

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE PARC SAINTE ANNE DU 14 MARS 2022
(BCE 0597.966.693)**

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents, représentés ou connectés sont 17 sur 25 formant ensemble 7 214/10.000^{èmes}.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h10.

Est nommé Président de séance : M. Dekempeneer

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M. Stéphane Meganck accompagné de Madame Rachel VANDERNOOT

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

L'Acp remercie la membre du conseil de copropriété qui a organisé gratuitement cette réunion.

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2021 (majorité absolue)

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1^{er} juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire **exclusivement par écrit** en veillant à utiliser l'adresse mail : team3@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires

Le syndic a joint à la convocation le rapport de Mme VAN RIJKEVORSEL, commissaire aux comptes. Le syndic répond aux questions des propriétaires en cours de séance.

Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2021. La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2.2 Evolution des charges – Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - Projet en annexe de la présente

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance et adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Prix de l'électricité et du gaz

Au printemps 2020, MGS a profité de la chute des prix du gaz et de l'électricité (liée principalement à un ralentissement économique sans précédent suite à la COVID) pour renégocier le contrat d'approvisionnement en gaz et/ou électricité de votre résidence à prix fixe avec le fournisseur TOTALENERGIES, et ce, pour une durée de 2 ans.

En annexe un tableau indiquant le coût actuel et historique des énergies gaz & électricité : nous avons assurément sécurisé les dépenses énergétiques durant cette période, réalisé ainsi de grandes économies et nous félicitons de ce choix stratégique.

Le 1^{er} mars 2022, le contrat est venu à échéance et nous devons resigner un nouveau contrat : comme vous pouvez le constater, les perspectives jusqu'à l'été 2022 ne sont pas bonnes (voir graphique).

C'est pourquoi, nous avons déjà pris des contacts avec les différents fournisseurs et TOTALENERGIES, votre partenaire actuel, nous avons proposé dès le 1^{er} mars 2022 de poursuivre la collaboration avec un contrat « flexible ».

Cela signifie que TOTALENERGIES propose de partir dans un premier temps sur un contrat à prix variable dès le 01/03/2022 et dès qu'une opportunité de marché se présentera (c.à.d. dès que les prix diminueront), nous pourrons alors signer un contrat en privilégiant le prix fixe (sans autres frais ni indemnités).

Il faut donc s'attendre à une forte hausse des charges en 2022 et adapter le budget

Le syndic invite le propriétaire à prévenir son locataire et à demander une augmentation de la provision du locataire

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postale aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le pv de l'AG par courrier postal mais uniquement par mail.
- Continuer à envoyer la convocation à l'AG par papier et par mail. N'envoyer les annexes à la convocation que par papier.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des factures, des rapports, etc des fournisseurs et expert qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement. MGS srl continuera ainsi à ne pas facturer de frais administratifs)

La proposition est acceptée

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, pv, contrats souscrits par l'acp, plans, permis, etc
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

Pour si loguer : **voir mode d'emploi en annexe**

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait lecture de la liste des débiteurs au jour de la réunion.
La situation est excellente.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Proposition du syndic de ne pas l'augmenter Majorité absolue

Le fonds de roulement est actuellement de 30.000 €.
Il est jugé suffisant.

3. Rapport du syndic voir rapport du dernier CDC en annexe

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.
Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Le président expose l'idée de proposer aux propriétaires un entretien commun des sous-stations. Cet entretien groupé nécessitera d'être présent au rendez-vous fixé.

Des explications sont données sur les portes grillagées qui initialement n'étaient pas prévues. Nettoyage insuffisant ; budget peut être à revoir ; nettoyage des parkings à faire une fois par an en mai à l'auto laveuse ; mandant donné au cdc pour prendre toutes dispositions.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1 Au conseil de copropriété

L'assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété

4.2 Au syndic

L'Assemblée donne à l'unanimité décharge pleine et entière à MGS srl.

4.3 Au commissaire aux comptes

Le commissaire est remercié pour son travail. L'Assemblée donne décharge à l'unanimité pleine et entière au commissaire aux comptes

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété – appel à candidature - il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer Mme VAN RIJKEVORSEL, M. DEKEMPENEER et BEAUDOUIN, Mme. HOMBERGEN ce, pour une durée d'un an.

