

G. W A E G E N A E R s.r.l.

Gérance d'immeubles ♦ Gebouwenbeheer

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

Anderlecht, le 23/06/25

Procès-verbal de l'Assemblée Ordinaire de l'Association des Copropriétaires **PORTE DE PARIS** sise à 1070 Anderlecht, av. Docteur Zamenhof, 2 - BCE 0850.742.260

Date : **le 26/05/2025** à 17h30

Lieu : Salle Saint-Luc, 614, chaussée de Mons à 1070 Anderlecht

Pour votre facilité, vous trouverez ci-dessous le résumé des décisions principales.

5. Travaux de rénovation :

- Infiltration dans la taverne: les travaux de rénovation totale de la terrasse supérieure ont été refusés.
- Ordre de priorité des éventuels futurs travaux (après présentation dossier fourni à l' AG 2026, et décision à cette AG) : la rénovation de toute la façade arrière.

8.1. Assurances :

- Tout propriétaire occupant doit avoir une RC Familiale, avec extension « logement ».
- Chaque Propriétaire louant son bien doit s'assurer, chaque année, du paiement de la prime RC locative Incendie par son locataire.

9.1. Ista (compteurs d'eau et calorimètres) :

Le contrat de location d'ISTA (durée : 10 ans) arrivant à échéance fin 2025, le syndic a fait un appel d'offres. Après présentation de celles-ci, l'offre de SPM technologies est retenue.

11.3. Pour éviter squattage dans la cage d'escalier côté ville au 21^{ème} étage : fermeture – avec porte d'accès-devant la volée d'escaliers au 20^{ème} étage : travaux approuvés par l'assemblée.

12.5. et 12.6. Budget 2025 : provisions et dotation au fonds de réserve: Maintenez s'il vous plaît votre ordre permanent mensuel actuel ! Merci !

16. Punaises de lit : Rappels : *

- Passage des techniciens de Rentokil tous les jeudis (hors jours fériés), dans les logements ayant fait préalablement une demande de traitement, auprès du concierge ou auprès du syndic.
Même si cela est affiché à l'immeuble, merci aux Copropriétaires louant leur bien d'en informer leurs locataires, en insistant auprès d'eux de se manifester absolument en cas de présence ou même de suspicion de punaises. Ne pas craindre la facture privative en cas de demande de traitement car le coût est pris en charge par la copropriété et le prix contractuel est indépendant du nombre de traitements.
- Décisions de l'assemblée du 16/03/22 : imputation d'une astreinte de 250 € par non-respect, par infraction aux conditions ci-après :
 - a) Avoir l'accès dans tous les logements de manière non-limitée (détection canine, inspection, traitement & traitement en cube)
 - b) Avoir la collaboration totale des occupants pour faciliter le traitement, également pour rendre libre l'accès à la gaine technique
 - c) Ne rien évacuer de son logement si on y a constaté la présence de punaises, sans en aviser le syndic
 - d) Avoir la demande de désinsectisation de tout occupant dès qu'il constate une punaise, ou doute, même, d'en avoir. A défaut, si l'occupant ne demande pas cette désinsectisation, mais qu'on a un doute sur la présence de punaises dans son logement, le syndic peut demander l'accès et le traitement en lieu et place de l'occupant.

* **L'application de la terre de sommières fonctionne pour supprimer les punaises.** Produit disponible chez le syndic. Ne pas hésiter (merci).

16.1. & 16.2. Punaises de lit : en cas de récidives (c'est-à-dire de persistance de présence de punaises de lit durant 3 mois continus)

- les frais d'enlèvement de meubles infestés seront à charge de l'occupant, et non plus à charge de la copropriété ;
- le syndic informera le propriétaire que les passages hebdomadaires continueront jusqu'à disparition des punaises, avec facturation à charge du lot concerné de 100 € par passage.

17. Location à éviter : Faites attention à qui vous louez votre bien !

18. Portes d'appartements : inventaire des portes abîmées, et/ou dont la couleur n'est pas conforme : recensement des portes, et commande groupée des travaux aux frais des propriétaires concernés (après les en avoir avisé).

19. Règlement d'ordre intérieur :

* Pas de airbnb

* Formalités d'emménagement, de déménagements :

Rappel de la décision prise lors de l'assemblée générale du 19/05/2016.

« L'emménagement ou déménagement ne sont autorisés qu'après être passé chez le syndic (rue de la Démocratie, 29 à 1070 Anderlecht – du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h).

Utilisation du monte-charge :

Vous recevrez un « bon pour l'utilisation du monte-charge », bon qui sera demandé au nouvel arrivant par le concierge. Sans ce bon, vous ne pourrez emménager/déménager.

Vous devrez remettre au syndic la somme (exacte et en espèces) de :

- 50€ si vous occupez un studio ;
- 80€ si vous occupez un appartement.

Veillez prévenir le concierge minimum 48h à l'avance pour le jour d'utilisation.

Le syndic est disposé à organiser ce rendez-vous avec le concierge.

Attention, les déménagements/emménagements sont interdits les samedis après-midi, dimanches et jours fériés.

Les dégâts éventuels intérieurs ou extérieurs au bâtiment seront à charge du contrevenant. »

* Sonnette palière (votre sonnette à votre porte d'appartement) : il faut garder l'ancien parlophone au mur. Si vous déconnectez votre parlophone, vous n'aurez plus de sonnette et vous causerez préjudice aux occupants des étages supérieurs qui n'auront, de fait, plus de sonnette non plus !

* Pigeons : salissures sur les terrasses. Il est demandé aux occupants de veiller au nettoyage régulier, pour leur confort et pour l'hygiène. Un nettoyage non régulier entraînera une dégradation des nouveaux sols de terrasse. Les fientes de pigeons sont très acides et peuvent endommager les matériaux de construction tels que la pierre, le béton, la brique et le métal.

Et maintenant, nous vous souhaitons bonne lecture du procès-verbal (ci-après) dans son intégralité.

A votre disposition pour toute information.

