Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALABRE Avenue de Calabre 34-36-38 à 1200 Bruxelles

BCE : 0829.935.661

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 21 AVRIL 2022

Le jeudi 21 avril 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALCABRE se sont réunis en assemblée générale ordinaire en la salle polyvalente de l'église adventiste.

La séance est ouverte à 19h00.

24 propriétaires sur 46 sont présents ou représentés en séance. Ils totalisent 60.290 des 100.000èmes. Le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577'-6,7 et 8).

Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1er septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.

Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.

Le syndic, la S.A POLE CONCEPT est représenté par Maïté PERSYN, – Gestionnaire de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Nomination du Président, de Scrutateurs et du Secrétaire de l'Assemblée.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire

VOTE / L'assemblée élit Madame SILIUTE comme Présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

15

ND

La loi précise que l'assemblée se doit d'élire deux scrutateurs

VOTE / L'assemblée élit Monsieur MORMAL et Monsieur BERGER comme scrutateurs

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic, représenté par Maïté PERSYN, propose de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale, ainsi que le préconise la loi sur la copropriété.

VOTE / L'assemblée élit Maïté PERSYN comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

2. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.

Voir supra.

3. Liquidation de l'exercice 2020 - 2021

- Rapport du syndic sur l'exercices écoulés
- Rapport d'évaluation du syndic sur les contrats de fournitures régulières de la copropriété
- Rapport du conseil de copropriété
- Rapport du commissaire aux comptes

*** Monsieur GERMAIN Nicolas, arrive à ce point, 19h10 ***

4. Approbation des comptes des exercices 2019, 2020 et 2021 et des bilans aux 31/12/2019, 31/12/2020 et 31/12/2021

VOTE / L'assemblée n'approuve pas les comptes 2019, 2020 et 2021 et les bilans aux 31 décembre 2019, 2020 et 2021 avec le résultat suivant :

CONTRE : 39.255 (Indivision Annez de Taboada, Barlea – Macionczyk, Berger – Denis, Bouldjedri – Hafret, Hénaux, Hicintuka, Jocius – Jocienne, Marion, Mommaerts – Cauberghs, Mormal – Bastin, Nichita, Noupadja, Ribesse, Semlali – Bachiri, Uta, Van Rooten – Diaz Rosas, Zhang).

POUR : 18.146 (Ghioc, Himonidis – De Backer, Jimenez Milner, Jurdan, Siliute, Suhetzki, Van der Veken – Efimova).

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

5. Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic (votes séparés)

Décharge au conseil de copropriété

VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au commissaire aux comptes

VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au syndic

VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant les exercices 2019, 2020 et 2021 avec le résultat suivant :

CONTRE : 8.540 (Bouldjedri – Hafret, Noupadja, Ribesse)

POUR : 49.141

ABSTENTION : 2.609 (Zhang)

6. Nomination du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et du syndic

Conseil de copropriété

VOTE / L'assemblée nomme son conseil de copropriété pour l'exercice 2022 qui sera composé de Monsieur Van der Veken, Madame Semlali, Monsieur Ghioc, Madame Siliute.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Commissaire aux comptes

VOTE / L'assemblée reconduit le mandat de commissaire aux comptes attribué à Madame RIBESSE.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Syndic

VOTE / L'assemblée reconduit le mandat de syndic de Pole Concept jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

15
NB

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Travaux et interventions à l'immeuble

- Infiltrations dans les parkings (en provenance des terrasses du rez-de-chaussée) : informations et décisions

Contact a été repris avec Vinçotte (suite à leur rapport) afin de voir avec ces derniers quels sont exactement les travaux ponctuels qu'ils estiment devoir réaliser dans ce dossier et demande de rendez-vous avec eux sur place afin de réaliser les actions préconisées par ces derniers. Un retour de Vinçotte est attendu.

