

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**PARMENTIER**  
Avenue Parmentier, 124  
1150 - BRUXELLES  
N° BCE : 0867 297 388



Lamy Belgium sa  
**Agence UCCLE**  
Rue Basse, 21/23  
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10/05/2022 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

### Le présent ordre du jour a été établi en concertation avec le conseil de copropriété

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du procès-verbal.

**Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.**

### N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echéancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

### 1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

**Extrait de l'article 3.87 § 5 :** L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

**Extrait de l'article 3.89 § 5 7° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

### 2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

**Article 3.87 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

#### 3.1. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation

Article 3.89 § 4 12° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

#### 3.2. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

#### 3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

| POSTE                                                | Budget            | Réalisé           | Ecart            |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Frais "locataires" svt l'usage                       | 140 150.00        | 140 211.73        | 61.73            |
| Frais "propriétaires" svt l'usage                    | 52 500.00         | 44 147.45         | -8 352.55        |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>192 650.00</b> | <b>184 359.18</b> | <b>-8 290.82</b> |
| Ce qui représente en pourcentage une différence de : |                   |                   | <b>-4.30%</b>    |

#### 3.4. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle.

#### 3.5. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Pour ce point, il y a lieu de se référer aux points 3-110-00 à 3-800-00, page 6 à 9, du décompte annuel des charges.

##### Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Entretien cabine haute tension**  
Ces travaux seront réalisés à la belle saison.
- **Remplacement de la chambre froide**  
Travaux en cours de finalisation.
- **Rénovation de l'accueil**  
Dossier à l'étude avec le bureau d'architecture.
- **Rénovation des éclairages des couloirs**  
Ce point est repris ci-après.

#### 3.6. Situation du fonds de réserve

|                                              | BLOC A            | BLOC B            | GARAGE           | CONCES.          |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Solde de réouverture de l'exercice</b>    | <b>96 361.14</b>  | <b>78 721.98</b>  | <b>17 478.05</b> | <b>7 347.06</b>  |
| <b>Apports sur l'exercice</b>                |                   |                   |                  |                  |
| Apport annuel                                | 28 605.24         | 20 000.00         | 1 395.00         | 14 262.18        |
| Recettes panneaux photovoltaïques            | 23 260.02         | 16 262.90         | 1 134.36         | -                |
| Intérêts retard                              | 19.62             | 13.72             | 0.96             |                  |
| Intérêts annuels du livret                   | 0.00              | 0.00              | 0.00             | 0.00             |
| <b>Total des apports</b>                     | <b>51 884.88</b>  | <b>36 276.62</b>  | <b>2 530.32</b>  | <b>14 262.18</b> |
| <b>Prélèvements sur l'exercice</b>           |                   |                   |                  |                  |
| Suivant rubriques 3-110-00 et 3-120-00       | -46 364.32        | -27 064.99        | -963.67          | -                |
| Suivant rubriques 3-610-00                   | -32 079.17        | -22 429.00        | -1 564.47        | -                |
| <b>Total des prélèvements sur l'exercice</b> | <b>-78 443.49</b> | <b>-49 493.99</b> | <b>-2 528.14</b> | <b>0.00</b>      |
| <b>Solde à la clôture de l'exercice</b>      | <b>69 802.53</b>  | <b>65 504.61</b>  | <b>17 480.23</b> | <b>21 609.24</b> |

#### 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2021 au 31/12/2021)

3

##### 4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

**Article 3.91 :** L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

##### 4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

#### 5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

##### 5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

##### 5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

##### 5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

#### 6. Elections & mandats

##### 6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

###### Article 3.90 :

- § 1er Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sous réserve d'autres candidatures, se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

|                |                             |                  |
|----------------|-----------------------------|------------------|
| <b>BLOC A</b>  | Monsieur Geerinckx (Gerima) | Membre effectif  |
|                | Monsieur Lancksweert        | Membre suppléant |
| <b>BLOC B</b>  | Monsieur Rennotte           | Membre effectif  |
|                | Monsieur van der Plancke    | Membre suppléant |
| <b>GARAGES</b> | Monsieur Paquot             | Membre effectif  |
|                | Monsieur Le Grelle          | Membre suppléant |

##### 6.2. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi un rapport écrit - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

**Article 3.91 :** L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

**Extrait de l'article 3.90 § 4 :** Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

### **6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3**

**Extrait de l'article 3.88 § 1er 1° c) :** L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89 § 2°

**Article 3.89 § 4 11° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 § 1er 1° c), d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

**Extrait de l'article 3.90 § 4 :** Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **20.000 €**.

### **6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue**

**Article 3.89 § 1er (extrait) :** Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

#### **6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**

**Article 3.89 § 1er (extrait) :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

#### 6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

**Article 3.89 § 1er (extrait) :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Les contrats d'énergie de la copropriété ont été négociés en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid-19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

**Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé bon de profiter de cette opportunité pour signer des tarifs fixes qui seront valables jusqu'au 31/12/2023.**

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

##### Gaz :

Dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture du gaz qui représente +/- la moitié du montant de la facture totale.

Est reproduit ci-dessous un graphique qui reprend l'évolution des marchés du gaz depuis 2018.

