>GKCCBEBB BE17 0882 8439 6921</i>	<i>16 259.90</i>	1620000 - Fonds de réserve C	3 875.00
5500000 - Compte vue	46 261.74	1620000 - Fonds de réserve Parkings	1 829.99
<i>GEBABEBB BE83 0016 7495 8715</i>	<i>46 261.74</i>	4400000 - Fournisseurs	10 019.86
	<b>46 543.24</b>		<b>46 543.24</b>



# ANNEXE 5

*J. Ch  
you or*

	BUDGET ORDINAIRE	Budget 20-21	Réel 20-21	Budget 21-22	Diff.	Commentaires :
6101100	Entretien, élec., téléphone & contrôle ascenseur	€ 4.400,00 €	€ 4.013,89 €	€ 4.100,00 €	386,11 €	ENGIE, KONE, KONHEF, PROXIMUS
6101130	Réparation ascenseur	€ 1.500,00 €	€ 527,84 €	€ 1.500,00 €	972,16 €	KONE : Placement système d'encreage pour accès sécurisé à la cuvette
6103000	Entretien CLV - AB-C	€ 480,00 €	€ 445,20 €	€ 450,00 €	34,80 €	SANILOOK - entretien CLV
6104010	Entretien garages	€ 1.000,00 €	€ 2.079,70 €	€ 1.000,00 €	- 1.079,70 €	VIPER contrat + 2 interventions, SAFE&SOUND contrat+ rempli éclairage et sirène, DREAMELEC intervention sur différentiel à la ventilation + rempli minuterie
6104030	Réparation portes garages	€ 750,00 €	€ 514,25 €	€ 500,00 €	235,75 €	VIPER set de ressorts de réserve
6105000	Entretien des communs	€ 5.700,00 €	€ 5.488,61 €	€ 5.700,00 €	211,39 €	SAUCA et remboursement forfait nettoyage après sinistre sous-sols
6105300	Matériel et frais occupants	€ 500,00 €	€ 549,16 €	€ 520,00 €	- 49,16 €	BXL Propreté
6105390	Frais divers propriétaires	€ 750,00 €	€ 369,43 €	€ 500,00 €	380,57 €	télécommande défectueuse (commandée en 2014), franchise sinistre inondations sous-sols
6106000	Entretien jardin	€ 2.750,00 €	€ 2.795,10 €	€ 2.850,00 €	- 45,10 €	PRO-ARBO
6109000	Entretien installations techniques	€ 3.000,00 €	€ 1.229,01 €	€ 2.500,00 €	1.770,99 €	DMO : currages égouts, SAFE&SOUND : placement alarmes pour extincteurs + rempli.1 extincteur+refixation porte entre local poubelle et garages
6109001	Entretien installations techniques AB	€ 2.000,00 €	€ 3.586,22 €	€ 2.500,00 €	- 1.586,22 €	SAFE&SOUND: entretien, rempli boîtier extoiteiro fumée, rempli éclairages, placement alarmes pour extincteurs + CLABDTS: remplacements paire de clenches, ferme-porte, graissage charnières
6109002	Entretien installations techniques C	€ 900,00 €	€ 1.375,76 €	€ 1.300,00 €	- 475,76 €	PRO-ARBO : nettoyage toiture végétale & avaloirs + SAFE&SOUND : entretien, rempli éclairages, placement alarmes pour extincteurs
6109030	Réparation installations techniques	€ 1.500,00 €	€ -	€ 1.500,00 €	1.500,00 €	SANILOOK : réparation étanchéité entre maçonnerie et regard de visite
6109031	Réparation installations techniques AB	€ 1.400,00 €	€ 15,90 €	€ 1.400,00 €	1.384,10 €	
6109031	Réparation installations techniques C	€ 500,00 €	€ -	€ 500,00 €	500,00 €	
6120000	Consommation & redevance eau	€ 550,00 €	€ 283,65 €	€ 550,00 €	266,35 €	VIVAQUA
6121000	Electricité communs (EAN 810)	€ 3.000,00 €	€ 3.469,62 €	€ 3.500,00 €	- 469,62 €	ENGIE
6130000	Honoraires syndic	€ 10.500,00 €	€ 10.289,82 €	€ 10.500,00 €	210,18 €	A4i
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 4.000,00 €	€ 5.503,99 €	€ 4.000,00 €	- 1.503,99 €	KOANI suiv litige Judiciaire
6140000	Assurances propriétaires	€ 210,00 €	€ 200,00 €	€ 210,00 €	10,00 €	AXA
6140001	Assurances propriétaires bloc AB	€ 3.500,00 €	€ 2.969,92 €	€ 3.300,00 €	530,08 €	AXA
6140003	Assurances propriétaires bloc C	€ 1.200,00 €	€ 1.016,32 €	€ 1.200,00 €	183,68 €	AXA
6140004	Assurances propriétaires bloc D	€ 1.400,00 €	€ 1.064,22 €	€ 1.400,00 €	335,78 €	AXA
6140005	Assurances propriétaires bloc garages	€ 1.000,00 €	€ 952,54 €	€ 1.000,00 €	47,46 €	AXA
6160300	Frais de gestion occupants	€ 1.500,00 €	€ 1.144,69 €	€ 1.500,00 €	355,31 €	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. Compli. A4i
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 3.500,00 €	€ 2.764,34 €	€ 3.500,00 €	735,66 €	Frais de banque, frais de location de salle, frais de copies, enveloppes et timbres & prest. Compli. A4i
643	Frais privatifs	€ -	€ 582,64 €	€ -	- 582,64 €	
	Total	€ 57.490,00 €	€ 58.231,82 €	€ 57.490,00 €	€ 4.238,18	
	<b>BUDGET EXTRAORDINAIRE</b>					
	Adaptation statuts	€ 1.500,00 €	€ -	€ -	1.500,00 €	
	Travaux électricité garages - LED	€ 3.975,00 €	€ 5.039,26 €	€ 3.975,00 €	- 1.058,26 €	
	Ferme-porte grille piétonne	€ 2.000,00 €	€ -	€ -	2.000,00 €	
	Travaux électricité commun - scindage	€ 4.770,00 €	€ -	€ 4.770,00 €	- 4.770,00 €	
	Sécurisation du local vélo	€ 600,00 €	€ -	€ -	600,00 €	
	Total	€ 70.335,00 €	€ 58.265,08 €	€ 66.235,00 €	€ 12.069,92	
	<b>TOTAL GENERAL</b>					

