

Vérifications des comptes de l'ACP Val des Seigneurs 7-9-11 / Rue Blockmans 12

Gérant : SRL Dynamic Services

Période 01/07/2024 au 30/06/2025

Je soussigné Yves van Schendel, déclare avoir vérifié l'ensemble de la comptabilité pour la période en référence.

En ce qui concerne les pièces comptables et les imputations il a les remarques suivantes à formuler :

Période 07/24 – 09/24 :

- Les factures de TotalEnergies 24/25-1T-0013 et 24/25-1T-0024 comportent des frais de rappel de 9 EUR et de mise en demeure de 25 EUR. Si un paiement est fait en retard les frais ne doivent pas être à charge de la copropriété.
- Facture 24/25-1T-0048 est inscrite dans la liste des dépenses comme étant la 24/25-3T-001.
- Il y a 2 factures 24/25-1T-0048 dont une de Immo-Plaquettes de 54.41 EUR imputée au trimestre suivant.

Période 10/24 – 12/24 :

Pas de remarque.

Période 01/25 – 03/25 :

- Le bilan au 31/03/2025 n'est pas correct : le solde du compte à vue ING n'est pas de 12.472,79 EUR mais bien de 18.679,15 EUR (Les extraits n'avaient plus été consultés depuis longtemps). Le passif ne correspond donc plus à l'actif.

Période 04/25 – 06/25 :

- Facture 24/25-4T-0022 Vivaqua – compteur 4000324151 – Période du 22/04/24 au 29/04/25. Cette facture indique les acomptes payés. Il y a un problème car 3 factures reçues (30/07 ; 30/08 et 30/09) de 400 EUR n'ont pas été payées par la gérance. Il faudrait également vérifier si la facture pour le mois de mai 2024 a été payée. La facture du 30/09 est reprise chez Vivaqua comme un acompte de 362,41 EUR alors qu'elle est de 400 EUR. Il faut espérer que Vivaqua ne va pas demander ces paiements. Je n'arrive pas à lier tous les paiements via le compte KBC avec les factures inscrites.
- Il n'y a aucune facture de Vivaqua pour le 2^{ème} compteur (Qui termine par ..121).
- Facture 24/25-4T-0058 (Dialuc Services) d'un montant de 397,50 EUR est inscrite dans les décomptes pour 297,50 EUR seulement. Le paiement a été fait en deux fois (297,50 + 100). Il manque donc 100 EUR dans la liste des dépenses.
- Le bilan au 30/06/25 n'est pas correct (voir remarque du trimestre précédent).

Autres remarques :

- Les contrats d'électricité sont en tarif bihoraire, il faudrait vérifier s'il n'est pas plus intéressant de passer en tarif unique. Pourquoi 1 des 8 compteurs est-il chez Total Energie alors que les autres sont chez Engie ?

- les décomptes privatifs pour l'eau n'ont pas été effectués. Il doit y avoir un problème avec les compteurs de passages (certains tournent à l'envers), il est grand temps de remplacer ces compteurs qui ont plus de 30 ans. Pour information les compteurs officiels sont changés tous les 10 ans car sinon ils ne sont plus fiables.
- Il doit y avoir également un problème avec les compteurs de passage électriques des garages vu la consommation indiquée sur certains de ces compteurs qui ne semble pas correspondre à la réalité. Le calcul des frais par propriétaire n'a pas été fait par la gérance au cours de l'exercice comptable.
- Il conviendrait de vérifier les stocks de clés et badges et de d'abord facturer et sortir du stock les plus anciens. Les indications dans le journal des OD ne correspondent pas au nombre réel de pièces disponibles.

Rapport de vérifications de comptes pour la période du 01/07/2023 au 30/06/2023 :

Il faut malheureusement constater que presque aucune des remarques liées à des problèmes « financiers » n'a été prise en compte, à savoir :

Période 07/23 – 09/23 :

- Facture 23070 payée le 04/08/23 et qui n'est pas pour la copropriété, le remboursement de Proximus n'est pas encore effectué à ce jour.
- Facture 23084 concerne des frais du CC du 01/08/23 et non du 25/10/22 (Identique à la facture 23123 de la période suivante). Un remboursement de 18,80 EUR est à faire en faveur de la copropriété.
- OD 28 (Deux OD portent le même numéro) pour une dépense Proximus de 284,75 EUR pose problème (Pas de facture – 01/22 à 08/22 jointe en annexe) et il semble que la copropriété n'est pas cliente de Proximus.