Le contrat que nous avons négocié a été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de 12,29 €/MWh contre 40,43 €/MWh aujourd'hui - soit une augmentation d'environ 250 %

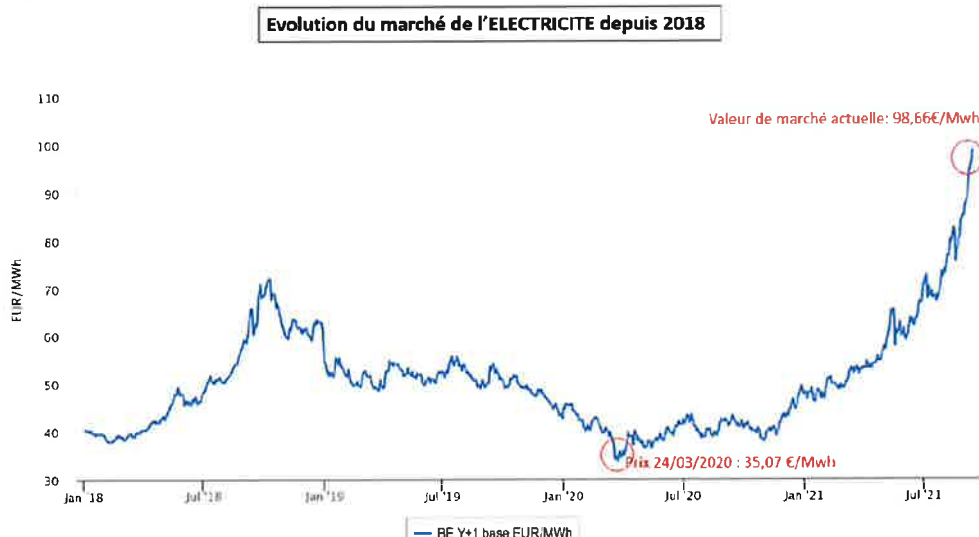


##### Electricité :

Concernant la consommation d'électricité des parties communes, la partie négociable relative à la fourniture de l'électricité représente environ un tiers du montant de la facture totale.

Est reproduit ci-dessous un graphique qui reprend l'évolution des marchés de l'électricité depuis 2018.

Le contrat que nous avons négocié a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de 35,07 €/MWh contre 98,66 €/MWh aujourd'hui - soit une augmentation d'environ 278 %.



#### **6.4.3. Marché des certificats verts – Panneaux photovoltaïques - Information**

Un contrat de 6 ans a été signé avec Engie du 10/03/2019 au 10/03/2025 afin de bloquer le prix par certificat vert à 97,50 € pendant les 4 premières années et 95 € pendant les 2 années suivantes.

### **7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

**7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 15.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3**

**7.2. Rénovation des éclairages des couloirs – Budget : 75.000 € TVAC - Majorité de 2/3**

La question soumise au vote consistera à donner mandat au syndic, assisté du conseil de copropriété pour passer commande des travaux.

**7.3. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019**

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

**7.3.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité absolue**

Ce projet a été envoyé par courrier séparé en date du 17/03/2022.

**7.3.2. Approbation du projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur suivant l'AR du 18/06/2018 – Majorité absolue**

Ce projet a été envoyé par courrier séparé en date du 17/03/2022.

**7.3.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3**

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamer ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

### 7.3.4. Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs ;
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants ;
- éviter que des clauses des statuts actuels, devenues obsolètes, ne puissent être contestées devant le Juge ;
- donner un mandat d'agir incontestable au syndic.

#### 1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

A moins que le copropriétaire ait expressément (le cas échéant par l'usage d'une communication structurée) déclaré quelle partie de sa dette il entendait apurer, le syndic imputera les paiements de la manière qu'il jugera opportune, sans que cette imputation puisse être remise en cause notamment sur base des articles 1254 et suivants du Code civil.

#### 2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1er rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2ème rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3ème rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

D'une manière générale, mandat est donné au syndic pour mener toutes les procédures de recouvrement utiles, en ce compris les procédures d'exécutions forcées, saisies, transcriptions de saisies, radiations de saisies, désignations de notaire, procédures devant le juge des saisies.

#### 3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Par dérogation à ce qui précède, à compter de la communication du recouvrement à l'avocat, la pénalité forfaitaire sera due de plein droit, par la seule échéance du terme de paiement et sans qu'un rappel soit nécessaire.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

#### 4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

|                                                                                                          |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Premier rappel de paiement par pli ordinaire                                                             | 17.11 €                      |
| Second rappel de paiement par pli recommandé                                                             | 34.22 €                      |
| Troisième rappel de paiement par pli recommandé                                                          | 57.03 €                      |
| <b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>                                                              |                              |
| Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée                                                 | 188.24 €                     |
| Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit | <b>Suivant tarif horaire</b> |

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199.83.

### 7.3.5. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.  
Le syndic recevant mandat pour signer les nouveaux statuts.

## 8. Comptabilité du nouvel exercice

### 8.1. Information sur les emprunts bancaires en cours

Conformément aux décisions prises par les assemblées générales des 01/04/2004, 10/05/2016 et du 08/05/2018, il y a actuellement trois emprunts bancaires en cours :

- le premier, souscrit auprès de la banque Belfius, porte sur la mise à disposition d'un capital de 179.103,00 €, remboursable en 240 mensualités, au taux de 3,35 %, pour le financement de l'acquisition de l'appartement A/001. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/07/2024**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 14.400,00 €, est totalement supporté par l'ASBL Le Cercle Parmentier au travers de la signature d'un contrat de bail portant sur ledit appartement.
- le second, souscrit auprès de la banque Crelan, porte sur la mise à disposition d'un capital de 185.000 €, remboursable en 84 mensualités, au taux de 2,15 %, pour le financement du remplacement des ascenseurs. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/12/2023**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 28.490,76 €, est comptabilisé dans la rubrique 3-110-03.
- le troisième, souscrit auprès de la banque Crelan, porte sur la mise à disposition d'un capital de 400.000 €, remboursable en 96 mensualités, au taux de 1,80 %, pour le financement de la réfection de la toiture et la pose de panneaux photovoltaïques. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **30/11/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 53.723,52 €, est comptabilisé dans la rubrique 3-110-04.