Il est décidé également de nommer Mr DEKEMPENEER comme responsable technique qui pourra aussi faire des petites dépenses jusqu'à concurrence de 250 € qui lui seront remboursés.

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer Monsieur DE SMET en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

5.3 Du syndic

L'Assemblée élit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, MGS srl, représenté par M. Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de syndic pour une nouvelle année.

6. **Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le LUNDI 13 MARS 2023 A 18 HEURES**

La proposition est mise au vote et acceptée à l'unanimité.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

7. **Information - rappel - suggestion du syndic**

7.1 **Mandat au Syndic, sous le contrôle du CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrents souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, jardin, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc – Décision (majorité absolue)**

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC.

7.2 **Information sur la réception définitive des parties communes**

Le syndic précise l'état de la situation.

Le syndic confirme qu'à ce stade, la signature de la réception définitive n'est pas à l'ordre du jour. Le syndic reste en contact avec l'avocat Me Vergauwe, le CDC et M. Gosselin qui a été mandaté par l'AG.

Mandat est donné à Monsieur GOSSELIN et Monsieur DEKEMPENEER pour prendre toutes les décisions utiles dont celle d'assigner IMMOBEL au plus tard le 30 juin 2022.

7.3 **Non respect du ROI :**

- **Nettoyage des vitres des appartements obligatoires**
- **Nettoyage des terrasses obligatoires**
- **Tri sélectif des ordures obligatoires**
- **Obligation de plier les cartons avant de les déposer dans les containers jaunes obligatoires**
- **Obligation d'emballer les déchets avant de les mettre dans le containers gris**
- **Sanctions financières à envisager – Décision**

Les règles ci-dessus sont rappelées

En cas de non-respect le syndic pour facturer des frais administratifs en privatif à majoré des frais qu'il engagera pour faire faire les travaux aux frais du propriétaires.

Un achat grouper pour le nettoyage des vitres des garde-corps, etc sera étudié en cdc.

Il est interdit de mettre du mobilier sur les emplacements de parking.

En cas d'infraction répétée le syndic pourra comptabiliser des frais administratifs.

7.4 **Information sur les bornes de recharge pour voitures électriques**

Le syndic présente le dossier aux copropriétaires.

Actuellement la législation sur le principe des voitures électriques dans les parkings sous terrain est en train d'évoluer et le SIAMU (service incendie) est en train d'étudier le protocole qui sera mis en application. Entre temps le placement de borne de recharge est et reste interdite depuis le 1/7/2021. Le Président n'a pas les mêmes informations et déjà un dossier technique qu'il exposera au syndic qui fera l'objet ensuite d'une ag extraordinaire.

8. Travaux d'amélioration à prévoir- Discussion – Mode de financement – Planification – Décision (majorité 2/3)

8.1 Amélioration de la ventilation des caves – présentation du dossier par le CDC – Décision (majorité 2/3)

Le syndic lit un extrait de la dernière AG :

« M. Dekempeneer rappelle le problème de la mauvaise aération des caves qui engendre de l'humidité et des moisissures. Il soulève également le problème plus global du système de ventilation dans l'immeuble. Dans les 2 cas, il a étudié les solutions et les travaux à envisager. L'AG demande à connaître l'origine de ces problèmes et à qui il revient de les résoudre. L'AG estime de pas devoir prendre à sa charge ces travaux. Raison pour laquelle, l'AG mandate, à l'unanimité, M. Dekempeneer et l'architecte Van Assche pour examiner la situation et demander par lettre recommandée à Immobel d'agir.

Ce dossier rentrera dans le contentieux d'ici le 30 juin.
Aucune décision n'est prise à ce stade.

8.2 Jardin – présentation par le CDC des améliorations projetées et notamment :

- **Plantations complémentaires (Devis en annexe)**
- **Placement d'un éclairage dans le jardin**
- **Vote d'un budget**
- **Décision (majorité 2/3)**

Le syndic acte le projet est postposé d'un an

Le syndic acte que les propriétaires sont insatisfaits du jardinier actuel.

Le conseil de copropriété pourra choisir si nécessaire un nouveau jardinier et ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AG.