Nous vous présentons nos sentiments les meilleurs, et vous remercions pour votre nécessaire collaboration.

Procès-verbal de l'Assemblée Ordinaire de l'Association des Copropriétaires PORTE DE PARIS sise à 1070 Anderlecht, av. Docteur Zamenhof, 2 - BCE 0850.742.260

Date : le 26/05/2025 à 17h30

Lieu : Salle Saint-Luc, 614, chaussée de Mons à 1070 Anderlecht

Ordre du jour

1. Validité de l'assemblée

Première séance en date du 16/04/2025. Lors de cette première séance, le nombre de Copropriétaires présents ou représentés était insuffisant (41 propriétaires présents ou représentés sur le total de 193 copropriétaires). Aussi, l'assemblée n'était pas valable et a dû être à nouveau convoquée.

La liste des présences est cosignée en notre agence et est consultable sur demande.

Pour rappel, la seconde séance peut décider quel que soit le nombre de propriétaires présents et représentés.

A la seconde séance, 47 propriétaires étaient présents ou représentés sur 193 copropriétaires.

2. Désignation du Président et du secrétaire de l'assemblée

Président d'assemblée : Mr Vincart.

Secrétaire d'assemblée : Mr Van der Veken

3. APERCU FINANCIER de la Copropriété

3.1. Frais concernant les travaux de rénovation

PHASE I : la rénovation des terrasses des studios côté Sud-Ouest : Statut : réalisé en 2023

Facturé et payé en 2023 : 95% de 441.506 € TVAC = 419.432 € TVAC. Il faut encore payer 5% à la réception définitive: 22.075 € & honoraires de l'architecte en régie suivant nécessité (honoraires non repris dans l'estimation du Fonds de Réserve).

PHASE II : la rénovation des terrasses des studios côté Nord-Est :

- Soumission 435.455,80€ - remise 2% 8.709,12=426.746,69€ HTVA ou **452.351 € TVAC**
- Avenant accordé par l'Assemblée de 2024
- = 14.402,20€ HTVA ou **+15.266 € TVAC**

Avenant complémentaire pour travaux supplémentaires « clairs » c'est-à-dire pour la réparation des couvre-murs endommagés et des différences de quantités de traitement de ferrailage et de réparation de ciels de terrasse + 2 chapes de pente qui ont dû être refaites totalement pour un total de

- 25.706,52€ htva ou **+ 27.249 € TVAC**
- Ristourne supplémentaire accordée -4.500,00€ htva ou **- 4.770 € TVAC**

Nous en sommes à 462.355,41€ + 6% TVA ou

490.096 € TVAC

Il s'agit d'un supplément TVAC de 37.745 € TVAC par rapport à la soumission dont 15.266 € TVAC ont été accordés par la dernière AG. Soit une différence après AG de 22.479 TVAC

(Les sommes en négociation sont + 5.777 € htva concernant la pose des rivets, moins les AMENDES DE RETARD CHANTIER)

3.2. Situation estimée du Fonds de Réserve : projection à fin PHASE III (fin 2025)

Coût selon décompte actuel PHASE II, cf supra: **490.096 € TVAC**

Déjà payé en 10 états d'avancement: **- 416.354 € TVAC**

Total certain à payer à ARB avant négociation décompte final : 73.741 € TVAC

Solde ARB Phase I suite à réception définitive : **+ 22.075 € TVAC**

Solde honoraires architecte sur Phase II : **+ 3.025 € TVAC**

PHASE III (balcons – des chambres) de la façade avant (hors avancée ou auvent de l'entrée), début de chantier en 2025 : **+ 92.406 € TVAC** (montant pouvant varier selon les quantités réellement réalisées par rapport à celles estimées sur l'offre)

Remise 2% (accordée car commande globale avec la phase II et le principal avantage pour la Copropriété est d'avoir fixé les prix en 2023 !) : **- 1848 € TVAC**

Honoraires architecte phase III : **+ 5.445 € TVAC**

Dépenses à pourvoir : 194.844 € TVAC

A financer par le Fonds de Réserve:

Fonds de Réserve au 31/03/25 : 263.141 €

Si maintien de la dotation mensuelle de 24.390 €/mois, dotation d'avril à décembre 2025 : 9 x 24.390 €
+ 219.510 €

Fds de Réserve au 31/12/25 , **sans** financement travaux: 482.651 €

Dépenses, cf ci-dessus : **- 194.844 €**

Fds Réserve au 31/12/25 avec financement travaux : 287.807 € *

* dont décomptes finaux des travaux encore à imputer

3.3. Situation de 2024 : Aperçu financier du fonds de Roulement

Le fonds de roulement est constitué du fonds de roulement au bilan : 71.258 € + ci-après les provisions réclamées en cours d'année, selon le budget voté en assemblée.

Total des provisions pour charges courantes pour le 1 ^{er} semestre :	289.833 €
Total des provisions pour charges courantes pour le scd semestre :	236.800 € *
*moins élevé que le 1 ^{er} semestre par la décision de l'assemblée de 2023	-----
Total budget courant :	526.633 €
Total dépenses courantes :	-507.220 €

1^{ères} conclusions :

Selon la décision de l'assemblée de 2023, nous avons augmenté la proportion de vos provisions mensuelles globales à attribuer au fonds de Réserve de celle attribuée pour couvrir les charges courantes.

En 2024, l'équilibre est maintenu : car primo, le fonds de Réserve est positif et secundo, le budget pour charges courantes est respecté.

4. APERCU TECHNIQUE des travaux : présentation par l'architecte de la Copropriété, Monsieur Trobbiani

- Phase II : terrasses côté Nord Est, côté ville
- Phase III : rénovation balcons en façade avant

5. Complément à la phase III ?

- Rénovation de l'entrée (auvent) : murs, colonnes. Estimation ARB : +/- 16.000€

Permis d'Urbanisme nécessaire.

Vu les travaux en cours, et ceux jugés prioritaires, lire ci-après, il est convenu de ne pas réaliser la rénovation de l'auvent, à caractère plus esthétique que conservatoire.

