

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de
l'ACP MARIUS RENARD I (BCE: 0850.183.521) et
l'ACP MARIUS RENARD II (BCE : 0848.374.074)
du 26 septembre 2024 à 18h00**

MARIUS RENARD I (BCE: 850.183.521)

Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum et validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés, 142 copropriétaires sur 339, représentant 352.550 quotités sur 810.200.

S'agissant d'une seconde séance, le double-quorum n'est pas d'application.

L'Assemblée peut valablement délibérer et voter sur les points repris à l'ordre du jour.

MARIUS RENARD II (BCE: 848.374.074)

Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum et validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés, 31 copropriétaires sur 91, représentant 56.000 quotités sur 147.200.

S'agissant d'une seconde séance, le double-quorum n'est pas d'application.

L'Assemblée peut valablement délibérer et voter sur les points repris à l'ordre du jour.

L'ordre du jour est le suivant:

1. Election du bureau

1.1. Désignation du président de Séance - *vote à majorité absolue*

L'assemblée générale nomme M. Navaux comme président de séance.

POUR : 408.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

1.2. Désignation d'un scrutateur - *vote à majorité absolue*

L'assemblée générale nomme M. Bacq comme scrutateur.

POUR : 408.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

2. Compte-rendu annuel du conseil de copropriété relatif à l'exécution de sa mission (MRI & MRII) - *point d'information*

2.1. A la demande de Mme D'Hont : Assainissement des comptes de la copropriété

Madame D'Hont présente le rapport du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale en prend acte.

2.2. A la demande de Mme D'Hont : Renouvellement du mandat du syndic annuellement

Madame D'Hont expose son point de vue. Le Syndic rappelle que l'ACP a conclu en 2022 un contrat de 3 ans avec Managimm/Homeland.

L'assemblée propose que, lors de la prochaine assemblée générale statutaire, le mandat du syndic soit fixé à une durée d'un an. L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour lancer un appel d'offres auprès de plusieurs syndicats. Les propositions reçues seront présentées lors de la prochaine assemblée générale statutaire. L'assemblée générale en prend acte.

POUR : 408.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

3. Rapport du Commissaire aux comptes - Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (MRI & MR II) - vote à majorité absolue

L'assemblée générale prend acte du rapport du commissaire aux comptes du Marius Renard I.

L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 31/12/2023.

POUR : 102.750 quotités CONTRE : 140.900 quotités ABSTENTION : 108.900 quotités
à la majorité de 57,83 % des voix les comptes arrêtés au 31/12/2023 ne sont pas approuvés.

L'assemblée générale prend acte du rapport du commissaire aux comptes du Marius Renard II.

L'assemblée générale est invitée à approuver les comptes arrêtés au 31/12/2023.

POUR : 34.250 quotités CONTRE : 3.500 quotités ABSTENTION : 18.250 quotités
à la majorité de 90,73 % des voix les comptes arrêtés au 31/12/2023 sont approuvés.

4. Décharges (MRI & MR II)

4.1. Décharge au Conseil de Copropriété - vote à majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Conseil de Copropriété.

POUR : 319.600 quotités CONTRE : 6.900 quotités ABSTENTION : 82.050 quotités
à la majorité de 97,88 % des voix donne décharge au Conseil de Copropriété.

4.2. Décharge au Commissaire aux comptes - vote à majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Commissaire aux comptes pour le MR I.

POUR : 294.000 quotités CONTRE : 2.300 quotités ABSTENTION : 56.250 quotités
à la majorité de 99,22 % des voix donne décharge au Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Commissaire aux comptes pour le MR II.

POUR : 41.950 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 14.050 quotités
à la majorité de 100 % des voix donne décharge au Commissaire aux comptes.

4.3. Décharge au Syndic - vote à majorité absolue

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au Syndic.

POUR : 103.000 quotités CONTRE : 237.750 quotités ABSTENTION : 67.800 quotités
à la majorité de 69,77 % des voix ne donne pas décharge au Syndic.

5. Désignation du Commissaire aux comptes (MRI & MR II) - vote à majorité absolue

MR I : L'assemblée générale est invitée à désigner un commissaire aux comptes.

L'assemblée générale nomme DE BORMAN comme commissaire aux comptes externe pour l'exercice 2024.

POUR : 305.350 quotités CONTRE : 7.300 quotités ABSTENTION : 39.900 quotités
à la majorité de 97,66 % des voix.

MR II : L'assemblée générale est invitée à désigner un commissaire aux comptes.

L'assemblée générale nomme M. BACQ comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2024.

POUR : 41.200 quotités CONTRE : 1.800 quotités ABSTENTION : quotités
à la majorité de % des voix.

6. Désignation du Conseil de Copropriété (MRI & MRII)

MR I : L'assemblée générale nomme Mme D'Hont comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 309.900 quotités CONTRE : 5.000 quotités ABSTENTION : 37.650 quotités
à la majorité de 98,41 % des voix.

MR I : L'assemblée générale nomme Mme Goffaux comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 289.200 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 63.350 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

MR I : L'assemblée générale nomme M. Vantal comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 300.750 quotités CONTRE : 7.100 quotités ABSTENTION : 44.700 quotités
à la majorité de 97,69 % des voix.

MR I : L'assemblée générale nomme M. Dupont comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 308.200 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 44.350 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

MR II : L'assemblée générale nomme M. De Coninck comme membre du Conseil de Copropriété pour l'exercice 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

POUR : 46.600 quotités CONTRE : 1.800 quotités ABSTENTION : 7.600 quotités
à la majorité de 96,28 % des voix.

7. Travaux réalisés ou en cours (MRI & MRII)

7.1. Placement d'une batterie - *Point d'information*

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

7.2. Dossier communauté d'énergie - *Point d'information*

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

7.3. MRI : Travaux terrasses - état d'avancement - *Point d'information*

M. Rodriguez et M. Maenhout du bureau Art's Architect font le point sur la situation des travaux en cours pour la réfection des terrasses.

L'assemblée générale en prend acte

7.4. MRI : Remplacement des portes de secours façades ouest - *Point d'information*

Le Syndic annonce que la société Renov' Home Concept a installé toutes les portes RF durant la semaine du 5 juin 2024, et que ces travaux ont été validés. Étant donné l'urgence liée à l'état des portes de secours et le risque identifié du côté est, il est prévu de remplacer les portes progressivement en fonction de l'avancement des travaux des terrasses.

7.5. Dossier parkings extérieurs - état de la situation - *Point d'information*

Le Syndic expose le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

8. Travaux à réaliser (MRI & MRII)

8.1. Installation de bornes de recharge + financement - vote à majorité des ⅔ suivant l'art. 3.88 §1-1° du C.C.

Le Syndic présente le dossier. L'assemblée générale rejette la proposition.

POUR : 62.600 quotités CONTRE : 277.700 quotités ABSTENTION : 68.250 quotités
à la majorité de 81,60 % des voix.

8.2. Installation d'une barrière à l'entrée du parking communal (occupation privative) avec lecteur de badge et boucle magnétique - présentation des devis - choix du fournisseur + financement - vote à majorité des ⅔ suivant l'art. 3.88 §1-1° du C.C.

