

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 09 mars 2022

ACP La Pastourelle - Bloc A (N. Entr. : 0873 239 827)
Clos de la Pastourelle 13
1140 BRUXELLES
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 09 Mars 2022

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

Copropriétaires présents	10	sur 25	40.00 %	55630
Copropriétaires représentés	6	sur 25	24.00 %	19710
Copropriétaires absents	9	sur 25	36.00 %	24660
Totaux	25	sur 25	100.00 %	100000.000
AG valide en participants		16	64.00 %	
AG valide en quotités		75340	75.34 %	

Le 09 Mars 2022 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.

1. Organisation

Les présences ont été prises à partir de 17h00. 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*".

Statuts - composition du bureau : le bureau est composé d'un président et deux Assesseurs

L'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité des voix présentes et représentées la désignation de **A4i** en tant que secrétaire de la réunion.

3. Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété

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 les rapports d'activités rédigés par le Conseil de Copropriété (Voir annexe 1)

4. 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 avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'actuellement, ceux ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

- Gaz Chauffage : **ENGIE** (durée : 1 an – date anniversaire : 1er janvier) ; contrat global A4i négocié par le courtier en énergie **TRINERGY** ;
- Electricité : **ENGIE** (durée : 1 an – date anniversaire : 1er janvier) ; contrat global A4i négocié par le courtier en énergie **TRINERGY** ;
- Nettoyage : **DOCHIA SAUCA** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/11/09 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Ascenseurs : **OTIS** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/06/15 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) et **SGS** (durée : 3 ans - date anniversaire : 30/08/05 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Chauffage : **RM CHAUFFAGE** – En attente du contrat d'entretien
- Porte de garage : **PORTOMATIC** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/03/06 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Entretien des dispositifs de sécurité : **SAFE & SOUND** (durée : 1 an - date anniversaire : 23/10/12 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Espaces verts : **PRO ARBO** (durée : 1 an - date anniversaire : 1/01/13 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis de 3 mois) ;
- Assurances : Courtier K&S Assurances
 - Assurance incendie **AXA 817.129.082** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/01/21 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
 - Assurance RC professionnelle **AG N°03/66.509.696/000** (durée : 1 an – date d'anniversaire : 01/01/20 – renouvellement par tacite reconduction
- Relevé des compteurs : **ISTA** (durée : 10 ans - date anniversaire : 14/11/00 – renouvellement par tacite reconduction pour un an - renon : préavis 3 mois) ;
- Entretien du réseau d'égouttage suspendu : **DMO** (durée : 1 an - date anniversaire : 25/02/10 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Syndic : **A4i srl** (durée : 3 ans – date anniversaire : 31/03 - renon : préavis 6 mois) - en-cours jusqu'au 31/03/2023.

5. Etat des procédures judiciaires en-cours

Propriétaires en défaut de paiement :

- Lot A 0.1 - Montant : 2.379,31 €

Ce dossier est suivi par l'avocat de la copropriété, le bureau Van Cutsem.

6. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

En ce qui concerne la vérification des comptes de l'année écoulée, M Auquier qui avait été désigné lors de la consultation écrite du 9 mars 2021, n'est plus propriétaire dans notre immeuble. Par conséquent la vérification des comptes a été réalisée par Mme _____ conformément à la loi de la copropriété. Lors de la dernière réunion de Conseil de Copropriété qui a eu lieu le 2 février 2022, en présence du syndic A4i, un échantillonnage a été effectué sur le facturier, sur les extraits bancaires des comptes à vue et d'épargne et un éclaircissement a été demandé sur des refacturations. Aucune anomalie n'a été détectée.

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

(Voir annexe 2).

Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	74 810	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	74 810	-	
	Abstention / Absents	25 190	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



11. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CHEVALIER

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".

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CHEVALIER	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme DE MARREE

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme DE MARREE	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme ESTERCAM

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme ESTERCAM	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DE LEERSNIJDER

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DE LEERSNIJDER	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?

