

Concerne : Copropriété « LAUSANNE »
Procès – Verbal Assemblée Générale Ordinaire du 18 AVRIL 2023
BCE 0850.111.562

ORDRE DU JOUR

1) Validité des présences et des droits de votes de l'assemblée générale

La séance est ouverte à 17h30 précises. L'assemblée est valablement constituée étant donné que **114** propriétaires sur **182** (63.33%) sont présents ou représentés totalisant ensemble **26.175/ 40.000**èmes des quotités (65.44%). Le résultat des votes est annexé au procès-verbal des décisions.

1. Désignation du président, du secrétaire de séance

Président : Madame [REDACTED] assure la présidence de séance

Secrétaire : Madame [REDACTED] du syndic IGS rédige le présent procès-verbal des décisions.

RESOLUTION APPROUVEE à MAINS LEVEES

2. Rapports du conseil de copropriété sur les exercices écoulés

Les rapports du conseil de copropriété des années 2020 et 2021 ont été annexés à la convocation. En ce qui concerne l'établissement du rapport de l'exercice 2022, le conseil de copropriété n'a pas pu prendre la parole en séance et exposer son rapport à l'assemblée. Le rapport du conseil de copropriété sera envoyé avec le procès-verbal des décisions.

3. Comptes arrêtés au 31.12.2021

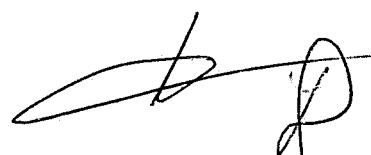
a. Rapports du commissaire aux comptes sur les exercices 2020 et 2021

Les rapports du commissaire aux comptes rédigés par Monsieur [REDACTED] ont été annexés à l'envoi de la convocation. L'assemblée générale prend acte de ces deux rapports relatifs aux comptes réalisés par l'ancien syndic OP/TREVI.

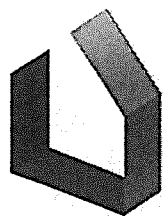
b. Décharge au commissaire aux comptes pour les exercices 2020 et 2021

Le Commissaire aux comptes sur les exercices 2020 et 2021 était GESOFICO à savoir Monsieur [REDACTED]. Le syndic IGS confirme que les comptes des années 2020 et 2021 ont bien été contrôlés.

RESOLUTION APPROUVEE à 97,14%



Page 1 sur 13



4. Comptes du 01.01.2022 au 31.12.2022

0.

a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2022

Le syndic IGS et le conseil de copropriété n'ont pas reçu le rapport du commissaire aux comptes avant l'assemblée générale. Monsieur [REDACTED] présente en séance et expose son rapport de l'exercice 2022 à l'assemblée générale, le contrôle des comptes pour l'année 2022 a été effectué à distance et les documents et réponses comptables ont été fournies à Monsieur [REDACTED]. Le rapport est annexé au procès-verbal des décisions.

b. Décharge au commissaire aux comptes sur l'exercice du 01.01 au 31.12.2022 – Majorité absolue

RESOLUTION APPROUVEE à 97,61%

c. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2022 – Majorité absolue

Pour rappel, les comptes n'ont plus été approuvés depuis 2019 et de ce fait, il est impossible au syndic de recouvrir aux copropriétaires indélicats.

L'approbation des comptes permet au syndic de recouvrir au non-paiement des charges des exercices écoulés mais il s'avère aussi que la banque attend un retour du syndic concernant l'approbation des comptes de l'exercice 2022 pour confirmer le taux au syndic IGS et ainsi laisser la possibilité au syndic de signer la lettre d'emprunt auprès de la KBC. L'approbation des comptes de cet exercice est donc primordiale pour la santé financière de l'association des copropriétaires.

À titre informatif, la résolution étant approuvée à 100%, il est à signaler que lorsque la copropriété vous est redevable d'un montant XX, il est demandé de communiquer au syndic le n° de compte sur lequel vous souhaitez que la somme à restituer vous soit versée.

RESOLUTION APPROUVEE à 100,00%

d. Point sur les appels de fonds relatifs aux travaux de façades et terrasses

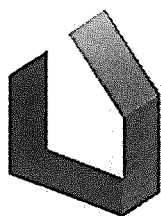
Les appels de fonds extraordinaires ont bien été transmis aux copropriétaires conformément à la décision de l'assemblée générale du 13/10/2022.