- Conformité installation électrique des communs suite au rapport négatif de l'organisme de contrôle dans le cadre du renouvellement du permis d'urbanisme

Lors de l'assemblée générale extraordinaire de ce 31 mars 2022, le devis de la société VAN GHELUWE a été soumis. Ce devis s'élève à 5.805 € HTVA (TVA 6%), donc à 6.153,30 € TTC pour la mise en conformité des 3 entrées. A ce montant, il y a lieu d'ajouter des frais de 45 € HTVA de frais de déplacement par jour et de 65 € HTVA de l'heure pour la réception des travaux avec l'organisme de contrôle dont les frais ne sont pas compris dans ce devis.

Conformément au souhait de cette assemblée extraordinaire, le syndic a demandé deux autres offres à la société ARDES et LADATCHA.

La société ARDES propose les prix suivants :
Pour la mise en conformité des parkings et donc l'entièreté des communs de l'entrée 34, le devis s'élève à 3.742,70 € TTC, comprenant la réception de l'installation par un organisme de contrôle agréé.
Pour la mise en conformité des communs de l'entrée 36, le devis s'élève à 2.350,39 € TTC, comprenant la réception de l'installation par un organisme de contrôle agréé.
Pour la mise en conformité des communs de l'entrée 38, le devis s'élève à 3.160,50 € TTC, comprenant la réception de l'installation par un organisme de contrôle agréé.

La société LADATCHA est venue sur place pour l'établissement de l'offre mais celle-ci ne l'a pas remise au syndic à ce jour.

VOTE / L'assemblée marque accord sur le devis de la société VAN GHELUWE pour réaliser les travaux de mise en conformité.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Rénovation parlophonie

Suite à différents problèmes rencontrés sur plusieurs parlophones dans la résidence, il a été constaté que l'installation, datant de la construction de la résidence, est vétuste.

Afin de remédier à la situation, le syndic a demander des offres pour la rénovation de la parlophonie.

La société TECHIMMO propose de remplacer la parlophonie commune par un système de viéophonie Bticino au prix de 4.664 € TTC pour l'entrée 34 et au prix de 4.664 € TTC pour l'entrée 38 et pour l'entrée 36, elle propose un prix de 3.392 € TTC.
Le prix des vidéophones privatifs varie entre 179 € HTVA et 269 € HTVA en fonction de la taille de l'écran et de l'option WIFI.

La société ARDES propose de remplacer la parlophonie commune par un système de vidéophonie Bticino Sfera pour l'entrée 34 au prix de 3.061,44 € TTC, pour l'entrée 36 au prix de 2.532,25 € TTC et pour l'entrée 38 au prix de 3.061,44 € TTC.
Le prix des vidéophones privatifs varie entre 104,98 € HTVA et 552,20 € HTVA en fonction de la taille de l'écran et de l'option WIFI.
Une plaque de propreté (afin de couvrir les trous laissés par les anciens postes) est proposée en option au prix de 44 € HTVA.

La société LADATCHA est venue sur place pour l'établissement de l'offre mais celle-ci ne l'a pas remise au syndic à ce jour.

VOTE / L'assemblée décide de reporter ce point à l'assemblée générale de 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Remplacement des lampes de secours

Les lampes de secours étant défectueuses, le syndic a demandé offres pour le remplacement de celles-ci. Le syndic attire l'attention de l'assemblée que lors de la visite du SIAMU, dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement, ce point a été relevé. Il est à noter également que les lampes actuelles datant de la construction, il n'est plus possible d'obtenir les mêmes éclairages de secours, ni même de les réparer.

La société OTECH propose le remplacement de toutes les lampes au prix de 8.880 € TTC.
La société ARDES propose le remplacement de toutes les lampes au prix de 5.752,87 € TTC.
La société VAN GHELUWE propose le remplacement de toutes les lampes au prix unitaire de 143,1 € TTC, soit un total de 5.580, 90 € TTC.

La société LADATCHA est venue sur place pour l'établissement de l'offre mais celle-ci ne l'a pas remise au syndic à ce jour.