Période 01/24 – 03/24 :

- Facture Engie 117041785723 imputée 2 fois (sous les N° #T-0004 et N° 3T-0044), remboursement de 97 EUR à faire en faveur de la copropriété
- Les factures de TotalEnergies (Duplicatas) 23/24-3T-0022 et 23/24-3T-0023 comportent des frais de rappel de 34 EUR et 9 EUR. Il me semble que si un paiement est fait en retard les frais ne devraient pas être à charge de la copropriété.

Période 04/24 – 06/24 :

- Il faut faire numéroté et imputer l'OD de 150 EUR pour le propriétaire E2 (indemnité administrative). A vérifier si c'est fait.
- Les factures de TotalEnergies (Duplicatas) 23/24-4T-0050 et 23/24-3T-0051 comportent des frais de rappel de 25 EUR et 34 EUR. Il me semble que si un paiement est fait en retard les frais ne devraient pas être à charge de la copropriété.

Fait à Waterloo le 26 novembre 2025



Commissaire aux comptes



SRL DYNAMIC SERVICES
CHAUSSÉE DES COLLINES, 58
1300 WAVRE
TÉL. 010 41 09 32
info@dynamicservices.be
Num. IPI : 509138 500605

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26/11/2024 À 19:00

**0099 - VAL DES SEIGNEURS (0841164501)
VAL DES SEIGNEURS / RUE BLOCKMANS, 7-9-11 / 12
1150 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Dans la salle paroissiale « PAX »
Avenue Vandermaelen, 23
1150 Woluwe St Pierre.

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL DYNAMIC SERVICES, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

25 copropriétaires sur 42 totalisant 6 191,00 / 9 980,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C2396 - Mme [REDACTED] représentant 178,00 / 9 980,00 quotités
- C2398 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 179,00 / 9 980,00 quotités
- C2400 - Mme [REDACTED] représentant 237,00 / 9 980,00 quotités
- C2401 - M. [REDACTED] représentant 238,00 / 9 980,00 quotités
- C2402 - [REDACTED] représentant 222,00 / 9 980,00 quotités
- C2403 - Mme [REDACTED] représentant 244,00 / 9 980,00 quotités
- C2404 - M. [REDACTED] représentant 283,00 / 9 980,00 quotités
- C2405 - M. [REDACTED] représentant 280,00 / 9 980,00 quotités
- C2406 - [REDACTED] représentant 783,00 / 9 980,00 quotités
- C2407 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 281,00 / 9 980,00 quotités
- C2409 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 175,00 / 9 980,00 quotités
- C2410 - Mme [REDACTED] représentant 343,00 / 9 980,00 quotités
- C2411 - Mme [REDACTED] représentant 170,00 / 9 980,00 quotités
- C2413 - Mme [REDACTED] représentant 206,00 / 9 980,00 quotités
- C2415 - Mme [REDACTED] représentant 195,00 / 9 980,00 quotités
- C2416 - Mme [REDACTED] représentant 218,00 / 9 980,00 quotités
- C2418 - M. [REDACTED] représentant 147,00 / 9 980,00 quotités
- C2420 - M. [REDACTED] représentant 300,00 / 9 980,00 quotités
- C2421 - [REDACTED] représentant 305,00 / 9 980,00 quotités
- C2423 - [REDACTED] représentant 444,00 / 9 980,00 quotités
- C2426 - Mme [REDACTED] représentant 245,00 / 9 980,00 quotités
- C2431 - M. [REDACTED] représentant 175,00 / 9 980,00 quotités
- C2433 - M. [REDACTED] représentant 131,00 / 9 980,00 quotités
- C2440 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 33,00 / 9 980,00 quotités
- C3160 - M. & Mme [REDACTED] représentant 179,00 / 9 980,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C2399 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 175,00 / 9 980,00 quotités
- C2408 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 313,00 / 9 980,00 quotités
- C2412 - [REDACTED] représentant 187,00 / 9 980,00 quotités
- C2414 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 195,00 / 9 980,00 quotités
- C2419 - [REDACTED] représentant 299,00 / 9 980,00 quotités
- C2424 - Mme [REDACTED] représentant 241,00 / 9 980,00 quotités
- C2425 - Mme [REDACTED] représentant 239,00 / 9 980,00 quotités
- C2427 - Mr & Mme [REDACTED] représentant 230,00 / 9 980,00 quotités