Mr MATTIOLI-GHATTAS propose sa candidature.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un Collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur".

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 Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2022. Monsieur DEVILLET présente sa candidature.

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Budget prévisionnel 2022

Art 3.89 § 18° "l e 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 en annexe 4).

Budget prévisionnel 2022	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

18. Travaux conservatoires : Réparation de la terrasse de l'appartement 0.02 (Mr VERHOEVEN)

La terrasse de l'appartement 0.02 s'affaisse et doit être réparée.

Un devis avait été obtenu de la société FERREIRA pour la réalisation de ces travaux : 5.215 €

En cas de validation de ce projet, A4i demandera une actualisation du devis et les travaux seront réalisés en 2022.

Proposition de financer ces travaux via le Fonds de Réserve pour autant que ces travaux doivent être pris en charge par la copropriété. Ceci sera vérifié par A4i.

Travaux conservatoires : Réparation de la terrasse de l'appartement 0.02 (Mr VERHOEVEN)	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

19. Travaux conservatoires : Proposition de traiter/retirer la mousse en toiture

De la mousse a été constaté sur certaines parties de la toiture.

Il est nécessaire de retirer celle-ci afin d'éviter d'obstruer les corniches et descentes d'eau pluviales et le détachement des ardoises.

Proposition de financer ces travaux via le Fonds de Réserve.

Travaux conservatoires : Proposition de traiter/retirer la mousse en toiture	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

20. Travaux conservatoires : Entretien des menuiseries

L'entretien des menuiseries est nécessaire à plusieurs endroits dans la copropriété. Budget estimé via un premier devis : 13.250 €

En cas de validation de ce projet, A4i demandera une actualisation du devis et les travaux seront réalisés en 2022.

Proposition de financer ces travaux via le Fonds de Réserve.

Travaux conservatoires : Entretien des menuiseries	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

21. Proposition de nettoyer les bandeaux de terrasses

En cas d'acceptation de la réalisation de l'entretien des menuiseries, il est proposé de réaliser également le nettoyage des bandeaux de terrasses en béton architectonique. Budget estimé via un premier devis : 6.095 €.

En cas de validation de ce projet, A4i demandera une actualisation du devis et les travaux seront réalisés en 2022.

Proposition de financer ces travaux via le Fonds de Réserve. Vote à la majorité des 2/3.

Proposition de nettoyer les bandeaux de terrasses	Oui	51 020	67.72 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	24 320	32.28 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

22. Travaux 2023 - 2028 : état des lieux + financement et planification

- Peinture - murs et plafonds communs.

- Parlophone.

- Panneaux photovoltaïques.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer à étudier ces projets.

Travaux 2023 - 2028 : état des lieux + financement et planification	Oui	68 850	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	68 850	-	
	Abstention / Absents	31 150	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

23. Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 577-5 § 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 10.000€ par trimestre.

Organisation du (des) Fonds de Réserve	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

24. ROI : Procédure d'installation d'une borne de recharge privative pour un véhicule électrique

Cf. Annexe 4.

L'Assemblée Générale précise que, à l'exception de Monsieur Hoffmann, elle n'est pas favorable à l'installation de bornes dans ses parkings.

ROI : Procédure d'installation d'une borne de recharge privative pour un véhicule électrique	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

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

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.

Ce dernier est disponible sur le site www.a4i.be et peut également être obtenu par mail en envoyant votre demande à l'adresse a4i@a4i.be.

Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : validation du texte adapté	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

26. 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

Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : enregistrement via notaire	Oui	75 340	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	75 340	-	
	Abstention / Absents	24 660	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

27. Divers

Relevé des présences

Copropriété : 1601 - ACP La Pastouralle - Bloc A (N°. Ent. : 0873 239 827)
Exercice : 2021

Lieu : BRUXELLES
Date : 09/03/2022
Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
	6560.0000	Présent
	530.0000	Procuration
	210.0000	Absent
	7850.0000	Présent
	210.0000	Absent
	5290.0000	Procuration
	3270.0000	Procuration
	5340.0000	Présent
	5580.0000	Présent
	5350.0000	Présent
	5450.0000	Procuration
	740.0000	Présent
	7190.0000	Présent
	5700.0000	Présent
	4830.0000	Présent
	4640.0000	Procuration
	5340.0000	Absent
	530.0000	Procuration
	6850.0000	Absent
	1760.0000	Absent
	4990.0000	Absent
	210.0000	Absent
	740.0000	Absent
	6490.0000	Présent
	4350.0000	Absent
Total Copropriété :	100 000.0000	25
Présents :	55 630.0000	10
Procurations :	19 710.0000	6
Absents :	24 660.0000	9
Total pour le quorum :	75 340.0000 (75.34 %)	16 (64.00 %)

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

ANNEXE 1

Handwritten marks or initials in the bottom right corner.

RAPPORT D'ACTIVITE 2021

Bonjour à tous et à toutes,

L'année 2021 vient de s'achever comme l'année 2020 à cause de mesures sanitaires et temporaires dues à cette pandémie qui dure... et nous ont fait changer nos habitudes.

Comme vous l'avez constaté l'Assemblée Générale du 10 mars 2021 n'a pas pu se tenir, à la place c'est une consultation écrite qui a été organisée en concertation avec le syndic et votre conseil de Copropriété. Cette consultation écrite reprenait un ordre du jour restreint avec quelques points essentiels soumis aux votes, des annexes jointes ainsi qu'un bulletin de vote qui vous permettait de vous prononcer.

Au moment où je rédige ce rapport d'activité je ne sais pas si cette année une Assemblée Générale pourra se tenir le 9 mars 2022 à laquelle malheureusement je ne serai pas présente, Madame De ne remplacera. Ce sera la deuxième année consécutive qu'une consultation écrite sera organisée étant donné qu'il est interdit actuellement de se réunir à plus de 6 personnes.

Ces mesures n'ont pas empêché d'exécuter les points votés lors de cette consultation écrite. Une première réunion du conseil de copropriété a pu se tenir en présentiel le 12 octobre 2021 pour faire le point des travaux à exécuter, pour la vérification du facturier et aussi régler certains désordres qu'il faut résoudre soit immédiatement soit à long terme, la réunion suivante s'est tenue également en présentiel le 2 février 2022 avec A4I et les membres du conseil de copropriété.

En ce qui concerne la vérification des comptes de l'année écoulée, qui avait été désigné lors de la consultation écrite du 9 mars 2021, n'est plus propriétaire dans notre immeuble. Par conséquent la vérification des comptes a été faite par moi conformément à la loi de la copropriété. Lors de notre dernière réunion un échantillonnage a été effectué sur le facturier, sur les extraits bancaires des comptes à vue et d'épargne et un éclaircissement a été demandé sur des refacturations. Aucune anomalie n'a été détectée.

Au cours de ces différentes réunions les factures sont vérifiées minutieusement et lors de la dernière réunion un ordre du jour est établi et un budget est élaboré, en cas de consultation écrite ce sera le même budget que celui de 2020 et de 2021.

J'insiste à nouveau sur l'importance de votre participation soit par votre présence ou par procuration lors d'une Assemblée Générale soit répondre par vote si c'est une consultation écrite. L'année passée vous avez marqué votre accord et mandaté le conseil de copropriété pour les travaux de réfection des joints de châssis qui ont été réalisés par la firme KlinkUp dans le courant du mois de novembre et dont le montant de 21.484 € a été pris en charge par le fond de réserve. J'ai été particulièrement vigilante quant à l'exécution de ces travaux, plusieurs joints inesthétiques ont dû être rectifiés.