NB

VOTE / L'assemblée décide de réaliser ces travaux par la société Van Gheluwe.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Remplacement des néons dans les garages par des leds

La société ARDES propose le remplacement des néons par des leds au prix de 2.285,78 € TTC
La société VAN GHELUWE propose le remplacement des néons par des leds au prix unitaire 59,36 € TTC pour des leds en 120cm et au prix unitaire de 66,78 € TTC pour des leds en 150 cm selon les armatures (existantes). Elle vous propose aussi le choix de remplacer les armatures existantes par des armatures leds et ce au prix unitaire de 143,1 € TTC pour des armatures 120 cm et au prix unitaire de 164,30 € TTC pour des armatures de 150 cm.

La société LADATCHA est venue sur place pour l'établissement de l'offre mais celle-ci ne l'a pas remise au syndic à ce jour.

VOTE / L'assemblée décide de reporter ce point à l'assemblée générale de 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Travaux façade avant et latérale

Le syndic présente les devis des sociétés ANTONIOU et CITY FACADE.

VOTE / L'assemblée décide de procéder au travaux de recherche au niveau des fondations à l'angle des façades avant et gauche via la société ANTONIOU au prix de 4.420 € HTVA et ce à la majorité des voix.

CONTRE : Jocius – Jocienne : 2.600

- Tubage cheminées

Ce point est en cours de demande d'offre.

- Installation d'un adoucisseur commun

Conformément à la demande de l'assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2022, le syndic a demandé un avis technique sur le placement d'un adoucisseur d'eau commun ainsi qu'un devis. La société SW PLOMBERIE est passée à la résidence à cet effet et à remis offre que le syndic présente.

VOTE / L'assemblée décide de reporter ce point à l'assemblée générale de 2023. Par contre, l'assemblée accepte que de petits adoucisseurs d'eau privatifs non électriques soient placés en précisant toutefois que l'accès aux compteurs d'eau privatifs devait rester accessible.

15
NB

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Dispositions à prendre en matière de finances communes

8.1. Budget 2022 et décision des appels de provisions

Le budget 2022 a été envoyé avec les convocations en date du 5 avril 2022.
Le budget proposé s'élève à 96.470 €.

VOTE / L'assemblée approuve à la majorité des voix le budget de l'exercice 2022 d'un montant de 96.470€ (hors dotations et travaux) et valide les 3 appels de provision restants de 20.490€ comme proposé.

CONTRE : UTA : 1548

8.2. Dotation au fonds de roulement

Le fonds de roulement présente une valeur de 9.517,79€. Pour être suffisant, il devrait représenter 4,5/12ème du budget annuel, soit de 36.176,25€.

VOTE / L'assemblée décide d'augmenter son fonds de roulement à 15.000 €. L'appel de 5.000 € sera envoyé pour le 1er mai 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.3. Dotation au fonds de réserve.

Le fonds de réserve présentait, au 31 décembre 2021, une valeur de 10.564,13€.

VOTE / L'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve 16.000 € en 4 appels et ce dès ce 1er juillet 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.4. Reconduction de la procédure de recouvrement pour charge impayées

Article 1 : *Les factures de provisions trimestrielles, et les factures de décomptes annuels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.*

Article 2 : *Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la débition d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.*

Article 3 : *Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.*

15
NB

Article 4: *Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (Avocat).*

Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5: *Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP MELEZES-CALABRE seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.*

Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

Article 6: *Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.*

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 7: *Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.*

VOTE / L'assemblée reconduit sa procédure de recouvrement pour charges impayées qui sera reprise au règlement de copropriété de l'immeuble.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.5. Financement des travaux éventuellement votés.

VOTE / L'assemblée décide de financer les travaux votés par le biais du fonds de réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8.6. Autorisation au syndic de fixer at appeler les appels de provisions de 2023, entre la clôture de l'exercice 2022 et l'assemblée générale 2023. Proposition : appels identiques à ceux de 2022.