### 8.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires – Majorité absolue

**Article 3.89 § 4 16° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

**Article 3.89 § 3 - extrait :** On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture  
L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à **50.000 €**.

### 8.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale via le fonds de réserve.

| Projection des fonds de réserve         | BLOC A            | BLOC B            | GARAGE           | CONCES.          | TOTAL             |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Solde suivant bilan à la clôture</b> | <b>69 802.53</b>  | <b>65 504.61</b>  | <b>17 480.23</b> | <b>21 609.24</b> | <b>174 396.61</b> |
| <b>Apports</b>                          |                   |                   |                  |                  |                   |
| Apport annuel                           | 28 605.00         | 20 000.00         | 1 395.00         | 13 500.00        | 63 500.00 (*)     |
| Emprunt bancaire, accueil               | 143 025.00        | 100 000.00        | 6 975.00         |                  | 250 000.00        |
| Emprunt bancaire, éclairage couloirs    | 40 047.00         | 28 000.00         | 1 953.00         |                  | 70 000.00 (*)     |
| Revente certificats verts               | 17 163.00         | 12 000.00         | 837.00           | -                | 30 000.00         |
| Economie électricité                    | 9 153.60          | 6 400.00          | 446.40           | -                | 16 000.00         |
| <b>Total des apports</b>                | <b>237 993.60</b> | <b>166 400.00</b> | <b>11 606.40</b> | <b>13 500.00</b> | <b>429 500.00</b> |

#### Prélèvements

|                                  |                    |                    |                   |                   |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Remplacement frigo, solde        | -                  | -                  | -                 | -35 000.00        | -35 000.00         |
| Travaux cabine haute tension     | -3 146.55          | -2 200.00          | -153.45           | -                 | -5 500.00          |
| Rénovation accueil               | -188 793.00        | -132 000.00        | -9 207.00         |                   | -330 000.00        |
| Eclairage des couloirs           | -42 907.50         | -30 000.00         | -2 092.50         | -                 | -75 000.00 (*)     |
| Remb. emprunt accueil, 3 mois    | -5 721.00          | -4 000.00          | -279.00           | -                 | -10 000.00         |
| Remb. emprunt ascenseurs (2023)  | -16 590.90         | -11 600.00         | -809.10           | -                 | -29 000.00         |
| Remb. emprunt toit-photov (2026) | -30 893.40         | -21 600.00         | -1 506.60         | -                 | -54 000.00         |
| <b>Total des prélèvements</b>    | <b>-288 052.35</b> | <b>-201 400.00</b> | <b>-14 047.65</b> | <b>-35 000.00</b> | <b>-538 500.00</b> |

|                                          |                  |                  |                  |                  |                   |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Solde théorique à la clôture 2022</b> | <b>19 743.78</b> | <b>30 504.61</b> | <b>15 038.98</b> | <b>109.24</b>    | <b>65 396.61</b>  |
| <b>Apports</b>                           |                  |                  |                  |                  |                   |
| Apport annuel                            | 28 605.00        | 20 000.00        | 1 395.00         | 13 500.00        | 63 500.00 (*)     |
| Revente certificats verts                | 17 163.00        | 12 000.00        | 837.00           | -                | 30 000.00         |
| Economie électricité                     | 9 153.60         | 6 400.00         | 446.40           | -                | 16 000.00         |
| <b>Total des apports</b>                 | <b>54 921.60</b> | <b>38 400.00</b> | <b>2 678.40</b>  | <b>13 500.00</b> | <b>109 500.00</b> |

#### Prélèvements

|                                  |                   |                   |                  |             |                    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Remb. emprunt éclairages         | -8 581.50         | -6 000.00         | -418.50          |             | -15 000.00 (*)     |
| Remb. emprunt accueil (2029)     | -22 884.00        | -16 000.00        | -1 116.00        | -           | -40 000.00         |
| Remb. emprunt ascenseurs (2023)  | -16 590.90        | -11 600.00        | -809.10          | -           | -29 000.00         |
| Remb. emprunt toit-photov (2026) | -30 893.40        | -21 600.00        | -1 506.60        | -           | -54 000.00         |
| <b>Total des prélèvements</b>    | <b>-78 949.80</b> | <b>-55 200.00</b> | <b>-3 850.20</b> | <b>0.00</b> | <b>-138 000.00</b> |

|                                          |                  |                  |                  |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Solde théorique à la clôture 2023</b> | <b>-4 284.42</b> | <b>13 704.61</b> | <b>13 867.18</b> | <b>13 609.24</b> | <b>36 896.61</b> |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

(\*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

Et de la souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>MONTANT A EMPRUNTER</b> | <b>70 000.00</b> |
| <b>TAUX D'INTERET (*)</b>  | <b>3.00%</b>     |
| <b>DUREE EN ANNEES</b>     | <b>5</b>         |
| <b>TAUX MENSUEL</b>        | <b>0.25%</b>     |
| <b>DUREE EN MOIS</b>       | <b>60</b>        |
| <b>MENSUALITES</b>         | <b>1 257.81</b>  |
| <b>ANNUITE</b>             | <b>15 093.70</b> |

(\*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- o paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- o paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- o obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

