

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 16/04/2024
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 du commissaire aux comptes

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

En date du **14/11/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), 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 **115,04 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **228 %**.

Les économies projetées sur la dernière période comptable clôturée, en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, représente une économie de 207.458 € pour l'électricité.

Le nouveau contrat de fourniture

Pour la période contractuelle suivante (2024-2025-2026), nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type « variable » avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic ») afin de pouvoir profiter des tendances baissières des prix du marché qui se présenteraient.

Le fournisseur Luminus a proposé la meilleure offre globale comprenant le meilleur avantage en termes de tarifs, conditions de clic et flexibilité de la consommation. En conséquence, nous avons retenu cette offre.

Ces contrats nous ont donné la possibilité de sécuriser une partie du prix dès maintenant pour les trois années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise telle que développée ci-après.

Sur base de cette estimation budgétaire, les charges liées au budget énergie seront adaptées et revues en conséquence.

Pour rappel, il s'agit de la situation à ce jour ; laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des coûts variables de l'énergie.

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	164.278,54	24.128,54
Frais "propriétaires" svt l'usage	52.500,00	61.117,01	8.617,01
TOTAL	192.650,00	225.395,55	32.745,55
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			17,00%

3.4. Frais de conservation et travaux à épingler 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
1-100-01	Nettoyage des balcons	22 899,50
2-010-00	Remplacement automatisation portes vers garages	7 261,54
2-020-00	Remplacement automatisation portes vers garages	11 966,86
TOTAL		42 127,90

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 10, du décompte annuel des charges.

3.6. Situation du fonds de réserve

	BLOC A	BLOC B	GARAGE	CONCES.
Solde de réouverture de l'exercice	-7 748,35	11 282,63	15 154,14	1 807,08
Apports sur l'exercice				
Apport annuel	85 815,16	60 000,00	4 173,75	15 465,67
Recettes panneaux photovoltaïques	23 332,13	16 313,32	1 137,86	-
Intérêts retard	22,97	16,06	1,13	
Recettes diverses	8 794,63	6 149,02	428,89	
Intérêts annuels du livret	27,80	19,43	1,36	0,00
Total des apports	117 992,69	82 497,83	5 742,99	15 465,67
Prélèvements sur l'exercice				
Suivant rubriques 3-110-00 et 3-120-00	-68 214,10	-48 551,24	-2 835,36	-
Suivant rubriques 3-610-00	-32 296,96	-22 581,29	-1 575,08	-
Total des prélèvements sur l'exercice	-100 511,06	-71 132,53	-4 410,44	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	9 733,28	22 647,93	16 486,69	17 272,75

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Modernisation des couloirs**
Dossier en cours.

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/12/2023 (période du 01/01/2023 au 31/12/2023)

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 – Membre suppléant : Monsieur de Le Hoyer - 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 Le Grelle - Majorité absolue

6.1.6. Garages – Membre suppléant : poste à pourvoir – 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 Citya Bruxelles / 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. 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

6.4.2. 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.

6.4.3. 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. Information sur des travaux obligatoires à entreprendre / réalisés

7.1. Remplacement de la centrale des appels de secours – coût : 30.000 € TVAC

Des défaillances dans l'installation existante ont été constatée ; raison pour laquelle ces travaux doivent être réalisés. A ce coût, il y aura lieu d'ajouter les coûts privatifs suivants : montant de 145 € pour un médaillon et de 570 € pour le placement d'un bouton d'appels là où ils auraient été supprimés.

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

8.1. Remplacement de la centrale téléphonique – Coût : 19.500 TVAC – Majorité de 2/3

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.

8.2. Remplacement des billes de chemin de fer sises dans le jardin – Coût : 14.250 € TVAC – Majorité de 2/3

La question soumise au vote consiste à remplacer les billes de chemin de fer actuellement pourrie par de nouvelles en bois (azobé).

8.3. Remplacement du revêtement de sol par un nouveau vinyle au niveau du -1, bloc B – Coût : 7.500 € TVAC – Majorité de 2/3

Il s'agit de l'espace compris entre les ascenseurs et l'espace salon de coiffure.

8.4. Prévention vol - Ajout de 4 caméras – Coût : 7.500 € TVAC Majorité de 2/3

8.5. Travaux de plomberie au niveau des vestiaires du personnel – Première enveloppe budgétaire de 10.000 € TVAC - Majorité de 2/3

8.6. Aménagement extérieur de l'accueil

8.6.1. Installation d'un parking vélos visiteurs - information

8.6.2. Installation d'un espace fumeur pour les membres du personnel – Majorité de 2/3

8.6.3. Remplacement de la barrière – Coût : 5.500 € TVAC – Majorité de 2/3

Vu la vétusté de la barrière, en lieu et place d'investir dans une réparation, il sera proposé de la remplacer.