- C2429 - [REDACTED] représentant 176,00 / 9 980,00 quotités
- C2430 - [REDACTED] représentant 179,00 / 9 980,00 quotités
- C2432 - [REDACTED] représentant 212,00 / 9 980,00 quotités
- C2434 - [REDACTED] représentant 81,00 / 9 980,00 quotités
- C2435 - [REDACTED] représentant 399,00 / 9 980,00 quotités
- C2436 - [REDACTED] représentant 126,00 / 9 980,00 quotités
- C2438 - [REDACTED] représentant 324,00 / 9 980,00 quotités
- C3450 - [REDACTED] représentant 235,00 / 9 980,00 quotités
- C3545 - [REDACTED] représentant 178,00 / 9 980,00 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE.

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. À 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".

Madame Puztu se propose à la Présidence et le Syndic au Secrétariat.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. CONSTAT D'APPROBATION DU PV DU 22 NOVEMBRE 2023.

Art 3.93 § 5 : « Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'Assemblée Générale. »

Étant donné qu'il n'y a eu aucune contestation du PV de l'AG du 22 novembre 2023 endéans les délais légaux, on ne peut qu'approuver unanimement le PV du 5 octobre 2023.

3. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES.

Art 3,89 §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 » ;

Les Copropriétaires sont invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au Syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée.

Voici la liste des impétrants de la Copropriété :

IMPETRANT	NOM	MAIL	TELEPHONE
ASCENSORISTE	OTIS	general.be@otis.com	+32 800 12 424
ASSURANCE COURTIER	ASSUREMENT	info@assurance.be	+32 2 731 71 57
NETTOYAGE	CD NET	cdnet@cdnet.be	+32 2 731 95 44
PORTE DE GARAGE	PORTOMATIC	mail@portomatic.be	+32 2 759 66 30
ELECTRICIEN	DOURTE	info@dourte.be	+32 2 331 31 23
DEBOUCHEUR	CURNET	info@curnet.be	+32 2 511 13 84
ELECTRICITE	ENGIE	servicesyndic@engie.com	+32 8 158 42 02
SERRURIER	SERRURERIE GENERALE	serrurierwoluwe@hotmail.com	+32 2 772 95 22
SECT	KONHEF	info@konhef.be	+32 3 238 99 81
PLOMBIER	DIALUC	dialucvivo@yahoo.com	+32 2 360 09 55
POUBELLE	BRUXELLES PROPRETE	info@arp-gan.be	+32 8 009 81 81
PLAQUETTES	IMMO-PLAQUETTES	info@immo-plaquettes.be	+32 2 478 05 54
EAU	VIVAQUA	info@vivaqua.be	+32 2 518 88 10

- **Assurance :** Le courtier Mr Scutenaire a pu renégocier la franchise à la baisse à savoir de 5.000 € à 2.500 €.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art 3.90 § 4 : « Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux Copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de la réunion puisqu'il aborde les points réalisés et à réaliser.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le Commissaire aux Comptes, Monsieur Van Schendel s'est rendu dans les bureaux de Dynamic Services.

Les questions posées ont eu réponse.

Il n'y a aucune remarque concernant l'exercice 2022 à 2023.

Il en ressort deux questions :

- Un garage n'a pas de compteur de passage électrique.
- Un souci avec les compteurs de passage d'eau froide.

Il en ressort que concernant l'exercice 2023 à 2024 des erreurs de facturation, double imputation de frais de réunion de Conseil de Copropriété, quelques questions sur les opérations diverses, compteur électrique dans les garages ...

6. ÉTAT DES PROCÉDURES EN COURS.

- Informations sur les Copropriétaires en défaut de paiements :

- **Dossier Messiant** : l'appartement a été vendu. Le montant a été réclamé au notaire. Le paiement se fera d'ici peu.
- **Dossier Warnant** : le dossier est en cours avec mise en demeure par huissier. Si le paiement n'est pas effectué endéans le mois, le dossier sera transmis comme prévu à l'avocat pour récupération de créance.
- **Dossier CAN CURT S. L.** : le dossier est suivi par le courtier (protection juridique).

7. APPROBATION DES COMPTES AU 30 JUIN 2024.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AU SYNDIC.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Le Fonds de Réserve au 30 septembre s'élève à 124.839,21 €.

