IMMO HEYMANS
SYNDIC D'IMMEUBLES SYNDICUS VAN GEBOUWEN SPRL/BVBA

Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel : 02/377.16.42 - info@immoheymans.be - I.P.I/ B.I.V. 800025
BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h ou sur rendez-vous.
Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00 of op afspraak.

Résidence Anjou Gascogne (N° ent. :0833740536)
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 27 juin 2022

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

Copropriétaires **présents**	9	sur 30	2.940
Copropriétaires **représentés**	6	sur 30	2.110
Copropriétaires **absents**	15	sur 30	4.950
Totaux	30	**sur 30**	**10 000/10 000**
AG valide en quotités	5.050	**/10 000**	

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

01.- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Etaient présents ou représentés en début de séance 15 copropriétaires de lots individuels sur 30 représentants 5.050 quotités sur 10 000.
Le détail des présences est annexé au procès-verbal et consigné chez le syndic.
Le double quorum n'est pas nécessaire (2ème réunion), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour.
Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.
Les offres de prix présentes dans ce PV sont considérées HTVA sauf mention contraire.

Remarque supplémentaire et importante - Nouvelles Impositions de l'Ipi
Suite aux nouvelles impositions de l'Ipi, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été notifiées lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.
D'autre part, le PV ne peut reprendre que les décisions des votes et ne doit plus stipuler les divers commentaires énumérés lors de la réunion. Ce procès-verbal sera envoyé en français et en néerlandais.

02.- Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par Tho De Thibault
Le syndic sera le secrétaire de l'assemblée générale.

03.- Constat d'approbation du dernier procès-verbal de l'assemblée.

Aucune remarque n'a été faite dans les délais légaux. Le procès-verbal est dès lors approuvé.

4.- Rapport du conseil de copropriété et/ou du commissaire aux comptes.

Les comptes ont été vérifiés par le commissaire aux comptes. Son rapport sera joint à la présente.

Thone Thathiah, Tho Thorin et Thone Taleneula sont arrivés vers 18h40. Les quotités totales sont - 6.330.

IMMO HEYMANS
SYNDIC D'IMMEUBLES SYNDICUS VAN GEBOUWEN SPRL/BVBA

Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel : 02/377.16.42 - Fax : 02/331.59.11 - I.P.I/ B.I.V. 800025 - info@immoheymans.be
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h. – / Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00
Ou sur rendez-vous / of op afspraak - BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

5.- Comptes.

5.1.-Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31.03.2022

Après vote, l'assemblée approuve les comptes.

5.1.	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

5.2.- Décharges au syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes.
Décharge n'est pas/est donnée au syndic, conseil de copropriété, commissaire aux comptes.

Syndic

5.2.	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

Conseil de copropriété

5.2.	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

Commissaire aux comptes

IMMO HEYMANS
SYNDIC D'IMMEUBLES SYNDICUS VAN GEBOUWEN SPRL/BVBA

Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen |www.immoheymans.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel : 02/377.16.42 - Fax : 02/331.59.11 - I.P.I/ B.I.V. 800025 - info@immoheymans.be
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h. – / Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00
Ou sur rendez-vous / of op afspraak - BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

5.2.	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

6.- Travaux à prévoir

6.1.- Habillage des cabines d'ascenseurs

Le syndic a reçu le devis d'Otis pour 9.608€ HTVA pour les 2 ascenseurs.
les parois sont recouvertes d'une finition stratifiée White Sand, au sol → linoleum fonce.
Après vote, les travaux sont acceptés.

6.1.	Oui	6.330	10 000	**Majorité 2/3**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

6.2.- Réfection du hall d'entrées.

Le syndic a reçu le devis de JC-bati pour 8.530€
les copropriétaires souhaitent placer le carrelage imitation bois (placement en interne) sur les murs. Le budget voté est 2000€.

6.2	Oui	6.330	10 000	**Majorité 2/3**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

⚠ Selon les exigences du permis d'environnement il faut placer les détecteurs de mouvement + les appareils de secours → mise en conformité électrique. Le devis d'ACS est accepté.

IMMO HEYMANS
SYNDIC D'IMMEUBLES SYNDICUS VAN GEBOUWEN SPRL/BVBA

Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel : 02/377.16.42 - Fax : 02/331.59.11 - I.P.I/ B.I.V. 800025 - info@immoheymans.be
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h. – / Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00
Ou sur rendez-vous / of op afspraak - BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

7.- Points proposés par les propriétaires/locataires

Mr de Thibault
*scinder les appartements 7C et 7D

Afin de scinder les appartements il faut une visite d'un géomètre refaire les modifications au niveau des quotités.

Après vote, l'assemblée accepte ce point.

7.	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

8.- Budgets

8.1. Ordinaire

Le budget ordinaire est de 75.000,00 € par an. L'assemblée vote pour augmenter les charges à raison de 80.000 €.

8.1	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

8.2.- Financement des travaux votés

1. Mise en conformité électrique → Fonds de Réserve (travaux immédiats)
2. Habillage des ascenseurs → Fonds de Reserve (à commander en novembre)
3. Placement carrelage – charges courantes.

