

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 CONVOQUEE LE 25/04/2023
ORDRE DU JOUR**

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 les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

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. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
5. Courriel adressé par Monsieur Petit en date du 01/03/2023 concernant le système de chauffage

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes.
Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echancier des contrats des fournitures régulières

1

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie. Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, 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 opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **21/03/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie, qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **116,40 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **231 %**.

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

- Autre(s) dossier(s) contentieux :
Développement succinct et actualisé du point

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

2

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	121 340.27	-18 809.73
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 500.00	64 214.44	11 714.44
TOTAL	192 650.00	185 554.71	-7 095.29
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-3.68%

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

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-00	Déplacement système appels secours	4 352.00
2-000-00	Modification centrale incendie	4 825.00
2-000-00	Adaptation caméras	9 965.48
2-020-00	Remplacement 4 tourelles extraction	11 691.80
TOTAL		30 834.28

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

- Rénovation des éclairages des couloirs**
Ce point est abordé ci-après.

3.6. Situation du fonds de réserve

	BLOC A	BLOC B	GARAGE	CONCES.
Solde de réouverture de l'exercice	69 802.53	65 504.61	17 480.23	21 609.24
Apports sur l'exercice				
Apport annuel	28 605.24	20 000.00	1 395.00	15 197.84
Recettes panneaux photovoltaïques	32 998.22	23 071.66	1 609.26	-
Intérêts retard	19.25	13.72	0.96	
Revente électricité	0.00			
TVA à récupérer				
Intérêts annuels du livret	0.00	0.00	0.00	0.00
Total des apports	61 622.71	43 085.38	3 005.22	15 197.84
Prélèvements sur l'exercice				
Suivant rubriques 3-110-00 et 3-120-00	-107 024.46	-74 829.18	-3 763.40	-35 000.00
Suivant rubriques 3-610-00	-32 149.14	-22 477.92	-1 567.87	-
Total des prélèvements sur l'exercice	-139 173.60	-97 307.10	-5 331.27	-35 000.00
Solde à la clôture de l'exercice	-7 748.36	11 282.89	15 154.18	1 807.08

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/12/2022 (période du 01/01/2022 au 31/12/2022)

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

3

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé 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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Bloc A – Membre effectif : Monsieur Lancksweert - Majorité absolue

6.1.2. Bloc A – poste à pourvoir - Majorité absolue

6.1.3. Bloc B – Membre effectif : Monsieur Rennotte - Majorité absolue

6.1.4. Bloc B – Membre suppléant : Monsieur van der Plancke - Majorité absolue

6.1.5. Garages – Membre effectif : Monsieur Paquot - Majorité absolue

6.1.6. Garages – Membre suppléant : Monsieur Le Grelle – Majorité absolue

6.2. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

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

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

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

6.4.1. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue 4

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1^{er} qui stipule que :

« 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. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 10/05/2011 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

6.4.2. 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

6.4.3. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.4.4. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

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

7.1. Mise à l'étude de la modernisation des couloirs – Majorité de 2/3

La question soumise au vote consisterait à confier cette étude au bureau Wave, architecte de l'accueil, afin d'avoir une unité au sein de la résidence.

En cas de vote négatif, le remplacement des éclairages sera postposé pour une nouvelle étude globale.

7.2. Mise à l'étude la modernisation du système de chauffage – Majorité de 2/3 5

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Le but poursuivi par ce point serait d'avoir une vue d'ensemble.

7.3. Modernisation des portes d'entrées – Budget : 8.500 € TVAC - Majorité de 2/3

La question soumise au vote consiste à procéder au changement de la programmation des ouvertures des 2 portes automatiques d'entrée. Le but étant de limiter les coups de froid en hiver.

7.4. Modernisation de la téléphonie – Majorité de 2/3

7.5. Projet immobilier voisin sis 158, avenue Parmentier – participation financière aux démarches juridiques – Majorité absolue

Comme expliqué dans notre courrier daté du 05/04/2023, la seule action possible au stade actuel de ce dossier est l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat et/ou la participation financière aux démarches juridiques.

La question soumise au vote consistera à participer financièrement aux démarches juridiques.

7.6. 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

7.7. Ajustement de la période annuelle de quinze jours pour la tenue de la réunion ordinaire de l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise à l'approbation de l'AG : proposition de fixer l'assemblée générale ordinaire à la seconde quinzaine du mois d'avril.

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

8.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

8.3. Information sur l'emprunt bancaire 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.

8.4. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

8.4.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Projection des fonds de réserve	BLOC A	BLOC B	GARAGE	CONCES.	TOTAL
Solde suivant bilan à la clôture	-7 748.36	11 282.89	15 154.18	1 807.08	20 495.79
Apports					
Apport annuel	71 512.50	50 000.00	3 487.50	13 500.00	138 500.00 (*)
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
Total des apports	97 829.10	68 400.00	4 770.90	13 500.00	184 500.00

Prélèvements

Rénovation accueil	-19 359.86	-13 536.00	-944.14	-	-33 840.00
Mission architecte	-1 842.16	-1 288.00	-89.84	-	-3 220.00
Etude rénovation couloirs	PM	PM	PM	-	PM (*)
Etude rénovation système chauffage	PM	PM	PM	-	PM (*)
Modification programmation entrée	-4 862.85	-3 400.00	-237.15	-	-8 500.00 (*)
Modernisation téléphonie	PM	PM	PM	-	PM (*)
Frais juridique projet immobilier	PM	PM	PM	-	PM (*)
Remb. emprunt accueil (2026)	-30 778.98	-21 520.00	-1 501.02	-	-53 800.00
Remb. emprunt ascenseurs (2023)	-16 590.90	-11 600.00	-809.10	-	-29 000.00
Remb. emprunt toit-photov (2024)	-30 893.40	-21 600.00	-1 506.60	-	-54 000.00
Total des prélèvements	-104 328.16	-72 944.00	-5 087.84	0.00	-182 360.00