12. RÉPARATION DE LA TOITURE DES GARAGES.

Les devis ont été annexés à la convocation.

Le Syndic a pris contact avec 3 sociétés pour établir un devis de réparation. Seules 2 sociétés ont répondu à la demande.

La société DIALUC propose le travail de base pour un montant de 16.830,00 € HTVA soit 17.839,80 € TVAC.

L'offre de la société LIMINA, pour le même travail, s'élève à 16.064,40 € HTVA soit 17.028,26€ TVAC. Dans ce prix, il y a également le nettoyage à haute pression de la toiture complète.

Après un tour de table, l'Assemblée décide d'effectuer les travaux avec la société Dialuc.

Le Syndic tentera avec la société Dialuc d'effectuer les travaux d'étanchéité, mais également le nettoyage de la toiture pour un budget max de 17.500.00€ HTVA soit 18.550.00€ TVAC.

Majorité des 2/3	Oui	5 300,00	85,61 %
	Non	891,00	14,39 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M. SIRRE Pierre - M. JACQUEMIN Philippe - MONEYSOFT S.A.		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. RÉPARATION DES BÉTONS AVEC LA SOCIÉTÉ REBETON (COMME PRÉVU LORS DE L'AG DE 2023)

Lors de la dernière Assemblée, il a été décidé de faire appel à la société REBETON, car cette dernière a donné entière satisfaction lors du travail sur la façade arrière. Le devis de la société REBETON a été envoyé avec la convocation.

Le montant des réparations s'élève à 34.200,00 € HTVA soit 36.252,00 € TVAC.

Vote uniquement sur les réparations des bétons.

(Sous réserve que l'intérieur des balcons soit compris).

Majorité des 2/3	Oui	4 428,00	71,52 %
	Non	1 763,00	28,48 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Mme DOMERO LOPEZ, M. et Mme GUILLEMEUR LONGUEVAL, B. et C. M. ELKENS Coordonnateurs		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. NETTOYAGE DE LA FAÇADE AVANT DU COMPLEXE IMMOBILIER AVEC REBETON

Lors de la dernière Assemblée, il a été décidé de faire appel à la société REBETON, car cette dernière a donné entière satisfaction lors du travail sur la façade arrière. Le devis de la société REBETON a été envoyé avec la convocation.

Le montant du nettoyage et hydrofugation des bétons s'élève à 21.800,00 € HTVA soit 23.108,00 € TVAC.

Vote uniquement sur le nettoyage de la façade et l'hydrofugation.

(Sous réserve que l'intérieur des balcons soit compris).

Majorité des 2/3	Oui	4 428,00	71,52 %
	Non	1 763,00	28,48 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE.

Le Syndic a envoyé les devis avec la convocation. Le Syndic propose de phaser par entrée en fonction de l'urgence.

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement d'attendre l'offre de Datcha pour le remplacement des cerveaux de la parlophonie.

Le vote se fera entre le remplacement complet ou partiel.

Système	VDS 7	VDS 7	VDS 9	VDS 9	VDS 11	VDS 11	BLOCK 12	BLOCK 12
	HTVA	TVAC	HTVA	TVAC	HTVA	TVAC	HTVA	TVAC
Système filaire	2 541.94 €	2 694.46 €	2 838.96 €	3 009.30 €	2 942.99 €	3 119.57 €	2 541.94 €	2 694.46 €
Filerie	624.75 €	662.24 €	804.75 €	853.04 €	864.75 €	916.64 €	624.75 €	662.24 €
Plaque de finition	277.52 €	294.17 €	277.52 €	294.17 €	277.52 €	294.17 €	277.52 €	294.17 €
	3 444.21 €	3 650.86 €	3 921.23 €	4 156.50 €	4 085.26 €	4 330.38 €	3 444.21 €	3 650.86 €
Système sans fil	2 676.30 €	2 836.88 €	2 676.30 €	2 836.88 €	2 676.30 €	2 836.88 €	2 676.30 €	2 836.88 €
Abonnement annuel	264.00 €	279.84 €	303.60 €	321.82 €	322.56 €	341.91 €	264.00 €	279.84 €
	2 940.30 €	3 116.72 €	2 979.90 €	3 158.69 €	2 998.86 €	3 178.79 €	2 940.30 €	3 116.72 €
Poste privatif et option:								
POSTE INT. AUDIO AVEC CORNET CLASSE100A16M	79.90 €	84.69 €	79.90 €	84.69 €	79.90 €	84.69 €	79.90 €	84.69 €
POSTE INT. AUDIO MAIN LIBRE CLASSE100A16E	73.76 €	78.19 €	73.76 €	78.19 €	73.76 €	78.19 €	73.76 €	78.19 €
POSTE INT. VIDEO MAIN LIBRE CLASSE100V16B	242.00 €	256.52 €	242.00 €	256.52 €	242.00 €	256.52 €	242.00 €	256.52 €
POSTE INT. VIDEO MAIN LIBRE AVEC WIFI CLASSE100X16E	369.90 €	392.09 €	369.90 €	392.09 €	369.90 €	392.09 €	369.90 €	392.09 €
Option: plaque de finition	70.00 €	74.20 €	70.00 €	74.20 €	70.00 €	74.20 €	70.00 €	74.20 €