VOTE / L'assemblée donne mandat au syndic pour fixer le montant des appels de provisions correspondants.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

15
NB.

9. Règlement d'ordre intérieur, incivilités, vie en communauté : informations et rappels

Il est rappelé ce qui suit :

- Qu'il est interdit de jeter des mégots de cigarettes par les fenêtres, balcons.
- Que les animaux sont tolérés dans la résidence, il est donc demandé aux propriétaires de chats de ne pas laisser ces derniers se promener sur les terrasses des voisins.
- Il est demandé aux copropriétaires de mettre un petit mot dans les communs lorsqu'ils réalisent des travaux dans leurs appartements.
- Il est demandé aux usagers des parkings de parquer correctement leur véhicule dans les marquages au sol sous peine de gêner les manœuvres d'autres véhicules.
- De ne pas mettre des encombrants privatifs dans les locaux techniques communs, ni dans les communs. L'évacuation de ces encombrants constituent des frais à l'ensemble des occupants.

10. Installation d'un adoucisseur d'eau privatif sans autorisation : infirmations et décisions

Plus d'actualité.

11. Réalisation d'un trou dans la façade arrière pour placement d'une nouvelle chaudière au n° 38

L'assemblée décide que la façade arrière doit être remise en état pristin aux frais uniques d'Ultimate Skill.

12. Changement du contrat d'assurance et du courtier

L'assemblée décide de passer chez Soyer Mamet pour le courtier et de changer de contrat d'assurance, d'Ethias à AXA avec une échéance proposée de 7.891, 80 € sous réserve de la statistique sinistre sur les 5 dernières années et le passage de l'expert pour confirmer les montants assurés.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

13. Changement d'ascensoriste

Conformément à la demande de l'assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2022, le syndic a lancé des appels d'offres. Ceux-ci sont en cours.

14. Vérification de l'état de la toiture

Suite au mouvement du bâtiment, certaines tuiles de la toiture ont bougées. Le syndic conseille à l'assemblée de faire vérifier la toiture.

Madame Semlali propose à l'assemblée de faire vérifier la toiture par la société de son époux, SECURITY and services et ce à titre gratuit.

L'assemblée marque son accord unanime sur cette proposition.

15
NB

15. Mise en concordance des statuts

L'assemblée décide à l'unanimité de demander à Madame Sophie Doffagne de réaliser la mise en concordance des statuts et ce au prix 1.250 €.

Cette mise en concordance sera financer par les charges courantes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

16. Point mis à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire / occupant

A la demande de Mr Van der Veken :

- Placement d'un bouton de sonnette sans fil sur plaquette sonnette du tableau général dans le hall suite panne irréparable du parlophone

L'assemblée marque accord à l'unanimité sur la demande de Monsieur Van der Veken.

A la demande de Mme Mac Neal :

- Installation d'une rampe à chaque entrée au niveau des escaliers

L'assemblée marque accord unanime sur le devis de Ceppi de 3.842, 50 € TTC pour le placement de 3 rampes (1 par entrée).

Les travaux seront financés par les charges courantes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Changement de l'entreprise de nettoyage

La société de nettoyage a reçu son renon

- Mise à jour des lampes de sécurité dans les couloirs

Voir supra

****

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

15

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

La séance est levée 23h15.

La présidente :

Le secrétaire :

Les propriétaires :

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

ACP MELEZES-CALABRE
BCE : 0829.9356.61

Rapport d'évaluation du syndic sur les contrats de fournitures régulières de la copropriété

En application des dispositions de la loi du 2 juin 2010, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant les contrats de fournitures régulières. Une copie des contrats est disponible sur le site ecoweb pour plus de détails.

Contrat de fourniture d'eau :

La copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles Capitale à savoir **VIVAQUA**.

Fourniture d'électricité :

Le fournisseur de la copropriété est **ENGIE**.