Les membres de ce conseil et plus particulièrement M. et moi même sont omniprésents sur le site et c'est de cette manière que votre conseil de copropriété se charge de veiller à la bonne exécution des missions du syndic qui doit en rendre compte chaque année devant notre Assemblée Générale.

Voici détaillé les interventions pour lesquelles des contrats ont été souscrits:

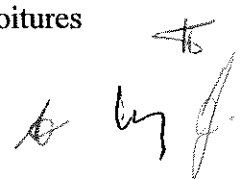
PORTE DE GARAGE

Hormis l'entretien de la porte de garage, il n'y a eu aucune autre intervention, aucun remplacement de ressorts, les précédents ressorts ont été remplacés en août 2020.

NETTOYAGE DES COMMUNS

Cela fait déjà 13 ans que fait l'entretien des communs tout en fournissant un travail satisfaisant.

Le nettoyage du garage s'est fait le 1 juin 2021 sans problème majeur malgré le nombre de voitures



garées dans le garage en raison du télétravail. En 2020 il n'y avait pas eu de nettoyage du garage.

Suite à un avis adressé le 5 mars 2020 à l'attention des sociétés de nettoyage des copropriétés gérés par A4I concernant l'hygiène et la désinfection à cause du covid 19, Mme continue en semaine et moi même occasionnellement de désinfecter les poignées de toutes les portes des communs, les boutons d'appel d'ascenseur, les rampes d'escalier.

ASCENSEUR

L'ascenseur a connu plusieurs pannes récurrentes notamment en janvier, en mars, en avril, après 7 interventions entre le 19 mars et le 17 avril la panne a été détectée, voici un aperçu des interventions.

Le 19/03/21, le 23/03/21, le 29/03/21, le 9/04/21, le 13/04/21, le 16/04/21 et le 17/04/21 intervention d'OTIS pour la même panne.

Lors de la dernière intervention une vérification générale a été faite et l'ascenseur a été remis en fonction. Selon le technicien il se pourrait que l'ascenseur soit à nouveau bloqué au 4ème étage en attendant de remplacer les contacteurs, proposés par un des nombreux techniciens qui se sont succédé. Depuis lors l'ascenseur fonctionne normalement et aucun contacteur n'a été remplacé.

CHAUFFAGE

Depuis juillet 2020 nous avons deux nouvelles chaudières, en début d'année 2021 quelques travaux ont du être exécutés demandés par le bureau d'étude TM4. Ces nouvelles chaudières Buderus fonctionnent aussi bien en gaz riche qu'en gaz pauvre.

RM Chauffage est intervenu à plusieurs reprises pour des problèmes d'eau chaude chez certains occupants.

Il n'est plus nécessaire de couper le chauffage de juin à septembre comme le faisait M chaque année. En effet le chauffage fonctionne suivant la sonde placée à l'extérieur.

CONTROLE ET ENTRETIEN DES APPAREILS DE SECOURS ET D'INCENDIE

L'installation a été contrôlée par SAVE and SOUND en octobre 2021. Suite à ce contrôle trois lampes de secours ont été remplacées en janvier 2022.

Un contrôle préventif des clapets coupe feu a été réalisé par SAVE and SOUND le 15 novembre 2021 avec un remplacement éventuel des clapets défectueux à l'appréciation du propriétaire. Le contrôle a été pris en charge par le fond de réserve mais le remplacement des clapets est repris en frais privés.

ESPACES VERTS

Hormis les dates de passage de la société PRO ARBO à partir du mois d'avril 2021 suivant le contrat d'entretien il y a eu le 19 mai 2021 des travaux de réduction de la haie à l'arrière de l'immeuble.

RESEAU D'EGOUTTAGE

DMO a fait l'entretien du réseau d'égouttage le 10 novembre 2021.