8.7. 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

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1. 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.

9.2. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément aux décisions prises par les assemblées générales des 01/04/2004, 08/05/2018 et du 28/10/2021, il y a actuellement 3 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 deuxième, 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.
- le troisième, souscrit auprès de la banque Crelan, porte sur la mise à disposition d'un capital de 250.000 €, remboursable en 84 mensualités, au taux de 2,06 %, 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 **31/07/2029**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 38.380,56 €, est comptabilisé dans la rubrique 3-110-05.

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

9.3.1. 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	9.733,28	22.647,93	16.486,69	17.272,75	66.140,65
Apports					
Apport annuel	100.000,00	60.000,00	5.000,00	20.000,00	185.000,00 (*)
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
Total des apports	126.316,60	78.400,00	6.283,40	20.000,00	231.000,00
Prélèvements					
Rénovation accueil, solde	-12.001,16	-8.390,95	-585,27	-	-20.977,38
Mission architecte, solde	-1.960,43	-1.370,69	-95,61	-	-3.426,72
Automatisation portes vers garages	0,00	0,00	-9.808,21	-	0,00
Etude rénovation couloirs	-7.926,16	-5.541,80	-386,54	-	-13.854,50
Système appel secours	0,00	0,00	0,00	-30.000,00	0,00 (*)
Centrale téléphonique	-11.155,95	-7.800,00	-544,05	-	-19.500,00 (*)
Billes chemin fer jardin	-8.152,43	-5.700,00	-397,58	-	-14.250,00 (*)
Remplacement sol -1	-4.290,75	-3.000,00	-209,25	-	-7.500,00 (*)
Ajout 4 caméras	-4.290,75	-3.000,00	-209,25	-	-7.500,00 (*)
Enveloppe plomberie	-5.721,00	-4.000,00	-279,00	-	-10.000,00 (*)
Parking vélos	-1.799,25	-1.258,00	-87,75	-	-3.145,00
Remplacement barrière	-3.146,55	-2.200,00	-153,45	-	-5.500,00 (*)
Enveloppe budgétaire travaux	-8.581,50	-6.000,00	-418,50	-	-15.000,00 (*)
Remb. emprunt accueil (2029)	-22.311,90	-15.600,00	-1.088,10	-	-39.000,00
Remb. emprunt toit-photov (2026)	-30.893,40	-21.600,00	-1.506,60	-	-54.000,00
Total des prélèvements	-122.231,22	-85.461,44	-15.769,15	-30.000,00	-213.653,60
Solde théorique à la clôture 2024	13.818,66	15.586,49	7.000,94	7.272,75	43.678,84

(*) sous réserve des décisions prises par l'assemblée générale

9.3.2. 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 **165.000 €** qui se détaille tel que repris dans le tableau ci-avant.

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.

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

9.4. 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

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

9.4.1. 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 2024			
Frais "locataires" svt l'usage	140.150	167.500	4	41.875,00	19,51%
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	270.000		67.500,00	11,27%
Apport fonds de réserve	125.000	165.000	4	41.250,00	32,00%
TOTAL	367.650	435.000		108.750,00	18,32%