Majorité des 2/3	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. REMPLACEMENT DES ÉCLAIRAGES DANS L'ENSEMBLE DU COMPLEXE IMMOBILIER.

Le Syndic a envoyé le devis avec la convocation.

Vote sur le remplacement des éclairages dans l'ensemble du complexe immobilier. (Tout ou en partie)

L'Assemblée décide de faire que les paliers.

Majorité des 2/3	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. PORTE DE GARAGE.

Lors de la dernière AG, il avait été décidé de remplacer la porte de garage.

Après l'AG, il n'y avait plus de gros souci donc nous avons décidé de mettre ce point en stand-by.

Que faisons-nous ? Remplacement ou non ?

L'Assemblée a déjà voté ce point, cependant, l'ensemble des Copropriétaires souhaitent patienter de voir si le remplacement est nécessaire, mais actuellement on ne la remplace pas.

Majorité des 2/3	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. POINTS DEMANDÉS PAR DES COPROPRIÉTAIRES.

- Sécurisation des portes d'entrée et/ou remplacement complet. Refusé.
- Au sous-sol les portes intermédiaires restent en permanence ouvertes et je pense qu'il serait opportun de pouvoir les fermer, voire de mettre un petit caoutchouc pour éviter que l'air passe + Sécurisation. Refusé.
- Devis pour la prochaine AG concernant les garde-corps. Refusé.
- Placement de cylindre au niveau des portes d'accès garages vers Copropriété. Refusé.

19. MODE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ET FIXATION DES APPELS DE FONDS COURANTS ET DE FONDS DE RÉSERVE.

Le Fonds de Réserve au 30 septembre s'élève à 124.839,21 €.

Actuellement, les appels de Fonds de Réserve trimestriels s'élèvent à 2.974,72€ soit 11.898,88 € sur l'exercice.

Il est proposé d'alimenter le Fonds de Réserve à 5.000,00 € par trimestre soit 20.000,00 € sur l'exercice.

Les travaux votés dans les points supérieurs seront prélevés sur le Fonds de Réserve.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. NOMINATION/RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Art. 3,90 § 1er : « Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un Conseil de Copropriété est constitué par la première Assemblée Générale. Ce Conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'Assemblée Générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions, sans préjudice de l'article. »

§ 2. : « Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'Assemblée Générale peut décider de constituer un Conseil de Copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er. »

Actuellement, le Conseil de Copropriété est composé de Madame Rachin D. et Messieurs Degrande et Godet.

Madame Rachin et Monsieur Degrande ne souhaitent plus être reconduits.

Ces derniers sont remerciés pour leur travail durant toutes ces années.

Monsieur Giannakakis propose sa nomination.

Le nouveau Conseil de Copropriété sera composé de Messieurs Godet et Giannakakis.

Madame Rachin reste un contact privilégié avec le Syndic.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. NOMINATION/RECONDUCTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Art. 3,91 : « Commissaire aux Comptes 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. »

Monsieur Van Schendel propose sa reconduction.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. NOMINATION/RECONDUCTION DU SYNDIC.

Le Syndic, Dynamic Services, représenté par Monsieur Hennes Fabrice, propose sa reconduction.

Majorité absolue	Oui	6 191,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 191,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. LECTURE DU PV, DES DÉCISIONS ET SIGNATURE DE CE PV.

Fait en fin de séance.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:30.

Le Président

Le Secrétaire

Vérifications de comptes de l'ACP Val des Seigneurs 7-9-11 / Rue Blockmans 12

Gérant : SRL Dynamic Services

Période 01/07/2022 au 30/06/2023

Je soussigné Yves van Schendel, déclare avoir vérifié l'ensemble de la comptabilité pour la période en référence.