IMMO HEYMANS
SYNDIC D'IMMEUBLES · SYNDICUS VAN GEBOUWEN SPRL/BVBA

Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel : 02/377.16.42 - Fax : 02/331.59.11 - I.P.I/ B.I.V. 800025 - info@immoheymans.be
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h. – / Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00
Ou sur rendez-vous / of op afspraak - BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

.....
.....
.....

8.2	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

8.3.- Fonds de réserve
Le fonds de réserve est alimenté de 25.000,00 € par an. Il est proposé de maintenir l'alimentation.

8.3	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

8.4.- Situation mauvais payeur
1 seul dossier est entre les mains de l'avocat et traité par Maître Van Ermen.
1 an de pause pour ce dossier.
Poti-Tota : Monsieur Poti est en prison en Italie. Son ex-épouse, est indépendante, de cette faite, nous ne pouvons pas faire de saisie sur salaire. Elle n'a pas de bien à son nom, donc une saisie n'est pas envisageable.
Maître Van Ermen essaye de connaitre tous les comptes à son nom propre, afin de faire une saisie sur tous les comptes simultanément. Rien ne dit, qu'elle a plusieurs comptes, ni qu'il y a des fonds disponibles. En espérant avec cette tactique qu'elle prenne contact avec Maître Van Ermen, afin d'établir un plan de paiement. → envoyer un courrier à l'état car l'appartement n'est pas entretenu (des arbres qui poussent sur la terrasse, des pigeons...)
Thaqi - Rashiti : Le dossier est clôturé. Sa dette en principale a été apurée.

8.5.- Dossier d'assurance – montant repris au bilan – suite
Il reste un dossier d'assurance ouvert de 2016. Une déclaration de sinistre a été introduite auprès de l'assurance de l'immeuble. L'assurance avait exigé des photos du sinistre. Le syndic demande quand même une intervention de la part de l'assurance. Au moment du sinistre, la franchise était de 1.721,49 €.
Si l'assurance donne son accord, la copropriété recevra un montant de 2.668,50 €.

9.- Reconduction du mandat de syndic

IMMO HEYMANS
SYNDIC D'IMMEUBLES SYNDICUS VAN GEBOUWEN SPRL/BVBA

Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel : 02/377.16.42 - Fax : 02/331.59.11 - I.P.I/ B.I.V. 800025 - info@immoheymans.be
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h. – / Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00
Ou sur rendez-vous / of op afspraak - BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

Le syndic d'Immo Heymans Sprl n° IPI 80025, représenté par Alain Heymans, chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles,

.....

Gestionnaire: Madame Dewerie Christel@immoheymans.be

9	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

10.- Election ou réélection du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé de :
Monsieur de Thibault
Monsieur Dewit

10.	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

11.- Election ou réélection du commissaire aux comptes

Monsieur Gerard ..... est désigné comme commissaire aux comptes.

11.	Oui	6.330	10 000	**Majorité absolue**
	Non	0	10 000	approuvée
	Voix exprimées	6.330	10 000	
NON				
ABSTENTION				

12. Contrats liés à la copropriété.

Syndic	Immo Heymans
Chauffagiste	Chaleur & L'eau
Ascenseur	Otis
Nettoyage	Ibel cleaning
Assurance	I.B.I.S (police N° 601601
Courtier	Fau & Co

IMMO HEYMANS
SYNDIC D'IMMEUBLES · SYNDICUS VAN GEBOUWEN · SPRL/BVBA

Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen | www.immoheymans.be
Chaussée de Gand 1156 Gentsesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tel : 02/377.16.42 - Fax : 02/331.59.11 - I.P.I/ B.I.V. 800025 - info@immoheymans.be
Heures d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h. – / Openingsuren : Maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u00
Ou sur rendez-vous / of op afspraak - BCE 0842066403 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

Contrôle ascenseur	Aib Vinçotte
Electricité	Engie - Electrabel
Eau	Hydrobru
Relevé compteurs	Techem
Conteneurs	Bruxelles Propreté

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire.
Durant la période transitoire, le syndic procèdera aux actes conservatoires et d'administration pour le remplacement.
Le syndic est chargé d'évaluer les contrats de fournitures habituelles les plus adaptées pour la copropriété. Il propose de regrouper certains contrats chez un même fournisseur et ainsi, par le nombre, pouvoir négocier des conditions avantageuses au profits de la copropriété.

13. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.
Le secrétaire de séance donne lecture du procès-verbal des décisions.

La séance s'est levée à 20h08.

Points à mettre à l'ordre du jour de l'AG 2023.
- changement de la période de la tenue de l'AG.
- regrendre des portes des ascenseurs.
- rafraichir le 2ème hall d'entrées.