5. Chantier phase I : Approbation pour donner la réception définitive et paiement des 5% de solde	Pour	273600	99,98%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	0,02%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	278900	-	
	Abstention	3800	-	
	Absent	717300	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau			

5. Chantier phase II: Approbation sur le décompte final & sur signature par le syndic de la réception provisoire.	Pour	273600	99,98%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	0,02%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	278900	-	
	Abstention	3800	-	
	Absent	717300	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau			

5. Chantier phase III: Mandat donné au syndic, assisté par les membres du conseil de copropriété, pour suivre, gérer le chantier et solder les montants dus (suppléments plafonnés à 15.000 Eur TVAC) justifiés par l'architecte.	Pour	273600	99,98%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	0,02%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	278900	-	
	Abstention	3800	-	
	Absent	717300	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau			

5. Façade arrière, suite infiltration dans la taverne: travaux de réfection de la terrasse de droite, au-dessus de la taverne. Budget estimé (hors frais architecte) : 16 415€ tvac, financement par le fonds de réserve.	Pour	177000	65,15%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	94700	34,85%	La résolution est REJETEE, les 66,67% n'ayant pas été atteints.
	Voix exprimées	271700	-	
	Abstention	11000	-	
	Absent	717300	-	
CONTRE	Abdulghani Al Maktari, Mme Dos Santos (84), Mme Marina Willems, Mme Martine Fabry, Mme Mary-France Desmedt, Mr Alexandre Dos Santos (191), Mr Gil Deniclaus, Mr Laurent Divry, Mr Laurent Rogiers, Steve - Jacqueline Algizaowi-Gilain, Vervaeck – Chiltz, Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mme Anne-Marie Brullez, Mr Eladio Pereira Da Silva			

5. Ordre de priorité des éventuels futurs travaux (après présentation dossier fourni à l' AG 2026, et décision à cette AG)	A. Rénovat° 1/2 de façade arrière côté taverne & auvent entrée	106700	37,05%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Rénovation de toute la façade arrière (terrasses,...)	154200	53,54%	L'ordre de priorité retenu est la rénovation de toute la façade arrière.
	C. Aucun travaux	19700	6,84%	
	D. Abstention	7400	2,57%	
A	Mr Konrad Kubiak, Mr Philippe Joiris, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mme Ines Van Wienen, Mr et Mme Guy - Pascale Hanssens - Guyaux, Mr Marc Dumonceau, Danielle Vanhuynegem-Defrene, Mme Magdalen Puttemans, Mr Mohammed Oumeziane, Mme Sandra Tribocka, Mme Mary-France Desmedt, Van Wetteren, T² Assist sprl, Mr Erik Guggenbuhl, Mme Françoise Deleener, Dhr Depaepe, Mr Noël Vincart, Mr et Mme Sylvain et Virginie Richard - Standaert, Mme Anne Gillardin, Eliane Cucinotta-Capette, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mediator SPRL, Godsiabois c/o Logement pour tous			
B	Mr Gil Deniclaus, Mme Safia El Moutassim, Mme Marina Willems, Georges Vassart, Mme Martine Fabry, Mme Anne-Marie Brullez, Mme Dos Santos (84), Mme Daniela Tudor, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mr Laurent Rogiers, Vervaeck - Chiltz, Mr Roland De Bock, Dhr Guy Luyckx, Mr Alexandre Dos Santos (191), Yvan-Gray Rakotomalala, Mr Laurent Divry, Dhr Raf Van der Veken, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Steve - Jacqueline Algizaowi-Gilain, Dhr Paul Van Beek, Mr Denis Fourmestraux			
C	Dhr Theodorus Wester, Abdulghani Al Maktari			
D	Mr Eladio Pereira Da Silva, Christian Moreau			
ABSTENTION	-			

6. Disponibilité des Primes à la rénovation? (Présenté par Monsieur Triobbiani, architecte)

A l'heure actuelle, le Gouvernement bruxellois n'étant pas formé, les primes 2025 sont inconnues.

7. Autres travaux de rénovation selon l'ordre de priorité proposé par le Conseil de Copropriété & Syndic. :

7.1. Sous-station : pour éviter les infiltrations d'eau nauséabondes dans le sol & dégradation des chambres de visites.

Proposition : Etanchéification des chambres de visite. Offre reçue : DB Chemisage – 57.122€ TVAC

Cette offre est remise avec les réserves suivantes de l'entrepreneur : « offre remise pour 12 chambres de visites sur les 16 localisées sur le plan. Offre dès lors à augmenter de 4 chambres de visite qui n'ont pu être inspectées. Suppléments à prévoir avant travaux : a) placement éclairage par guirlandes leds pour l'ensemble du sous-sol, b) assainissement sous-sol c) imprévus si chambres de visite non inspectées présentent travail plus conséquent ».

7.1.2. Accord de principe pour mise en œuvre des travaux et sur le budget à y allouer ? Vote 2/3

7.1.3. Sous-station : Rénovation, après les travaux pour façade arrière, cf point 5, avec entre-temps entretiens réguliers de la sous-station, à réaliser au mieux.	Pour	248600	88,60%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	32000	11,40%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	280600	-	
	Abstention	7400	-	
	Absent	712000	-	

CONTRE	Dhr Guy Luyckx, Dhr Paul Van Beek, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mr Denis Fourmestraux, Mr Roland De Bock, Yvan-Gray Rakotomalala, Ines Van Wienen.
ABSTENTION	Christian Moreau, Mr Eladio Pereira Da Silva

Le principe des travaux est accepté, mais il faut, vu le budget important et l'imprécision de l'offre (suppléments) au moins une offre concurrente, avant décision en assemblée ultérieure pour la commande.

7.2. Les terrasses du côté canal (façade arrière): les bandeaux et ciels de terrasse sont en mauvais état (travaux jugés prioritaires cf points 5.)

Nous rappelons l'interdiction à l'établissement/café d'installer une terrasse vu le danger potentiel. En outre, la terrasse est partie commune et ne peut donc être occupée à des fins privées ou d'exploitation.