Le Syndic présente le dossier. L'assemblée générale rejette la proposition.

POUR : 44.100 quotités CONTRE : 290.150 quotités ABSTENTION : 18.250 quotités
à la majorité de 86,80 % des voix.

8.3. Présentation de l'offre d'Electricities pour l'étude du projet d'installation de panneaux photovoltaïques pour un montant de 14.193,30 € TVAC + financement - vote à majorité des ⅔ suivant l'art. 3.88 §1-1° du C.C.

Le Syndic présente l'offre d'Electricities. L'assemblée générale rejette la proposition.

POUR : 70.700 quotités CONTRE : 287.950 quotités ABSTENTION : 6.100 quotités
à la majorité de 80,29 % des voix.

8.4. MRII : Point voté à la précédente AGO du 6 juin 2023 (point 11- b) concernant les travaux de réfection des terrasses supérieures. Choix du financement par un appel de fonds extraordinaire ou par le biais du fonds de réserve - vote à majorité absolue

POUR : 6.600 quotités CONTRE : 36.350 quotités ABSTENTION : 13.050 quotités
à la majorité de 84,63 % des voix.

9. Evaluation des contrats et fournitures régulières - vote à majorité absolue

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour réévaluer les contrats de fourniture régulière.

10. Points des copropriétaires :

10.1. A la demande de Mme Claerman (MR2) : Quid électricité promise à M R 2 pour janvier 2024??? Tableau des sonnettes, Porte d'entrée du hall MR 2(à remplacer??) et mise en peinture ou rafraîchir les 2 halls d'ascenseurs MR2

Pas d'application au vu de l'absence de Mme Claerman.

10.2. A la demande de M. Voyeux (MRI) : procéder au remplacement des parois en verre des terrasses (B/9 et contiguë) abîmées par les travaux et les intempéries.

Pas d'application au vu de l'absence de M. Voyeux.

10.3. A la demande de M. Voyeux (MRI) : procéder au remplacement de la porte de terrasse devant servir à l'évacuation en cas de problèmes (9ème étage /B9) et actuellement inutilisable (cloison en bois)

Pas d'application au vu de l'absence de M. Voyeux.

10.4. A la demande de M. et Mme El Ouakssani (MRI) : Mise en place de préventions de résistance au feu, dispositif d'évacuation des fumées et de chaleur, dispositif permettant l'évacuation, plan d'évacuation, pictogrammes.

M. et Mme El Ouakssani présentent le dossier. Le Syndic informe que plusieurs actions ont été entreprises : remplacement des portes RF de l'escalier de secours Ouest, détecteurs de fumée,...
L'assemblée générale en prend acte.

10.5. A la demande de M. et Mme El Ouakssani (MRI) : la propreté dans les communs (ascenseur, couloirs,...)

M. et Mme El Ouakssani présentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.6. A la demande de M. et Mme El Ouakssani (MRI) : nuisance sonore et troubles du voisinage.

M. et Mme El Ouakssani présentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.7. A la demande de M. et Mme El Ouakssani (MRI) : emplacement parking.

M. et Mme El Ouakssani présentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.8. A la demande de M. et Mme El Ouakssani (MRI) : sécurité de l'immeuble.

M. et Mme El Ouakssani présentent le dossier. L'assemblée générale en prend acte.

10.9. A la demande de M. et Mme El Ouakssani (MRI) : portes d'évacuation de secours.

Le point repris sous 7.4 du présent PV.

10.10. A la demande de M. et Mme Vande Voorde (MRI) : l'isolation des pignons

Le Syndic rappelle que le point a été rejeté par l'assemblée lors de l'AGO du 06/06/2023. L'assemblée générale en prend acte.

10.11. A la demande de Mme Perdrix (MRI) : Amélioration de la propreté des communs et cabines des ascenseurs souillées

L'assemblée générale en prend acte.

10.12. A la demande de Mme Perdrix (MRI) : Bruit des portes d'ascenseurs

L'assemblée générale en prend acte.

10.13. A la demande de M. Marchal (MRI) : Sécurité incendie et surveillance à l'intérieur de l'immeuble.

L'assemblée générale en prend acte.

10.14. A la demande de M. Dupont (MRI) : installation d'un panneau d'affichage au niveau 0, ou au moins 1, ou les 2.

M. Dupont présente le dossier. L'assemblée générale marque accord.

11. Budget prévisionnel - Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

11.1. Charges courantes - vote à majorité absolue

MRI : Le Syndic présente le budget prévisionnel de 2024. L'assemblée générale marque accord pour un budget annuel de 1.350.000,00 € pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le budget ci-dessus servira de base pour les appels de fonds pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

POUR : 352.550 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

MRII : Le Syndic présente le budget prévisionnel de 2024. L'assemblée générale marque accord pour un budget annuel de 230.000,00 € pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le budget ci-dessus servira de base pour les appels de fonds pour l'exercice 2025 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

POUR : 56.000 quotités CONTRE : 0 quotités ABSTENTION : 0 quotités
à la majorité de 100 % des voix.

11.2. Fonds de réserve - vote à majorité absolue

Le Syndic informe que les gains produits par la cogénération, la communauté d'énergie et l'éolienne, ne nécessitent pas de faire des appels de fonds de réserve.

L'assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de réserve.

12. Clôture et signature du PV

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.

Président de séance



Secrétaire de séance



**Notulen van de gewone algemene vergadering van
VME MARIUS RENARD I (KBO: 0850.183.521) en
VME MARIUS RENARD II (KBO : 0848.374.074)
van 26 september 2024 om 18u00**

MARIUS RENARD I (KBO: 850.183.521)

Geldigheid van de oproeping, verificatie van volmachten, bepaling van het quorum en geldigheid van de Vergadering.

Aanwezig of vertegenwoordigd waren 142 van de 339 mede-eigenaars, die 352.550 eenheden van de 810.200 vertegenwoordigden.

Aangezien dit een tweede vergadering was, was het dubbele quorum niet van toepassing.

De Vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen over de agendapunten.

MARIUS RENARD II (KBO: 848.374.074)

Geldigheid van de oproeping, verificatie van de volmachten, bepaling van het quorum en geldigheid van de Vergadering.

De Vergadering werd bijgewoond of vertegenwoordigd door 31 van de 91 mede-eigenaars, die 56.000 eenheden vertegenwoordigen op een totaal van 147.200.

Aangezien dit een tweede vergadering was, was het dubbele quorum niet van toepassing.

De Vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen over de agendapunten.

Vertaald met DeepL.com (gratis versie)

De agenda ziet er als volgt uit:

1. Verkiezing van functionarissen

1.1. Benoeming van de Voorzitter van de Vergadering - stemming bij absolute meerderheid

De Algemene Vergadering benoemt de heer Navaux tot Voorzitter van de vergadering.

VOOR: 408,550 stemmen TEGEN: 0 stemmen Onthouding: 0 stemmen

met een meerderheid van 100% van de uitgebrachte stemmen.