Contrat relatif à l'entretien des communs :

La société **INEDIT Sprl** s'occupe, depuis juin 2016, de l'entretien des parties communes de l'immeuble pour 2 passages par semaine, en ce compris la sortie des poubelles. Il est à noter que suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2022, le renon a été donné à la société **INEDIT sprl**. Son préavis débutera donc ce 1er mai 2022 pour se terminer le 31 juillet 2022. Toujours conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2022, la société **JF CLEANING** prendra la suite de la société **INEDIT sprl** dès ce 1er août 2022.

Assurances de la copropriété :

Le contrat d'Assurance immeuble, numéro de police : 38.144.406, a été souscrit par la copropriété auprès de la compagnie **ETHIAS.**

Le courtier de la copropriété est **le Bureau YVES PECHARD SA.**

Contrat relatif à l'ascenseur :

Un contrat d'entretien reste établi avec **KONE** pour l'entretien des équipements.

La société **SGS** assure le contrôle technique légal de l'ascenseur deux fois par an.

Contrat relatif à la ventilation :

Les interventions sont opérées par la société **ISB.**

Contrat relatif aux espaces verts extérieurs :

La Serre-Outils s'occupe de l'entretien des espaces verts.

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Contrat relatif au nettoyage de la toiture :

L'entretien de la toiture est assurée par **AJP Moonens.**

Contrat relatif aux extincteurs

La copropriété a conservé le contrat annuel souscrit auprès de la société **SICLI.**

Porte des garages :

Les interventions sur la porte du garage et de ses accès sont confiées à la société **VIPER ENGINEERING** avec laquelle la copropriété a signé un contrat d'entretien.

Portes intérieures des garages vers les communs :

Les interventions sur les 3 portes intérieures des garages vers les communs sont effectuées par la société **AZ SECURITY**.

Entretien des décharges sanitaires communes

L'entretien annuel des décharges communes sera à l'avenir réalisé par la société **SW PLOMBERIE** et ce conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2022.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

Dans le cadre de la mission de commissaire aux comptes que m'a confiée l'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP LES MELEZES, j'ai procédé à l'examen de la comptabilité relative à l'exercice 2021.

Le travail est basé sur les documents repris à la liste ci-dessous :

Relevé général des dépenses du 01/01/2021 au 31/12/2021
Balance propriétaires avec soldes ouverts au 31/12/2021
Balance fournisseurs avec soldes ouverts au 31/12/2021
Balance générale année 2021 - Bilan actif/passif
Historique propriétaires année 2021
Historique fournisseurs année 2021
Historique des comptes généraux année 2021

Extraits bancaires ING du compte courant et du compte réserve.

Facturier des factures d'entrées.

Le rapport présente la situation patrimoniale de l'ACP LES MELEZES. Il ne prétend pas à l'exhaustivité, mais est à considérer comme une synthèse et un aide-mémoire de la situation comptable au 31/12/2021.

Les questions ont été posées à la comptable Mme BOXHO et à M. LEGRAND.

1. Communication des pièces

L'audit est réalisé à partir d'une situation comptable non clôturée au 31 décembre 2021.

2. Détail des comptes du bilan et commentaire

Les postes du bilan et du compte des résultats sont présentés et commentés ci-dessous. Outre le contrôle des frais contractuels, les frais « hors contrat » ont fait l'objet d'une demande de renseignements auprès du gestionnaire.

LES POSTES DU BILAN

ACTIF

Le stock : 145,20€

Le montant de 145,20€ ouvert depuis 2019 a été pris en charge en 2021. Il représentait quatre clés restantes non « utilisables, ni revendables ».

Copropriétaire fonds de réserve : 6.777,20€

Comme prévu lors de l'AG 2019, un 1er appel de fonds de 15.000€ mouvemente le compte pour la 1ère fois en 2019 et un second de 5.000€ en 2020, soit un total de

20.000€. Les versements des copropriétaires n'ont pas été enregistrés systématiquement à ce compte, mais aussi au compte fonds de roulement.
Bien que la remarque ait été faite à plusieurs reprises, la comptable n'a pas revu les encodages. Vu qu'il n'y a pas de retards importants dans les paiements des copropriétaires, ce compte en 2021 devrait théoriquement être soldé.