Le 29 mars 2021 DMO est intervenu en urgence en raison des égouts bouchés et des canalisations encombrées par des matières textiles. L'encombrement était tel que cela a entraîné des remontées d'eaux usées dans les douches des appartements du rez de chaussée. Un mail vous a été adressé à ce sujet à chacun d'entre vous. Le 31 juillet 2021 il y a eu une nouvelle intervention urgente d'une autre société, DMO ne travaillant pas le WE, seul M a connu des désagréments d'eaux usées remontant dans sa douche.

Autres interventions pour lesquelles aucun contrat n'est signé :

ELECTRICITE

Le 20 janvier 2021 : Intervention d'un électricien pour réparer l'électricité dans le local des compteurs électriques

Le 4 juin 2021 : a remplacé un détecteur de présence dans le hall d'entrée. Une odeur

de bakélite brûlé imprégnait le hall d'entrée.

TOITURE

Il y a eu plusieurs interventions de la société ACCESS en mars 2021 pour des ardoises détachées à cause des vents violents , quelques ardoises étaient plantées dans les jardins.

EXUTOIRE DE FUMEE

Une demande de remplacement de la minuterie des extracteurs dans les salles de bains et WC a été demandée et rappelée à plusieurs reprises depuis le 4 décembre 2019 à la société De Cubber restée sans réponse . C'est finalement la société RM Chauffage qui en août 2021 a remplacé le minuteur défectueux et contrôlé les deux moteurs d'extraction en toiture.

En dehors de la gestion annuelle faite par A4I, incluant la partie administrative, la tenue de la comptabilité (4 appels de provisions de charges), les visites des parties communes et le suivi des contrats des différentes sociétés comme Mme Sauca, Otis, Safe and Sound, Portomatic, Allianz, Pro Arbo, DMO, RM Chauffage et Sani Duo, certains points ont été mis en œuvre :

- Contrats ENGIE pour l'électricité et pour le gaz négociés pour une durée d'un an par le courtier en énergie TRINERGY.
- Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi – enregistrer par le notaire . Budget estimé à 1000 €.
- Réfection des joints périphériques – appel d'offres ,une première offre avait été demandée en septembre 2018 pour un montant de 19.008 €HTVA. Le conseil de copropriété et le syndic ont mandaté la société KLink Up de prévoir ces travaux pris en charge par le fond de réserve.
- Echange de mails entre A4I, la société Klink Up et le conseil de copropriété
- Nettoyage du garage par
- Entretien des clapets coupe feu par *SAFE & SOUND*
- Envoi d'un mail à Otis relatif au problème des pannes récurrentes de l'ascenseur dans la copropriété.
« La copropriété souhaite manifester son mécontentement par rapport à la gestion relative à ce problème de la part de votre société. En effet, comment expliquez-vous qu'il a fallu attendre la 7ème panne pour que votre société réalise enfin une analyse complète de la situation qui a permis (espérons le) d'identifier le problème ? La Copropriété espère que votre société fera preuve de plus de professionnalisme dans le futur pour ce type de situation ».
- Demande d'un contrat d'entretien des moteurs d'extraction- fréquence annuel tous les 3 ans
- Demande de devis à Pro Arbo pour l'amincissement de la haie à l'arrière de l'immeuble.
- Demande à RM Chauffage de remédier les problèmes liés à l'eau chaude.

Ce qui m'amène au R.O.I dont je rappelle régulièrement des points qui ne sont pas respectés ou peu respectés et rappelés ci-dessous :

- Ne pas déposer vos sacs de poubelles pendant des heures dans les couloirs (parties communes)en attendant de les descendre ou de laisser des objets personnels afin de laisser le passage libre en cas d'urgence mais aussi pour permettre à la nettoyeuse de faire son travail.
- Vous êtes priés de déchirer vos boîtes en carton et de les déposer vous même dans le container jaune et ne pas attendre que quelqu'un d'autre le fasse pour vous. Pour vous faciliter le tri vous avez tous reçus un sac compartimenté pour les déchets.
- Chaque année des vols sont commis que ce soit dans les caves, dans le garage pour vols de vélos ou dans un appartement, en 2021 c'est un vol de vélo qui a été commis dans un box fermé, des bouteilles de vins ont aussi été dérobées dans un box fermé. Il semblerait que certaines portes ont une anomalie. Pour ce faire veuillez à vérifier la fermeture de la porte de votre box avec votre clé , aussi fermer la porte de garage après chaque passage au moyen de votre commande ou manuellement si vous êtes à pied. .Il en va de même avec la porte