#### 8.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

2

**Article 3.89 § 4 16° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

##### 8.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions trimestriels anticipatifs se définissent comme suit :

| Nature de la provision                 | Budget annuel    |                | Nbre     | Montant provision | Différence en % |
|----------------------------------------|------------------|----------------|----------|-------------------|-----------------|
|                                        | Exercice clôturé | Exercice 2022  |          |                   |                 |
| Frais "locataires" svt l'usage         | 137 650          | 137 650        | 4        | 34 412.50         | 0.00%           |
| Frais "propriétaires" svt l'usage      | 55 000           | 55 000         | 4        | 13 750.00         | 0.00%           |
| Frais "privatifs"                      | 50 000           | 50 000         | 4        | 12 500.00         | 0.00%           |
| <b>Total des dépenses "ordinaires"</b> | <b>242 650</b>   | <b>242 650</b> |          | <b>60 662.50</b>  | <b>0.00%</b>    |
| <b>Apport fonds de réserve</b>         | <b>50 000</b>    | <b>50 000</b>  | <b>4</b> | <b>12 500.00</b>  | <b>0.00%</b>    |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>292 650</b>   | <b>292 650</b> |          | <b>73 162.50</b>  | <b>0.00%</b>    |

Etabli le 21/04/2022



Le syndic

## Liste des contrats (Echéancier)

Annexe 1

### PARMENTIER 124

| Numéro | Nature du contrat<br>Fournisseur           | Commentaire                                      | Référence         | Début    | Durée du contra<br>Préavis | Date Facture<br>Facturation | Annuel Tvac |
|--------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|-------------|
| 1357   | ACCES<br>ALL ACCESS - GLS                  | ENTRETIEN PORTE GARAGE                           | N° 21206          | 01-10-06 | ANNUELLE<br>MENSUELLE      | 2021-10-05<br>ANNUELLE      | 153.03      |
| 1333   | ACCES<br>DORMAKABA BELGIUM                 | ENTRETIEN 2 X /AN 3 PORTES AUTOMAT N°858/8013A1A |                   | 01-06-08 | ANNUELLE<br>MENSUELLE      | 2021-07-13<br>6 MOIS        | 767.30      |
| 498    | ASCENSEUR<br>LIFTINC                       | ENTRETIEN DE 5 ASCENSEURS                        |                   | 01-01-18 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-11-03<br>6 MOIS        | 4 953.34    |
| 457    | ASSURANCE<br>AG INSURANCE                  | Prime assurance RC CC                            | 03/66048954       | 22-06-99 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-02-09<br>ANNUELLE      | 117.43      |
| 133    | ASSURANCE<br>SARTON ET ASSOCIES            | Police d'assurance incendie                      | PFB068786         | 01-01-17 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-11-23<br>ANNUELLE      | 15 661.67   |
| 269    | ASSURANCE<br>SARTON ET ASSOCIES            | Prime assurance TRE central 2021                 | 4021476           | 01-03-03 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-12-20<br>ANNUELLE      | 194.52      |
| 2527   | CHAUFFAGE<br>ENERDEAL                      | MAINTENANCE PANNEAUX PHOTOVOLT                   |                   | 01-03-19 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-05-11<br>ANNUELLE      | 2 390.61    |
| 1079   | CONSEILLER<br>MITEC - SONON                | CONTROLE ET REGLAGE PARAMETRES                   | GE/99/660/03      | 01-04-99 | ANNUELLE<br>MENSUELLE      | 2014-11-14<br>6 MOIS        | 1 064.80    |
| 138    | CONTRÔLE<br>O.C.B.                         | CONTROLES PERIODIQUES 5 ASCENSE                  | OA/96/73/983      | 01-01-97 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-10-22<br>6 MOIS        | 920.62      |
| 181    | CONTRÔLE<br>SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV | HT CONTROLE                                      | LWA/2021-10/00015 | 01-01-22 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2022-01-11<br>ANNUELLE      | 170.91      |
| 1344   | CONTRÔLE<br>SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV | CONTROLE BT TOUS LES 5 ANS                       | 7343-01           | 01-09-08 | TRI-ANNUELLE<br>6 MOIS     | 2019-02-05<br>5 ANS         | 1 355.20    |
| 635    | CURAGE<br>CURNET                           | CONTRAT DE CURAGE DU RESEAU D'EG                 |                   | 25-06-99 | ANNUELLE<br>MENSUELLE      | 2021-05-18<br>ANNUELLE      | 795.00      |
| 1233   | DETECTION<br>THE BELGIAN                   | CONTRAT MAINTENANCE DETECTION IN 08208           |                   | 08-04-14 | 5 ANS<br>TRIMESTRIELLE     | 2020-08-06<br>ANNUELLE      | 2 755.22    |
| 587    | EMPRUNT BANCAIRE                           | CREDIT INVESTISSEMENT APPARTEME                  | N° 416081-48      | 31-08-04 | 20 ANS<br>MENSUELLE        | 2021-12-31<br>MENSUELLE     | 12 683.88   |
| 881    | EXTRACTEUR<br>SHS +                        | MAINTENANCE EXTRACTIONS EN TOITU                 |                   | 01-01-17 | MENSUELLE                  | 2016-04-20<br>ANNUELLE      | 2 809.00    |
| 205    | MATERIEL ACHAT - ENTRETIEN<br>STILL n.v.   | ENTRETIEN                                        |                   | 01-03-10 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2022-01-08<br>ANNUELLE      | 330.62      |
| 2617   | NETTOYAGE<br>CLEAN & CO                    | NETTOYAGE TERRASSES ET BALUSTRA                  |                   | 03-04-17 | INDETERMINEE<br>3 MOIS     | 2021-05-31<br>ANNUELLE      | 22 232.53   |