9. Alimentation du fonds de réserve — Proposition de réduire les appels de 50% et prévoir ainsi des appels de 500 € / trimestre Décision (majorité absolue)

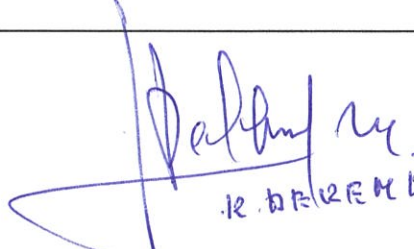
Le fonds de réserve s'élève à 8 354,05 €. Après discussion, l'AG décide à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 500 € / trimestre.

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur participation à cette AG laquelle s'est terminée à 20h36.

Date d'expédition par mail et mise en ligne, le 15 mars 2022.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière. Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

MGSSPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél: 02/534.44.48 Fax 02/534.48.87
@ info@mgssyndic.net


M. DEKEMPEENER

MGS SYNDIC : contrat-cadre énergies gaz & électricité

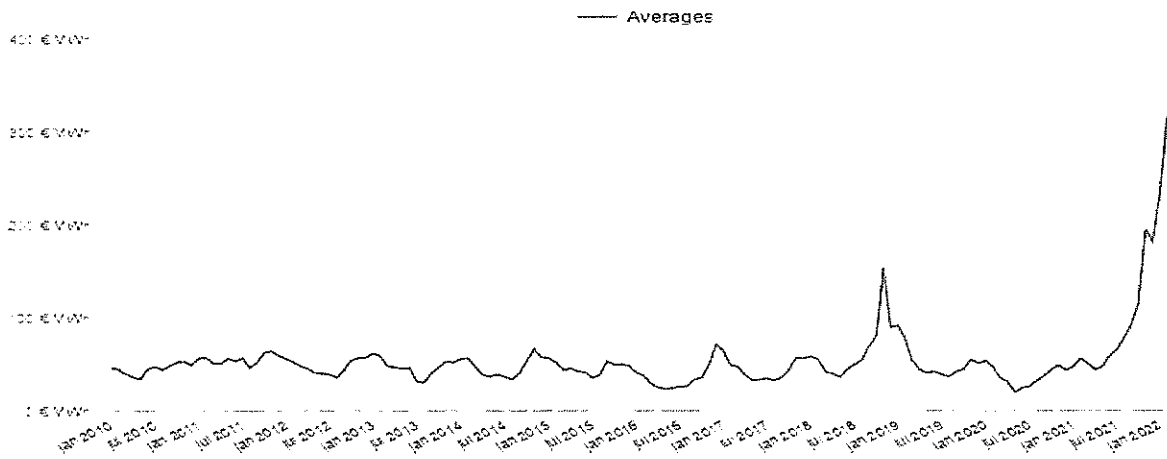
Contrat-cadre signé en date du 06/06/2019

Période de fourniture : 01/03/2020 au 01/03/2022

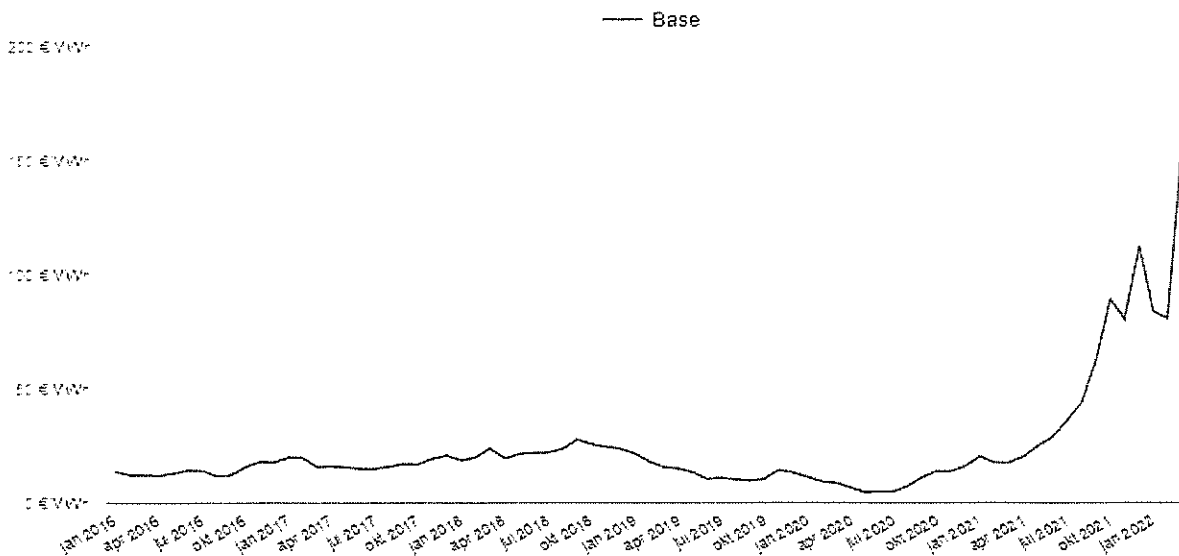
Prix fixes :