# ANNEXE 6

*J. C. H.*  
*May* *05*



*Handwritten signature or initials, possibly "J. CA" and "M. M."*

# ANNEXE 7





Bruxelles, le 21 octobre 2021

Mes chers copropriétaires,

Je tenais à vous informer du développement de la situation de la cave de la maison D03 ; vous vous souvenez peut-être que nous en avons brièvement discuté il y a un an, car il était question à ce moment-là du passage d'un expert. Pour rappel de la situation, cela fera deux ans au début de l'année prochaine que nous avons découvert la présence d'eau coulant le long du mur de notre cave, et d'une provenance inconnue. Un premier expert (celui dont vous avez entendu parler) était venu, permettant de déterminer qu'il ne s'agit pas d'une fuite dans le système d'eau courante, mais ne permettant pas de déterminer la cause.

La situation semblait s'être résolue naturellement, avant de recommencer de plus belle. Un second expert a alors été mandaté par l'assurance qui nous couvre tous, il y a environ six mois. Nouvel échec, quoique cet expert a recommandé de plus amples recherches au niveau d'un tuyau abouchant au mur de la cave. L'assurance a choisi d'ignorer cette recommandation, envoyant sa propre experte qui nous a assuré que la cause de l'écoulement était plus que probablement de la condensation causée par le séchoir à linge, qui pour votre information, est un séchoir à condensation, ne dégageant donc pas de vapeur d'eau !. L'assurance, sans rendre de rapport d'expertise, a alors choisi de clôturer notre dossier.

Nous avons passé l'été à demander que ce dossier soit rouvert – et nous l'avons également passé, comme presque chaque jour de l'année depuis que ces ennuis ont commencé, à reloqueter notre cave, et à essorer des serpillères, une à trois ou quatre fois par jour selon les périodes.

L'expert devait rentrer de vacances début septembre, nous a-t-on dit, mais sans plus nous donner de nouvelles, jusqu'à ce 3 octobre dernier, où nous nous sommes retrouvés un beau dimanche soir avec cette fois la cave complètement inondée.

Notre courtier en assurance a reconnu que la situation s'était aggravée, et nous a promis depuis de faire mandater par l'assurance un nouvel expert, que nous attendons toujours. Et en attendant, nous reloqueton.

J'exprime ici mon mécontentement quant à l'absence d'assistance reçue de la part du courtier d'assurance, sans parler du manque et de l'incompétence de l'assurance.

Je me permets de rappeler que nous, les copropriétaires, rétribuons tant le syndic que le courtier d'assurance contre des services que nous souhaitons de qualité.

Et puisque j'ai Mr Auriel en face de moi, je lui passe cette note en lui demandant de la joindre au PV de cette Assemblée générale, et je lui laisse la parole.

Marion De Mot