## Liste des contrats (Echéancier)

### PARMENTIER 124

| Número | Nature du contrat<br>Fournisseur               | Commentaire                          | Référence     | Début    | Durée du contra<br>Préavis | Date Facture<br>Facturation | Annuel Tvac |
|--------|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------|----------------------------|-----------------------------|-------------|
| 487    | PREVENTION<br>DIANTIS                          | DEPANNAGE 24H/24 APPELS DE SECOU     |               | 01-10-15 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-09-30<br>ANNUELLE      | 1 452.00    |
| 412    | PREVENTION<br>I.B.P.T.                         | REDEVANCE IBPT RECHERCHE-PERSON      | 020164989     | 01-01-80 | ANNUELLE<br>MENSUELLE      | 2022-01-20<br>ANNUELLE      | 151.63      |
| 120    | PREVENTION<br>SICLI                            | 2P6A 3FURY 2P6AM4 GARAGE             | 28329         | 27-11-91 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2022-02-08<br>ANNUELLE      | 185.49      |
| 121    | PREVENTION<br>SICLI                            | LOCATION 8 CO2 5 M2 + 11 P 6A Bloc A | 266111        | 01-01-05 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2022-02-08<br>ANNUELLE      | 567.66      |
| 122    | PREVENTION<br>SICLI                            | LOCATION 3 CO2 + 2 FURY 6A           | 101169        | 01-01-05 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2022-02-08<br>ANNUELLE      | 156.56      |
| 123    | PREVENTION<br>SICLI                            | LOC 4 CO2LX5RL/8 FURY 6A Bloc B      | 97947.00      | 01-01-05 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2022-02-08<br>ANNUELLE      | 411.10      |
| 1895   | PREVENTION<br>SICLI                            | 1CO2 5 M8 ALU MOTOR LIFT             | 2009/78734    | 01-01-80 | MENSUELLE                  | 2022-02-08<br>ANNUELLE      | 23.76       |
| 398    | PREVENTION<br>SICLI                            | 25 DEVIDOIRS + 25 HYDRANTS + SCELL   | CLT N° 117007 | 01-09-03 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-02-12<br>ANNUELLE      | 829.45      |
| 2266   | PREVENTION<br>TYCO FIRE & INTEGRATED SOLUTIONS | MAINTENANCE ALARME INTRUSION DES     | 182512935B    | 24-08-18 | ANNUELLE<br>MENSUELLE      | 2021-09-01<br>ANNUELLE      | 790.20      |
| 114    | TELEPHONE<br>MODAL VOICE                       | CENTRALE TELEPHONIQUE-OMNIUM         | MT 2895       | 01-01-08 | 5 ANS<br>TRIMESTRIELLE     | 2022-01-04<br>6 MOIS        | 2 362.86    |
| 1236   | TELEPHONE<br>UNITED TELECOM nv                 | FRAIS ABONNEMENTS PRA - 30 LIGNES    | 151961        | 31-12-07 | ANNUELLE<br>MENSUELLE      | 2021-12-31<br>MENSUELLE     | 3 412.20    |
| 137    | TIERS REPARTITEUR<br>CALORIBEL                 | 109 COMPTEURS EF                     | L90/35407     | 01-10-09 | 10 ANS<br>TRIMESTRIELLE    | 2022-01-14<br>ANNUELLE      | 1 957.25    |
| 125    | TIERS REPARTITEUR<br>CALORIBEL                 | +/-217 COMPTEURS D'ELECTRICITE       | 21557         | 03-06-99 | 10 ANS<br>TRIMESTRIELLE    | 2022-03-28<br>TRIMESTRIELLE | 2 331.80    |
| 2520   | TOITURE<br>DSB - DERBIGUM SERVICES BELGIUM SA  | ENTRETIEN ANNUEL ETANCHEITE          |               | 01-04-20 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2021-03-31<br>ANNUELLE      | 691.10      |
| 1526   | TOITURE<br>POLYDURA SPRL                       | ENTRETIEN CORNICHES PAVILLON ENT     |               | 01-11-10 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2020-02-09<br>ANNUELLE      | 288.32      |
| 1281   | TRAITEMENT EAU<br>EURODYNAMICS                 | ENTRETIEN ANNUEL ADOUCISSEUR         | 15010276      | 01-01-17 | ANNUELLE<br>TRIMESTRIELLE  | 2022-03-04<br>ANNUELLE      | 211.12      |

1-2

| Cptes          | Rubriques de répartition                 | Réalisé<br>2015 | Réalisé<br>2016 | Réalisé<br>2017 | Réalisé<br>2018 | Réalisé<br>2019 | Réalisé<br>2020 |
|----------------|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1100           | Dépenses courantes générales au complexe | 34 832.56       | 28 726.16       | 42 537.32       | 18 433.65       | 46 683.13       | 24 921.58       |
| 110005         | Electricité des communs                  | 38 724.36       | 50 722.71       | 40 835.29       | 20 222.03       | 25 841.27       | 30 020.74       |
| 1110           | Dépenses courantes bloc A                | 1 016.19        | 1 387.99        | 1 302.96        | 1 696.52        | 1 541.82        | 281.75          |
| 1120           | Dépenses courantes bloc B                | 1 772.93        | 371.40          | 753.70          | 574.59          | 1 939.77        | 0.00            |
| 1210           | Frais ascenseurs bloc A                  | 1 090.46        | 2 042.28        | 1 477.78        | 1 964.10        | 2 498.25        | 2 518.55        |
| 1220           | Frais ascenseurs bloc B                  | 1 107.45        | 687.35          | 1 299.50        | 1 338.70        | 2 339.25        | 2 386.05        |
| 1300           | Honoraires & frais administratifs syndic | 30 421.68       | 30 762.36       | 31 385.52       | 32 207.26       | 33 069.12       | 33 320.52       |
| 1400           | Frais de garage                          | 957.37          | 1 047.20        | 601.59          | 1 593.36        | 775.12          | 919.57          |
| 1500           | Frais de jardin                          | 21 450.00       | 22 522.44       | 23 818.77       | 24 066.30       | 25 462.34       | 25 874.64       |
| 1800           | Téléphonie & recherche-personne          | -2 535.85       | -2 553.21       | -2 520.75       | -8 522.57       | -9 289.92       | -9 089.28       |
|                |                                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Budget<br>2021 |                                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Budget<br>2022 |                                          |                 |                 |                 |                 |                 |                 |