Solde théorique à la clôture 2023	-14 247.42	6 738.89	14 837.24	15 307.08	22 635.79
--	-------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------

Apports

Apport annuel	71 512.50	50 000.00	3 487.50	13 500.00	138 500.00 (*)
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
Total des apports	97 829.10	68 400.00	4 770.90	13 500.00	184 500.00

Prélèvements

Remb. emprunt accueil (2026)	-16 590.90	-11 600.00	-809.10	-	-29 000.00
Remb. emprunt toit-photov (2024)	-30 893.40	-21 600.00	-1 506.60	-	-54 000.00
Total des prélèvements	-47 484.30	-33 200.00	-2 315.70	0.00	-83 000.00

Solde théorique à la clôture 2024	36 097.38	41 938.89	17 292.44	28 807.08	124 135.79
--	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

8.4.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à **125.000 €**.
Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

8.4.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

8.5. 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

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

8.5.1. Projection des appels de provisions périodiques

2

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice 2023			
Frais "locataires" svt l'usage	140 150	140 150	4	35 037.50	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 500	52 500	4	13 125.00	0.00%
Frais "privatifs"	50 000	50 000	4	12 500.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	242 650	242 650		60 662.50	0.00%
Apport fonds de réserve	50 000	125 000	4	31 250.00	150.00%
TOTAL	292 650	367 650		91 912.50	25.63%

Etabli le 05/04/2023



Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois d'avril et en principe le 23 avril 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Liste des contrats

PARMENTIER 124

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
2617	NETTOYAGE CLEAN & CO	NETTOYAGE TERRASSES ET BALUSTRA NETTOYAGE TERRASSES ET BALUSTRA		03-04-17	INDETERMINEE 3 MOIS	2021-05-31 ANNUELLE	22 232.53
487	PREVENTION DIANTIS	DEPANNAGE 24H/24 APPELS DE SECOU DEPANNAGE 24H/24 APPELS DE SECOU		01-10-15	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-10-22 ANNUELLE	1 452.00
412	PREVENTION I.B.P.T.	REDEVANCE IBPT RECHERCHE-PERSON REDEVANCE IBPT RECHERCHE-PERSON	020164989	01-01-80	ANNUELLE MENSUELLE	2023-01-12 ANNUELLE	170.24
120	PREVENTION SICLI	LOCATION 2P6A-3FURY6A-2P6AM4 GAR 2P6A 3FURY 2P6AM4 GARAGE	28329	27-11-91	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-02-08 ANNUELLE	185.49
121	PREVENTION SICLI	LOCATION 8 CO2 5 M2 + 11 P 6A M* LOCATION 8 CO2 5 M2 + 11 P 6A Bloc A	266111	01-01-05	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-02-08 ANNUELLE	567.66
122	PREVENTION SICLI	LOCATION 3 CO2 + 2 FURY 6A Bloc C LOCATION 3 CO2 + 2 FURY 6A	101169	01-01-05	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-02-08 ANNUELLE	156.56
123	PREVENTION SICLI	LOC 4 CO2LX5RL/8 FURY 6A-1FURY 6AM- LOC 4 CO2LX5RL/8 FURY 6A Bloc B	97947.00	01-01-05	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-02-08 ANNUELLE	411.10
398	PREVENTION SICLI	25 DEVIDOIRS + 25 HYDRANTS + SCELL 25 DEVIDOIRS + 25 HYDRANTS + SCELL	CLT N° 117007	01-09-03	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-02-12 ANNUELLE	829.45
1895	PREVENTION SICLI	1CO2 5 M8 ALU MOTOR LIFT 1CO2 5 M8 ALU MOTOR LIFT	2009/78734	01-01-80	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	23.76
2266	PREVENTION TYCO FIRE & INTEGRATED SOLUTIONS	MAINTENANCE ALARME INTRUSION DES MAINTENANCE ALARME INTRUSION DES	182512935B	24-08-18	ANNUELLE MENSUELLE	2021-09-01 ANNUELLE	790.20
114	TELEPHONIE MODAL VOICE	CENTRALE TELEPHONIQUE-OMNIUM CENTRALE TELEPHONIQUE-OMNIUM	MT 2895	01-01-08	5 ANS TRIMESTRIELLE	2023-01-02 6 MOIS	2 448.84
1236	TELEPHONIE UNITED TELECOM nv	FRAIS ABONNEMENTS PRA - 30 LIGNES FRAIS ABONNEMENTS PRA - 30 LIGNES	151961	31-12-07	ANNUELLE MENSUELLE	2021-12-31 MENSUELLE	3 412.20
137	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	109 COMPTEURS EF LOCATION + RELEV 109 COMPTEURS EF	L90/35407	01-10-09	10 ANS TRIMESTRIELLE	2023-01-17 ANNUELLE	2 114.20
125	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	+/-217 COMPTEURS D'ELECTRICITE 2020 +/-217 COMPTEURS D'ELECTRICITE	21557	03-06-99	10 ANS TRIMESTRIELLE	2023-03-21 TRIMESTRIELLE	2 488.16
2520	TOITURE DSB - DERBIGUM SERVICES BELGIUM SA	ENTRETIEN ANNUEL ETANCHEITE ENTRETIEN ANNUEL ETANCHEITE		01-04-20	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-08-31 ANNUELLE	782.85
1526	TOITURE POLYDURA SPRL	ENTRETIEN CORNICHES PAVILLON ENT ENTRETIEN CORNICHES PAVILLON ENT		01-11-10	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-02-09 ANNUELLE	288.32
1281	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ENTRETIEN ANNUEL ADOUCISSEUR ENTRETIEN ANNUEL ADOUCISSEUR	15010276	01-01-17	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-02-28 ANNUELLE	211.80