GAZ :	21,41 €/MWH
	16,22 €/MWH (contrat signé le 04/05/2020)
POWER : Mono-horaire :	61,09 €/MWH
Heures de jour :	69,29 €/MWH
Heures de nuit :	48,35 €/MWH

POWER : cotations officielles historiques ENDEXM



GAZ : cotations officielles historiques TTF101



Clôture des marchés boursiers ce 10/03/2022

Marché Énergie

Cotations du jour 10/03/2022

Électricité		Gaz naturel	
CAL-23	151.39 ▼ (Δ 13.87)	CAL-23	68.192 ▼ (Δ 7.237)
CAL-24	102.65 ▼ (Δ 2.84)	CAL-24	46.336 ▼ (Δ 1.991)
CAL-25	79.70 ▲ (Δ 1.22)	CAL-25	33.201 ▼ (Δ 0.800)
Q2-22	278.42 ▼ (Δ 63.04)	Q2-22	124.547 ▼ (Δ 27.208)
Q3-22	245.87 ▼ (Δ 50.63)	Q3-22	117.170 ▼ (Δ 23.011)
Q4-22	234.44 ▼ (Δ 51.52)	Q4-22	107.877 ▼ (Δ 20.853)
Q1-23	219.26 ▼ (Δ 15.26)	Q1-23	91.903 ▼ (Δ 16.711)
APR-22	295.90 ▼ (Δ 61.96)	APR-22	126.399 ▼ (Δ 29.481)
MAY-22	266.44 ▼ (Δ 62.06)	MAY-22	124.826 ▼ (Δ 26.779)
JUN-22	273.33 ▼ (Δ 62.11)	JUN-22	122.408 ▼ (Δ 25.376)

Inhoud

- 1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe2
- 1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.....3
- 1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.....3
- 2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web4

1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en 2018 en Europe, nous avons modifié le système des mots de passe des propriétaires sur le site Web.

Le syndic ne peut plus attribuer de mots de passe aux propriétaires. C'est à présent le propriétaire qui doit créer son mot de passe sur le site Web d'OPENSyndic même ; c'est la seule personne qui peut le connaître. (Notez que le mot de passe n'est pas sauvegardé en clair dans la base de données). Cette règle s'applique aussi bien à un nouveau propriétaire qu'à un propriétaire existant qui aurait oublié son mot de passe. Les mots de passe précédemment créés par les propriétaires (qui n'ont pas oublié leur mot de passe) restent bien sûr valables.

Sous OPENSyndic, cela conduit au changement suivant :

- Le champ « mot de passe » de la fiche d'adresse a disparu.
- Le (modèle de) message pour informer le propriétaire de ses identifiants de connexion reste en grande partie inchangé. La seule différence est que le propriétaire ne verra plus son mot de passe apparaître dans son message (e-mail), mais seulement un lien vers une page Web lui permettant de créer son mot de passe.
ATTENTION ! Cela signifie que vous, en tant que syndic, devez adapter le modèle de message concernant l'identification dans le sens suivant : « Vous pouvez créer votre mot de passe en cliquant sur le lien suivant : ». Le lien lui-même est généré automatiquement dans le message en utilisant la référence de champ (existante) `[[MOTDEPSSWEB]]` (« Lien mot passe »). Vous devez donc conserver cette référence de champ dans votre modèle de message.
- Si le mot de passe est oublié, le propriétaire peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.) sur la page de connexion du site Web afin de se créer un nouveau mot de passe.
- Quand l'utilisateur a oublié son nom d'utilisateur, il peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici) sur la page de connexion du site Web.