Président **Syndic**

Provisions
Copropriété Anjou-Gascogne
Exercice 2022-2023
Budget : 105 000.00 €

Copropriétaires

Nature	Quotités	Estimation mensuelle (€)
De Thibault - Dautzenberg (00530023)		
APPARTEMENT C7	655.00	573.13
Total :	**655.00**	**573.13**
Deleener Lieve (00530025)		
APPARTEMENT D0	150.00	131.25
Total :	**150.00**	**131.25**
Delhaye Jeanine (00530043)		
CAVE Cave 25	0.00	0.00
APPARTEMENT D3	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Dell'aria Domenica (00530020)		
APPARTEMENT C4	365.00	319.38
Total :	**365.00**	**319.38**
Dewit Consulting SPRL C/o Dewit - Van Damme (00530040)		
APPARTEMENT D6	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Dewit G. - Van Damme W. (00530007)		
APPARTEMENT A7	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Djaballah - Hallah Youcef - Dahbia (00530038)		
APPARTEMENT B7	365.00	319.38
Total :	**365.00**	**319.38**
Dufour Pascal (00530045)		
APPARTEMENT A8	270.00	236.25
Total :	**270.00**	**236.25**
Findomimmo North Galaxy - Tour B - 9ème (00530044)		
APPARTEMENT A5	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Gerard Benjamin (00530002)		
APPARTEMENT A2	290.00	253.74
CAVE Cave 08	0.00	0.00
Total :	**290.00**	**253.74**
Iblekouchene Noureddine (00530041)		
APPARTEMENT C0	130.00	113.75
Total :	**130.00**	**113.75**
Ismailovski (00530017)		
APPARTEMENT C1	320.00	280.00
CAVE Cave 16	0.00	0.00
Total :	**320.00**	**280.00**
Keyen Josiane- Baussens Marcel (00530012)		
APPARTEMENT B4	365.00	319.38
Total :	**365.00**	**319.38**
Kher - Bek Talal - Samadi (00530021)		

APPARTEMENT C5	410.00	358.75
Total :	**410.00**	**358.75**
Laplanche Gratienne (00530019)		
APPARTEMENT C3	320.00	280.00
Total :	**320.00**	**280.00**
Losi Katia (00530013)		
APPARTEMENT B5	320.00	280.00
Total :	**320.00**	**280.00**
Madinganu Suaminu Lydie (00530039)		
APPARTEMENT B2	410.00	358.75
Total :	**410.00**	**358.75**
Mathiah Navrita (00530035)		
APPARTEMENT D5	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Mfutu-Mbenga-Alonambi Tebima (00530036)		
APPARTEMENT B3	410.00	358.75
Total :	**410.00**	**358.75**
Morin Eric (00530042)		
APPARTEMENT A1	290.00	253.74
APPARTEMENT B1	410.00	358.75
CAVE Cave 11	0.00	0.00
CAVE Cave 12	0.00	0.00
Total :	**700.00**	**612.49**
Mutshipayi Anita (00530037)		
APPARTEMENT D4	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Oudelki Hakim - Djerrah Nadia (00530018)		
APPARTEMENT C2	320.00	280.00
CAVE Cave 20	0.00	0.00
Total :	**320.00**	**280.00**
Rozenthal E. - Luksberg F. (00530022)		
APPARTEMENT C6	410.00	358.75
Total :	**410.00**	**358.75**
Smeets Monique - Degand (00530003)		
APPARTEMENT A3	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Talekula De Poortere Jeanine (00530033)		
APPARTEMENT D2	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Vivegnis Elisabeth (00530046)		
APPARTEMENT C8	280.00	245.00
Total :	**280.00**	**245.00**
Weynant Fabienne (00530004)		
APPARTEMENT A4	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
Wyns Daniel Anjou - Gascogne (00530014)		
APPARTEMENT B6	320.00	280.00
Total :	**320.00**	**280.00**
Yattouti Mosa - Verlaine Cindy (00530026)		
CAVE Cave 29	0.00	0.00
APPARTEMENT D1	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**

Zgura Agim - Bala Brunilda (00530006)		
APPARTEMENT A6	290.00	253.75
Total :	**290.00**	**253.75**
	Total :	**8750.00**

Anjou-Gascogne
Ave de l'Exposition 9-11/13-15
1083 Bruxelles
N° ent. : 0833740536
Exercice : du 01/04/2021 au 31/03/2022

Bilan après répartition au 31/03/2022

ACTIF		PASSIF	
312 - Stocks badges	203.13	100 - Fonds de roulement général	20 079.76
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	30 093.17	160 - Fonds de réserve général	50 040.69
481002 - Sinistre 2016-53-CD-35	2 668.50	161 - Fonds de réserve - Prime permis d'environnement	1 750.00
481007 - Sinistre 2020-53-CD-42	965.50	163 - Fonds Poti Tota	10 000.00
481008 - Sinistre 2021-53-CD-06	1 719.48	172 - Dettes de location-financement	14 835.00
481009 - Sinistre 2020-53-CD-49	332.75	422 - Dettes de location-financement et assimilées	6 913.00
481010 - Sinistre 2021-53-CD-14	332.75	440 - Fournisseurs	21 106.19
481011 - Sinistre 2021-53-CD-22	429.55		
481012 - Sinistre 2022-53-CD-16 22/02/2022	753.49		
49100 - Conciergerie	125.87		
499 - Divers	100.70		
4991 - Arrondis débiteurs	0.09		
550 - Bank Compte vue Réserve	21 534.78		
BBRUBEBB BE27 3631 9549 7173	*21 534.78*		
551 - Bank compte vue Roulement	65 214.88		
BBRUBEBB BE23310081984991	*65 214.88*		
57 - Caisses	250.00		
124 724.64		124 724.64	