okher 1

Liste des contrats

PARMENTIER 124

Número	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1333	ACCES DORMAKABA BELGIUM	ENTRETIEN 2 X /AN 3 PORTES AUTOMAT ENTRETIEN 2 X /AN 3 PORTES AUTOMAT	N° 858/8013A1A	01-06-08	ANNUELLE MENSUELLE	2023-03-23 6 MOIS	863.34
1357	ACCES GLS - ALL ACCESS	ENTRETIEN PORTE GARAGE ENTRETIEN PORTE GARAGE	N° 21206	01-10-06	ANNUELLE MENSUELLE	2022-10-05 ANNUELLE	160.08
498	ASCENSEUR LIFTING	ENTRETIEN DE 5 ASCENSEURS ENTRETIEN DE 5 ASCENSEURS		01-01-18	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-11-08 6 MOIS	5 067.28
457	ASSURANCE AG INSURANCE	Police assurance RC CC Prime assurance RC CC	03/66048954	22-06-99	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-02-09 ANNUELLE	117.43
133	ASSURANCE SARTON ET ASSOCIES	Police d'assurance incendie Police d'assurance incendie	PFB068786	01-01-17	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-11-29 ANNUELLE	17 017.30
269	ASSURANCE SARTON ET ASSOCIES	Police assurance TRE central téléphonique Prime assurance TRE central 2021	4021476	01-03-03	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-12-20 ANNUELLE	194.52
2527	CHAUFFAGE ENERDEAL	MAINTENANCE PANNEAUX PHOTOVOLT MAINTENANCE PANNEAUX PHOTOVOLT		01-03-19	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-02-28 ANNUELLE	2 782.44
1079	CONSEILLER MITEC - SONON	CONTROLE ET REGLAGE PARAMETRES CONTROLE ET REGLAGE PARAMETRES	GE/99/660/03	01-04-99	ANNUELLE MENSUELLE	2014-11-14 6 MOIS	1 064.80
138	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES 5 ASCENSE CONTROLES PERIODIQUES 5 ASCENSE	OA/96/73/983	01-01-97	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-01-30 6 MOIS	987.66
181	CONTRÔLE SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV	HT CONTROLE 1X/AN HT CONTROLE	LWA/2021-10/00015	01-01-22	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-01-11 ANNUELLE	170.91
1344	CONTRÔLE SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV	CONTROLE BT TOUS LES 5 ANS CONTROLE BT TOUS LES 5 ANS	7343-01	01-09-08	TRI-ANNUELLE 6 MOIS	2019-02-05 5 ANS	1 355.20
635	CURAGE CURNET	CONTRAT DE CURAGE DU RESEAU D'EG CONTRAT DE CURAGE DU RESEAU D'EG		25-06-99	ANNUELLE MENSUELLE	2022-05-18 ANNUELLE	1 113.00
1233	DETECTION THE BELGIAN	CONTRAT MAINTENANCE DETECTION IN CONTRAT MAINTENANCE DETECTION IN	08208	08-04-14	5 ANS TRIMESTRIELLE	2020-08-06 ANNUELLE	2 755.22
587	EMPRUNT BANCAIRE	CREDIT INVESTISSEMENT APPARTEME CREDIT INVESTISSEMENT APPARTEME	N° 416081-48	31-08-04	20 ANS MENSUELLE	2021-12-31 MENSUELLE	12 683.88
881	EXTRACTEUR SHS +	MAINTENANCE EXTRACTIONS EN TOITU MAINTENANCE EXTRACTIONS EN TOITU		01-01-17	MENSUELLE	2016-04-20 ANNUELLE	2 809.00
2643	JARDIN HENRION LANDSCAPERS	ENTRETIEN ANNUEL DES ABORDS ENTRETIEN ANNUEL DES ABORDS	20210393	01-01-22	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-10-28 TRIMESTRIELLE	30 855.00
205	MATERIEL ACHAT - ENTRETIEN	ENTRETIEN ENTRETIEN		01-03-10	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-01-08 ANNUELLE	330.62

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisation					Réalisation					Budget	
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023			
1100	Dépenses courantes générales au complexe	34 832.56	28 726.16	42 537.32	18 433.65	46 683.13	24 921.58	39 349.96	30 000.00	32 995.43	30 000.00		
110005	Electricité des communs	38 724.36	50 722.71	40 835.29	20 222.03	25 841.27	30 020.74	39 412.46	42 650.00	26 981.01	42 650.00		
1110	Dépenses courantes bloc A	1 016.19	1 387.99	1 302.96	1 696.52	1 541.82	281.75	2 805.46	1 500.00	2 333.90	1 500.00		
1120	Dépenses courantes bloc B	1 772.93	371.40	753.70	574.59	1 939.77	0.00	1 862.28	1 000.00	1 368.79	1 000.00		
1210	Frais ascenseurs bloc A	1 090.46	2 042.28	1 477.78	1 964.10	2 498.25	2 518.55	3 029.10	2 500.00	3 807.14	2 500.00		
1220	Frais ascenseurs bloc B	1 107.45	687.35	1 299.50	1 338.70	2 339.25	2 386.05	2 440.79	2 500.00	3 234.74	2 500.00		
1300	Honoraires & frais administratifs syndic	30 421.68	30 762.36	31 385.52	32 207.26	33 069.12	33 320.52	33 456.72	34 000.00	35 368.32	34 000.00		
1400	Frais de garage	957.37	1 047.20	601.59	1 593.36	775.12	919.57	680.01	1 000.00	369.33	1 000.00		
1500	Frais de jardin	21 450.00	22 522.44	23 818.77	24 066.30	25 462.34	25 874.64	26 136.00	25 000.00	23 446.17	25 000.00		
1800	Téléphonie & recherche-personne	-2 535.85	-2 553.21	-2 520.75	-8 522.57	-9 289.92	-9 089.28	-8 961.05	PM	-8 564.56	PM		