Voici un exemple d'un modèle de message en OPENSyndic :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.

Bonne chance !

Votre identifiant en ligne est : `[[NOMWEB]]`

Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant : : `[[MOTDEPSSWEB]]`

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. **N'utilisez plus le lien ci-dessus.** Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

Le résultat qui est envoyé dans cette exemple est :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.

Bonne chance !

*Votre identifiant en ligne est : **monsieur.defour***

Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant :

https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. **N'utilisez plus le lien ci-dessus.** Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

Il y a 2 possibilités pour envoyer le message :

1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.

Dans ce cas, le destinataire de l'e-mail peut cliquer sur le lien, qui l'amènera directement sur la page Web pour créer son propre mot de passe.

1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire devra saisir le lien dans la barre d'adresse d'un navigateur Internet.

Syndic reset paswoord x

Be en gld https://opensyndic.3xc.be



Celui-ci ouvrira ensuite la page Web où le propriétaire peut définir son propre mot de passe.

2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web

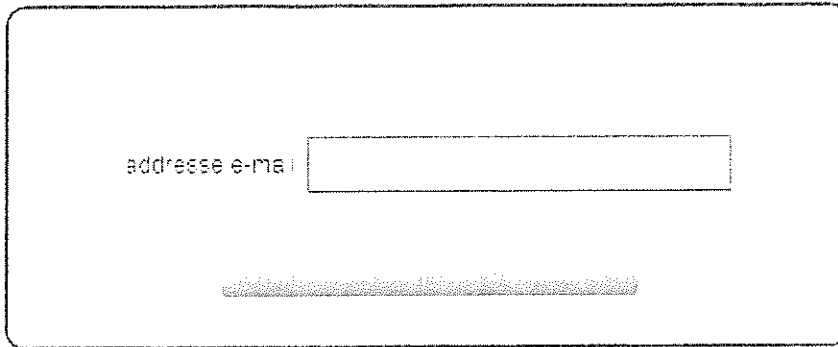
- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Démos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
<p>Nom d'accès</p> <p>Mot de passe</p> <p>Répète mot de passe</p> <p>...</p>			

- Lorsque l'utilisateur a défini son mot de passe, il est automatiquement redirigé sur sa page.
- Les fois suivantes, l'utilisateur doit se connecter via le lien que vous avez communiqué au propriétaire. **Ceci n'est pas le même lien qui sert à initialiser le mot de passe.** (ce lien est affiché dans la fiche du compte OPENSyndic).

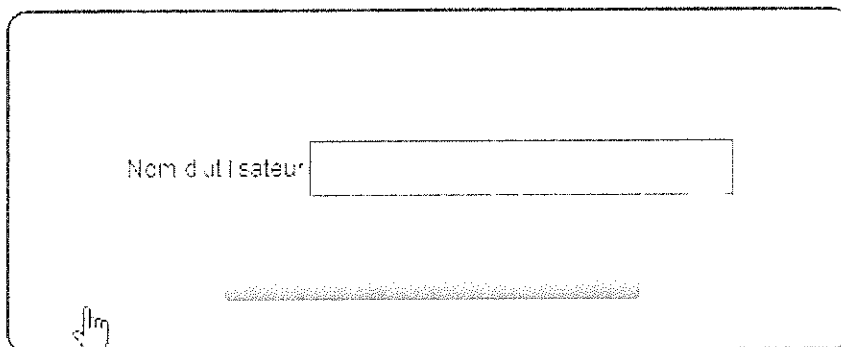
Nom d'accès
Mot de passe
...
Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici.
Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.

- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son **adresse électronique** et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si l'adresse e-mail est connue).



A screenshot of a web form for recovering a username. It features a text input field with the placeholder text "adresse e-mail" and a submit button below it.

- Si un utilisateur oublie son mot de passe, il peut faire une demande de réinitialisation de son mot de passe via le lien sur la page de connexion ([Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)). Une fois que l'utilisateur a saisi son nom d'utilisateur et qu'il se trouve connecté à OPENSyndic, il reçoit un e-mail lui permettant de réinitialiser son mot de passe.



A screenshot of a web form for recovering a password. It features a text input field with the placeholder text "Nom d'utilisateur" and a submit button below it. A mouse cursor is shown pointing at the bottom left corner of the form area.