7.3. Isolation de tous les pans de façade

Certains biens (principalement les appartements aux extrémités du bâtiment) subissent, depuis le début de la construction, de l'automne à la fin de l'hiver, des moisissures dans les angles des murs/plafond/sol, à cause du phénomène de condensation.

L'isolation améliorera la situation, mais demandera une ventilation régulière et quotidienne. En attendant, bon nombres de studios ont déjà des scores PEB excellents : C, B.

7.4. Toit

Pas de projet de rénovation. Il est maintenu par entretien et réparations locales en cas de nécessité.

8. Assurance Incendie

En raison de la forte sinistralité : **Exclusion des dégâts des eaux provenant de l'installation de chauffage & rappel de la franchise d'application pour tout autre dégât des eaux** : +/- 1700 €

A savoir :

* Cela n'a pas de sens de souscrire avec le contrat (actuel) « Global Incendie Propriétaire » une couverture « Abandon de recours vis-à-vis des locataires » (avec une surprime de 35% hors 15.75% de taxes) car cet abandon de recours aura la même haute franchise et même exclusion pour dégâts/installation chauffage.

* la prime annuel du contrat Global Incendie aux AG est de 21.663 € TTC, sans commission pour le courtier.

* Le syndic a demandé offres auprès d'autres Compagnies d'Assurances. Résultats : Vivium : 26.650 € TTC avec, également, exclusion du risque Chauffage & franchise à 1700€. Ethias : refus de remettre contrat. Allianz & Axa : « à l'étude »

8.1. VOIR ANNEXE jointe à la convocation : « Cas de figure pour s'assurer au mieux selon les conditions de couverture du contrat Global Incendie Propriétaire ».

On insiste encore :

- Tout propriétaire occupant doit avoir une RC Familiale, avec extension « logement ».
- Chaque Propriétaire louant son bien doit s'assurer, chaque année, du paiement de la prime RC locative Incendie par son locataire.

Conseil : le propriétaire peut souscrire une RC Locative au nom de son locataire, en payer la prime et en demander le remboursement à son locataire au plus tard avec le décompte annuel de charges.

9. Information & évaluation des contrats des prestataires de la Copropriété

9.1. ISTA

Informations (et réactions) sur les conditions contractuelles : coût relevés intermédiaires, coût en cas de déplacement et non accès, ...

Le contrat de location de 10 ans arrive à échéance fin 2025. Une demande d'offres a donc été réalisée.

Ci-dessous, un tableau comparatif des 3 offres reçues, présentées à l'assemblée.

	Prix actuel (jusqu'à fin 2025)	ISTA	Techem - Caloribel	SPM Technologies
Coût annuel TVAC pour 1 compteur d'eau	20,11 €	12,10 €	12,10 €	13,00 €
Coût annuel TVAC pour 1 calorimètre	10,05 €	7,26 €	7,26 €	9,08 €
Coût TVAC par relevé intermédiaire	22,38 €	65,00 €	42,35 €	gratuit
Coût TVAC remplacement 1 clapet anti-retour		31,80 €	36,57 €	26,22 €
Coût TVAC remplacement 1 vanne défectueuse		31,80 €	36,57 €	19,07 €
Coût boîtier télé-relève sans fil (communs)		inclus	inclus	134,31 €
EED 2.0 Nouvelle directive énérgitique		Pas encore prêt, chaque demande devra passer par le syndic	Chaque demande devra passer par le syndic	Chaque copropriétaire reçoit un identifiant et mot de passe
Autres frais annuels, tels que taxes (en moyenne par appt)	4,2	non communiqué	inclus	1,45 €

Résultat du vote pour le choix du nouveau prestataire, sous contrat de location de 10 ans :

9.1. Nouveau contrat location à souscrire pour calorimètres et compteurs d'eau	A. Ista	67800	23,54%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Techem-Caloribel	0	0,00%	La société SPM Technologies a obtenu la majorité des voix.
	C. SPM Technologies	206000	71,53%	
	D. Abstention	14200	4,93%	
A	Mme Safia El Mouatassim, Mme Ines Van Wienen, Mme Daniela Tudor, Mr et Mme Guy - Pascale Hanssens - Guyaux, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mr Mohammed Oumeziane, Mr Roland De Bock, T ² Assist sprl, Mr Erik Guggenbuhl, Mr Noël Vincart, Dhr Guy Luyckx, Yvan-Gray Rakotomalala, Mr et Mme Sylvain et Virginie Richard - Standaert, Dhr Paul Van Beek, Mr Denis Fourmestraux			
B	-			
C	Mr Konrad Kubiak, Mr Gil Deniclaus, Mr Philippe Joiris, Mme Marina Willems, Dhr Theodorus Wester, Georges Vassart, Mme Martine Fabry, Mme Anne-Marie Brullez, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mr Marc Dumonceau, Danielle Vanhuynegem-Defrene, Mr Laurent Rogiers, Mme Magdalen Puttemans, Vervaeck - Chiltz, Mme Sandra Tribocka, Mme Mary-France Desmedt, Van Wetteren, Mme Françoise Deleener, Dhr Depaepe, Christian Moreau, Mme Anne Gillardin, Mr Laurent Divry, Abdulghani Al Maktari, Dhr Raf Van der Veken, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Steve - Jacqueline Algizaowi-Gilain, Eliane Cucinotta-Capette, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mediator SPRL, Godsiabois c/o Logement pour tous			
D	Mr Eladio Pereira Da Silva, Mme Dos Santos (84), Mr Alexandre Dos Santos (191)			
ABSTENTION	-			

9.2. Lachaleuretteau et Cogénération Watt Matters/easy Cogen

Sous contrat depuis 2018, chaufferie en omnium et remboursement de l'électricité des communs, pour une durée de 10 ans.

A mettre à notre agenda : 2028, c'est bientôt. Il faut petit à petit préparer l'« après contrat en cours ».

9.3. Chauffagiste : Lachaleuretteau

Evaluation des services ? Responsabilité évoquée dans les sinistres dégâts des eaux dans les biens n° 2, 15, 23, 217, 229, 239.