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES	128 837.15	135 716.68	141 491.68	93 573.94	130 860.15	111 154.12	140 211.73	140 150.00	121 340.27	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	41 599.21	37 500.00	49 773.00	37 500.00	
2200	Travaux ascenseur accueil	2 802.64	0.00	0.00	0.00	0.00	1 139.50	0.00	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	0.00	5 500.00	365.84	5 500.00	
2210	Travaux ascenseurs bloc A	1 964.68	0.00	0.00	1 268.82	0.00	0.00	545.90	1 000.00	0.00	1 000.00	
2020	Travaux bloc B	1 887.82	0.00	5 265.66	408.10	4 836.78	2 798.77	0.00	5 500.00	11 691.80	5 500.00	
2220	Travaux ascenseurs bloc B	1 380.62	0.00	0.00	1 268.82	0.00	0.00	2 002.34	1 000.00	2 363.80	1 000.00	
2400	Travaux garage	0.00	1 981.17	1 058.68	0.00	0.00	1 407.19	0.00	1 500.00	0.00	1 500.00	

2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES	50 273.83	48 216.75	50 959.25	70 299.00	60 104.03	33 896.32	44 147.45	52 500.00	64 214.44	52 500.00
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	179 110.98	183 933.43	192 450.93	163 872.94	190 964.18	145 050.44	184 359.18	192 650.00	185 554.71	192 650.00
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

3000	Travaux au complexe svr AG	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Svt AG	0.00	Svt AG	
3110	Travaux bloc A svr AG	33 568.18	27 257.39	58 432.85	45 006.15	41 689.83	-39 583.13	46 364.32	Svt AG	107 024.46	Svt AG	
3120	Travaux bloc B svr AG	18 246.63	12 481.97	44 413.61	31 467.27	29 148.60	-27 675.72	27 064.99	Svt AG	74 829.18	Svt AG	
3200	Travaux rotonde financés par l'emprunt	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Svt AG	250 000.00	Svt AG	
3400	Travaux garage svr AG	0.00	0.00	2 667.08	2 194.83	1 917.98	-1 930.39	963.67	Svt AG	3 763.40	Svt AG	
3610	Production énergie Bloc A	0.00	0.00	0.00	0.00	8 516.83	946.56	8 819.15	Svt AG	-849.08	Svt AG	
3620	Production énergie Bloc B	0.00	0.00	0.00	0.00	5 954.73	661.77	6 166.10	Svt AG	-593.74	Svt AG	
3640	Production énergie garages	0.00	0.00	0.00	0.00	290.46	46.16	430.11	Svt AG	-41.39	Svt AG	
3800	Travaux fonds de réserve "concession"	0.00	80 381.11	3 754.52	12 439.10	0.00	44 891.00	0.00	Svt AG	35 000.00	Svt AG	
3900	Travaux toit & panneaux financer via emprunt	0.00	0.00	0.00	400 000.00	0.00	0.00	0.00	Svt AG	0.00	Svt AG	

3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES	51 812.81	120 120.47	109 268.06	491 107.35	87 518.43	-22 643.75	89 808.34	469 132.83	
--	-----------	------------	------------	------------	-----------	------------	-----------	------------	--

TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	230 923.79	304 053.90	301 718.99	654 980.29	278 482.61	122 406.69	274 167.52	654 687.54	
-----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--

1790	Quotes-Parts du Cercle Parlementier	1 054.43	869.80	1 616.65	2 378.14	2 556.29	1 174.95	31 928.76	848.23	
4110	Eau : Q-P abonnement et location compteurs	4 316.37	4 332.20	4 365.17	4 398.14	4 440.35	4 493.10	4 528.71	3 034.06	
4120	Frais de relevé des compteurs électriques 4T	480.50	485.75	496.26	509.39	534.82	545.52	556.21	582.95	
4130	Entretien chauffages électriques	0.00	0.00	4 968.34	0.00	6 996.64	0.00	7 395.28	0.00	
4620	Eau : consommation privative	23 659.64	21 509.31	27 654.54	19 710.80	20 642.21	20 719.84	19 914.61	9 567.17	
4150/4160	Electricité : consommations privatives 4T			112 289.25	22 055.10	30 597.06	36 223.46	32 349.46	26 768.13	

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	40 800.54	
-------------------------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

TOTAL (1) + (4)	158 348.09	162 913.74	292 881.89	142 625.51	196 627.52	174 310.99	236 884.76	162 140.81	
-----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--

ACP PARMENTIER
RAPPORT D'AUDIT DES
COMPTES AU 31 DECEMBRE 2022

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 2022.

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^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Madame Kate DOGNIES, le lundi 27 février 2023 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 31-12-2022
- Le décompte des charges du 01/01/2022 au 31/12/2022
- Le journal des achats (FTA) et notre de crédit achat (NCA)
- Le journal des opérations diverses.
- La balance propriétaires fonds de roulement / fonds de réserve au 31/12/22
- L'Historique fournisseurs avec solde ouvert au 31/12/22
- L'historique des comptes généraux pour les factures à recevoir (compte 444000)

L'ensemble de ces pièces est contenu 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 2022.