1.2 Benoeming van een scrutineer - stemming bij absolute meerderheid

De algemene vergadering benoemt de heer Bacq tot stemopnemer.

VOOR: 408.550 aandelen TEGEN: 0 aandelen STEMMING: 0 aandelen

met een meerderheid van 100% van de stemmen.

2. Jaarverslag van de medezeggenschapsraad over de uitvoering van zijn taken (MRI & MRII) - ter informatie

2.1. Op verzoek van mevrouw D'Hont : Herziening van de rekeningen van de mede-eigendom

Mevrouw D'Hont presenteert het verslag van de Raad van de mede-eigendom.

De Algemene Vergadering neemt hiervan akte.

2.2. Op verzoek van mevrouw D'Hont: Jaarlijkse verlenging van het mandaat van de syndicus

Mevrouw D'Hont licht haar standpunt toe. De syndicus herinnert de vergadering eraan dat de CPA een contract van 3 jaar heeft afgesloten met Managimm/Homeland in 2022.

De algemene vergadering stelt voor om op de volgende statutaire algemene vergadering de ambtstermijn van de syndicus vast te stellen op één jaar. De algemene vergadering geeft de mede-eigendomsraad de opdracht om een aanbesteding uit te schrijven voor verschillende beheerders. De ontvangen voorstellen worden voorgelegd aan de volgende statutaire algemene vergadering. De algemene vergadering neemt hiervan kennis.

VOOR: 408,550 stemmen TEGEN: 0 stemmen Onthouding: 0 stemmen
met een meerderheid van 100% van de stemmen.

3. Verslag van de Commissaris - Onderzoek en goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 01/01/2023 tot 31/12/2023 (MRI & MRII) - stemming bij absolute meerderheid

De Algemene Vergadering neemt kennis van het verslag van de Commissaris van Marius Renard I.

De Algemene Vergadering wordt uitgenodigd om de jaarrekening per 31/12/2023 goed te keuren.

VOOR: 102.750 aandelen TEGEN: 140.900 aandelen STEMMING: 108.900 aandelen

met een meerderheid van 57,83% van de uitgebrachte stemmen wordt de jaarrekening per 31/12/2023 niet goedgekeurd.

De Algemene Vergadering neemt kennis van het verslag van de commissaris van Marius Renard II.

De Algemene Vergadering wordt uitgenodigd om de jaarrekening per 31/12/2023 goed te keuren.

VOOR: 34.250 aandelen TEGEN: 3.500 aandelen STEMMING: 18.250 aandelen

met een meerderheid van 90,73% van de uitgebrachte stemmen wordt de jaarrekening per 31/12/2023 goedgekeurd.

4. Ontslagen (MRI & MRII)

4.1. Decharge van de Raad van Eigenaars - absolute meerderheid van stemmen

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de Raad van Bestuur.

VOOR: 319.600 eenheden TEGEN: 6.900 eenheden ONTHOUDING: 82.050 eenheden

met een meerderheid van 97,88% van de uitgebrachte stemmen, verleent kwijting aan de Raad van Bestuur.

4.2. Kwijting aan de Commissaris - stemming bij absolute meerderheid

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de Commissaris voor MR I.

VOOR: 294.000 eenheden TEGEN: 2.300 eenheden ONTHOUDING: 56.250 eenheden

met een meerderheid van 99,22% van de uitgebrachte stemmen, kwijting verleent aan de Commissaris.

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de Commissaris voor MR II.

VOOR: 41.950 aandelen TEGEN: 0 aandelen STEMMING: 14.050 aandelen

met een meerderheid van 100% van de uitgebrachte stemmen, kwijting verleent aan de Commissaris.

4.3. Decharge van de Trustee - stemming bij absolute meerderheid

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de Trustee.

VOOR: 103.000 aandelen TEGEN: 237.750 aandelen ONTHOUDING: 67.800 aandelen Met een meerderheid van 69,77% van de uitgebrachte stemmen wordt geen kwijting verleend aan de Trustee.

5. Benoeming van de commissaris (MRI & MRII) - stemming bij absolute meerderheid

MR I: De Algemene Vergadering wordt verzocht een externe accountant te benoemen.

De Algemene Vergadering benoemt DE BORMAN als externe accountant voor het boekjaar 2024.

VOOR: 305.350 aandelen TEGEN: 7.300 aandelen ONTHOUDING: 39.900 aandelen

met een meerderheid van 97,66% van de stemmen.

MR II: De Algemene Vergadering wordt verzocht een commissaris te benoemen.

De Algemene Vergadering benoemt de heer BACQ als commissaris voor het boekjaar 2024.

VOOR: 41.200 aandelen TEGEN: 1.800 aandelen STEMMING: aandelen

met een meerderheid van % van de stemmen.

6. Benoeming van de Raad van Mede-eigendom (MRI & MRII)

MR I: De Algemene Vergadering benoemt mevrouw D'Hont als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 309.900 aandelen TEGEN: 5.000 aandelen ONTHOUDING: 37.650 aandelen

met een meerderheid van 98,41% van de uitgebrachte stemmen.

MR I: De Algemene Vergadering benoemt mevrouw Goffaux als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 289.200 aandelen TEGEN: 0 aandelen STEMMING: 63.350 aandelen

met een meerderheid van 100% van de uitgebrachte stemmen.

MR I: De Algemene Vergadering benoemt de heer Vantal als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 300.750 aandelen TEGEN: 7.100 aandelen ONTHOUDING: 44.700 aandelen
met een meerderheid van 97,69% van de uitgebrachte stemmen.

MR I: De Algemene Vergadering benoemt de heer Dupont als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 308.200 eenheden TEGEN: 0 eenheden STEMMING: 44.350 eenheden
met een meerderheid van 100% van de stemmen.

MR II: De Algemene Vergadering benoemt de heer De Coninck als lid van de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2024 tot de volgende Algemene Vergadering.

VOOR: 46.600 aandelen TEGEN: 1.800 aandelen ONTHOUDING: 7.600 aandelen
met een meerderheid van 96,28% van de stemmen.

7. Voltooid of lopend werk (MRI & MRII)

7.1. Installatie van een batterij - Informatiepunt

De Syndicus presenteert het dossier. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

7.2. Dossier energiegemeenschap - Punt van inlichtingen

Het Syndicaat presenteert het dossier. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

7.3. MRI: Werkzaamheden aan het terras - Voortgangsverslag - Informatief punt

De heer Rodriguez en de heer Maenhout van Art's Architect geven een update van de lopende werkzaamheden om de terrassen te herstellen.

De algemene vergadering neemt hiervan kennis.

7.4. MRI: Vervanging van de nooddeuren aan de westgevels - Update

De Syndicus deelt mee dat Renov' Home Concept in de week van 5 juni 2024 alle RF-deuren heeft geplaatst en dat de werkzaamheden zijn goedgekeurd. Gezien de urgentie van de staat van de nooddeuren en het vastgestelde risico aan de oostkant, is het plan om de deuren geleidelijk te vervangen naarmate de werkzaamheden aan de terrassen vorderen.