Etabli le 25/03/2024



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 22 avril 2025

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
1333	ACCES DORMAKABA BELGIUM	ENTRETIEN 2 X /AN 3 PORTES AUTOMAT ENTRETIEN 2 X /AN 3 PORTES AUTOMAT	N°858/8013A1A	01/06/2008	ANNUELLE MENSUELLE	2023-03-23 6 MOIS	863,34
1357	ACCES GLS - ALL ACCESS	ENTRETIEN PORTE GARAGE ENTRETIEN PORTE GARAGE	N° 21206	01/10/2006	ANNUELLE MENSUELLE	2023-10-12 ANNUELLE	169,36
498	ASCENSEUR LIFTINC	ENTRETIEN DE 5 ASCENSEURS ENTRETIEN DE 5 ASCENSEURS		01/01/2018	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-11-01 6 MOIS	5 447,34
457	ASSURANCE AG INSURANCE	Police assurance RC CC Prime assurance RC CC	03/66048954	22/06/1999	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-02-09 ANNUELLE	117,43
133	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police d'assurance incendie Police d'assurance incendie	PFB068786	01/01/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-11-23 ANNUELLE	18 410,67
269	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance TRE central téléphonique Prime assurance TRE central 2024	4021476	01/03/2003	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-03-01 ANNUELLE	222,15
2527	CHAUFFAGE ENERDEAL	MAINTENANCE PANNEAUX PHOTOVOLT MAINTENANCE PANNEAUX PHOTOVOLT		01/03/2019	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	01/04/1999	ANNUELLE MENSUELLE	2014-11-14 6 MOIS	1 064,80
138	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES 5 ASCENSE CONTROLES PERIODIQUES 5 ASCENSE	OAV/96/73/983	01/01/1997	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-03-04 6 MOIS	1 278,98
181	CONTRÔLE SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV	HT CONTROLE 1X/AN HT CONTROLE	LWA/2021-10/000015	01/01/2022	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	01/09/2008	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		25/06/1999	ANNUELLE MENSUELLE	2023-06-19 ANNUELLE	1 113,00
1233	DETECTION THE BELGIAN	CONTRAT MAINTENANCE DETECTION IN CONTRAT MAINTENANCE DETECTION IN	08208	08/04/2014	5 ANS TRIMESTRIELLE	2023-07-24 ANNUELLE	2 991,66
587	EMPRUNT BANCAIRE	CREDIT INVESTISSEMENT APPARTEMENT N° 416081-48 CREDIT INVESTISSEMENT APPARTEMENT		31/08/2004	20 ANS MENSUELLE	2021-12-31 MENSUELLE	12 683,88
881	EXTRACTEUR SHS +	MAINTENANCE EXTRACTIONS EN TOITU MAINTENANCE EXTRACTIONS EN TOITU		01/01/2017	MENSUELLE MENSUELLE	2016-04-20 ANNUELLE	2 809,00
2643	JARDIN HENRION LANDSCAPERS	ENTRETIEN ANNUEL DES ABORDS ENTRETIEN ANNUEL DES ABORDS	20210393	01/01/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-10-31 TRIMESTRIELLE	33 107,44
2826	LOCATION BRUXELLES - PROPLETE, AGENCE REGIO	ramassage conteneurs ramassage conteneurs	30306-8282	18/04/2011	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-03-14 TRIMESTRIELLE	9 165,00

Liste des contrats

PARMENTIER 124

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tyac
205	MATERIEL ACHAT - ENTRETIEN	ENTRETIEN ENTRETIEN		01/03/2010	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-01-08 ANNUELLE	330,62
2617	NETTOYAGE CLEAN & CO	NETTOYAGE TERRASSES ET BALUSTRA NETTOYAGE TERRASSES ET BALUSTRA		03/04/2017	INDETERMINEE TRIMESTRIELLE	2023-06-30 ANNUELLE	22 899,50
487	PREVENTION DIANTIS	DEPANNAGE 24H/24 APPELS DE SECOU DEPANNAGE 24H/24 APPELS DE SECOU		01/10/2015	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-10-20 ANNUELLE	1 597,20
412	PREVENTION I.B.P.T.	REDEVANCE IBPT RECHERCHE-PERSON 020164989 REDEVANCE IBPT RECHERCHE-PERSON		01/01/1980	ANNUELLE MENSUELLE	2024-01-30 ANNUELLE	170,24
120	PREVENTION SICLI	LOCATION 2P6A-3FURY6A-2P6AM4 GARA 28329 2P6A 3FURY 2P6AM4 GARAGE		27/11/1991	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-21 ANNUELLE	203,28
121	PREVENTION SICLI	LOCATION 8 CO2 5 M2 + 11 P 6A M* LOCATION 8 CO2 5 M2 + 11 P 6A Bloc A	266111	01/01/2005	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	01/01/2005	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-21 ANNUELLE	170,94
123	PREVENTION SICLI	LOC 4 CO2LX5RL/8 FURY 6A-1FURY 6AM- 97947.00 LOC 4 CO2LX5RL/8 FURY 6A Bloc B		01/01/2005	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-02-08 ANNUELLE	411,10
398	PREVENTION SICLI	25 DEVIDOIRS + 25 HYDRANTS + SCELLE CLT N° 117007 25 DEVIDOIRS + 25 HYDRANTS + SCELLE		01/09/2003	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-11-28 ANNUELLE	900,47
1895	PREVENTION SICLI	1CO2 5 M8 ALU MOTOR LIFT 1CO2 5 M8 ALU MOTOR LIFT	2009/78734	01/01/1980	MENSUELLE	2022-02-08 ANNUELLE	23,76
2266	PREVENTION TYCO FIRE & INTEGRATED SOLUTIONS	MAINTENANCE ALARME INTRUSION DES MAINTENANCE ALARME INTRUSION DES	182512935B	24/08/2018	ANNUELLE MENSUELLE	2021-09-01 ANNUELLE	790,20
114	TELEPHONIE MODAL VOICE	CENTRALE TELEPHONIQUE-OMNIUM CENTRALE TELEPHONIQUE-OMNIUM	MT 2895	01/01/2008	5 ANS TRIMESTRIELLE	2024-01-02 6 MOIS	2 680,52
1236	TELEPHONIE UNITED TELECOM nv	FRAIS ABONNEMENTS PRA - 30 LIGNES C 151961 FRAIS ABONNEMENTS PRA - 30 LIGNES		31/12/2007	ANNUELLE MENSUELLE	2021-12-31 MENSUELLE	3 412,20
137	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	109 COMPTEURS EF LOCATION + RELEV L90/35407 109 COMPTEURS EF		01/10/2009	10 ANS TRIMESTRIELLE	2024-01-09 ANNUELLE	2 177,50
125	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	+/-217 COMPTEURS D'ELECTRICITE 2020: 21557 +/-217 COMPTEURS D'ELECTRICITE		03/06/1999	10 ANS TRIMESTRIELLE	2024-01-05 TRIMESTRIELLE	2 545,76
2520	TOITURE DSB - DERBIGUM SERVICES BELGIUM SA	ENTRETIEN ANNUEL ETANCHEITE ENTRETIEN ANNUEL ETANCHEITE		01/04/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-06-19 ANNUELLE	881,16
1526	TOITURE POLYDURA SPRL	ENTRETIEN CORNICHES PAVILLON ENT ENTRETIEN CORNICHES PAVILLON ENT		01/11/2010	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-02-09 ANNUELLE	288,32