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 :

Actif :	649.480,57
Passif :	649.480,57

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 22001 à 22234

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 22032	SHS Ventilation	Tourelles	4 123.40	Travaux de débouchage
FTA 22034	VLD	Travaux	3 180,00	Chambre froide
FTA 22041	Petit Forestier	Location	1 864.61	Bac-Vitrine
FTA 22054	Liftinc	Réparation	1 224.30	Remplacement module boîtier Solimax
FTA 22100	Eenerdeal NV	Maintenance	2 515.06	Gestion maintenance
FTA 22102	Belgian Solutions	Entretien	2 927.44	Entretien-contrôle détection incendie
FTA 22110	Kitchen concept	Travaux	4 411,42	Travaux chambre froide et frigorifique
FTA 22136	Wolless Patrick	Travaux	4 798,69	Travaux électricité
FTA 22138	Lamy	Honoraire	2 947,36	Honoraire et frais syndic 22
FTA 22152	Henrion Lands	Entretien	304,92	Entretien haies
FTA 22153	Luminus	Electricité	40,35	Décompte électricité
FTA 22199	Still	Dépannage	431,15	Dépannage tracteur

2° catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 22059	Luminus	Electricité	18 366.95	Electricité - décompte
FTA 22087	HenrionLandscapers	Entretien	7 713,75	Entretien des espaces verts résidence P
FTA 22109	Kitchen concept	Chambre froide	21 977,61	Installation frigorifique
FTA 22127	Derey	Rénovation	50 971,27	Acompte début rénovation hall d'entrée
FTA 22180	Derey	Rénovation	82 619,33	Rénovation hall d'entrée
FTA 22206	Derey	Rénovation	101 125,61	Rénovation hall d'entrée
FTA 22207	Luminus	Electricité	9 384.86	Electricité-décompte
FTA 22218	Sarton	Assurance	17 017.30	Assurance incendie 12/22-12/23

Commentaires :

Vérification des sociétés de bâtiment et sous-traitance

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 22218 concerne l'année 2023. Il faut donc reporter la charge pour qu'elle se retrouve dans le bilan 2022 et dans les charges 2023.

Après vérification de l'historique du compte 490000 « charges 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.

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€

Solde au 31/12/2022 de 9.203,73€

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

- Compte à vue Belfius BE68 0682 4000 7834

Solde au 31/12/2021 de 28.831,35€

Solde au 31/12/2022 de 15.889,34€

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

- Compte à vue CA BE98 1030 1908 2493

Solde au 31/12/2021 de 14.124,48€

Solde au 31/12/2022 de 10.021,46€

- Compte livret Crélan CA B 1043 9258 6531

Solde au 31/12/2022 de 6.000,00€

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

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.
- Le crédit ascenseur est bien terminé en 2022.
- Apparaît un nouveau crédit intitulé Travaux Rotonde pour un montant de 250.000,00 Remboursable dans une durée de 7 années et prenant court en Août 2022

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 l'historique du compte 440000 fournisseurs je constate des soldes ouverts au 31-12-2022 pour un montant de **15.712,32**.

Dans l'historique du compte 444000 factures à recevoir au 31-12-22 pour un montant de **18.566,45**

Je confirme que ces montants correspondent bien au compte 440000 et 444000 du bilan.

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.

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 6 mars 2023



Jean-Pierre GOFFIN

Auditeur des comptes

Tarif pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires

Etabli sur base de l'index des prix à la consommation du mois de décembre 2022

Les honoraires et, le cas échéant, les frais administratifs, sont calculés séparément et sont facturés suivant détails du présent tarif.
Celui-ci tient compte de l'importance des services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent.
Le tarif de référence est à tout moment disponible sur simple demande.

(La répartition de ces frais au sein de l'ACP peut différer de notre base de calcul, en fonction du règlement de copropriété ou par décision de l'AG)

Eventuelles prestations complémentaires "COMMUNES" (hors frais d'envoi : cfr. tarif ci-dessous)

1) Assemblée générale :

Première séance de l'assemblée générale ordinaire

La première séance de l'assemblée générale ordinaire est couverte par les honoraires et les frais administratifs forfaitaires à l'exception :

(1) : du supplément des frais postaux par rapport au tarif ordinaire non prior Belgique < à 50 gr.

(2) : du coût des photocopies supplémentaires, c'est-à-dire des annexes relatives aux points inscrits à l'ordre du jour

La convocation, la procuration, l'ordre du jour, la lettre de diffusion du PV et le PV étant couverts par les frais administratifs contractuels

Seconde séance de l'assemblée générale ordinaire convoquée pour insuffisance de quorum à la première réunion

Procès-verbal de carence, nouvelle convocation et registre de présences

122.35 €

forfait

Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la nouvelle convocation

2.04 €

/propriétaire

Prestations du gestionnaire (1), de l'assistante (2), frais administratifs et postaux

cfr. tarif ci-dessous

(1) : prestations nécessaires à la préparation de la seconde séance et à la tenue de celle-ci

(2) : prestations nécessaires à la préparation de la seconde séance (PV de carence /nouvelle convocation)

Assemblée générale extraordinaire : première et seconde séance

Convocation, affichage à l'immeuble, registre de présences et mise à jour du registre légal

169.93 €

forfait

Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la convocation et la diffusion du procès-verbal

4.08 €

/propriétaire

Prestations du gestionnaire, de l'assistante, frais administratifs et postaux

cfr. tarif ci-dessous

Prise de décision par écrit

Consultation, rédaction du procès-verbal et mise à jour du registre légal

122.35 €

forfait

Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la consultation et la diffusion du procès-verbal

2.04 €

/propriétaire

2) Conseil de copropriété

Rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission

Dactylographie

10.88 €

/la page

Prestations et frais administratifs couvrant la diffusion du rapport hors convocation AG

2.04 €

/propriétaire

3) Gestion des dossiers sinistres "assurance"

Ouverture du dossier et suivi par sinistre sauf indemnisation différente prévue par la police d'assurance (*)

297.36 €

forfait

(*) forfait qui peut être pris en charge par la compagnie ou le courtier d'assurances suivant les accords négociés par le syndic.