7.5. Externe parkeergarages - huidige situatie - Update

De Syndicus presenteert het dossier. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

8. Uit te voeren werkzaamheden (MRI & MRII)

8.1. Installatie van oplaadstations + financiering - meerderheid van stemmen van de $\frac{2}{3}$ overeenkomstig art. 3.88 §1-1° van het C.C.

De Syndicus legt het dossier voor. De Algemene Vergadering verwierpt het voorstel.

VOOR: 62.600 eenheden TEGEN: 277.700 eenheden ONTHOUDING: 68.250 eenheden met een

meerderheid van 81,60% van de uitgebrachte stemmen.

8.2 Installatie van een slagboom aan de ingang van de gemeenschappelijke parking (private bewoning) met badgelezer en magnetische lus - voorlegging van de bestekken - keuze van de leverancier + financiering - meerderheid van stemmen van $\frac{2}{3}$ overeenkomstig art. 3.88 §1-1° van het C.C.

De Syndicus presenteert het dossier. De Algemene Vergadering verwerpt het voorstel.

VOOR: 44.100 eenheden TEGEN: 290.150 eenheden STEMMING: 18.250 eenheden

met een meerderheid van 86,80% van de stemmen.

8.3. Presentatie van de offerte van Electrixities voor de studie van het project voor de installatie van fotovoltaïsche panelen voor een bedrag van €14.193,30 incl. BTW + financiering - meerderheid van stemmen van $\frac{2}{3}$ overeenkomstig art. 3.88 §1-1° van het C.C.

De Trustee presenteert het aanbod van Electrixities. De Algemene Vergadering verwerpt het voorstel.

VOOR: 70.700 eenheden TEGEN: 287.950 eenheden STEMMING: 6.100 eenheden

met een meerderheid van 80,29% van de uitgebrachte stemmen.

8.4. MR11: Punt waarover gestemd is op de vorige AVA op 6 juni 2023 (punt 11- b) betreffende reparaties aan de bovenste terrassen. Keuze voor financiering via een buitengewone oproep tot het indienen van fondsen of via het reservefonds - absolute meerderheid van stemmen

VOOR: 6.600 eenheden TEGEN: 36.350 eenheden STEMMING: 13.050 eenheden

met een meerderheid van 84,63% van de stemmen.

9. Evaluatie van contracten en regelmatige leveringen - stemming bij absolute meerderheid

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de condominium council om regelmatige leveringscontracten te herevalueren.

10. Punten van mede-eigenaars :

10.1. Op verzoek van mevrouw Claerman (MR2): Hoe zit het met de elektriciteit die beloofd is aan de heer R 2 voor januari 2024? 10.2. Deurbelpaneel, MR2 ingangsdeur (te vervangen??) en het schilderen of opknappen van de 2 MR2 liftlobby's.

Niet van toepassing wegens afwezigheid van mevrouw Claerman.

10.2. Op verzoek van de heer Voyeux (MRI): vervangen van de glazen wanden op de terrassen (B/9 en aangrenzend) die beschadigd zijn door de werkzaamheden en het slechte weer.

Niet van toepassing gezien de afwezigheid van de heer Voyeux.

10.3. Op verzoek van de heer Voyeux (MRI): de terrasdeur vervangen die moet worden gebruikt voor evacuatie in geval van problemen (9e verdieping/B9) en momenteel onbruikbaar is (houten wand).

Niet uitgevoerd wegens afwezigheid van de heer Voyeux.

10.4. Op verzoek van de heer en mevrouw El Ouakssani (MRI): installatie van preventieve maatregelen tegen brand, rook- en warmteafvoerinstallatie, ontruimingssysteem, ontruimingsplan, pictogrammen.

Het echtpaar El Ouakssani presenteert het dossier. Het Syndicaat deelt mee dat er verschillende acties zijn ondernomen

ondernomen: vervanging van de RF-deuren van de westelijke brandtrap, rookmelders, enz.

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.5. Op verzoek van het echtpaar El Ouakssani (MRI): schoonmaak in de gemeenschappelijke ruimten (lift, gangen, enz.)

De heer en mevrouw El Ouakssani lichten het dossier toe. De algemene vergadering neemt hiervan kennis.

10.6 Op verzoek van het echtpaar El Ouakssani (MRI): geluidshinder en buurtoverlast.

De heer en mevrouw El Ouakssani lichten het dossier toe. De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.7 Op verzoek van de heer en mevrouw El Ouakssani (MRI): parkeerplaats.

De heer en mevrouw El Ouakssani lichten het verzoek toe. De algemene vergadering neemt er nota van.

10.8. Op verzoek van het echtpaar El Ouakssani (MRI): beveiliging van het gebouw.

De heer en mevrouw El Ouakssani lichten het dossier toe. De Algemene Vergadering neemt er nota van.

10.9. Op verzoek van het echtpaar El Ouakssani (MRI): nooduitgangsdeuren.

Dit punt wordt behandeld in punt 7.4 van deze notulen.

10.10. Op verzoek van de heer en mevrouw Vande Voorde (MRI): gevelisolatie.

De Trustee herinnert eraan dat dit punt door de vergadering is verworpen tijdens de AVA op 06/06/2023.
De vergadering

Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.11. Op verzoek van mevrouw Perdrix (MRI): Verbetering van de netheid van gemeenschappelijke ruimten en vulle liftcabines

De Algemene Vergadering neemt nota.

10.12. Op verzoek van mevrouw Perdrix (MRI): Lawaai van liftdeuren

De algemene vergadering neemt hiervan nota.

10.13. Op verzoek van de heer Marchal (MRI): Brandveiligheid en toezicht binnen het gebouw.

De algemene vergadering neemt hiervan nota.

10.14. Op verzoek van de heer Dupont (MRI): plaatsing van een mededelingenbord op niveau 0, of ten minste 1, of beide.

De heer Dupont presenteert het dossier. De algemene vergadering gaat akkoord.

11. Voorlopige begroting - Begrotingsjaar van 01/01/2024 tot 31/12/2024

11.1. Lopende kosten - stemming bij absolute meerderheid

MRI: De beheerder presenteert de voorlopige begroting voor 2024. De Algemene Vergadering keurt een jaarlijks budget goed van €1.350.000,00 voor de periode 01/01/2024 tot 31/12/2024.

De bovenstaande begroting zal dienen als basis voor de oproepen tot fondsen voor het boekjaar 2025 tot de volgende statutaire algemene vergadering.

VOOR: 352,550 quorums TEGEN: 0 quorums STEMMING: 0 quorums

met een meerderheid van 100% van de uitgebrachte stemmen.

MRII: De Syndicus presenteert de voorlopige begroting voor 2024. De Algemene Vergadering keurt een jaarlijkse begroting goed van 230.000,00 euro voor de periode 01/01/2024 tot 31/12/2024.

De bovenstaande begroting zal dienen als basis voor de oproepen tot fondsen voor het boekjaar 2025 tot de volgende statutaire algemene vergadering.

VOOR: 56.000 eenheden TEGEN: 0 eenheden STEMMING: 0 eenheden

met een meerderheid van 100% van de stemmen.