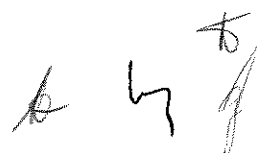
d'entrée , ne pas la laisser bloquer avec un carton ou grande ouverte, ne fut- ce qu'un instant afin que des personnes malveillantes n'entrent dans l'immeuble.

Je rappelle aux propriétaires qui louent leurs biens de bien vouloir transmettre ces recommandations concernant le R.O.I afin que leurs locataires soient mis au courant de ces remarques.

C'est sur ce chapitre que se termine ce rapport d'activité et si notre Assemblée Générale ne peut pas se tenir le 9 mars 2022 en raison de la situation sanitaire liée au COVID vous serez averti en temps utile des projets pour cette année.

Prenez soin de vous,

M Auquier , commissaire aux comptes désigné lors de la consultation écrite du 9 mars 2021 ne fait plus partie de la copropriété,c'est moi même qui ait fait la vérification des comptes de l'année écoulée conformément à la loi de la copropriété.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping characters that appear to be initials or a name.

ANNEXE 2

Handwritten signature or initials

ACP La Pastourelle - Bloc A
Clos de la Pastourelle 13
1140 BRUXELLES
N° ent. : 0873 239 827
Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021

Bilan après répartition au 31/12/2021

ACTIF		PASSIF	
4000000 - Propriétaires	-9 354.21	1000000 - Fonds de roulement bloc A	17 059.86
4991002 - Sinistre Naert / Burnet	436.36	1500200 - Réserve produits divers	191.52
5300000 - Compte épargne	37 383.19	1600000 - Fonds de réserve	14 908.04
GKCCBEBB BE08 0882 8439 6113	37 383.19	4400000 - Fournisseurs	29 350.12
5500000 - Compte vue	34 069.42	4900000 - Charges à reporter	1 025.22
GEBABEBB BE68 2100 1866 1034	34 069.42		
	62 534.76		62 534.76