En cas de sinistre très important, des honoraires plus importants peuvent être facturés suivant accord de la compagnie d'assurances.

4) Personnel - Ressources humaines

Engagement de personnel (sélection, visites, présentation au conseil de copropriété, contrat, suivi secrét. social)

409.99 €

forfait

Régularisation d'un contrat de travail (mise en conformité à la législation)

169.93 €

forfait

Contrat de remplacement ou avenant au contrat de travail

67.97 €

forfait

Contrôle inspection lois sociales - Prestations

81.56 €

/heure

5) Prestations définies

Réencodage de la comptabilité pour une période antérieure à la prise de mandat

15 % du montant des honoraires & frais administratifs contractuels durant la période visée

Réouverture de la comptabilité en cas de non-conformité à la bonne pratique

selon tarif horaire

Recherche de lot(s) privatif(s) "fantôme(s)" - Demande et analyse des titres de propriété

selon tarif horaire

Instruction d'un doss. permis d'environnement, d'urbanisme, audit énergétique (autre le recours à un expert)

selon tarif horaire

L'instruction d'un dossier de souscription d'un emprunt bancaire ou demande de prime

207.72 €

forfait

Gestion des contentieux de la copropriété autres que les recouvrements de créances

selon tarif horaire

Réunion de conciliation devant le Juge de paix

selon tarif horaire

Information sur les actions judiciaires intentées par ou contre la copropriété

2.04 €

/propriétaire

Bâtiment neuf : interventions éventuelles, conseils et/ou présences lors des procédures de réception

selon tarif horaire

Bâtiment neuf : demande de modification des statuts initiaux par les parties qui les ont signés

selon tarif horaire

Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur

413.08 €

hors frais d'envoi

Etablissement de la partie obligatoire du règlement d'ordre intérieur

590.10 €

hors frais d'envoi

Participation à la rédaction d'un acte de base modificatif

selon tarif horaire

Représentation de la copropriété à tout acte authentique

207.72 €

forfait

Prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouveaux textes légaux

selon tarif horaire

Gestion d'une conciergerie mise en location (mission de gestion privative)

54.35 €

TVAC par mois

Formalités d'inscription du syndic à la BCE (hors coût du guichet d'entreprises)

61.17 €

forfait

Optimisation de l'infrastructure de l'immeuble

selon tarif horaire

Mise à jour du règlement d'ordre intérieur : décision AG ou nouvelle obligation légale

59.01 €

hors frais d'envoi

Site internet : création et mise en ligne du site

compris dans notre offre

Site internet : abonnement annuel

compris dans notre offre

Frais de traduction de documents généraux (convocation et procès-verbaux d'assemblée générale, règlements, ...)

suivant facture traducteur

Gros travaux : à soumettre à l'approbation de l'AG invitée à se prononcer sur la commande des travaux

Couvrir les appels d'offres, le comparatif de celles-ci, les réunions préparatoires, de suivi chantier et de réceptions

Sans intervention d'un conseiller technique (architecte - expert - ingénieur -)

2.50%

du budget HTVA

Avec intervention d'un conseiller technique (architecte - expert - ingénieur -)

1.25%

du budget HTVA

Ou suivant la nature des travaux projetés

honoraires forfaitaires

Tranches de facturation : 30% à la commande - 30% début de chantier - 30% réception provisoire - 10% décompte final.

6) Prestations non spécifiquement définies

Il s'agit de toutes les prestations qui répondent à la définition des prestations contractuelles complémentaires tel que reprise à l'article 3 des conditions générales du contrat de syndic.

Tarif pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires

Etabli sur base de l'index des prix à la consommation du mois de décembre 2022

Prestations complémentaires "PRIVATIVES" (hors frais d'envoi : cfr. tarif ci-dessous)		
1) Assemblée générale		
Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour		
Consultation du dossier sur rendez-vous préalable, avec éventuelle prise de copie.	selon tarif horaire et frais ci-dessous	
2) Gestion des dossiers de recouvrement (à charge de la partie défaillante)		
Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €	forfait
Rappel ultérieur par pli recommandé	37.76 €	forfait
Mise en demeure (via notre service juridique)	62.93 €	forfait
Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €	forfait
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	selon tarif horaire	
3) Cession du droit de propriété d'un lot (à charge du copropriétaire cédant)		
Dossier à constituer dans le cadre de la "perspective" de la cession du droit de propriété		
Réponse par dossier communiqué - Lot principal (appartement - bureau - commerce)	156.33 €	forfait
Réponse par dossier communiqué - Lot secondaire (parking - cave - chambre de bonne - réserve)	78.17 €	forfait
Dossier à constituer dans le cadre de la "cession" du droit de propriété		
Réponse au notaire pour un lot principal (appartement - commerce - bureau)	122.35 €	forfait
Réponse au notaire pour un lot secondaire (parking - cave - chambre de bonne - réserve)	61.17 €	forfait
Réponse conjointe au notaire dossier "perspective" et dossier "cession" - Lot principal	278.68 €	forfait
Réponse conjointe au notaire dossier "perspective" et dossier "cession" - Lot secondaire	139.34 €	forfait
Répartition des charges pour un lot principal (50/50 entre acheteur et vendeur)	106.60 €	forfait
Répartition des charges pour un lot secondaire (50/50 entre acheteur et vendeur)	53.30 €	forfait
Instruction d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution	207.72 €	forfait
Copie d'un acte de base	66.91 €	forfait
Obligations légales consécutives à l'article 3.93 § 5 1° - Prestations	cfr. tarif ci-dessous	
Majoration par réponse communiquée dans un délai ramené à moins d'une semaine	+ 50 % du tarif normal	
Actualisation des informations dans un délai entre 3 et 6 mois à dater de la première demande	50 % du tarif normal	
Actualisation des informations après un délai de 6 mois à dater de la première demande	75 % du tarif normal	
4) Prestations forfaitaires définies		
Attestation fiscale (déduction d'impôts-intérêts) : demande individuelle	6.80 €	/attestation
Attestation fiscale (déduction d'impôts-intérêts) : envoi collectif	2.72 €	/attestation
Transmission de la liste légale des copropriétaires visée à l'article 3.89 § 5 14°	3.40 €	/liste
Transmission d'une copie de document via @mail	6.80 €	/demande
par courrier ordinaire	11.55 €	/demande