RAPPORT DE CONTRÔLE SUR LES COMPTES ANNUELS DU 1ER AVRIL 2021 AU 31 MARS 2022 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ANJOU-GASCOGNE

Dans le cadre du contrôle des comptes annuels de l'association des copropriétaires Anjou-Gascogne (l' « association »), sise Avenue de l'Exposition Universelle 9-15 à 1083 Ganshoren, portant le numéro d'entreprise 0848.413.666, je vous fais rapport de ma mission.

J'ai été nommé en tant que commissaire par l'Assemblée générale des copropriétaires du 14 octobre 2021. Mon mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'Assemblée générale des copropriétaires délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 mars 2022. J'ai exercé le contrôle des comptes annuels de l'association durant quatre exercices successifs.

J'ai procédé au contrôle des comptes annuels de l'association, comprenant le bilan au 31 mars 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date pour la période comptable du 1er avril 2021 au 31 mars 2022 dont le total du bilan s'élève à EUR 124.724,64 et dont le compte de résultats se solde par une charge nette totale de l'exercice de EUR 110.086,47 hors frais privatifs.

Opinion avec réserves

A mon avis, sous réserve de l'incidence éventuelle des points décrits dans la section « Fondement de l'opinion : a) réserves », ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 mars 2022, ainsi que de son résultat pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre l'attention sur le paragraphe d'observations dans la section « Fondement de l'opinion : b) observations ».

Autres points

Pour rappel, mon contrôle n'inclut pas la vérification de la répartition des charges 'propriétaire' versus 'locataire'.

Responsabilités du syndic relatives aux comptes annuels

Le syndic est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au syndic d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation et de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation.

Responsabilités du commissaire relatives au contrôle des comptes annuels et descriptif des procédures de contrôle effectuées

Mon objectif est de vous faire rapport sur les procédures de contrôle effectuées dans le cadre de l'article 577-8/2 du Code civil et conformément au règlement d'ordre intérieur (article 27).

Je tiens aussi à mettre en évidence de la coopération du syndic dans cette opération de contrôle ainsi que sur les remarques formulées et les corrections comptables qui ont été prises en compte dans les comptes annuels qui vont été soumis.

Le syndic, Immo Heymans SPRL (IPI 105185), sise Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles, m'a donné accès, le 1er juin 2022, à la plateforme Mysindic (immoheymans.be) qui reprend une version scannée des documents comptables, date à laquelle j'ai pu débuter mes travaux de contrôle.

J'ai pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir : (i) les factures, (ii) les extraits bancaires, (iii) le bilan, (iv) les balances des comptes et (v) les historiques de ceux-ci.

Le présent rapport sera établi en 5 paragraphes:

1. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes annuels[1]
2. Contrôle des factures/charges et imputation
3. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes
4. Examen des copropriétaires débiteurs
5. Fondement de l'opinion avec réserves et observations

Il reprendra certaines constatations et commentaires pour permettre une compréhension de la nature du contrôle effectué.

1. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes annuels

a) Appels de provisions sur base du budget décidé

L'Assemblée générale du 28 mai 2019 a approuvé un budget de EUR 75.000 par an. Lors de cette Assemblée, le budget a augmenté de EUR 62.000 à EUR 75.000 étant donné que depuis la mise en place des appels de provisions sur base du budget décidé lors de l'Assemblée générale du 10 mai 2010 aucun changement ne s'était opéré auparavant. Le budget est resté inchangé depuis 2019 et s'élève à EUR 75.000 au 31 mars 2022.

[1] Sur base de (des) dernier(s) procès-verbal(aux) d'Assemblée générale

b) Appels de fonds de roulement et de réserve

- Fonds de roulement:

Au bilan, le fonds de roulement s'élève à EUR 20.079,76.