|                                    |            |            |            |           |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| 1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES | 128 837,15 | 135 716,68 | 141 491,68 | 93 573,94 | 130 860,15 | 111 154,12 |
|                                    |            |            |            |           |            | 140 150,00 |
|                                    |            |            |            |           |            | 140 150,00 |

|      |                                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2000 | Frais de conservation généraux | 39 020,46 | 46 235,58 | 38 878,94 | 66 764,96 | 34 729,81 | 25 799,10 | 37 500,00 | 41 599,21 | 37 500,00 |
| 2200 | Travaux ascenseur accueil      | 2 802,64  | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 1 139,50  | 500,00    | 0,00      | 500,00    |
| 2010 | Travaux bloc A                 | 3 217,61  | 0,00      | 5 755,97  | 588,30    | 20 537,44 | 2 751,76  | 5 500,00  | 0,00      | 5 500,00  |
| 2210 | Travaux ascenseurs bloc A      | 1 964,68  | 0,00      | 0,00      | 1 268,82  | 0,00      | 0,00      | 1 000,00  | 545,90    | 1 000,00  |
| 2020 | Travaux bloc B                 | 1 887,82  | 0,00      | 5 265,66  | 408,10    | 4 836,78  | 2 798,77  | 5 500,00  | 0,00      | 5 500,00  |
| 2220 | Travaux ascenseurs bloc B      | 1 380,62  | 0,00      | 0,00      | 1 268,82  | 0,00      | 0,00      | 1 000,00  | 2 002,34  | 1 000,00  |
| 2400 | Travaux garage                 | 0,00      | 1 981,17  | 1 058,68  | 0,00      | 0,00      | 1 407,19  | 1 500,00  | 0,00      | 1 500,00  |

|                                         |           |           |           |           |           |           |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                         | 50 273.83 | 50 959.25 | 60 104.03 | 33 896.32 | 52 500.00 | 44 147.45 |
| 2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES |           | 48 216.75 | 70 299.00 |           |           |           |
|                                         |           |           |           |           | 52 500.00 | 44 147.45 |

[illegible][illegible]

|                                              |           |            |            |            |           |            |           |
|----------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES | 51 812.81 | 216 593.15 | 197 795.38 | 491 107.35 | 87 518.43 | -22 643.75 | 89 808.34 |
|----------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|

|                             |            |            |            |            |            |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| TOTAL DES DEPENSES COMMUNES | 230 923.79 | 400 526.58 | 390 246.31 | 654 980.29 | 278 482.61 | 122 406.69 | 274 167.52 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|

|           |                                              |           |           |            |           |           |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 1790      | Quotes-Parts du Cercle Parmentier            | 1 054.43  | 869.80    | 1 616.65   | 2 378.14  | 2 556.29  | 1 174.95  |
| 4110      | Eau : Q-P abonnement et location compteurs   | 4 316.37  | 4 332.20  | 4 365.17   | 4 398.14  | 4 440.35  | 4 528.71  |
| 4120      | Frais de relevé des compteurs électriques 4T | 480.50    | 485.75    | 496.26     | 509.39    | 534.82    | 556.21    |
| 4130      | Entretien chauffages électriques             | 0.00      | 0.00      | 4 968.34   | 0.00      | 6 996.64  | 7 395.28  |
| 4620      | Eau : consommation privative                 | 23 659.64 | 21 509.31 | 27 654.54  | 19 710.80 | 20 642.21 | 19 914.61 |
| 4150/4160 | Electricité : consommations privatives 4T    |           |           | 112 289.25 | 22 055.10 | 30 597.06 | 32 349.46 |

|                                     |           |           |            |           |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 4. CONSOMMATIONS ET FRAIS PRIVATIFS | 29 510.94 | 27 197.06 | 151 390.21 | 49 051.57 | 65 767.37 | 63 156.87 |
|                                     |           |           |            |           |           | 96 673.03 |

|                 |            |            |            |            |            |            |            |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| TOTAL (1) + (4) | 158 348.09 | 162 913.74 | 292 881.89 | 142 625.51 | 196 627.52 | 174 310.99 | 236 884.76 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|

24 MARS 2022



Annexe 3

Expert-Comptable Certifié

Agréé ITAA 10.586.03

FISCALITE  
DES SOCIETES  
ET DES PERSONNES  
PHYSIQUES

CONSULTATIONS  
ET CONSEILS  
SUR RENDEZ-VOUS

ACP PARMENTIER

C/O Lamy Belgium Madame DOGNIES

Rue Basse 21-23

1180 BRUXELLES

Bruxelles, le 22 mars 2022

Chère Madame,

Nous avons le plaisir Madame Noémie LETELLIER et moi-même de vous présenter notre rapport d'audit effectué le mardi 15 mars 2022 en vos locaux et concernant la gestion d'immeuble ACP Parmentier.

Je vous annexe l'original signé.

Nous nous tenons bien entendu à votre entière disposition pour toute information complémentaire que vous désireriez obtenir.