PARC SAINTE ANNE
Rue du Vieux Moulin / Rue du Villageois
1160 Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

Je déclare par la présente avoir effectué un contrôle des comptes et effectué les vérifications des documents suivants :

Journal des Achats
Relevé des Frais - Charges
Journal Financier
Balance Propriétaires - Fournisseurs
Factures
Extraits de comptes
Bilan
Contrats fournisseurs

Je n'ai pas constaté d'irrégularités.

J'attire l'attention de l'Assemblée Générale sur le fait qu'à l'initiative d'un copropriétaire (sans consultation du Comité de CoPropriété) des prises sécurisées ont été placées dans le couloir des caves.

Le montant des travaux facturés par Avilec est de Euro 1.214,84.

Pour le bon ordre du dossier ces travaux devraient être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Parmi les dépenses importantes de l'exercice, le solde des travaux (caméras et badges) réalisés par Avilec : Euro 6.869,71 et les frais d'expertise de l'architecte - Euro 2040,37 que notre avocat réclamera à Immobil.

Fait à Bruxelles, le 21 février 2022

Kathleen van RIJCKEVORSEL - DEVIENNE

PARC SAINTE-ANNE

Rue du Vieux Moulin 103 - Rue du Villageois
 1160 BRUXELLES
 BCE: 0.597.966.693
 Banque: BE72 0689 1063 4916
 BIC: GKCCBEBB

M.G.S srl

Chaussée de La Hulpe, 150
 1170 Bruxelles
 Tél.: 02/534.44.48
 IPI: 502.057

BILAN

Décompte 4T2021

Période 01/10/2021 - 31/12/2021

Fait: 2 février 2022

Date Impr.: 14/02/2022

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		30 000,00
150010 ARRONDIS		1,13
150040 ANCIENS FRS / PROPRIETAIRES	29,09	
150060 RÉSERVE INDEMNITÉ EMM/DÉMÉ		3 300,00
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		8 354,05
330002 STOCK BADGES	38,72	
400000 PROPRIETAIRES	19 075,17	
440000 FOURNISSEURS		2 844,40
499101 SINISTER 2021-1 DDE B12-B22	381,15	
550000 COMPTE EPARGNE	8 355,07	
551000 COMPTE COURANT	16 620,38	
	44 499,58	44 499,58

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL											
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.	
OUV	2021001	01/01/21	01/01/21	Réouverture année comptable 0				4 204,05		4 204,05	
DIV	2021003	31/03/21	31/03/21	Provisie nr 1 - 31/03/2021				1 000,00		5 204,05	
DIV	2021004	31/03/21	30/04/21	0000254				150,00		5 354,05	
DIV	2021008	30/06/21	30/06/21	Provisie nr 2 - 30/06/2021				1 000,00		6 354,05	
DIV	2021014	30/09/21	30/09/21	Provisie nr 3 - 30/09/2021				1 000,00		7 354,05	
DIV	2022002	31/12/21	31/12/21	Provisie nr 4 - 31/12/2021				1 000,00		8 354,05	
160000							0,00	8 354,05		8 354,05	
1600	***	Fonds de reserves						0,00	8 354,05		8 354,05
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN						0,00	8 354,05		8 354,05
							0,00	8 354,05		8 354,05	

PARC SAINTE ANNE
RUE DU VIEUX MOULIN 101 et RUE DU VILLAGEOIS 12-14 - 1160 BRUXELLES
BCE 0.597.966.693

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
ENTRETIEN INCENDIE	3.700,00	4.461,69	4.500,00
ENTRETIEN DIVERS (1)	1.500,00	3.277,29	3.300,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS (2)	1.000,00	6.016,32	6.100,00
NETTOYAGE BATIMENT	18.500,00	18.495,46	18.600,00
ENTRETIEN JARDINS	0,00	3.478,75	3.550,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE (6)	3.000,00	243,21	2.000,00
EAU (4)	750,00	599,12	750,00
ADOUCCISSEUR D'EAU	1.500,00	1.570,12	1.650,00
FRAIS COMPTEURS + RELEVES	1.200,00	1.106,06	1.150,00
GAZ (5)	6.000,00	-3.022,73	20.000,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	6.000,00	4.984,23	5.200,00
HONORAIRES SYNDIC	10.000,00	10.035,36	10.550,00
FRAIS OCCUPANTS AUTRES	100,00	0,00	100,00
FRAIS AG	1.200,00	63,00	250,00
	54.450,00	51.307,88	77.700,00