11.2. Reservefonds - stemming bij absolute meerderheid

De Trustee deelde de vergadering mee dat de winsten uit warmtekrachtkoppeling, de energiegemeenschap en de windturbine geen beroep doen op het reservefonds.

De vergadering beslist om geen beroep te doen op het reservefonds.

12. Sluiting en ondertekening van de notulen

Aangezien er geen verdere zaken zijn, wordt de vergadering om 21.00 uur geschorst.

Voorzitter van de vergadering

Secretaris van de vergadering



Renaud de Borman
Réviser d'entreprises - Bedrijfsrevisor

SRL – BV
Rue du Long Chêne 3
1970 Wezembeek-Oppem
Belgium
Tél. : +32 495 867 444

Renaud.de.Borman@cpa.be

ACP MARIUS RENARD BLOC I
C/O MANAGIMM SRL
Rue de Bretagne 24
1200 Bruxelles

Rapport du Réviser d'entreprises aux Membres du Conseil de Gérance de
ACP MARIUS RENARD BLOC I
sur le contrôle des comptes pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2023

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée en nous confiant la mission de contrôle de la comptabilité de ACP MARIUS RENARD BLOC I pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2023.

Pour l'exercice de cette mission, il a été mis à notre disposition l'ensemble des pièces comptables (extraits de comptes bancaires, pièces justificatives de tous ordres telles que bons de commande des fournisseurs, factures,...).

Il a été répondu sans réserve à toutes nos demandes d'informations complémentaires sur ces divers documents ainsi que sur toutes les activités de l'association.

Sur base de ce qui précède, nous avons pu constater que les écritures s'appuient sur des pièces justificatives probantes et que le principe de continuité en matière de règles d'évaluation a été respecté.

Activité financière : les opérations financières ont été contrôlées par sondage et n'ont pas montré des mouvements anormaux ou exécutés par des personnes non autorisées.

L'organisation du contrôle interne est suffisante par rapport à la taille de l'association et il nous est apparu que l'organisation administrative et générale ne présente pas de lacune notable.

Au niveau du plan comptable, nous avons constaté qu'il était fait usage d'un plan approprié permettant une lisibilité des comptes et des décomptes et qui est conforme, à quelques exceptions près, à l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012.

Le bilan et le compte de résultats sont repris en ANNEXE 1.

ACTIF

- 1) Valeurs réalisables : les créances impayées de plus de 6 mois sont suivies. Le solde des créances des propriétaires s'élève à un montant débiteur de 119.477,93 EUR ce qui est plus élevé qu'à fin 2021.
Au 31 décembre 2023, il reste quelques créances en retard de paiement, mais dont les montants sont en majorité inférieurs à 5.000 EUR. De nouveaux rappels doivent être transmis de manière régulière.
- 2) Autres créances : le compte 416300 Travaux toiture à imputer en charge s'élève à 143.640,00 EUR, ce qui correspond bien au solde d'emprunt figurant au passif. Ce montant est pris en charge à concurrence de 35.910 EUR par an. Il reste donc 4 annuités.
- 3) Valeurs disponibles : le solde des comptes bancaires s'élève au 31 décembre 2023 à 200.468,63 EUR et correspond aux soldes des extraits bancaires et au solde de caisse.
- 4) Comptes 499xxx à l'actif : nous relevons notamment le remboursement à recevoir sur les sinistres:

Compte 499374 : sinistre PIC RENO DECOR pour un montant de 3.090,80 EUR à récupérer. En cours depuis 2021.
Compte 499027 : sinistre fuite BBE tuyau de chauffage qui est un nouveau sinistre de 2023.
- 5) Compte 490000 Charges à reporter : 172.782,14 EUR. Il s'agit d'un acompte de 172.676 EUR pour des travaux à exécuter en 2024 et dont la charge est reportée. Cela concerne les travaux des terrasses et des balcons.

PASSIF

- 1) Fonds de réserve : un fonds de réserve a été constitué à concurrence de 261.591,77 EUR, il est resté similaire depuis 2020. A noter que le montant de trésorerie ne se retrouve pas sur les comptes bancaires qui totalisent 200.468,63 EUR. **Il est nécessaire de reconstituer la trésorerie à concurrence du montant du fonds de réserve. C'est une obligation.** Cela pourrait se faire en augmentant le fonds de roulement de 70.000 EUR.
- 2) Le fonds de roulement est de 200.000,00 EUR contre 135.021,27 EUR l'exercice précédent.
- 3) Les différentes dettes sont évaluées à leur valeur nominale et correspondent aux dettes effectives. Nous retrouvons principalement les comptes fournisseurs qui ont fait l'objet d'une analyse d'ancienneté et qui présente un solde de 79.292,05 EUR dont :
ACP MARIUS RENARD PLENIERE : -15.807,53 EUR (solde débiteur à recevoir)
PIC RENO DECOR : 77.782,14 EUR

Renaud de Borman, Réviseur d'entreprises - Bedrijfsrevisor

Nous n'avons pas relevé de retard de paiement.

Le compte 444000 factures à recevoir d'un montant de 82.141,49 EUR comprend deux factures reçues en 2024 qui ont trait à des travaux de 2023.

- 4) Le compte 430200 Remboursement emprunt Energiris toiture s'élève à 143.640 EUR et correspond aussi au compte 416300 du solde des travaux à imputer en charges.
- 5) Les comptes 499xxx au passif comprennent les montants des réparations des sinistres à payer. Il y a un seul nouveau sinistre en 2023.

COMPTE DE RESULTATS

- 1) Les décomptes de charges relatifs à l'exercice 2023 ont bien été enregistrés. Le total des charges est bien équivalent au total des produits. Le décompte final présente un solde de 124.634,95 EUR de charges à répartir dans les décomptes à établir.
- 2) Les charges ont été vérifiées **par sondage** sur base des factures d'achat et le cas échéant des contrats et/ou bons de commande.
- 3) Les produits comprennent notamment la revente d'électricité et des certificats verts pour un montant total de 134.091,16 EUR.

CONCLUSION

En conclusion de notre contrôle limité, nous attestons que :

- 1) Notre examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de la situation comptable examinée.
- 2) Par ailleurs les documents comptables permettent de retracer les opérations de l'exercice.
- 3) Sur base des sondages effectués, aucune anomalie ni aucune inexactitude significative n'ont été détectées par notre contrôle limité.