Nous vous prions d'agréer, Madame, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre Goffin  
Expert agréé ITAA

**Jean-Pierre GOFFIN srl** - 49chaussée de Charleroi à 1060 SAINT-GILLES

Tél 02/332 07 33 – [www.jpgoffin.be](http://www.jpgoffin.be) – [info@jpgoffin.be](mailto:info@jpgoffin.be)

TVA BE 0479 883 744 - RPM Bruxelles – ING BE49 3401 8107 3271

**ACP PARMENTIER**  
**RAPPORT D'AUDIT DES**  
**COMPTES AU 31 DECEMBRE 2021**

---

Je soussigné Jean-Pierre GOFFIN, Expert-Comptable, dont les bureaux sont établis à 1060 Saint Gilles, n° 49 chaussée de Charleroi, ai été consulté et mandaté par la copropriété ACP Parmentier, Av. Parmentier n°124 à 1150 Bruxelles, afin d'effectuer un audit des comptes de cette copropriété dont la situation comptable est arrêtée le 31 décembre 2021.

Ce rapport a été rédigé uniquement pour informer le Conseil de la copropriété et n'a pas pour but d'être remis à quiconque sans notre approbation écrite préalable.

**1. Préambule :**

La mission couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Madame Kate DOGNIES, le mardi 15 mars 2022 afin de procéder à l'audit de la copropriété.

Afin de mener à bien ma mission, les éléments suivants m'ont été transmis :

- Le Bilan et compte de résultat au 31-12-2021
- Le décompte des charges du 01/01/2021 au 31/12/2021
- Le journal des achats (FTA)
- Le journal des opérations diverses
- La balance propriétaires fonds de roulement / fonds de réserve au 31/12/2021
- Balance fournisseurs avec solde ouvert au 31/12/2021
- L'historique des comptes généraux pour les comptes 490000
- L'historique des comptes généraux pour les factures à recevoir (compte 444000)
- L'historique des comptes généraux pour la TVA à payer (compte 451000)

L'ensemble de ces pièces est contenue dans notre dossier d'audit et peut suivant une demande être transmis.



## 2. Vérification du bilan :

J'ai procédé au contrôle des comptes du bilan afin de vérifier si l'actif est bien égal au passif.

Celui-ci représente la situation de la copropriété à une date donnée, ici, il s'agit du 31 décembre 2021.

Le total de chacune des colonnes donc l'actif et le passif, doit être strictement égal à la fin de l'exercice comptable.

Dans l'hypothèse où ce ne serait pas le cas, cela signifie que le bilan n'est pas correct et que le compte n'est pas définitivement clôturé.

Voici ce que je retrouve :

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>Actif :</b>  | 665.106,18 |
| <b>Passif :</b> | 665.106,18 |

 Je confirme que les montants sont bien identiques, tout est correct à ce niveau.

### 3. Vérification des factures d'achats:

J'ai contrôlé le journal des achats **FTA** numéroté de 21001 à 21233

Afin de vérifier l'exactitude des imputations, j'ai procédé à une sélection aléatoire des factures et scindé le travail en deux catégories.

Dans la première catégorie on retrouve les « petits » montants inférieurs à 5.000,00€ et dans la deuxième catégorie, les autres montants plus conséquents.

#### 1ere catégorie :

| Pièce n°  | Fournisseurs    | Désignations  | Montant  | Commentaire                     |
|-----------|-----------------|---------------|----------|---------------------------------|
| FTA 21029 | Plomb. Mathieu  | Travaux       | 1199,11  | Travaux de débouchage           |
| FTA 21033 | Polydura        | Travaux       | 2.223,88 | Portique et panneaux enseigne   |
| FTA 21039 | Liftinc         | Réparation    | 132,50   | Bouton d'appel en cabine        |
| FTA 21047 | Liftinc         | Réparation    | 788,64   | Réparation petit ascenseur      |
| FTA 21049 | Techem          | Relevé        | 556,21   | Relevé compteur Electricité     |
| FTA 21075 | O.C.B.          | Inspection    | 509,86   | Inspection des ascenseurs       |
| FTA 21094 | Polydura        | Travaux       | 3.710,00 | Travaux suite aux infiltrations |
| FTA 21128 | Clerens Roger   | Entretien     | 2.178,00 | Entretien jardin juillet 21     |
| FTA 21143 | Parallele repro | Administratif | 29,95    | Copies de plans                 |
| FTA 21189 | Lamy            | Honoraire     | 2.788,06 | Honoraire syndic                |
| FTA 21203 | MVE             | Travaux       | 793,20   | Travaux de menuiserie           |
| FTA 21212 | Syndicsupport   | Administratif | 2.150,00 | Préparation acte chez notaire   |
| FTA 21232 | Iuris           | Honoraire     | 3.468,77 | Honoraire avocat                |

#### 2e catégorie :

| Pièce n°  | Fournisseurs    | Désignation | Montant   | Commentaire                        |
|-----------|-----------------|-------------|-----------|------------------------------------|
| FTA 21048 | Luminus         | Electricité | 14.815,07 | Electricité - décompte             |
| FTA 21117 | Clean & co      | Entretien   | 22.232,53 | Nettoyage terrasses et balustrades |
| FTA 21224 | Sarton          | Assurance   | 15.661,67 | Assurance Incendie pour 2022       |
| FTA 21228 | Kitchen Concept | Cuisine     | 25.087,64 | Acompte suivant devis 20210552     |

Commentaires :Vérification des sociétés de bâtiment et sous-traitance

Comme chaque année, je félicite l'équipe Nexity pour son professionnalisme.

En effet, en annexe aux différentes factures sont toujours annexées les recherches effectuées pour les entreprises dans le bâtiment, ainsi que les échanges de mails et justificatifs.