Mise en demeure de Lachaleuretteau par le syndic pour obtenir l'indemnisation du chauffagiste, qui conteste sa responsabilité en argumentant la vétusté des installations.

9.4. Highsystem : gestionnaire du contrôle d'accès dans l'immeuble, dans les caves, dans le local vélo. Coût de fonctionnement (annuel) : +/- 3100 € TVAC

9.5. Rentokil : 18.900 € TVAC /an contre cafards, punaises de lit, rats

9.6. Concierge : M. Lucas de Carvalho

Prestations : 15h00/semaine. Permanence : 1h/jour ou 5h/semaine

Salaire brut annuel : 11.340 € Lois sociales : 19.000 €

9.7. Nettoyage des couloirs, étages, escaliers, sortie-entrées containers : One Best Cleaning

4214 € TVAC 21%/mois ou 50.573 €/an

Vu la nécessité d'avoir un service de qualité et vu le budget conséquent, un appel d'offres (mise en concurrence) a été réalisé.

Actuellement	Proposition	Proposition
ONEBESTCLEANING	ONEBESTCLEANING	DSCLEANERS
Heures "annoncées"-respectées?	4 passages/semaines	2/passages/semaine
de 8h à 14h00	au lieu de 5	
5x semaine		
lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi	lundi, mercredi, jeudi, vendredi	lundi et jeudi
Pour nettoyage hors rez (fait par Lucas) & Pour les containers (in-out)	Pour nettoyage hors rez (fait par Lucas) & Pour les containers (in-out)	Pour nettoyage hors rez (fait par Lucas) & Pour les containers (in-out)
3973 € TVAC/mois	3315 € TVAC	3206 € TVAC
47676 €/an	39780 €/an	38472 €/an
Budget actuel/ proposition	de coût en moins/ an	
47676-39780	7.896 €	
47676-38472	9.204 €	

9.7. Nettoyage et gestion conteneurs:	A. Pas de changement : 5 jours par sem.	165600	57,50%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. One Best Cleaning : 4 jours par sem.	111400	38,68%	La majorité a été obtenue
	C. DsCleaners : 2 jours par sem.	0	0,00%	
	D. abstention	11000	3,82%	
A	Mr Konrad Kubiak, Mr Gil Deniclaus, Mr Philippe Joiris, Mme Marina Willems, Mme Martine Fabry, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mme Dos Santos (84), Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Danielle Vanhuynegem-Defrene, Mr Laurent Rogiers, Mme Magdalen Puttemans, Mme Mary-France Desmedt, Mr Roland De Bock, Van Wetteren, Mr Erik Guggenbuhl, Mme Françoise Deleener, Dhr Guy Luyckx, Mr Alexandre Dos Santos (191), Yvan-Gray Rakotomalala, Mme Anne Gillardin, Mr Laurent Divry, Steve - Jacqueline Algizaowi-Gilain, Eliane Cucinotta-Capette, Dhr Paul Van Beek, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mediator SPRL, Godsiabois c/o Logement pour tous			
B	Mme Safia El Mouatassim, Dhr Theodorus Wester, Georges Vassart, Mme Anne-Marie Brullez, Mme Ines Van Wienen, Mme Daniela Tudor, Mr et Mme Guy - Pascale Hanssens - Guyaux, Mr Marc Dumonceau, Mr Mohammed Oumeziane, Mme Sandra Tribocka, T ² Assist sprl, Dhr Depaepe, Mr Noël Vincart, Mr et Mme Sylvain et Virginie Richard - Standaert, Abdulghani Al Maktari, Dhr Raf Van der Veken, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Mr Denis Fourmestraux			
C	-			
D	Mr Eladio Pereira Da Silva, Vervaeck - Chiltz, Christian Moreau			
ABSTENTION	-			

9.8. Sicli : sécurité incendie

9.9. Bruxelles-Propreté: levée des containers

9.10. Broeckeaert : jardinier

9.11. Elis : tapis de sol (entrée)

Autre fournisseurs sujet à remarques ou observation ? Sans objet.

10. Les réalisations 2024 (non exhaustif) outre le « sacré » quotidien 😊

10.1. Toiture : remplacement d'une coupole

10.2. Adoucisseur : remplacement du réservoir

10.3. Maçonnerie : réfection escalier, couvre-murs, fixation dalles, remplacement caniveaux ...

10.4. Loge concierge : rénovation du carrelage du séjour et de la cuisine

10.5. Local vélo : pose d'un lecteur de badge Rappel : loyer annuel pour un vélo : 30 €. Les loyers perçus sont déduits de vos frais.

11. Projets de réalisation 2025

11.1. Placement de nouvelles pompes en sous station (statut : réalisé)

11.2. Pour éviter squattage dans la cage d'escalier côté ville au 21^{ème} étage : fermeture – avec porte d'accès-devant la volée d'escaliers au 20^{ème} étage

11.3. Suite à un problème de squattage au 21ème étage: Fermeture avec porte d'accès devant la volée d'escaliers au 20ème étage	Pour	275300	98,11%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	5300	1,89%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	280600	-	
	Abstention	7400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mr Eladio Pereira Da Silva			

La commande desdits travaux sera donnée à LC Partners (coût : 2.953€ TVAC), après dernier contrôle auprès du chauffagiste et de l'ascensoriste qu'on ne limiterait pas l'espace nécessaire à la montée de pièce imposante de rechange.

11.3. Etanchéification des fosses d'ascenseurs et remise en service des caméras/asc.

L'assemblée demande que les travaux d'étanchéification des cuvettes des 3 ascenseurs soient réalisés à moyen terme. Ces travaux seront réalisés indépendamment de la rénovation de la sous-station.

11.4. Amélioration de l'installation des caméras (champs de vision, qualité de l'image)

12. Budget annuel (énergie, charges courantes, fonds de réserve) – Détermination des appels mensuels

12.1. Informations concernant le coût du gaz - Contrat actuel du gaz

Le syndic suit tous les trimestres l'évolution du coût du gaz, afin d'adapter le contrat en cours.