- Fonds de réserve général:

L'Assemblée générale du 14 octobre 2021 a décidé de maintenir l'effort d'épargne à EUR 25.000 par an pour absorber les dépenses votées lors de cette même Assemblée. Au bilan, le fonds de réserve s'élève à EUR 50.040,69 au 31 mars 2022. Ci-dessous, les mouvements depuis le 31 mars 2021:

Report =	EUR 33.958,84
Régularisation bilantaire par suite de l'AG =	EUR 6.579,94
Correction du sinistre 2016-53-CD-35 =	EUR 2.668,50
Dotation de l'exercice =	EUR 25.000,00
Location toiture – panneaux solaires =	EUR 120,00
Remplacement des parlophones =	EUR <8.140,80>
Remplacement des boîtes aux lettres =	EUR <10.145,79>
Balance de clôture =	EUR 50.040,69

J'attire votre attention que par suite de l'Assemblée générale du 14 octobre 2021 et des points discutés lors de cette même Assemblée, une régularisation correspondant au solde à recevoir de l'assurance (toute franchise déduite) liée au sinistre ouvert en 2016 a été comptabilisée pour un montant de EUR 2.668,50. Par ailleurs, la régularisation de EUR 6.579,94 s'explique, principalement, par les écritures suivantes :

I. le remplacement des joints au niveau des pierres de schistes dont les travaux furent réalisés pour l'immeuble 13-15 lors de l'exercice 2019-2020 n'ont jamais été facturés par Dizziness. La facture à recevoir en compte 444 'factures à recevoir' pour un montant de EUR 3.340 a, dès lors, été extournée via le compte 160 ;
II. trois soldes d'acompte de fonds roulement d'un montant total de EUR 1.895,98 ont été clôturés lors de cet exercice ; et
III. le solde lié au sinistre de notre conciergerie '2020-53-CD-25' s'est également soldé par une régularisation de EUR 872,09.

Le remplacement des parlophones et des boîtes aux lettres a été effectué par ITC EAC SRL (0736.672.141) et AZ Security BXL SRL (0671.610.479) respectivement pour un montant de EUR 8.140,80 et de EUR 10.145,79 conformément aux décisions prises par l'Assemblée générale du 29 septembre 2020 et aux devis soumis ultérieurement aux copropriétaires.

- Fonds de réserve spécifique:

L'Assemblée générale du 28 mai 2019 avait décidé d'un fonds de réserve spécifique de EUR 5.000 pour couvrir le risque de créance impayée lié au litige Poti-Tota. Lors de l'Assemblée générale du 14 octobre 2021, un nouvel appel de fonds de EUR 5.000 a été approuvé. Au bilan, le fonds de réserve spécifique s'élève à EUR 10.000 au 31 mars 2022 en augmentation de EUR 5.000 par rapport à l'année précédente. Une information complémentaire sera fournie en paragraphe 4 « Examen des copropriétaires débiteurs ».

c) Dettes de location-financement:

A titre d'information, un prêt de EUR 46.375, sur 7 ans à un taux d'intérêts de 4,8% par an, a été signé le 5 décembre 2017 pour l'installation, la mise à disposition et l'exploitation d'une cogénération et de la rénovation globale de la chaufferie avec la société Easy Cogen SPRL (0641.919.571). Le détail du prêt et des intérêts s'établit comme suit :

Prêt Chaufferie à l'ACP			Total	1	2	3	4	5	6	7
Remboursement en principal	Devis moins remise, TVAc		46.375	5.731	6.006	6.294	6.596	6.913	7.244	7.592
Remboursement en intérêts	4,8%	7 ans	9.321	2.226	1.951	1.663	1.361	1.044	712	364
Annuités			55.696	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957	7.957
Solde capital financement subordonné			46.375	40.644	34.639	28.345	21.749	14.836	7.592	0

Versement annuel	7.957 €
Versement mensuel	663 €

Comme repris dans le tableau ci-dessus, la partie du prêt à rembourser à plus d'un an s'élève à EUR 14.836 et la partie à rembourser endéans l'année comptable 2022-2023 s'élève à EUR 6.913, soit un total de dettes de location-financement de EUR 21.749 au 31 mars 2022.

2. Contrôle des factures/charges et imputation

- Sur un total de 117 imputations comptables, j'ai validé un échantillon de 43 factures et testé les écritures qui me semblaient inhabituelles. A toutes les charges sélectionnées correspondaient une facture ou une note de frais qui réconciliaient à l'enregistrement comptable ;
- J'ai pu réconcilier le facturier des entrées (=les dépenses du relevé des charges) et le journal des opérations diverses avec le décompte propriétaire d'un total de EUR 110.086,47 hors frais privatifs ;
- La vérification des totalisations par rubrique de charges et addition des rubriques pour obtenir le total des dépenses est correcte ;
- La vérification de la numérotation des pièces comptables du facturier des achats a été réalisée sans différence à l'exception d'une écriture #20-113. La raison évoquée par le syndic de la rupture dans la séquence de la numérotation est relative à une erreur de leur part. Je n'ai néanmoins pas identifié de sortie de fonds liée à cette erreur.

3. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes

a) Vérification totalisations du grand livre financier et de la balance des comptes

- Le solde du compte bancaire ING BE27363195497173EUR a été réconcilié au dernier extrait bancaire (#4) en date du 1er avril 2022. Aucune différence n'a été identifiée ;
- Le solde du compte bancaire ING BE23310081984991EUR a été réconcilié au dernier extrait bancaire (#45) en date du 31 mars 2022. Aucune différence n'a été identifiée ;
- Les postes d'actif ont été réconciliés à leur détail. Une information complémentaire sera fournie en paragraphe 4 « Examen des copropriétaires débiteurs ».

b) Vérification du solde du compte de gestion général résultant de la différence entre le total des produits et le total des charges

Le total des dépenses de l'année comptable 2021-2022 s'élève à EUR 86.019,12.
Le détail s'établit comme suit :

Total Répartition des charges =	EUR 110.086,47
Appel du fonds de réserve général =	EUR <25.000,00>
Appel du fonds de réserve spécifique =	EUR <5.000,00>
Loyer conciergerie =	EUR 5.400,00
Exploitation de la cogénération refacturée =	EUR 532,65
Total des dépenses =	EUR 86.019,12

J'attire votre attention que les appels au fonds de roulement actuel (EUR 75.000) s'avèrent insuffisant par rapport au total des charges communes (EUR 86.019,12). Cependant, le loyer de la conciergerie et le revenu de la cogénération atténue ce déséquilibre. A noter, pour l'exercice 2021-2022, que ce déséquilibre est, principalement, lié au mode de financement de la réparation du réseau d'égouttage tel que repris en point 6.1 de l'Assemblée générale du 14 octobre 2021 d'un montant de EUR 9.251,42 facturé par la société Service Chemisage SRL (0767.564.166).

4. Examen des copropriétaires débiteurs

L'acompte de fonds de roulement appelé de EUR 30.093,17 correspond aux montants à payer par les copropriétaires au 31 mars 2022. En rapport avec la situation de 2020-2021, la mise à jour des dossiers devant avocats est :

- Poti-Tota: l'état belge est devenu propriétaire de l'appartement depuis le 9 novembre 2018 suite à la confiscation du bien. La vente publique de ce bien était attendue dans les prochains mois de la confiscation mais fut retardé à la suite d'une procédure en opposition. Un jugement fut rendu le 26 juin 2020 par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles confirmant la confiscation du bien et la possession à 100% par l'Etat belge. Aucun autre changement n'est cependant intervenu en 2021-2022.

A titre d'information, le solde dû par Mr Poti-Tota s'élève à EUR 26.932,38 au 31 mars 2022 et est resté inchangé depuis le 31 mars 2019 puisque les charges de cet appartement sont dorénavant payables par l'état belge (état belge qui est lui-même en retard de paiement pour un solde de EUR 2.030 avant le report du solde de cet exercice). Ce solde représente plus de 89% des sommes impayées par les copropriétaires et présente un risque significatif de non-recouvrement (je vous réfère à mon commentaire en paragraphe 5 « Fondement de l'opinion : a) réserves » pour davantage d'explication).

5. Fondement de l'opinion

a) Réserves

L'association détient une créance envers Mr Poti-Tota qui figure au bilan pour un montant de EUR 26.932,38. Les premières procédures judiciaires ont débuté lors de l'exercice 2009. Etant donné (i) la saisie de son appartement - par huissier - en 2019, (ii) la longueur de la procédure judiciaire, et (iii) la probabilité que Mr Poti-Tota ait d'autres dettes impayées que celle de l'association, conformément à l'article 10 et les articles 45 et suivants[2] - de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 – une réduction de valeur devrait être comptabilisé puisque l'encaissement de cette créance est incertaine et compromise. Cependant, il ne m'a pas été possible d'obtenir des informations objectives suffisantes permettant de juger du caractère estimable de cette réduction de valeur. Par voie de conséquence, je ne suis pas en mesure de déterminer précisément le montant de la réduction de valeur. Je m'en remets à la décision de l'Assemblée générale de statuer sur cette question afin de comptabiliser une partie ou la totalité de cette créance sur base du principe de prudence et de bonne foi tel que conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Pour mémoire, un appel de fonds de réserve spécifique pour ce litige de EUR 10.000 a été appelé à ce jour.

b) Observations

- Non-conformité de l'acte de base et du règlement de copropriété

La loi du 2 juin 2010 - modifiant les dispositions du Code civil en matière de copropriété forcée des immeubles ou groupe d'immeuble bâtis - a revu les articles 577-3 à 577-14 du Code civil. L'article 19 § 2 de cette loi imposait initialement au syndic de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, dans l'année qui suivait l'entrée en vigueur de la loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Par une loi du 17 août 2013, le délai a été reporté au 1er septembre 2014. Par ailleurs, votée en juin 2018, la nouvelle loi sur la copropriété

[2] Art. 10 : les éléments de l'actif sont évalués à leur valeur d'acquisition et sont portés au plan comptable pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents ; Art. 45: par « réductions de valeur » on entend les abattements apportés au prix d'acquisition des éléments de l'actif autres que ceux visés à l'alinéa précédent, et destinés à tenir compte de la dépréciation, définitive ou non, de ces derniers à la date de clôture de l'exercice. Les amortissements et les réductions de valeur cumulés sont déduits des postes de l'actif auxquels ils sont afférents. Art. 46: les amortissements et les réductions de valeur doivent répondre aux critères de prudence, de sincérité et de bonne foi.

immobilière entre en vigueur le 1er janvier 2019. Les dispositions qu'elle contient marquent un tournant dans la gestion des copropriétés et requièrent une adaptation des règlements. Il convient donc au syndic de mettre à jour le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur. Un projet est encours de rédaction par Me Doffagne.

