

A.C.P. Résidence « Congo 14 »

Avenue du Congo 14 – 1000 Bruxelles

Syndic: FIERENS Fabrice
Avenue de la Héronnière, 104 / 45
1160 Auderghem
Tel : 02/771.24.02
Fax : 02/675.84.51

Bruxelles, le 19 avril 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 AVRIL 2023

1. Ouverture de la séance – Vérification du quorum – Nomination du président de séance et du secrétaire.

L'AG est ouverte à 19h15.

Le double quorum est atteint → 651,5 quotités sur 1000 et 26 propriétaires sur 40.

L'AG peut donc valablement délibérer.

Mr Lippert est désigné président de séance.

2. Constat d'approbation du P.V. de l'A.G. du 04/09/2019.

Le pv peut être considéré comme approuvé.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic sur l'exercice écoulé, les affaires en cours et les travaux exécutés.

Mr Fierens fait rapport des différents travaux exécutés :

- Remplacement d'une descente d'eau
- Peinture des paliers
- Remplacement de décharge wc
- Placement d'une valve extérieure
- Sinistre sur alimentation d'eau chaude
- nouveau contrat fourniture de gaz

4. Rapport du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice 2019-2020-2021.

Mr Fierens fait état du rapport du Commissaire aux comptes et commente les postes. L'AG approuve les comptes sous réserve du rapport du vérificateur aux comptes. Le syndic enverra le rapport avec le pv d'assemblée. Décision prise à l'unanimité. Mr Starc s'abstient.

5. Décharge au Conseil de copropriété et au Syndic.

Décharge est donnée au Conseil de copropriété et au Syndic. Décision à l'unanimité sauf Mme Otjacques et Mr Starc.
Mr Dethy s'abstient.

6. Election du Commissaire aux comptes, du Conseil de Copropriété et du Syndic.

Commissaire aux comptes : l'AG désire à nouveau recourir aux services d'un contrôleur externe

Conseil de copropriété : Mr Delvaux, Mr Dziubek, Mr Lippert, Mr de Viron, Mr Goedermans, Mme Haine, Mr Jacques

Syndic : Mr Fierens est réélu à l'unanimité sauf Mme Otjacques, Mr Dethy et Mr Starc

7. Présentation du budget 2023 / Fonds des charges / Fonds de réserve.

L'AG décide de maintenir le budget au fond des charges à 120.000 euros et le fond de réserve à 20.000 euros.

8. Travaux à prévoir :

-réparation de la façade côté av. du Congo,

Mr Fierens expose le point. L'offre REBETON est la moins chère.

L'AG approuve l'enveloppe de 15.000 à prélever sur le fond de roulement pour ce faire.

Décision à l'unanimité sauf Mr Bury, Mr Dethy, Mr Jacques, Mme Otjacques.

-régulation de la pression du circuit de chauffage.

Des manques de pression ont été observés au niveau de l'installation de chauffage. Actuellement, la situation est stabilisée. Une surveillance de la pression doit être assurée

9. A la demande d'un copropriétaire :

-état de la zone de recul devant le garage GB9 av. des Courses.

Mr Dethy expose l'état de l'aire d'accès à son garage qui est abimé. La zone étant concernée par plusieurs propriétaires, ceux-ci s'entendent pour trouver une solution groupée à cette situation.

-création d'emplacements pour vélos

Mme Haine expose qu'elle et plusieurs propriétaires sont à la recherche d'emplacements vélo. Ceux-ci peuvent être réalisés dans les communs. D'autres possibilités existent, tel que louer un garage ou des emplacements.

10. Divers

Il est demandé que les documents (devis, rapport du commissaire au compte) soient dorénavant joints à la convocation.

Il est rappelé que la fibre optique sera installée par Proximus.

Il est rappelé que les containers oranges seront obligatoires à partir du 15/05/23

ITAA

Institute
for Tax Advisors
& Accountants

Marc de MEURICHY
Conseiller fiscal et
Expert-Comptable
Certifié ITAA

Aux copropriétaires de la Résidence « ACP CONGO 14 »
Avenue du Congo 14
1000 Bruxelles

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES DE LA
RESIDENCE « CONGO »
Année 2020 et 2021
Du 01/01/2020 au 31/12/2021

Bureaux Bruxelles : Avenue Charles Gilisquet 37 – 1030 Bruxelles
Bureaux Brabant Wallon : Avenue des Dauphins 40 – 1470 Baisy-Thy (Genappe)
Tél : 02/242.61.32 – Gsm : 0495/22.61.32 – Fax : 067/73.06.14
Email : marc.demeurichy@hotmail.com
TVA : BE 0549.629.813 – N° de membre I.T.A.A : 10.310.692



I. MISSION

Je soussigné, Marc de MEURICHY, Conseiller fiscal et Expert-comptable externe certifié, membre de l'Institut des Conseillers Fiscaux et des Experts-comptables, déclare avoir été mandaté par le Conseil de gérance de l'ACP CONGO en accord avec le syndic, afin de procéder à la vérification des comptes clôturés au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2021 de ladite copropriété.