(1) électricité, porte, pompe

(2) pas de facture d'entretien en 2020

(4) manque facutre eau 10/2021 - 12/2021

(5) déduction provision de gaz mais prévision augmentation dès mars 2022 suite fin contrat fixe

(6) pas d'entretien en 2021

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
REPARATIONS DIVERSES	2.000,00	3.004,79	3.100,00
REPARATION ASCENSEURS	1.000,00	0,00	500,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	8.000,00	1.974,84	4.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	500,00	1.634,97	1.650,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	6.100,00	6.231,56	6.350,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	100,00	73,55	100,00
VIDEOSURVEILLANCE	0,00	262,17	300,00
TRAVAUX RENNOVATION (3)	0,00	5.020,83	0,00
SINISTRES PROPRIETAIRES	1.000,00	0,00	500,00
	18.700,00	18.202,71	16.500,00

(3) travaux caméras

TOTAL	73.150,00	69.510,59	94.200,00
--------------	------------------	------------------	------------------

**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE
PARC SAINTE-ANNE (BCE 0597.966.693) POUR L'ASSEMBLE GENERALE
DU 14 MARS 2022**

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
- Néant

- 2 **Travaux décidés mais non réalisés**
- Néant

- 3 **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
- Remplacement transformateur FERMAX suite dysfonctionnement électrique
- Placement de 2 prises sécurisées dans couloir des caves sur disjoncteur séparé
-

- 4 **Sinistres en cours ou clôturés**
- Néant

- 5 **Dossiers litigieux et procédures en cours**
- Néant

- 6 **Les contrats de fournitures régulières**
- Liste des fournisseurs en annexe

- 7 **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
- Néant



ACP PARC SAINTE-ANNE - LISTE DES FOURNISSEURS

	NOMS FOURNISSEURS	TEL FOURNISSEURS	EMAIL FOURNISSEURS
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02/367 12 10	info@eurodynamics.be
Ascenseurs Entretien	OTIS	0800/124 24	
Sect	KONHEF	03/238 99 81	info@konhef.be
Calorimètre + Code Immeuble	CALORIBEL - N° 95103	02/529 63 00	
Caméras / badges	AVILEC	0491/408.899	info@avilec.be
Chauffagiste & ventilation	CONFORTY	081/21 26 84	info@conforty.be
Clés DOM	CLABOTS	02/346 02 70	com@pierreclabots.be
Entretien	TOP NET	0476/499 778	topnetto@yahoo.fr
Courtier	FINASSURA	02/375 90 03	info@finassura.be
Déboucheur - curage égouts	CURABEL	0474/ 96 37 38	alexandre@curabel.be
Electricité - Dépannage - En journée	SERVI-SYNDIC	0473/112 431	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage (en dehors des heures)	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Entretien Détection Incendie	C.PRO	02/367 22 70	cpro@c-pro.be
Entretien Extincteurs	SOMATI	053/85 22 22	info@somatifie.be
Entretien Extracteurs / Ventilations double Flux	CONFORTY	081/21 26 84	info@conforty.be
Entretien Toitures Vertes	DSB BELGIUM	02/377 69 83	info@dsbelgium.be
Jardinier	PROGARDENER	0496/86 79 44	progardener@skynet.be
Ligne de Vie	PROTIMEX	068/65 96 03	info@protimex.be
Vidéo-Parlophonie	PROGEST	064/86 10 20	miguel.fernandez@progest-sa.be
Vidéo-Parlophonie - Codes d'accès	FERMAX BELGIUM	054/31 82 80	planning@fermax.be
Plombier	CONFORTY	081/21 26 84	info@conforty.be
Plombier - Dépannage	ESB	0471/500 671	steph@esbcare.be
Porte de Garage	ASSA ABLOY	02/800 03 03	info.be.entrance@assaabloy.com
Serrurier - Dépannage	THIBAUT MEERT	0474/77 88 56	thibaultmeert.contact@gmail.com
Serrurier - Dépannage	CASCARIO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be