Liste des contrats

PARMENTIER 124

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1281	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ENTRETIEN ANNUEL ADOUCISSEUR ENTRETIEN ANNUEL ADOUCISSEUR	15010276	01/01/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-02-28 ANNUELLE	211,80

Cptes	Rubriques de répartition												
	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022					
1100	34 832,56	28 726,16	42 537,32	18 433,65	46 683,13	24 921,58	39 349,96	32 995,43					
110005	38 724,36	50 722,71	40 835,29	20 222,03	25 841,27	30 020,74	39 412,46	26 981,01					
1110	1 016,19	1 387,99	1 302,96	1 696,52	1 541,82	281,75	2 805,46	2 333,90					
1120	1 772,93	371,40	753,70	574,59	1 939,77	0,00	1 862,28	1 368,79					
1210	1 090,46	2 042,28	1 477,78	1 964,10	2 498,25	2 518,55	3 029,10	3 807,14					
1220	1 107,45	687,35	1 299,50	1 338,70	2 339,25	2 386,05	2 440,79	3 234,74					
1300	30 421,68	30 762,36	31 385,52	32 207,26	33 069,12	33 320,52	33 456,72	35 368,32					
1400	957,37	1 047,20	601,59	1 593,36	775,12	919,57	680,01	369,33					
1500	21 450,00	22 522,44	23 818,77	24 066,30	25 482,34	25 874,64	26 136,00	23 446,17					
1800	-2 535,85	-2 553,21	-2 520,75	-8 522,57	-9 289,92	-9 089,28	-8 961,05	-8 564,56					

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	121 340,27						
------------------------------------	------------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------	------------	--	--	--	--	--	--

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	49 773,00					
2200	Travaux ascenseur accueil	2 802,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1 139,50	0,00	0,00					
2010	Travaux bloc A	3 217,61	0,00	5 755,97	588,30	20 537,44	2 751,76	0,00	385,84					
2210	Travaux ascenseurs bloc A	1 964,68	0,00	0,00	1 268,82	0,00	0,00	545,90	0,00					
2020	Travaux bloc B	1 887,82	0,00	5 265,66	408,10	4 836,78	2 798,77	0,00	11 691,80					
2220	Travaux ascenseurs bloc B	1 380,62	0,00	0,00	1 268,82	0,00	0,00	2 002,34	2 363,80					
2400	Travaux garage	0,00	1 981,17	1 058,68	0,00	0,00	1 407,19	0,00	0,00					

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	64 214,44						
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	--	--	--

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	185 554,71						
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--	--	--	--	--	--