Wezembeek-Oppeem, le 2 septembre 2024,

Renaud de Borman
Réviseur d'entreprises
Représentant la SRL RdB

ANNEXE 1 : Comptes annuels 2023

ACP MARIUS RENARD BLOC I

	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2020	Var 23/22	%
ACTIFS CIRCULANTS	771.551,99	763.052,54	661.746,57	661.291,43	8.499,45	1%
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	90,75	90,75	90,75	0,00	0,00	0%
310000 Stocks fournitures clefs	90,75	90,75	90,75	0,00	0,00	0%
VI. Créances à un an au plus	387.752,88	466.391,98	376.521,38	426.924,64	-78.639,10	-17%
400000 Propriétaires	119.477,93	100.019,32	45.137,21	58.093,11	19.458,61	19%
400100 Anciens propriétaires - dettes irrécouv.	0,00	0,00	0,00	20.481,39	0,00	#DIV/0!
400400 Décomptes à établir	124.634,95	97.007,10	115.924,17	46.294,83	27.627,85	28%
401000 Note de crédit à recevoir	0,00	89.815,56	0,00	50.787,06	-89.815,56	-100%
416002 Créance ACP MR 2	0,00	0,00	0,00	-101,75	0,00	#DIV/0!
416300 Travaux toiture à imputer en charges	143.640,00	179.550,00	215.460,00	251.370,00	-35.910,00	-20%
VIII. Valeurs disponibles	200.468,63	292.532,43	280.878,48	234.366,79	-92.063,80	-31%
550000 Belfius FIN BE55 0689 3227 8444	105.166,64	97.938,25	74.433,25	28.563,98	7.228,39	7%
550001 Axa FIN BE39 7512 1058 4919	353,86	353,86	452,00	-48,00	0,00	0%
552001 Axa FRS BE56 7555 2327 9788	0,00	0,00	0,00	205.006,79	0,00	#DIV/0!
552002 Axa EPA BE45 7551 4228 3289	94.448,13	193.843,46	205.493,23	482,56	-99.395,33	-51%
570000 Caisse centrale	500,00	396,86	500,00	361,46	103,14	26%
IX. Comptes de régularisation	183.239,73	4.037,38	4.255,96	0,00	179.202,35	4439%
490000 Charges à reporter	172.782,14	0,00	95,92	0,00	172.782,14	#DIV/0!
499012 Sin Dégâts des eaux B04 - B03	765,93	0,00	0,00	0,00	765,93	#DIV/0!
499014 Sin HEL 127863 bris de vitre l01	0,00	101,95	0,00	0,00	-101,95	-100%
499015 Sin HEL128709 Dégâts des eaux E21 - E20	619,06	0,00	0,00	0,00	619,06	#DIV/0!
499017 Sinistre B11-B12 dégâts des eaux	350,90	0,00	0,00	0,00	350,90	#DIV/0!
499018 Sinistre C24 - C23 DDE	586,85	0,00	0,00	0,00	586,85	#DIV/0!
499019 Sinistre E23 DDE	577,70	0,00	0,00	0,00	577,70	#DIV/0!
499020 Sinistre KF15 DDE	212,00	0,00	0,00	0,00	212,00	#DIV/0!
499026 SIN Dégât des eaux D18-D17	254,10	0,00	0,00	0,00	254,10	#DIV/0!
499027 SIN Fuite BBE tuyau chauff. vide techn.	3.155,62	0,00	0,00	0,00	3.155,62	#DIV/0!
499371 Sinistre E06 - F06 - F07 Fuite 09/11/20	530,62	530,62	530,62	0,00	0,00	0%
499374 Sin HEL77085 recours PIC RENO DECOR	3.090,80	3.090,80	3.090,80	0,00	0,00	0%
499375 Sin HEL90103 Fuite G26-G25-G24-G23	0,00	0,00	538,62	0,00	0,00	#DIV/0!
499376 Sin HEL108674 Incendie 15ème L15 / L14	314,01	314,01	0,00	0,00	0,00	0%
TOTAL DE L'ACTIF	771.551,99	763.052,54	661.746,57	661.291,43	8.499,45	1%

	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2020	Var 23/22	%
FONDS ACP	461.591,77	396.008,37	330.429,81	330.425,93	65.583,40	17%
100000 Fonds de roulement	200.000,00	135.021,27	69.647,11	69.647,11	64.978,73	48%
105000 Fonds de réserve	261.591,77	260.987,10	260.782,70	260.778,82	604,67	0%
DETTES	309.960,22	367.044,17	331.316,76	330.865,50	-57.083,95	-16%
X. Dettes à un an au plus	306.068,54	355.980,46	328.116,55	328.272,18	-49.911,92	-14%
B. Dettes financières	143.640,00	179.550,00	215.460,00	251.370,00	-35.910,00	-20%
430200 Remboursement emprunt Energiris toiture	143.640,00	179.550,00	215.460,00	251.370,00	-35.910,00	-20%
C. Dettes commerciales	161.433,54	175.435,46	111.661,55	75.907,18	-14.001,92	-8%
440000 Fournisseurs	79.292,05	173.970,46	69.032,23	75.907,18	-94.678,41	-54%
444000 Factures à recevoir	82.141,49	1.465,00	42.629,32	0,00	80.676,49	5507%
F. Autres dettes	995,00	995,00	995,00	995,00	0,00	0%
480000 Caution clé local vélo	995,00	995,00	995,00	995,00	0,00	0%
XI. Comptes de régularisation	3.891,68	11.063,71	3.200,21	2.593,32	-7.172,03	-65%
499000 Compte d'attente	0,00	15,93	0,00	0,00	-15,93	-100%
499001 Sin HEL105840 Suppression chaufferie	0,00	1.660,76	0,00	0,00	-1.660,76	-100%
499003 Sin HEL109426 Fuite chauffage B27/B26	0,00	163,79	0,00	0,00	-163,79	-100%
499004 Sin HELxxx Fuite radiateur B05 - B04	0,00	46,43	0,00	0,00	-46,43	-100%
499005 Sin HEL116789 Dégradation immobilière B2	0,00	19,72	0,00	0,00	-19,72	-100%
499006 Sin HEL114619 Garde corps K06	0,00	80,22	0,00	0,00	-80,22	-100%
499007 Sin HEL117397 DDE G23-G22-G21-G20	0,00	894,86	0,00	0,00	-894,86	-100%
499008 Sin HEL114164 Siphon baignoire L16-L17	0,00	39,73	0,00	0,00	-39,73	-100%
499009 Sin HEL122853 Bouchon décharge FBE - F01	0,00	3.556,48	0,00	0,00	-3.556,48	-100%
499010 Sin HELxxx Dégâts D23 - D22	0,00	1.095,45	0,00	0,00	-1.095,45	-100%
499013 Sinistre fuite cht-wc col.B-loge conc.	9,30	0,00	0,00	0,00	9,30	#DIV/0!
499331 Sinistre D21 - D20 palier	1.138,44	1.138,44	1.138,44	1.138,44	0,00	0%
499369 Sinistre conciergerie 19/09/2020	1.454,88	1.454,88	1.454,88	1.454,88	0,00	0%
499377 Sin HEL95196 Rupture avt compteur G10	0,00	897,02	606,89	0,00	-897,02	-100%
499380 Sinistre H07 - H08 Dégât des eaux	1.289,06	0,00	0,00	0,00	1.289,06	#DIV/0!
TOTAL DU PASSIF	771.551,99	763.052,54	661.746,57	661.291,43	8.499,45	1%