12.2. Consommations : gaz, électricité, eau et tenue du budget courant

(tableau en €)

	2022	2023	2024
GAZ	51550	100000	114000
EAU	40250	56000	57000
ISTA : Frais de relevés	15063	15800	17200
ELECTRICITE	3566+1603+2500: 7669E ramenés à 0 grâce à la cogénération	3565+675+4161: 8401E ramenés à 0 grâce à la cogénération	6800+380+3732= 10912E ramenés à 0 grâce à la cogénération
ENTRETIEN CHAUDIERE	8780	8780	8780
TOTAL CONSO ET GESTION CONSO	115643	180580	196980
Pourcentage du coût de la conso/frais communs	30%	43%	39%
Frais communs (hors conso) moyen par an par lot (231 lots)	1147	1039	1335

Le saut du coût annuel gaz entre 2022 et 2023 est dû à la fin du contrat à tarif fixe. Les fournisseurs n'offraient plus que du tarif variable.

12.3. Comptabilité énergétique

Document annuel obligatoire. Ce travail est confié à WattMatters. Coût : +/- 750 €.

12.4. Budget 2025 - Détermination des provisions mensuelles pour charges courantes et dotation au Fonds de Réserve

La répartition de vos mensualités totales actuelles entre « provision pour charges courantes » et « dotation à la Réserve » sont, voir tableau ci-dessous

Votre quotité (sur 10.000èmes)	Votre provision mensuelle pour charges courantes	Votre quote-part mensuel au fonds de réserve	Votre mensualité totale
36	142,08	87,81	229,89 €
38	150,03	92,68	242,71 €
40	157,93	97,56	255,49 €
45	177,67	109,76	287,43 €
53	209,26	129,27	338,53 €
55	217,14	134,15	351,29 €
220	868,60	536,59	1.405,19 €

Cette répartition permet a) un budget courant de **473.600 €**
b) une dotation annuelle au fonds de réserve de + 292.700 €

Total appelé : **766.300 €**

Si on se base sur les dépenses courantes de 2024 : **507.220 €**, on constate que le budget courant projeté (473.600 €) est insuffisant.

Proposition : faire l'inverse de ce qui a été appliqué en 2024. C'est-à-dire d'augmenter la partie de vos provisions pour charges courantes et de diminuer la dotation au Fonds de Réserve, tout en laissant votre provision totale inchangée.

12.5. Maintien des mensualités globale mentionnées ci-avant ?

Vote ½

12.5. Budget: maintien des mensualités globales ?	Pour	270000	96,22%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	10600	3,78%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	280600	-	
	Abstention	7400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Abdulghani Al Maktari, Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mr Eladio Pereira Da Silva			

12.6. Proposition de diminuer de 50.000 € la dotation annuelle à la Réserve et d'augmenter le budget courant du même montant.

Vote 1/2

	Pour	127500	45,44%	Majorité absolue (50% + 1)
12.6. Accord pour diminuer de 50.000€ la dotation annuelle à la Réserve et d'augmenter le budget courant du même montant?	Contre	153100	54,56%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	280600	-	
	Abstention	7400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Abdulghani Al Maktari, Danielle Vanhuynegem-Defrene, Dhr Depaepe, Dhr Raf Van der Veken, Eliane Cucinotta-Capette, Godsiaboïs c/o Logement pour tous, Mediator SPRL, Mme Anne Gillardin, Mme Dos Santos (84), Mme Françoise Deleener, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mme Martine Fabry, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mr Alexandre Dos Santos (191), Mr Denis Fourmestiaux, Mr Gil Deniclaus, Mr Konrad Kubiak, Mr Laurent Divry, Mr Laurent Rogiers, Mr Philippe Joiris, Steve - Jacqueline Algizaoui-Gilain, Van Wetteren, Vervaeck – Chiltz, Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mr Eladio Pereira Da Silva			

CONCLUSION des points 12.5. et 12.6. ci-dessus : Maintenez s'il vous plaît votre ordre permanent mensuel, qui reste inchangé. Merci !

13. Rapport du Commissaire aux Comptes 2024, Mr Ingels

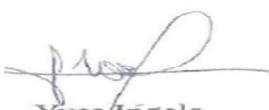
Mesdames, Messieurs,

Cette lettre d'affirmation vous est adressée en application de la mission de vérificateur aux comptes qui m'a été attribuée dans le cadre de l'établissement du bilan au 31 décembre 2024 de l'Association des Copropriétaires « Porte de Paris » afférent à la période de 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Je vous confirme que sur base des informations reçues, en toute bonne foi et au mieux de ma connaissance, avoir étudié le bilan qui m'a été transmis et que celui-ci donne une image fidèle de la situation financière et du résultat de l'Association des Copropriétaires « Porte de Paris ».

D'autre part, à ce jour, je n'ai connaissance d'aucun événements, autre que ceux déjà pris en compte, survenu depuis la date de clôture de l'exercice et qui nécessiterait un traitement comptable, tous les passifs dont j'ai connaissance ont été inclus dans les états financiers.

Fait à Anderlecht, date du jour de l'assemblée générale


Yves Ingels
Vérificateur aux comptes

13.1. Etat des arriérés de recouvrement

13.2. Rappel des règles de recouvrement

Les appels mensuels et régularisations annuelles sont payables dans les 30 jours après l'envoi de l'appel. Faute de paiement dans ce délai, un premier rappel sans clauses et intérêts, avec uniquement frais administratifs de 5 €, sera envoyé octroyant encore 15 jours calendriers. Ensuite, à défaut de paiement, un second rappel faisant office de mise en demeure, majoré de plein droit de la clause forfaitaire unique et irréductible de 153,40 € soumis à l'index et au surplus, de l'intérêt de retard (1%) par mois commencé sera envoyé par recommandé (ou par mail si le défaillant en accuse réception) octroyant encore 15 jours calendriers. Enfin, toujours à défaut de paiement, le recouvrement de la créance majoré des frais de justice sera confié à un avocat qui aura la mission de poursuivre le Copropriétaire au Tribunal.