Chaque justificatif joint à une facture apporte une confirmation que celle-ci reflète bien que le travail a dû être effectué et par conséquent, que les charges sont bien en adéquation avec la comptabilité et la gestion de votre patrimoine.

Les recherches ont également toujours bien été effectuées pour les entreprises du bâtiment sous-traitance. Cette enquête permet de vérifier si l'entrepreneur est en ordre auprès de l'administration, à savoir au niveau de l'ONSS et du précompte. Si celle-ci rencontre des difficultés financières, un montant de 35% envers l'ONSS et 15% envers le SPF devra être retenu.

Je me répète mais il s'agit d'un point très important qui n'est pas toujours respecté et qui peut s'avérer onéreux.

Reclassement facture assurance

La facture d'assurance dont l'encodage porte le numéro FTA 21224 concerne la période pour l'année 2022.

Or, celle-ci est datée au 23/11/2021 et doit être encodée en 2021.

Il faut donc reporter la charge pour qu'elle se retrouve dans le bilan 2022.

Après vérification de l'historique du compte 490000 « charge à reporter », je retrouve bien le montant d'assurance et devra être remis en place dans le prochain exercice bilantaire.



Je confirme que cette procédure est correcte et comptable.

Frais suivant les sinistres

Un compte 495 a été créé pour chaque sinistre, ce qui permet de provisionner les travaux à venir et de bien faire la distinction.

L'imputation de la facture a bien été reprise dans un compte 495 à l'actif du bilan et non en charge.

La FTA 21203 concerne le sinistre n°4292/179 et a bien été encodé dans le compte 4954292.

Lorsque je vérifie l'historique du compte, celui-ci s'élève à 0,00€, de plus, il n'apparaît plus dans le bilan, cela signifie que ce sinistre est clôturé.

Autres remarques

Après vérification et comparaison entre les factures et leurs imputations sélectionnées aléatoirement, je confirme que celles-ci représentent bien des charges nécessaires relatives à la gestion de l'immeuble.



#### 4. Vérification des charges salariales

Au sein de cette gestion d'immeuble, il n'y a pas de salaire.

#### 5. Vérification des comptes en banques

##### Comptes ouverts :

- Livret **Belfius BE 62.0882.3020.7061**

Solde au 31/12/2021 de 114.718,99€

Après vérification, je confirme que le solde qui apparaît au bilan et le solde qui apparaît dans l'extrait de banque sont identiques et correctes

- Compte à vue **Belfius BE68 0682 4000 7834**

Solde au 31/12/2021 de 28.831,35€

Après vérification, je confirme que le solde qui apparaît au bilan et le solde qui apparaît dans l'extrait de banque sont identiques et correctes

- Compte à vue **CA BE98 1030 1908 2493**

Solde au 31/12/2021 de 14.124,48€

Après vérification, je confirme que le solde qui apparaît au bilan et le solde qui apparaît dans l'extrait de banque sont identiques et correctes



## 6. Situation des crédits

A lecture du bilan, je retrouve 3 crédits dans les comptes du passif.

Le premier concerne un emprunt pour l'appartement de direction, le deuxième un emprunt pour les ascenseurs et le troisième les toitures et panneaux.

La distinction a bien été effectuée entre le court terme et le long terme.

Je confirme également que l'affectation au fonds de réserve a bien été effectuée de manière détaillée. Par exemple, je peux distinguer les différents blocs auxquels cela correspond ce qui nous donne une plus belle image de la situation.

## 7. Balance des fournisseurs

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 décembre 2021 pour un montant de 4.953,87.

Je confirme que ce montant correspond bien au compte 440000 Fournisseurs du bilan et c'est tout à fait normal qu'il apparaisse dans le bilan.

En effet, ceci concerne des factures émises en 2021 mais pour lequel le paiement a été effectué en 2022.

Je retrouve d'ailleurs presque tous les fournisseurs qui sont soldés après la date du 31/12/21.

## 8. Balance des propriétaires

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 décembre 2021 pour un montant de 21.693,10€ au niveau du fond de roulement et 10.887,78€ au niveau du fond de réserve.

Je confirme que ce montant correspond bien au compte 410000 Copropriétaires fond de réserve et au compte 410100 Copropriétaire du fond de roulement du bilan, ce qui est tout à fait normal.

Je me suis penché sur le détail du solde de chaque propriétaire pour lequel la plupart doivent un montant moindre et qui est certainement soldé en 2022.



### EN CONCLUSION

Concernant la comptabilité en général, et selon les nouvelles normes imposées aux gérances d'immeubles, je n'ai relevé aucune lacune comptable.

Je pense que Nexity a effectué un travail reflétant la réalité d'une tenue de comptabilité conforme.

J'ai effectué un contrôle limité de cette situation. On entend par contrôle limité, un contrôle approprié de telle manière que le risque d'émettre une conclusion erronée, sur l'état comptable, soit ramené à un niveau acceptable. En conséquence, les travaux ont été orientés vers l'identification des surévaluations éventuelles des rubriques de l'actif, ainsi que des sous-évaluations des provisions pour risques et charges et des dettes. Il n'a pas couvert tous les aspects qui seraient nécessaires dans le cadre de l'attestation de l'image fidèle des comptes annuels.

Dans le cadre de cette mission, il a été répondu à mes questions et tous les éléments nécessaires au bon déroulement des travaux ont été fournis.



Je ne relève donc pas d'obstacle à l'approbation des comptes.

Ainsi rédigé, daté et signé,

A Saint-Gilles, le 22 mars 2022



Jean-Pierre GOFFIN  
Auditeur des comptes