	31 12 2023	31 12 2022	31 12 2021	31 12 2020	Var 23/22	%
COMPTE DE RESULTATS	1.535.587,32	1.387.495,83	1.251.309,38	1.198.115,50	148.091,49	11%
I. Ventes et prestations	1.246.594,84	1.134.280,00	1.134.280,00	1.135.155,00	112.314,84	10%
701000 Appel de provisions	124.634,95	97.007,10	115.924,17	46.294,83	27.627,85	28%
705000 Décompte final	30.266,37	2.325,92	1.105,21	16.665,67	27.940,45	1201%
706000 Pénalités et débits obtenus	134.091,16	153.882,81	0,00	0,00	-19.791,65	-13%
D. Autres produits d'exploitation	110.930,33	133.078,64	0,00	0,00	-22.148,31	-17%
745009 Revente électricité PCG	23.160,83	20.804,17	0,00	0,00	2.356,66	11%
746009 Revente CV PCG	1.535.081,52	1.387.265,82	1.251.259,46	1.198.056,48	147.815,70	11%
II. Coût des ventes et prestations						

B. Services et biens divers	952.978,44	836.704,60	719.144,15	763.228,86	116.273,84	14%
610000 Contrats d'entretien	3.857,49	0,00	4.934,38	1.694,00	3.857,49	#DIV/0!
610010 Extincteurs d'incendie	0,00	114,95	0,00	0,00	-114,95	-100%
610020 Collecteurs d'incendie	3.297,25	10.584,38	0,00	0,00	-7.287,13	-69%
610100 Contrôle ascenseurs	1.161,60	2.341,35	2.235,48	1.989,24	-1.179,75	-50%
610110 Contrat d'entretien ascenseurs	18.695,93	17.370,25	16.986,55	16.819,73	1.325,68	8%
610120 Dépannage ascenseurs	718,34	0,00	159,00	1.490,35	718,34	#DIV/0!
610140 Réparation ascenseurs	13.914,08	11.564,60	14.890,88	14.287,74	2.349,48	20%
610220 Dépannage instal. électriques	4.468,24	1.454,03	0,00	414,64	3.014,21	207%
610225 Ampoules	0,00	0,00	1.873,08	871,20	0,00	#DIV/0!
610230 Réparation instal. électriques	2.104,55	2.105,56	108,90	638,68	-1,01	0%
610235 Réparation instal. électriques PCG	751,98	0,00	0,00	0,00	751,98	#DIV/0!
610239 Réparation instal. électriques GAR	699,42	0,00	0,00	0,00	699,42	#DIV/0!
610280 Vidéosurveillance	2.218,96	600,00	1.013,40	600,00	1.618,96	270%
610285 Vidéosurveillance - réparation	0,00	0,00	1.248,27	0,00	0,00	#DIV/0!
610320 Dépannage instal. sanit./chauff./HVAC	0,00	952,94	0,00	0,00	-952,94	-100%
610329 Entretien chaufferie PCG	37.528,72	35.792,26	0,00	0,00	1.736,46	5%
610330 Réparation instal. sanit./chauff./HVAC	0,00	37,10	132,50	1.465,98	-37,10	-100%
610339 Travaux et réparation chaufferie PCG	58.081,50	44.501,77	0,00	0,00	13.579,73	31%
610360 Contrat entretien évac., égouts, pompage	2.361,68	2.166,64	2.104,10	2.062,76	195,04	9%
610370 Dépannage évac., égouts, pompage	1.187,20	185,50	1.378,00	1.256,10	1.001,70	540%
610379 Dépannage égouts, pomp. GAR PCG	31,38	35,62	0,00	0,00	-4,24	-12%
610380 Réparation évac., égouts, pompage	1.808,36	8.343,62	8.228,78	1.833,80	-6.535,26	-78%
610415 Dépannage porte automatique	1.754,38	0,00	1.138,51	847,29	1.754,38	#DIV/0!
610419 Entretien porte de garage PCG	64,13	53,00	0,00	0,00	11,13	21%
610420 Dépannage menuiseries ext. / int.	583,00	254,40	127,20	333,90	328,60	129%
610450 Réparation porte automatique	6.888,31	0,00	0,00	0,00	6.888,31	#DIV/0!
610459 Réparation porte de garage PCG	1.059,95	266,53	0,00	0,00	793,42	298%
610460 Réparation menuiseries ext. / int.	8.713,20	5.059,38	185,50	1.170,24	3.653,82	72%
610500 Nettoyage bâtiment selon contrat	109.153,48	102.152,72	0,00	0,00	7.000,76	7%
610505 Nettoyage des vitres	4.850,92	4.379,28	4.037,00	3.996,80	471,64	11%
610510 Nettoyage exceptionnel	935,86	0,00	0,00	137,94	935,86	#DIV/0!
610520 Produits d'entretien nettoyage	0,00	0,00	21,80	30,92	0,00	#DIV/0!
610540 Contrat d'enlèvements des déchets	1.659,62	679,52	849,40	594,58	980,10	144%
610550 Enlèvement d'encombrants/autres déchets	1.300,11	2.024,14	0,00	0,00	-724,03	-36%
610560 Frais divers - Enlèvements des déchets	583,01	460,00	460,00	460,00	123,01	27%
610580 Traitement anti-nuisibles	7.884,36	8.006,58	11.377,64	7.885,58	-122,22	-2%
610619 Autres entretiens extérieurs PCG	0,00	63,04	0,00	0,00	-63,04	-100%
610640 Autre dépannage parkings, chemins	2.170,74	0,00	0,00	0,00	2.170,74	#DIV/0!
610650 Autre réparation parkings, chemins	0,00	0,00	41.415,61	181,50	0,00	#DIV/0!
610710 Entretien façades	0,00	6.150,12	5.066,80	38.216,17	-6.150,12	-100%
610730 Entretien toits	0,00	5.151,60	0,00	0,00	-5.151,60	-100%
610733 Emprunt sur 10 ans travaux toitures	35.910,00	35.910,00	35.910,00	35.910,00	0,00	0%
610740 Entretien cheminées et ventilation	0,00	1.033,50	0,00	0,00	-1.033,50	-100%
610760 Travaux d'entr. hall, couloirs, escalier	0,00	241,12	641,22	6.644,46	-241,12	-100%
610940 Frais de décoration	50,00	74,99	68,49	75,00	-24,99	-33%
610950 Fournitures diverses	458,59	12.062,75	30,22	7,63	-11.604,16	-96%
610960 Fournitures diverses prop.	38,22	0,00	2,19	24,99	38,22	#DIV/0!
612010 Eau parties communes	-996,24	6.796,09	0,00	0,00	-7.792,33	-115%
612100 Electricité parties communes	0,00	0,00	10.645,36	10.307,15	0,00	#DIV/0!
612109 Electricité communs PCG	13.067,74	10.799,44	0,00	0,00	2.268,30	21%
612110 Electricité ascenseurs	12.986,12	13.736,45	0,00	0,00	-750,33	-5%
612119 Electricité parking PCG	6,93	6,05	0,00	0,00	0,88	15%
612209 Décompte privatif eau et chauffage	311.087,36	237.010,36	0,00	0,00	74.077,00	31%
613000 Honoraires syndics	84.232,80	79.614,12	77.428,32	84.432,44	4.618,68	6%
613009 Honoraires syndics PCG	2.751,26	2.600,40	0,00	0,00	150,86	6%
613030 Honoraires experts	23.171,50	14.810,40	9.873,60	10.194,50	8.361,10	56%
613040 Honoraires commissaire aux comptes	2.178,00	0,00	0,00	0,00	2.178,00	#DIV/0!
613049 Honoraires commissaire aux comptes PCG	871,20	0,00	0,00	0,00	871,20	#DIV/0!
613050 Autres honoraires	8.000,00	8.000,00	8.000,00	0,00	0,00	0%
613059 Autres honoraires PCG	0,00	1.738,75	0,00	0,00	-1.738,75	-100%
614009 Assurance incendie PCG	70.397,09	62.566,54	0,00	0,00	7.830,55	13%
614109 Responsabilité civile PCG	1.491,26	1.491,26	0,00	0,00	0,00	0%
615009 Frais conciergerie PCG	74.011,97	67.539,37	0,00	0,00	6.472,60	10%
615800 Autres	4.505,00	-330,00	0,00	0,00	4.835,00	-1465%
616129 Frais d'AG PCG	799,83	558,58	0,00	0,00	241,25	43%
616300 Frais de procédure recouvrement arriérés	4.915,25	5.943,55	2.220,01	10.990,61	-1.028,30	-17%
616400 Publication nomination syndic	0,00	0,00	90,50	0,00	0,00	#DIV/0!
616500 Attestations article 577-11 Code civil	2.550,00	1.650,00	2.400,00	3.750,00	900,00	55%
616699 Autres frais de gestion PCG	6,81	0,00	0,00	0,00	6,81	#DIV/0!
616700 Provisions charges ACP plénière	0,00	0,00	451.861,46	501.612,94	0,00	#DIV/0!
G. Autres charges d'exploitation	1.544,17	1.399,33	0,00	0,00	144,84	10%
640109 Taxes et impôts indirects PCG	1.544,17	1.399,33	0,00	0,00	144,84	10%
I. Charges d'exploitation non récurrentes	580.558,91	549.161,89	532.115,31	434.827,62	31.397,02	6%
660000 Sinistres en-cours - Travaux effectués	1.490,46	3.217,48	1.858,10	1.582,96	-1.727,02	-54%