Prestations horaires - Frais administratifs - Frais d'envoi - Dispatching				
	Entre 8 et 18 heures	Entre 18 et 22 heures	Nuit, week-end et jours fériés	
Prestations gestionnaire	81.56 €	122.35 €	163.13 €	/heure entamée
Prestations assistante & comptable	61.17 €			/heure entamée
Frais administratifs				
Photocopie noir et blanc			0.20 €	/page
Photocopie couleur			0.39 €	/page
Petite enveloppe :			0.20 €	/enveloppe
Grande enveloppe :			0.33 €	/enveloppe
Frais d'envoi				
Lettre recommandée :		Tarif postal majoré de :	2.80 €	/envoi
Lettre ordinaire :				selon tarif postal
Lettre électronique :				gratuit
Paiements manuels (chèques ou virements)				
			2.72 €	/paiement
Frais de traduction de documents généraux (convocation et procès-verbaux d'assemblée générale, règlements, ...)				
				suivant facture traducteur
Recours au service de dispatching de garde (porté en compte de l'appelant en cas d'appel à caractère privatif)				
			32.36 €	forfait

Muriel PIERACHE

De: TRIO - Sébastien Petit <info@trioarchitecture.be>
Envoyé: mercredi 1 mars 2023 23:34
À: Muriel PIERACHE
Cc: yd@residence-parmentier.be; edesh@skynet.be
Objet: Résidence Parmentier Appt B308 : Qstns Certificat PEB, performance chauffage, gaines techniques

A l'attention de Madame Muriel Pierache (Lamy - Nexity) muriel.pierache@nexity-belgium.be
En copie à Madame Yannick De Lee yd@residence-parmentier.be

Chère Madame Pierache,

J'ai essayé de vous joindre par téléphone ce matin mais vous étiez en conférence téléphonique et il semblerait que vous soyez en congés jusqu'à la fin de cette semaine.

Je me permets donc de vous envoyer ce mail pour lequel je souhaiterais une réponse avant milieu de semaine prochaine si possible pour vous.

Quelques mots pour évoquer quelques questions relatives à la Résidence Parmentier où ma belle-mère Cécile de Saint-Hubert (Gustin) est propriétaire d'un appartement (B308) et qui m'a sollicité pour l'accompagner dans des réflexions de rénovation de celui-ci.

Ces réflexions auraient deux axes sur le court (vide locatif actuel) et le long terme (objectif prochain vide locatif) : la rénovation de l'appartement pour remise au goût du jour des finitions et la performance énergétique.

J'ai visité l'appartement hier avec l'électricien Patrick Wolesses qu'elle m'avait renseigné comme un électricien connaissant bien la résidence qui m'a laissé une très bonne impression.

Un certificat PEB a été établi pour pouvoir remettre le bien en location. Son score de "E" est extrêmement mauvais pour un appartement de ce type et est lié essentiellement au système de chauffage électrique.

Tous les copropriétaires vont se poser la question de comment améliorer leur score de certificat PEB et la copropriété devrait pouvoir offrir des pistes.

Tous les copropriétaires vont se poser la question du remplacement du système de chauffage -certains sont déjà passés à l'action- et la copropriété devrait offrir des perspectives.

1/ Panneaux photovoltaïques sur le toit et intégration dans le calcul de certification PEB :

Il semblerait que les panneaux photovoltaïques sur le toit soient connectés au compteur général de la Résidence et que tous les appartements soient reliés à ce compteur via des compteurs de passage.

Comment fonctionne la production photovoltaïque :

- Peut-elle être répercutée sur les performances des appartements afin d'améliorer leur score PEB ?
- La production photovoltaïque fonctionne-t-elle sur le principe de la communauté d'énergie où les appartements pourraient réaliser des contrats avec la copropriété pour améliorer leur score PEB ?
- Existe-t-il un template à diffuser auprès de tous les copropriétaires et à transmettre aux certificateurs PEB pour leur permettre d'encoder le principe de fonctionnement de panneaux ? Si non, quand pourrait-il être prêt ?

2/ Production de chaleur des appartements pour améliorer la performance énergétique :

Y a-t-il des réflexions portées par le conseil de copropriété pour un équipement de la Résidence Parmentier d'un système plus efficace de manière groupée ?

Ou bien la logique est qu'il devrait s'agir d'initiatives privées ?

--> Si aucune orientation était donnée par la co-propriété, les propriétaires risqueraient de s'orienter vers des pistes tous azimuts qui présenteraient de manière individuelle des surcoûts importants (par rapport à un investissement mutualisé) et qui impacteraient l'esthétique de la Résidence de manière difficilement contrôlable.