14. Approbation des comptes de l'association de l'exercice 2024

Vote 1/2

14. Approbation des comptes de l'association de l'exercice 2024?	Pour	266400	98,05%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	1,95%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	271700	-	
	Abstention	16300	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mme Marina Willems, Mr Eladio Pereira Da Silva, Vervaeck - Chiltz			

15.1. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres

Vote 1/2

15.1. Décharge au conseil de copropriété?	Pour	279100	98,14%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	1,86%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	284400	-	
	Abstention	3600	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Mr Eladio Pereira Da Silva			

15.1. Election des membres du conseil de copropriété: Mme Berghmans, Mr Van der Veken et Mr Vincart ?	Pour	275300	98,11%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	1,89%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	280600	-	
	Abstention	7400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mr Eladio Pereira Da Silva			

15.2. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes, Monsieur Ingels

Vote 1/2

15.2. Décharge au Commissaire aux comptes, Mr Ingels?	Pour	263200	96,13%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	10600	3,87%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	273800	-	
	Abstention	14200	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Mr Denis Fourmestraux, Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Mme Dos Santos (84), Mr Alexandre Dos Santos (191), Mr Eladio Pereira Da Silva			

15.2. Reconduction du commissaire aux comptes, Mr Ingels?	Pour	259400	98,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	2,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	264700	-	
	Abstention	23300	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mme Dos Santos (84), Mr Alexandre Dos Santos (191), Mr Denis Fourmestraux, Mr Eladio Pereira Da Silva			

15.3. Décharge au syndic G. Waegenaeer srl

Vote 1/2

15.3. Décharge au syndic, G. Waegenaeer srl?	Pour	254300	97,96%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	2,04%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	259600	-	
	Abstention	28400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Mme Dos Santos (84), Mme Magdalen Puttemans, Mme Mary-France Desmedt, Mr Alexandre Dos Santos (191), Mr Eladio Pereira Da Silva, Vervaeck – Chiltz			

15.4. Reconduction du syndic Waegenaeer S.R.L. pour un mandat de 3 ans et mandat donné aux membres du Conseil de Copropriété pour la signature du contrat

Vote 1/2

15.4. Reconduction du syndic , G. Waegenaeer srl, pour un mandat de 3 ans, et mandat à donner aux membres du conseil de copropriété pour la signature du contrat?	Pour	245200	92,63%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	19500	7,37%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	264700	-	
	Abstention	23300	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Mme Magdalen Puttemans, Mme Mary-France Desmedt, Vervaeck – Chiltz, Ines Van Wienen			

ABSTENTION	Abdulghani Al Maktari, Christian Moreau, Mme Dos Santos (84), Mr Alexandre Dos Santos (191), Mr Eladio Pereira Da Silva
------------	---

16. Punaises de lit :

Rappels : *

- Passage des techniciens de Rentokil tous les jeudis (hors jours fériés), dans les logements ayant fait préalablement une demande de traitement. Les personnes souhaitant l'intervention de Rentokil doivent donc en aviser le concierge ou le syndic. Même si cela est affiché à l'immeuble, merci aux Copropriétaires louant leur bien d'en informer leurs locataires, en insistant auprès d'eux de se manifester absolument en cas de présence ou même de suspicion de punaises. Ne pas craindre la facture privative en cas de demande de traitement car le coût est pris en charge par la copropriété et le prix contractuel est indépendant du nombre de traitements.
- Décisions de l'assemblée du 16/03/22 : imputation d'une astreinte de 250 € par non-respect, par infraction aux conditions ci-après
- c) Avoir l'accès dans tous les logements de manière non-limitée (détection canine, inspection, traitement & traitement en cube)
- d) Avoir la collaboration totale des occupants pour faciliter le traitement, également pour rendre libre l'accès à la gaine technique
- e) Ne rien évacuer de son logement si on y a constaté la présence de punaises, sans en aviser le syndic
- f) Avoir la demande de désinsectisation de tout occupant dès qu'il constate une punaise, ou doute, même, d'en avoir. A défaut, si l'occupant ne demande pas cette désinsectisation, mais qu'on a un doute sur la présence de punaises dans son logement, le syndic peut demander l'accès et le traitement en lieu et place de l'occupant.

* **L'application de la terre de sommière fonctionne pour supprimer les punaises.** Produit disponible chez le syndic. Ne pas hésiter (merci).

16.1. En cas de récidives, **Frais d'enlèvement de meubles infestés à charge de l'occupant, et non pas par la copropriété.**

Vote 1/2

16.1. <u>En cas de récidives</u> , accord pour que les frais d'enlèvement de meubles infestés soient à charge de l'occupant, et non pas à charge de la copropriété ?	Pour	270000	96,22%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	10600	3,78%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	280600	-	
	Abstention	7400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Abdulghani Al Maktari, Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mr Eladio Pereira Da Silva			

16.2. En cas de récidive, (c'est-à-dire de persistance de présence de punaises après le traitement par trois passages hebdomadaires successifs), **le syndic informera le propriétaire que les passages hebdomadaires continueront jusqu'à disparition des punaises, avec facturation à charge du lot concerné de 100 € par passage.**

Ce qui précède est motivé par le fait que l'absence de succès du traitement dénoterait d'actions insuffisantes par l'occupant pour aider au succès du traitement.

16.2. Punaises de lit: Accord pour qu'en cas de récidive, (c'est-à-dire de persistance de présence de punaises de lit durant 3 mois continus), le syndic informera le propriétaire que les passages hebdomadaires continueront jusqu'à disparition des punaises, avec facturation à charge du lot concerné de 100 € par passage.	Pour	245000	95,85%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	10600	4,15%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	255600	-	
	Abstention	32400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Abdulghani Al Maktari, Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Christian Moreau, Danielle Vanhuynegem-Defrene, Dhr Depaepe, Dhr Raf Van der Veken, Mme Sandra Tribocka, Mr Eladio Pereira Da Silva, Vervaeck - Chiltz			

17. Locations à éviter, s'il vous plaît, via Agence Immobilière Sociale (A.I.S.), Fonds du Logement

Nous informons que tout dégât issu de troubles locatifs divers, anormaux, sera à charge du Propriétaire concerné, cela bien entendu aussi pour toute location en dehors de l'A.I.S.