ANNEXE 3

to
g

	Budget 2021	Réel 2021	Budget 2022	Commentaires	Diff. vs BU
6101100 - Entretien, téléphone & contrôle ascenseur	€ 1.600,00	€ 1.637,84	€ 1.700,00	OTIS (entretien ascenseur, rempli bouton d'appel au +3) & SGS (contrôle OTIS)	37,84 €
6101130 - Réparation ascenseur	€ 1.000,00	€	€ 1.000,00		1.000,00 €
6103100 - Entretien installation chauffage	€ 500,00	€	€ 500,00		500,00 €
6103130 - Réparation installation chauffage	€ 400,00	€	€ 400,00		400,00 €
6103800 - Comptage consommation & répartition (*)	€ 1.300,00	€ 1.431,13	€ 1.350,00	ISTA	131,13 €
6105000 - Entretien des communs	€ 6.000,00	€ 5.922,21	€ 6.000,00	SAUCA	77,79 €
6105300 - Matériel et frais divers occupants	€ 400,00	€ 446,36	€ 400,00	BXL Prop (conteneurs poubelles), FERREIRA (placement échelle télescopique), SAUCA (fournitures ampoules et led)	46,36 €
6105330 - Frais divers propriétaires	€ 400,00	€ 631,63	€ 400,00	BRUXELLES FISCALITE (axe exploitation parking 2021) + franchise sinistre Naert/Burnet	231,63 €
6106000 - Entretien jardins communs résidence	€ 2.250,00	€ 3.733,54	€ 2.300,00	PRO-ARBO (contrat entretien annuel) + élagage d'un érable + taille de la haie de lugustrum	1.483,54 €
6106005 - Entretien jardins privés	€ 610,00	€ 620,04	€ 650,00	PRO-ARBO (contrat entretien annuel)	10,04 €
6106030 - Aménagement jardin Résidence					€
6106035 - Aménagement jardin privés					€
6109000 - Entretien installation technique divers	€ 3.500,00	€ 1.517,89	€ 3.500,00	DMO (curage général des égouts+1 débouchage haute pression), SAFE&SOUND (sécurité incendie), CLABOTS (reprogrammation badges, intervention 2ème porte entrée), FERREIRA (rempl éclairage sortie garages)	1.982,11 €
6109030 - Réparation installation technique divers	€ 750,00	€ 2.665,85	€ 2.050,00	BELECTRO (mise en conformité éclairages parkings), FERREIRA (réparation décharge pluviale dans les garages), RM CHAUFFAGE (rempl. horloge mécanique pour ventilation), ACCESS (intervention en toiture), KLINKUP (réfection des joints)	1.915,85 €
6109100 - Entretien porte de garage	€ 200,00	€ 191,12	€ 200,00	PORTOMATIC (contrat entretien annuel)	8,88 €
6109130 - Réparation porte de garage	€ 250,00	€	€ 250,00		250,00 €
6120010 - Consommation & redevance eau (*)	€ 6.700,00	€ 6.125,79	€ 6.700,00	VIVAQUA	574,21 €
6121000 - Electricité communs	€ 3.000,00	€ 2.758,97	€ 3.000,00	ENGIE	241,03 €
6122000 - Gaz de chauffage (*)	€ 9.190,00	€ 6.343,32	€ 8.200,00	ENGIE	2.846,68 €
6125005 - Prev. pour consommations individuelles (*)	€ 5.950,00	€ 5.922,12	€ 5.950,00	A4i	27,88 €
6130000 - Honoraires syndic	€ 750,00	€ 707,85	€ 750,00	T4M (réception chauffage PEB)	42,15 €
6130100 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 3.000,00	€ 2.362,37	€ 2.500,00	AXA (Assurance Incendie), AG Insurance (RC CCP)	637,63 €
6140000 - Assurances	€ 750,00	€ 125,68	€ 750,00	Copies, timbres, enveloppes & prest. Compl. A4i	624,32 €
6160300 - Frais de gestion occupants	€ 1.000,00	€ 1.702,88	€ 1.000,00	Salle AG, frais de banque, copies, timbres et enveloppes & prest. Compl. A4i	702,88 €
6160330 - Frais de gestion propriétaires		€ 157,44			157,44 €
Frais privés					€
Total ordinaire	€ 49.500,00	€ 45.004,04	€ 49.500,00		€ 4.495,96

ANNEXE 4

to
A G

ROI : Proposition de procédure à respecter par tous les copropriétaires qui souhaitent installer une borne de recharge pour un véhicule électrique dans les garages de l'ACP PASTOURELLE A

- Tout propriétaire qui souhaite installer une borne de recharge doit avertir le Syndic et ce au moins 1 mois avant l'installation de la borne.
- L'installation des câbles devra se faire via les chemins de câbles existant.
- Le copropriétaire devra se conformer à toutes les exigences de Bruxelles Environnement, à ses frais. En cas de non-respect, la copropriété fera les travaux nécessaires et refacturera ceux-ci en frais privés du propriétaire concerné.
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet.
- L'utilisation de point de recharge rapide (mode 4 à courant continu) est interdite.
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) et avoir été contrôlées par un organisme agréé.
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule.
- Le propriétaire devra fournir au syndic la preuve d'agrément de l'installation, y compris un calcul de section de câble.