Exemple : Appartement Rez-de-chaussée dans le bloc côté Avenue, près de l'entrée qui a été équipé d'un système de production de chaleur avec pompes à chaleur sur corps de chauffe individuels (par l'électricien P. Wolesses qui a fait de son mieux mais dont l'intégration laisse à désirer cfr photos avec grilles mal alu anodisées mal intégrées dans

les panneautages d'allège). C'est l'appartement avec châssis qui se voit le plus en arrivant à la Résidence... dommage que cette intervention n'ait pu être mieux cadrée et colorée pour une meilleure intégration esthétique. Ce manque d'intégration nuit à l'image globale et au standing de la Résidence.



--> Il semblerait opportun que le conseil de copropriété puisse présenter lors de la prochaine AG de fin avril une offre d'un bureau d'études en Techniques Spéciales pour l'accompagner dans ces réflexions afin d'éviter un développement déstructuré des systèmes de chauffage.

Quelques pistes de réflexion : Pompe à chaleur avec géothermie captage vertical (semble possibles vu l'importance du terrain et système encourage par la Région), réseau de chaleur avec cogénération, Chauffage central (-45% d'énergie selon certificat PEB), chauffage central gaz condensation (-54%), de nombreux industriels étudient actuellement la mise sur le marché de chaudières à hydrogène, ...

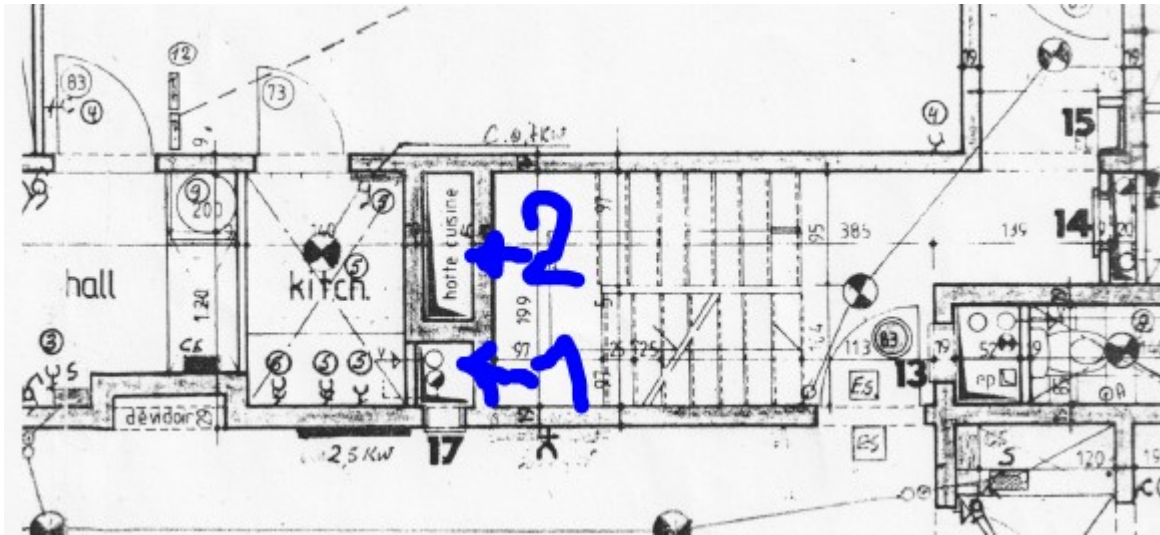
En cas de production centralisée, une étude des gaines existantes et leur capacité à intégrer les tuyaux d'eau chaude sera nécessaire.

Un système basse température serait à privilégier (chauffage sol si réfection des sols nécessaire -c'est le cas de l'appartement B308- ou radiateurs surdimensionnés -il y a beaucoup de place sous les allèges de fenêtres-), ...

3/ Gain techniques :

3.1/ Gaine hotte (Cfr plan) :

Le plan que nous avons de l'appartement indique une gaine de ventilation (1) et une gaine hotte (2). Or dans l'appartement, nous n'avons qu'une seule hotte (raccordée 1 ou 2 ?). Connaissez-vous les principes de raccordements existants des hottes et ventilations ? En cas d'existence de 2 gaines, nous nous raccorderons de manière séparée à ces gaines mais pourrions perturber leur fonctionnement vu qu'il n'existe qu'un raccord aujourd'hui



3.2/ Compartimentage feu défectueux dans les gaines :

Absence de resserrages feu autour des conduits/gainages, de manchons RF ou clapets coupe-feu pour les gaines de ventilation, tuyaux de décharges, ... Or les portillons permettant d'accéder aux gaines ne semblent pas EI30 et cela permettrait une propagation d'un incendie d'un appartement vers l'autre via les gaines techniques.



Vu l'incendie qui a eu lieu récemment dans un appartement, il me semble utile de mentionner ces défauts qui devraient idéalement être traités, s'agissant d'une question de sécurité dans un immeuble abritant des résidents souvent moins mobiles que dans un immeuble standard pour lequel ces compartimentages doivent être respectés. J'en ai fait part en quelques mots à Madame De Lee lors de ma visite semaine dernière et à qui j'avais annoncé envoyer en mail et que j'ai mis en copie de ce mail pour sa bonne information. C'est des interventions qui pourraient aussi être confiées à un bureau d'études en Techniques Spéciales.

Il serait opportun de faire suivre ce mail et plus particulièrement les points -1-, -2-, -3.2- au Conseil de copropriété pour qu'il puisse vous accompagner dans ces réflexions.

A votre disposition pour échanger à propos des différents points évoqués dans le mail et dans l'attente de vos nouvelles semaine prochaine,

En vous souhaitant de bonnes fins de congés,

Bien cordialement,

--

Pour Trio Architecture,
Sébastien Petit
Architecte - Gérant.



Avenue de Tervueren, 77
1040 Bruxelles
+32 (0)2 735 83 09
www.trioarchitecture.be

Think green before printing