Informations sur cas connus : lots 67, 164

17. Mandat à donner au syndic pour intenter toute action en justice pour expulser tout occupant générant des troubles de voisinages importants, <u>après intervention du propriétaire, ou en cas de défaillance du propriétaire</u> (en commençant par l'expulsion de l'occupant du studio 164, et de la présence de la squatteuse identifiée en photo). Frais facturés à la copropriété, avec recours auprès du ou des propriétaires concernés, pour récupération des frais engagés.	Pour	264700	98,04%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5300	1,96%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	270000	-	
	Abstention	18000	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Ines Van Wienen			
ABSTENTION	Dhr Theodorus Wester, Mr Eladio Pereira Da Silva			

L'assemblée demande la présentation de la couverture d'assurance « abandon de recours », à la prochaine assemblée générale ordinaire.

18. Travaux privatifs

18.1. Travaux privatifs chauffage : radiateur, vannes. Action à venir, avant automne, sur base d'un regroupement, par le syndic, des demandes

18.2. Portes d'appartement. Constats : beaucoup de portes sont dans un état déplorable (couleur non conforme, coups, ...), portes qui ne se ferment plus, ...

Approbation pour donner mandat au syndic et aux membres du Conseil de Copropriété pour : 1) faire le relevé des portes où rénovation nécessaire, 2) pour trouver l'offre la plus compétitive 3) pour commander les rénovations nécessaires aux frais des Propriétaires concernés (après les avoir avisés, pour la bonne forme)?

forme)?				Vote 1/2
18.2. Portes d'appartement: Approbation pour donner mandat au syndic et aux membres du Conseil de Copropriété pour : 1) faire le relevé des portes où rénovation nécessaire, 2) pour trouver l'offre la plus compétitive 3) pour commander les rénovations nécessaires aux frais des Propriétaires concernés (après les avoir avisés, pour la bonne forme)?	Pour	270000	96,22%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	10600	3,78%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	280600	-	
	Abstention	7400	-	
	Absent	712000	-	
CONTRE	Abdulghani Al Maktari			
ABSTENTION	Christian Moreau, Mr Eladio Pereira Da Silva			

19. Règlement d'ordre intérieur :

* Pas de airbnb

* Formalités d'emménagement, de déménagements

Rappel de la décision prise lors de l'assemblée générale du 19/05/2016.

« L'emménagement ou déménagement ne sont autorisés qu'après être passé chez le syndic (rue de la Démocratie, 29 à 1070 Anderlecht – du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h).

Utilisation du monte-charge :

Vous recevrez un « bon pour l'utilisation du monte-charge », bon qui sera demandé au nouvel arrivant par le concierge. Sans ce bon, vous ne pourrez emménager/déménager.

Vous devrez remettre au syndic la somme (exacte et en espèces) de :

- **50€ si vous occupez un studio ;**
- **80€ si vous occupez un appartement.**

Veillez prévenir le concierge minimum 48h à l'avance pour le jour d'utilisation.

Le syndic est disposé à organiser ce rendez-vous avec le concierge.

Attention, les déménagements/emménagements sont interdits les samedis après-midi, dimanches et jours fériés.

Les dégâts éventuels intérieurs ou extérieurs au bâtiment seront à charge du contrevenant. »

* **Sonnette palière** (votre sonnette à votre porte d'appartement) : il faut garder l'ancien parlophone au mur. Si vous déconnectez votre parlophone, vous n'aurez plus de sonnette et vous causerez préjudice aux occupants des étages supérieurs qui n'auront, de fait, plus de sonnette non plus !

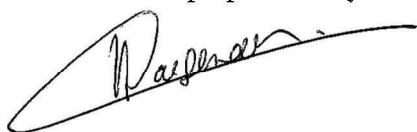
* **Pigeons** : salissures sur les terrasses. Il est demandé aux occupants de veiller au nettoyage régulier, pour leur confort et pour l'hygiène. Un nettoyage non régulier entraînera une dégradation des nouveaux sols de terrasse. Les fientes de pigeons sont très acides et peuvent endommager les matériaux de construction tels que la pierre, le béton, la brique et le métal.

20. Signature du procès-verbal

Pour une raison de facilité de lecture, le procès-verbal rédigé en assemblée est ici dactylographié. Ce procès-verbal est en tout point similaire à son original qui est consigné en notre agence. La séance est levée vers 21h00.

En vous remerciant pour la confiance témoignée, en restant à votre disposition, recevez, chers Copropriétaires, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Conseil de Copropriété & Syndic



Madame Berghmans, Monsieur Vincart,
Monsieur Van der Veken, Monsieur Ingels
B. Jacqmain, D. Waegenae

**LETTRE D’AFFIRMATION A L’ASSEMBLÉE ORDINAIRE
DE L’ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES « PORTE DE PARIS »**

Mesdames, Messieurs,

Cette lettre d’affirmation vous est adressée en application de la mission de vérificateur aux comptes qui m’a été attribuée dans le cadre de l’établissement du bilan au 31 décembre 2024 de l’Association des Copropriétaires « Porte de Paris » afférent à la période de 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Je vous confirme que sur base des informations reçues, en toute bonne foi et au mieux de ma connaissance, avoir étudié le bilan qui m’a été transmis et que celui-ci donne une image fidèle de la situation financière et du résultat de l’Association des Copropriétaires « Porte de Paris ».

D’autre part, à ce jour, je n’ai connaissance d’aucun événements, autre que ceux déjà pris en compte, survenu depuis la date de clôture de l’exercice et qui nécessiterait un traitement comptable, tous les passifs dont j’ai connaissance ont été inclus dans les états financiers.

Fait à Anderlecht, date du jour de l’assemblée générale



Yves Ingels
Vérificateur aux comptes