660100 Travaux décidés en A.G.	522.043,94	526.095,77	508.060,01	426.034,29	-4.051,83	-1%
660109 Travaux décidés en A.G. PCG	55.291,99	15.310,72	0,00	0,00	39.981,27	261%
660500 Charges exceptionnelles	0,00	0,00	20.481,39	0,00	0,00	#DIV/0!
669000 Frais privatifs	1.732,52	4.537,92	1.715,81	7.210,37	-2.805,40	-62%
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	505,80	230,01	49,92	59,02	275,79	120%
V. Charges financières	505,80	230,01	49,92	59,02	275,79	120%
650000 Frais bancaires et charges des dettes	354,40	190,74	50,50	59,78	163,66	86%
650009 Frais bancaires PCG	151,21	39,04	0,00	0,00	112,17	287%
657000 Charges financières diverses	0,19	0,23	-0,58	-0,76	-0,04	-17%
X. Bénéfice (Perte) de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!

Rapport de vérificateur aux comptes PBACQ à l'AGO du Jeudi 30Mai 2024 MR2 (40lignes)

Je remercie l'Assemblée de m'avoir demandé de suivre les comptes depuis l'AG du 2023.

Je reprends la vérification des comptes de 2023 pour le MR2, vu que l'AG de 2022 ne s'était pas déroulée dans les normes. L'ambiance était conflictuelle et je me suis efforcé de penser qu'un peu de patience serait le meilleur choix. L'expérience a prouvé que mon choix était raisonnable.

Il n'y a pas qu'en géopolitique que les individus sont marqués par l'histoire. Dans notre ACP, nous avons eu un syndic, voici quinze ans, qui a géré l'ACP jusqu'au point de provoquer sa faillite imminente, avait accusé des arriérés de dettes de plusieurs centaines de milliers d'Euros, et laissé des fonds de réserves vides, après avoir fait des compromis inappropriés dans la gestion d'un emprunt hypothécaire. Il a fallu longtemps pour mettre ce syndic Français dehors. Le Conseil de gestion de l'époque était aussi incompetent que co-reponsable.

Avec Vincent Spruytte, j'ai eu un excellent contact jusqu'en 2019 même si j'insistais inlassablement sur l'importance de la trésorerie positive tant dans le MR1 que le MR2. Le COVID a provoqué des contacts difficiles quand je rappelais encore et toujours que les terrasses du MR1 étaient la priorité des priorités. La COGEN était enclenchée, et tout allait bien. Le reste pour moi était secondaire et c'est ce que je crois encore. Une excellente trésorerie attire les meilleurs fournisseurs. Les endettés n'attirent que des ennuis. Gérer c'est prévoir ! Que fera-t-on quand les choses tourneront mal ? il suffit pour s'en convaincre de regarder les finances communales, les dérapages nationaux et Européens. Un Emprunt signifie une banque et jamais un philanthrope. Les chèques verts ne dureront pas. Les voitures électriques c'est déjà le passé, c'est déjà abandonné.

La folie des dirigeants Européens et leur vassalité grotesque risqueront de nous entraîner dans une crise sans précédent. Il est temps de remettre de l'argent dans les caisses au lieu de s'aventurer dans des emprunts. Le MR2 ne doit EN AUCUN CAS s'engager dans des emprunts. Le MR2 a rénové son bâtiment de façon très enviable. Certes, il faudra retoucher les terrasses d'un étage dans les toutes prochaines années. Elles furent déjà rénovées, il y a une dizaine d'années. Depuis 2012, tous les derniers travaux du MR2 furent accomplis sans le moindre emprunt. C'est la force du MR2. Cela doit rester ainsi. Il faut maintenant remplir les caisses dans un contexte international délétère.

Cette philosophie peut être copiée par le MR1 que je ne représente plus mais que je connais pour m'en être occupé pendant plus de dix ans.

Je déclare dès à présent à cette Assemblée, que je continuerai, avec plaisir, d'être votre vérificateur pour le MR2, sans le moindre frais, jusqu'à la prochaine AGO annuelle de 2025. J'envisage un retour parfait de la communication avec Vincent Spruytte (qui chaque année sera seulement éligible pour un an). Le retour strict des documents, comme cela fut le cas entre 2012 et mars 2021 et comme cela fut décrit et réclamé dans mon recommandé d'Octobre & Novembre 2021 fut acquis en Août 2023. Les décisions d'AG seront séparées pour le MR1 & MR2 et toute décision votée sera détaillée pour chaque propriétaire, code d'appartement et quotités, comme requis par la loi.

Je demande à l'huissier (qui devrait être présent) de signer cette note pour réception, et son accord de la joindre au PV de l'AGO du 30 MAI 2024

PBACQ (Copropriétaire, vérificateur aux comptes MR2)

Anderlecht, le Jeudi 30 Mai 2024



26 Sep. 2024