En ce qui concerne les pièces comptables et les imputations il n'y a aucune remarque à formuler.

Il y a par contre les remarques suivantes à faire :

- Le garage 201 n'a pas de compteur de passage (ou n'est pas répertorié) pour la consommation électrique. N'y a-t-il aucun éclairage ou aucune prise électrique ?
- Il doit y avoir un problème avec les compteurs de passage des appartements pour l'eau froide. En effet, bien que les dates des relevés des compteurs de passage ne correspondent pas aux dates des relevés de Vivaqua, il y a une énorme différence entre ce qui est refacturé aux occupants et la consommation globale payée (refacturation inférieure à la consommation totale).

Fait à Wavre le 5 novembre 2024



Yves van Schendel

Commissaire aux comptes

Vérifications de comptes de l'ACP Val des Seigneurs 7-9-11 / Rue Blockmans 12

Gérant : SRL Dynamic Services

Période 01/07/2023 au 30/06/2024

Je soussigné Yves van Schendel, déclare avoir vérifié l'ensemble de la comptabilité pour la période en référence.

En ce qui concerne les pièces comptables et les imputations il a les remarques suivantes à formuler :

Période 07/23 – 09/23 :

- Facture 23070 payée le 04/08/23 et qui n'est pas pour la copropriété, le remboursement de Proximus n'est pas encore effectué à ce jour.
- Facture 23084 concerne des frais du CC du 01/08/23 et non du 25/10/22 (Identique à la facture 23123 de la période suivante). Un remboursement de 18,80 EUR est à faire en faveur de la copropriété.
- OD 28 (Deux OD portent le même numéro) pour une dépense Proximus de 284,75 EUR pose problème (Pas de facture – 01/22 à 08/22 jointe en annexe) et il semble que la copropriété n'est pas cliente de Proximus.
- Bilan au 30/09/23 – Stock clés garage 180.32 EUR correspond à 9,89 clés !

Période 10/23 – 12/23 :

- Facture 23118 (DVE Avocat) il manque l'annexe avec le relevés des heures prestées.

Période 01/24 – 03/24 :

- Facture Engie 117041785723 imputée 2 fois (sous les N° #T-0004 et N° 3T-0044), remboursement de 97 EUR à faire en faveur de la copropriété
- Les factures de TotalEnergies (Duplicatas) 23/24-3T-0022 et 23/24-3T-0023 comportent des frais de rappel de 34 EUR et 9 EUR. Il me semble que si un paiement est fait en retard les frais ne devraient pas être à charge de la copropriété.
- Il n'y a pas de facture pour l'eau de janvier 2024

Période 04/24 – 06/24 :

- Il faut faire numéroter et imputer l'OD de 150 EUR pour le propriétaire E2 (indemnité administrative)
- Les factures de TotalEnergies (Duplicatas) 23/24-4T-0050 et 23/24-3T-0051 comportent des frais de rappel de 25 EUR et 34 EUR. Il me semble que si un paiement est fait en retard les frais ne devraient pas être à charge de la copropriété.
- Facture 23/24-4T-0012 (Assurances) ne tient pas compte du remboursement de prime suite au passage d'un paiement annuel à un paiement trimestriel. L'assureur doit rembourser 8 mois de cette prime annuelle payée précédemment.

Autres remarques :

- Le montant de l'appel de fonds trimestriel est de 1189,88 EUR. Pourquoi un tel chiffre non arrondi ?
- Les contrats d'électricité non liés au panneaux solaires sont en tarif bihoraire alors que la consommation en heures pleines est la plus élevée, il me semble plus intéressant de passer en tarif unique.
- Il doit y avoir un problème avec les compteurs de passage électriques des garages vu la consommation indiquée sur certains de ces compteurs qui ne semble pas correspondre à la réalité. De plus la formule de calcul utilisée par la gérance n'est pas la plus adéquate, il vaudrait mieux prendre un prix moyen du kWh de la facturation annuelle plutôt que d'essayer de calculer la décomposition du prix.
- Il conviendrait de vérifier les stocks de clés et badges afin d'avoir des prix à refacturer qui correspondent aux indications du bilan comptable.

Fait à Waterloo le 25 novembre 2024



Yves van Schendel

Commissaire aux comptes