Charges à reporter : 7.058,78€
Il s'agit de charges incombant à l'exercice 2022

Sinistre NOUPADJA-VANROOT : 21,55
Il y a eu une 1ère facture en 2020 de 411,40€ (FA 114 du 31/12/2020 du fournisseur ISB) pour des « recherche fuite » suite à la plainte d'un copropriétaire de n°38 pour des odeurs dans son appartement. Une seconde facture le 14/01/21, la FA 9 de 1.468,10€. Pour la neutralisation fuite garage. Ethias est intervenu en 2021 et 2022.
Ce compte a été mouvementé après l'audit, il apparaît clôturé en mars 2022.

SINISTRE HICINTUKA
Une 1ère facture de 381,15€ (FA 21017 du 27/01/21) pour des infiltrations et recherche de fuite (pris en charge par l'assurance)
Une seconde facture de 2.522,80€ (FA 21086 du 08/09/21) - descente eau en façade ; d'après les commentaires de Mme Persyn en réponse à mes questions, ce montant ne serait pas pris en charge par l'assurance. Celle-ci n'aurait pas encore pris de décision dans ce dossier
Ce compte a été mouvementé après l'audit, il apparaît un solde débiteur de 1.163,86€ le 13 avril 2022.

SINISTRE MORMAL
FA 21072 du de 502,15€ infiltration 2ème étage
Ce montant est pris en charge par l'assurance.

Banque BELFIUS (BE56-2488) - Fonds de réserve : 10.555.37€
Le solde de 10.555,37€ correspond à celui repris à l'extrait bancaire au 01/07/2021.

Banque BELFIUS (BE 80-2877) – compte courant : 2.998,07€
Le solde de 2.998,07€ correspond à celui repris à l'extrait bancaire au 31/12/2021.

Les soldes bancaires correspondent aux extraits. Pour rappel les soldes 2019 et 2020 des comptes bancaires ont subi un décalage d'écritures qui ne s'apurent qu'en 2021. C'est le 1er juillet 2021 qu'est comptabilisé le transfert du paiement de la facture AZ SECURITY (FA 20040 de 8.176,80€) du compte à vue vers le « de dépôt ». (il reste un 1€ d'écart qui sera régularisé sur 2022.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

PASSIF

Copropriétaire fonds de roulement : -8.412.26€
Voir remarque avec le compte 410000 « copropriétaires fonds de réserve »

Fournisseurs : -13.784,13€
Tous les fournisseurs encore ouverts sont apurés au cours du 1er trimestre de 2022, sauf Pole Concept.
Ce compte a été mouvementé après l'audit

Fonds de réserve : 10.564,13€-
Le solde au 31/12/2019 est de 13.731,17€. L'écart entre les deux années est expliqué par un ajustement apporté par la comptable :
appel de fonds 2020 : 5.000€ et un intérêt de 9,76€
dépenses fonds de réserve 2020 : -8.176,80€
soit : 10.564,13€

Fonds de roulement : 9.517,79€.
Le solde de ce compte devrait être de 10.000,28€, inchangé par rapport aux années antérieures. Un enregistrement erroné en 2020 d'un montant de 482,49€ (FA98 de Vinçotte du 15/10/2020) concerne une infiltration parking qui aurait dû être pris en charge en 2020. Cette écriture n'a pas été corrigé en 2020 ni en 2021.

DEPENSES DE L'EXERCICE 2021 :

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 81.461,91€ contre 68.058,30€ (et 8.176,80€ en fonds de réserve). Les postes importants concernent les dépenses contractuelles.