3000	Travaux au complexe svt AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
3110	Travaux bloc A svt AG	33 566,18	27 257,39	58 432,85	45 006,15	41 689,83	-39 583,13	46 364,32	107 024,46					
3120	Travaux bloc B svt AG	18 246,63	12 481,97	44 413,61	31 467,27	29 148,60	-27 675,72	27 064,99	74 829,18					
3200	Travaux rotonde financés par l'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250 000,00					
3400	Travaux garage svt AG	0,00	0,00	2 667,08	2 194,83	1 917,98	-1 930,39	963,67	3 763,40					
3610	Production énergie Bloc A	0,00	0,00	0,00	0,00	8 516,83	946,56	8 819,15	-849,08					
3620	Production énergie Bloc B	0,00	0,00	0,00	0,00	5 954,73	661,77	6 166,10	-593,74					
3640	Production énergie garages	0,00	0,00	0,00	0,00	290,46	46,16	430,11	-41,39					
3800	Travaux fonds de réserve "concession"	0,00	80 381,11	3 754,52	12 439,10	0,00	44 891,00	0,00	35 000,00					
3900	Travaux toit & panneaux financer via emprunt	0,00	0,00	0,00	400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00					

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 Parmentier	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	0,00	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						
-----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--	--	--	--	--	--

Alme de 2.

Budget	Réalisé	Budget	Réalisé
2023	2023	2023	2023
30 000,00	56 652,98	30 000,00	56 652,98
42 650,00	39 429,87	42 650,00	39 429,87
1 500,00	2 375,46	1 500,00	2 375,46
1 000,00	967,57	1 000,00	967,57
2 500,00	3 375,06	2 500,00	3 375,06
2 500,00	2 844,79	2 500,00	2 844,79
34 000,00	39 028,44	34 000,00	39 028,44
1 000,00	2 573,47	1 000,00	2 573,47
25 000,00	25 378,18	25 000,00	25 378,18
PM	-8 347,28	PM	-8 347,28

140 150,00	164 278,54	140 150,00	164 278,54
------------	------------	------------	------------

37 500,00	35 726,55	37 500,00	35 726,55
500,00	0,00	500,00	0,00
5 500,00	7 261,54	5 500,00	7 261,54
1 000,00	3 126,74	1 000,00	3 126,74
5 500,00	11 968,86	5 500,00	11 968,86
1 000,00	3 035,32	1 000,00	3 035,32
1 500,00	0,00	1 500,00	0,00

52 500,00	61 117,01	52 500,00	61 117,01
-----------	-----------	-----------	-----------

192 650,00	225 395,55	192 650,00	225 395,55
------------	------------	------------	------------

Svt AG	0,00	Svt AG	0,00
Svt AG	68 214,10	Svt AG	68 214,10
Svt AG	48 551,24	Svt AG	48 551,24
Svt AG	0,00	Svt AG	0,00
Svt AG	2 835,36	Svt AG	2 835,36
Svt AG	8 964,83	Svt AG	8 964,83
Svt AG	6 267,95	Svt AG	6 267,95
Svt AG	437,24	Svt AG	437,24
Svt AG	0,00	Svt AG	0,00
Svt AG	0,00	Svt AG	0,00

135 270,72	135 270,72
------------	------------

360 666,27	360 666,27
------------	------------

2 483,72	2 483,72
4 176,24	4 176,24
636,44	636,44
0,00	0,00
17 622,28	17 622,28
27 709,30	27 709,30

52 627,98	52 627,98
-----------	-----------

216 906,52	216 906,52
------------	------------

ACP PARMENTIER

RAPPORT D'AUDIT DES

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2023

Je soussigné Frédéric Meys Expert agréé A.B.E.X. n° 1229, représentant la SRL Jean-Pierre GOFFIN, Expert-Comptable agréé I.T.A.A. n° 50.537.000, 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 2023.

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 2023 au 31 décembre 2023.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Madame Kate DOGNIES, le lundi 26 février 2024 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 31-12-2023
- Le décompte des charges du 01/01/2023 au 31/12/2023
- Le journal des achats (FTA) et notre de crédit achat (NCA)
- Le journal des opérations diverses (OPD)
- La balance propriétaires fonds de roulement / fonds de réserve au 31/12/2023
- La balance des fournisseurs avec solde ouvert au 31/12/2023
- L'historique des comptes généraux pour les factures à recevoir (compte 444000)
- L'historique des comptes généraux pour les charges à reporter (compte 490000)
- L'historique des comptes généraux pour les charges à imputer (compte 492500)

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 2023.