- Etat des dossiers de sinistre

Au 31 mars 2022, il n'y a pas moins de six dossiers ouverts à l'assurance pour des fuites d'eau survenues depuis 2020. Le détail des frais encourus à ce jour se trouve au bilan de la copropriété pour un montant total de EUR 4.533,52. Afin de statuer sur ces dossiers, il convient au syndic d'établir un récapitulatif avec le statut du dossier à l'assurance, les frais encourus et à encourir sur base de devis, etc. Le syndic s'est engagé à fournir ce détail ultérieurement.

Par ailleurs, l'assurance retient une franchise de plus ou moins EUR 1.800 par sinistre (et qui varie chaque année selon l'indice 'abex') à charge de la copropriété (avec, cependant, l'application d'une franchise légale à charge du propriétaire lorsque la cause est privative) lorsque toutes les dépenses ont été engagées pour la réparation des fuites, une charge future estimative de EUR 10.800 (6 x EUR 1.800) est à prévoir dans les prochains mois.

- Indexation du loyer de la conciergerie

Le loyer de la conciergerie n'a pas fait l'objet d'une indexation annuelle. Le montant du loyer est inchangé depuis 2018 à EUR 450 par mois. Le syndic s'est engagé à indexer le loyer à partir du 1er avril 2022.

Par ailleurs, comme repris dans les paragraphes décrit ci-dessus et complémentairement aux commentaires du fondement de l'opinion a) réserves et b) observations, une décision doit être prise par l'Assemblée générale relative au financement des franchises d'assurance relatives aux sinistres que la copropriété devra prendre à sa charge.

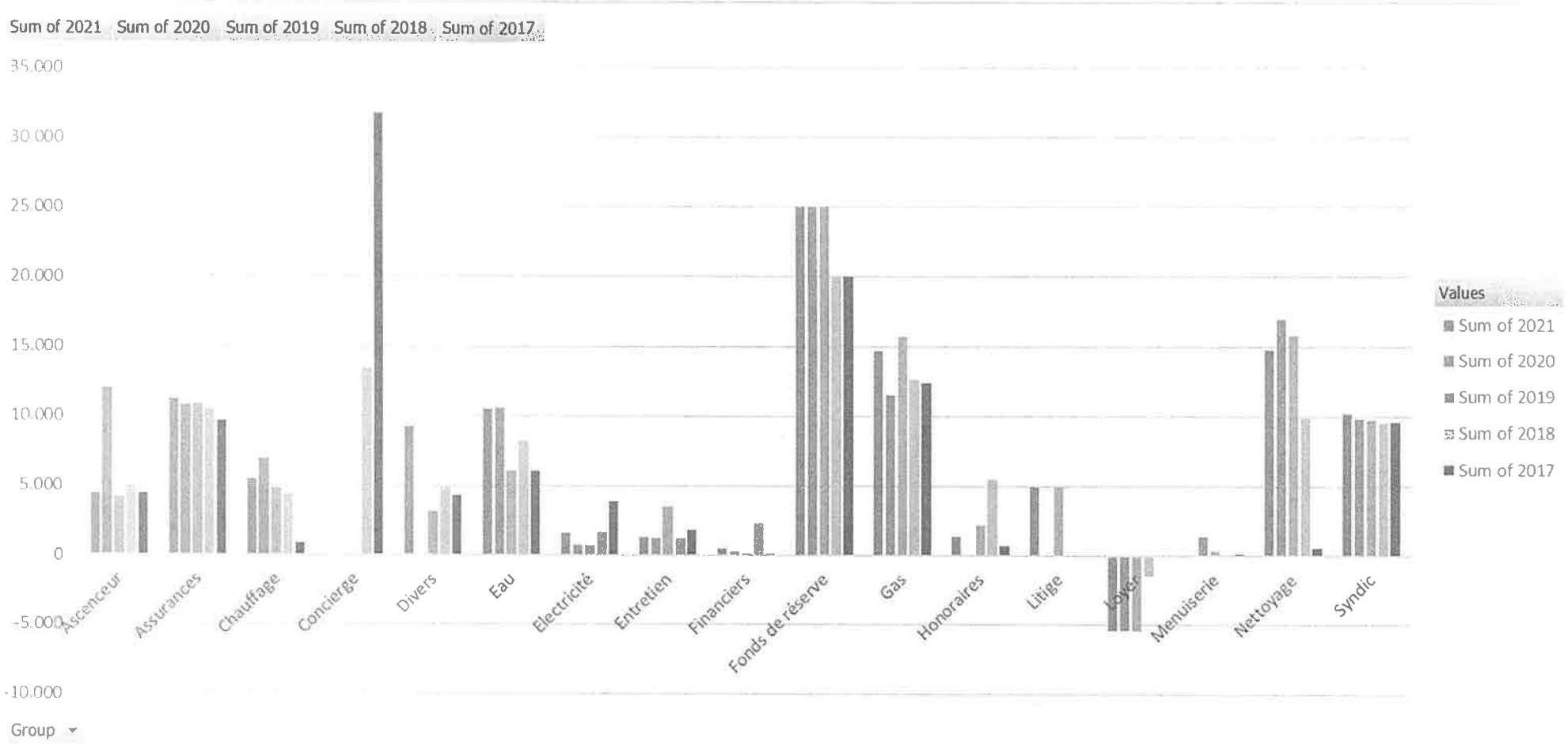
A titre d'information, vous trouverez les tableaux comparatifs de la répartition des frais par groupe (voir annexe 1) et de la répartition des frais par catégorie (voir annexe 2) sur les 5 derniers exercices comptables.