ASSURANCES

Le coût de l'assurance de l'année 2021 est ramené à 9.673,66€ au lieu de (2 x 5.328,48€ soit 10.656,96€). Il s'agit d'un remboursement de 2x 491,65€ ??

FRAIS SUPPORTES PAR LA COPROPRIETE EN DEHORS DES CONTRATS

PERMIS D'ENVIRONNEMENT : FA 21040 de 125€.
Concerne la demande du permis d'environnement auparavant accordé par l'IBGE. Celui-ci a fait l'objet d'un recours par la commune de WSL. D'où l'introduction d'une nouvelle demande.

F.RIBESSE

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021

Travaux réalisés par la société ANTONIOU

Il s'agit de la réfection des joints de façade arrière et du cheneau de zinc des trois entités. Il s'agit de travaux réalisés en urgence non soumis à l'AG.

FA 21099 et 21088 d'un montant total de 9.216,20€.

Pannes extracteurs

La copropriété a supporté les coûts suivants (en arrondi)
En 2019 : 7.500€ remplacement et mise en état extracteurs
En 2020 : 3.000€ en frais d'extracteur
En 2021 : FA 21033 du 14/04/21 de 2.675,81€ correspond au remplacement de l'extracteur hottes-cuisines.

Frais hors contrats récurrents aux communs

« Extracteurs /Ventilateurs »	N° FA	DATE	FSS	MONTANT
Détection mauvaises odeurs 36	FA 10	22/01/21	Fugis	381,15
Rapport installation -hottes	FA 26	01/01/21	FLORE ENRICO	508,80
Rempl grille ventilateur 36	FA 73	06/07/21	Equans	112,52
Débouchage colonne cuisine 36 -(3 factures)	FA 46-87-96		SW plomberie Et Curnet	461,10
Débouchage décharge cuisine 36	FA 101	09/11/21	SW plomberie	143,10
Débouchage urgent 38	FA 8	25/01/21	SW plomberie	381,60
Disjoncteur ventilation 34	FA 73	06/07/21	Equans	493,56
Panne extract horloge 34	FA 73	06/07/21	Equans	172,25
CORNICHE				
Débouchage corniche 36	FA65	01/07/21	FUGIS	145,20
COUPOLES				
Réglage ouverture/fermeture 38	FA 38	05/05/21	Vitraco	222,60
			Soit	5.374,41€

F.RIBESSE

Travaux garages et parking

En 2021, les frais divers (hors entretien et nettoyage) à ce poste s'élèvent à 3.483,04€.

CONCLUSIONS

Par rapport à la situation auditée, divers ajustements recommandés ont été enregistrés et apportés aux décomptes des copropriétaires. Ceux-ci leur ont été remis **avant l'AG du 21 avril prochain**.
Notons qu'après l'audit, certaines opérations ont été encodées sur lesquelles nous n'avons pas de vue. C'est notamment le cas pour les comptes fournisseurs, et les sinistres, ainsi que le compte 4991 « charges » de -15.868,61€.
Les appels de fonds aux copropriétaires s'élèvent à 70.000€ contre des charges de 81.461,91€.
Le compte 410000 fonds de réserve ne présente pas un solde réaliste du fait de la confusion des enregistrements avec le compte (410100) fonds de roulements des copropriétaires depuis 2019. La compensation globale est aisée mais la répartition entre les copropriétaires pose problème.

Vu qu'il n'y a pas eu de nouveaux appels de fonds pour le compte de « réserve », le problème au niveau des soldes bancaires (dépôt et courant) est pratiquement résorbé (reste1€ d'écart).
Le compte 489100 Fonds de roulement de 9.517,79e est amputé d'un montant de 482,49€ depuis 2020 qui n'a pas été pris en charges.

La comptabilité telle qu'elle est présentée ne donne pas une image fidèle de la situation des postes décrits *supra*.
Les enregistrements comptables ne respectent pas systématiquement les règles comptables en usage.

Le 8 avril 2022

F. RIBESSE
Commissaire aux comptes de la copropriété LES MELEZES