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 :	603.753,39
Passif :	603.753,39

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 23001 à 23228

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 23004	The Belgian	FDR garages	3.760.41	Renforcement alim. central incendie
FTA 23039	United télécom	Communication	576,78	Téléphone 02/2023
FTA 23042	Citya	Frais admin.	3.252.37	Honoraires syndic
FTA 23053	Vivaqua	Eau communs	2.074.00	Eau 01/2023
FTA 23062	Lesceux V.	Autres honor.	1.512.50	Permis d'environnement
FTA 23076	Goffin J-P	Autres honor.	968.00	Audit 2022
FTA 23078	Diantis	Quote-part cer.	335,78	Bip concierge
FTA 23096	Dechamps	Autres honor.	2.109,99	Mise en conformité des statuts
FTA 23152	Liftinc	Répar. ascens.	1.517,66	Raccourcissement câbles de traction
FTA 23208	Access	Entretien bât.	3.339,00	Vidéophone
FTA 23212	AR2D2	Sinist. 4954755	399,30	Détection fuite 4 ^{ème} étage
FTA 23216	Bxl propreté	Contrat d'entr.	2.291,25	Location conteneur

2° catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 23022	Luminus	Electricité	14 821.41	Electricité 03/2023
FTA 23059	Derey	FDR	28.308,31	Rénovation d'un hall d'entrée
FTA 23067	Henrion	Entretien jardin	8.276,86	Entretien espaces verts de 03 à 05/2023
FTA 23127	Clean & co	Contrat. entret.	22.899,50	Nettoyage terrasses 2023
FTA 23176	Access	Entretien bât.	15.889,40	Ferme porte motorisé 30%
FTA 23202	Jean Crab	Ch. à reporter	18.410,67	Assurance incendie 2024

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 23202 concerne l'année 2024. Il faut donc reporter la charge pour qu'elle se retrouve dans le bilan 2024 et pas 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.

Le compte 444000 « factures à recevoir », comporte des factures reçues en 2024 mais relatives à des charges de l'année 2023. J'y retrouve le relevé Caloribel 4T23, l'électricité et l'eau de 12/23.

Je confirme que ces procédures sont correctes et comptables.

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 31/12/2022 de 9.203,73€

Solde au 31/12/2023 de 40.237,51€

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

- Compte à vue Belfius BE68 0682 4000 7834

Solde au 31/12/2022 de 15.889,34€

Solde au 31/12/2023 de 45.446,89€

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

- Compte à vue CA BE98 1030 1908 2493

Solde au 31/12/2022 de 10.021,46€

Solde au 31/12/2023 de 562,46€

- Compte livret Crélan CA BE04 1043 9258 6531

Solde au 31/12/2023 de 990,04€

Après vérification, je confirme que le solde qui apparaît au bilan et le solde qui apparaît 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 travaux rotonde et le troisième pour les travaux toitures et panneaux.
- Le crédit appart de direction se termine en 2024. C'est pourquoi il n'apparaît plus en dette d'emprunt à + d'un an et seulement en dette d'emprunt à – d'un an. (compte n° 423100)
- Les autres crédits restent identiques au bilan précédent.

Les tableaux d'amortissement de ces crédits se trouvent dans le dossier permanent.

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

Je confirme également que l'affectation au fonds de réserve à 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 31-12-2023 pour un montant de **50.076,64**.

Dans l'historique du compte 444000 factures à recevoir au 31-12-23 pour un montant de **21.144,52**

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

8. Sinistres

Lors de cet exercice, sont apparus des comptes de sinistres. Un compte est créé par sinistre afin de pouvoir provisionner les travaux à venir. Pour cet exercice il y a au nombre de trois repris au passif du bilan aux comptes 4944558, 4954658 et 4954755.

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 Citya 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.

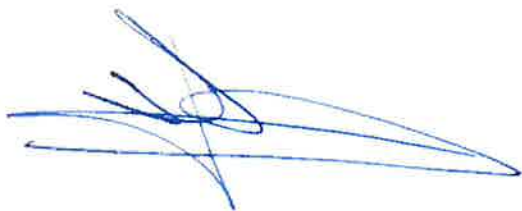
Il n'a pas couvert tous les aspects qui seraient nécessaires dans le cadre de l'attestation de l'image fidèle des comptes annuels.

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 26 février 2024



Frédéric Meys, représentant,

La srl Jean-Pierre GOFFIN

Auditeur des comptes