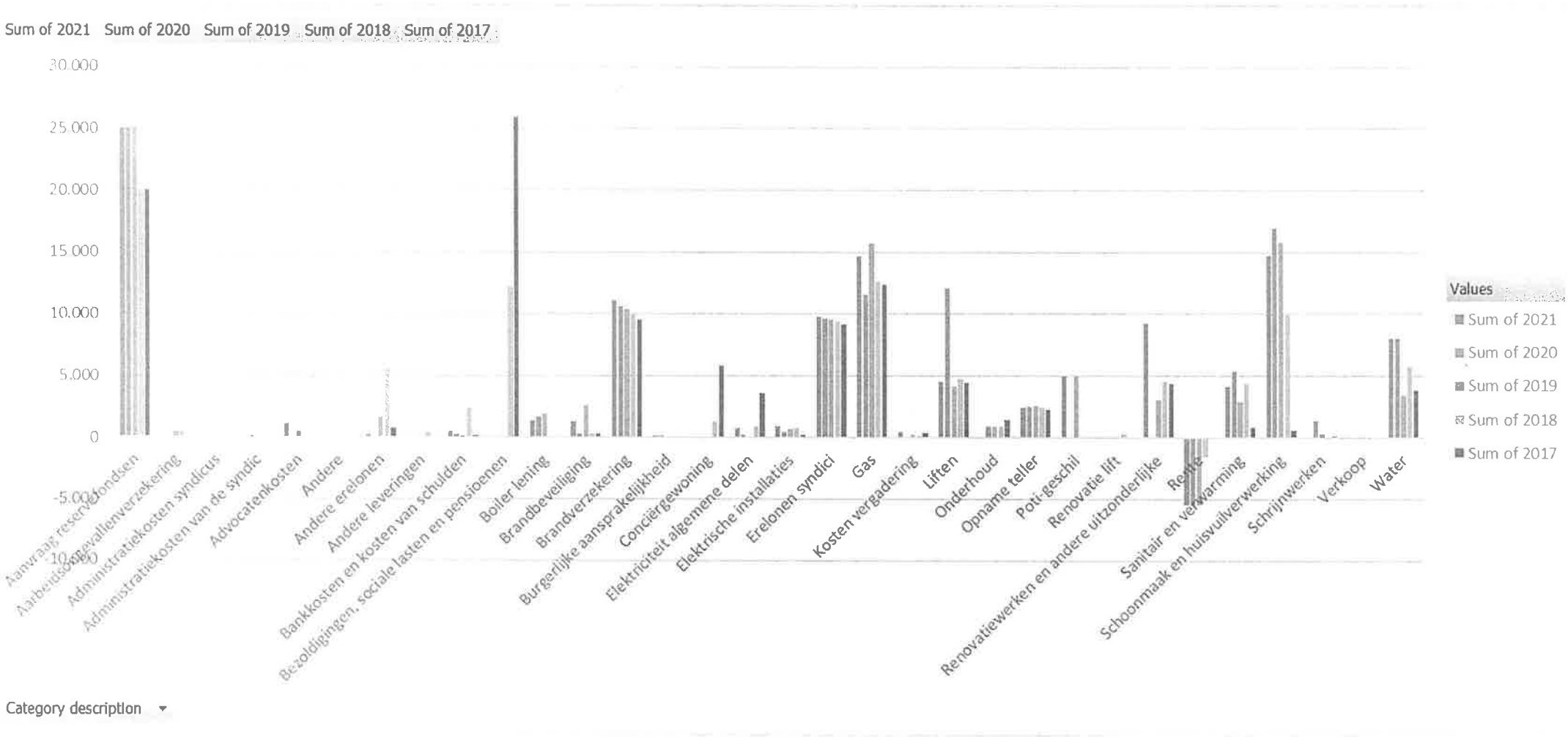
***

Fait à
Woluwe-Saint-Pierre
Le 24 juin 2022
Benjamin Gérard

Annexe 1

Comparatif de la répartition des frais par groupe sur 5 exercices



Annexe 2

Comparatif de la répartition des frais par catégorie sur 5 exercices