Ma mission est la suivante :

- Vérifier l'existence et de la correction des factures imputées en charges
- Auditer les mouvements des comptes bancaires et leurs justifications
- Analyser le bilan et l'exactitude des différents postes d'actif et de passif
- Faire toutes remarques qui sembleraient judicieuses quant à la gestion comptable ou informatique de Monsieur FIERENS Fabrice.

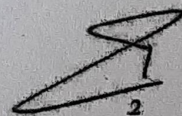
Pour effectuer ma mission, j'ai eu accès aux éléments suivants :

- Les factures d'entrées,
- Les extraits bancaires des comptes courants et des comptes à terme
- Les rapports comptables trimestriels
- Les bilans annuels

Il a été répondu à toutes les questions posées et Monsieur FIERENS m'a fourni tous les renseignements et indications voulus.

Il m'appartient donc de faire rapport sur l'exactitude des décomptes établis et d'indiquer si les comptes présentés à l'assemblée générale peuvent être approuvés.

Il m'a été confirmé qu'aucun confrère n'avait été chargé de ma mission et je déclare qu'il n'existe aucune objection déontologique qui ne me permettrait pas de remplir ma mission en toute indépendance.



2

II. EXAMEN DES COMPTES ET INFORMATIONS QUANT AUX CONTROLES EFFECTUES

- La comptabilité est tenue à l'aide d'un tableur excel par rubrique et par trimestre ce qui permet une lecture aisée de la situation comptable et une comparaison des différents trimestres. Ceci permet également une bonne vision de la situation et des écarts entre périodes. J'ai vérifié certains totaux afin de valider les formules utilisées dans le tableur. L'outil de saisie des données comptables est suffisante au regard du nombre d'imputation comptable annuelle. Les charges sont stables hormis les frais d'eau qui sont en constante augmentation. Monsieur FIERENS m'a indiqué que des investigations avaient déjà été effectuées.
 - J'ai examiné la bonne imputation des factures fournisseurs, la justesse de celles-ci ainsi que les paiements y relatifs. J'ai veillé à ce qu'aucun doublon ne soit comptabilisé ainsi que la répartition de certains frais.
 - J'ai également vérifié certains comptes fournisseurs afin de vérifier la concordance des paiements avec les factures. Les paiements ont été effectués correctement.
 - J'ai parcouru les extraits bancaires et je peux attester que les soldes repris au bilan correspondent avec ceux repris sur les extraits tant pour le compte courant que pour le compte à terme.
- De l'examen de ce qui précède, je peux attester que la comptabilisation est bien correspondante aux documents et que les paiements y afférents sont exacts. Les dépenses engagées sont justifiées et ont bien été payées.
- J'ai vérifié les principaux postes d'actif et de passif, et en considérant bien entendu les soldes de réouverture comme exacts, je peux attester que ces comptes reflètent la réalité et que le bilan peut être approuvé.
 - Enfin, je peux affirmer, sans réserve, que le travail effectué par Monsieur FIERENS est effectué de manière professionnelle et consciencieuse et que vous pouvez lui renouveler votre confiance.



III. CONCLUSIONS

Je soussigné, Marc de MEURICHY, Conseiller fiscal et Expert-comptable externe certifié, domicilié avenue Charles Gilisquet 37 à 1030 Bruxelles, membre de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ITAA) sous le numéro 10.310.692, déclare que :

Il ressort de mes travaux de contrôle des comptes de la résidence « CONGO » pour la période comprise entre le 01/01/2020 et le 31/12/2021 que les comptes présentés traduisent de manière fidèle et complète la situation de la copropriété.

Je vous affirme que la comptabilité est tenue de manière régulière, en concordance avec les exigences et règles professionnelles et déontologiques imposées par l'IFI, que les outils informatiques utilisés tant dans le calcul de la répartition des charges que dans la saisie des pièces comptables sont fiables et vous pouvez donc approuver les comptes qui vous sont présentés et renouveler votre confiance à Monsieur FIERENS.

Fait à Bruxelles, le 13 janvier 2023

Marc de MEURICHY