Comme convenu lors de l'AGE, 500.000,00€ ont été prélevés du fonds de réserve pour financer une partie des travaux et se trouvent sur un fonds de réserve distinct appelé « Fonds de réserve – Façade-Terrasses ». Les copropriétaires ont versé pour leur quote part individuelle plus de 1.879.794,49€. Grâce à l'effort de chacun l'ACP dispose de 2.379.794,49€ de fonds propres pour le financement des travaux.

Il reste dès lors 2.315.663,01€ à financer par emprunt.

e. Point sur l'emprunt relatif aux travaux de façades et terrasses

Le syndic a récolté tous les appels de fonds propres des copropriétaires et le délai de contestation de l'assemblée générale étant dépassé (13/02/2023 à savoir 4 mois depuis



b. Du syndic

Proposition de reconduction du mandat du syndic IGS IPI 502.087 sis Avenue de Fré 229, 1180 UCCLE. La durée du mandat décidée par l'assemblée générale est de 3 ans.

RESOLUTION APPROUEE à 100,00 %

Choix entre :

- Mandat d'un an – Jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2024

RESOLUTION REJETEE à 85,37%

- Mandat de deux ans – Jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025

RESOLUTION REJETEE à 91,73%

- Mandat de trois ans – Jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2026

RESOLUTION APPROUEE à 82,76 %

c. Du conseil de copropriété

Mandat Madame [REDACTED] – APPROUVE à 99,11%

Mandat Madame [REDACTED] – APPROUVE à 62,17%

Mandat Monsieur [REDACTED] APPROUVE à 93,56%

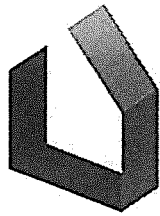
Mandat Monsieur [REDACTED] APPROUVE à 61,30%

Mandat Monsieur [REDACTED] – APPROUVE à 99,08%

7. Travaux/ dossiers en cours à réaliser dans les années à venir

a. Point d'information sur les travaux des façades et terrasses

Le syndic informe que le montant total des travaux n'a toujours pas bougé depuis l'assemblée générale extraordinaire du 13/10/2022. L'échafaudage est actuellement occupé à être monté par l'entreprise AV façade et le début du chantier (démolition côté Léopold III et pignon gauche) est prévu début mai. Les réunions de chantier sont prévues à dater de début mai les jeudis à 14h00 à la résidence. Le syndic mettra en ligne sur le site les pvs de chantier lorsque ceux-ci seront disponibles. En ce qui concerne les moyens d'accès à l'immeuble, deux rampes provisoires vont être placées au niveau des entrées permettant aux poussettes de pouvoir entrer et sortir. En ce



- e. Installation d'une grille empêchant les squats entre les jardins côté GENEVE et l'Epiphanie dans une enveloppe budgétaire de 4.500,00€ TVAC – Majorité des deux-tiers
Il y'a régulièrement des déchets qui sont jetés mais aussi des personnes inciviques qui vont faire leurs besoins au niveau des sapins se trouvant sur la copropriété derrière le muret côté Epiphanie. Suite à un passage avec le jardinier de l'immeuble, il est tout à fait possible de stopper ces incivilités en installant une grille solide de plus de 2m de hauteur.

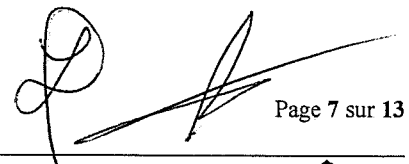
RESOLUTION APPROUEE à 85,51 %

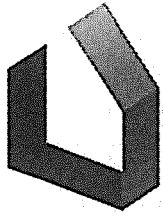
- f. Financement des travaux par le fonds de réserve général – Majorité absolue
Il est proposé de financer ces travaux par le fonds de réserve général de l'association des copropriétaires.

RESOLUTION APPROUEE à 97,20 %

2024

- g. Installation d'un système de badges pour les entrées 41 et 43 dans une limite budgétaire de 6.000€ TVAC pour les parties communes hors fourniture de badges
- h. Calorifugeage des canalisations d'eau chaude et de chauffage dans les communs partie 1 (Budget à définir suivant devis)
La température de départ et de retour des tuyauteries de chauffage est relativement importante, l'isolation de ces tuyauteries au sein des communs permettrait de réduire les déperditions. Ces travaux étant relativement important, il serait financière plus acceptable d'effectuer ces travaux sur deux années comptables.
- i. Installation chemin de câbles en toiture et réparation des cabanons endommagés
Un nombre important de câbles se retrouve en toiture ce qui n'est pas sécurisant pour les personnes qui doivent effectuer un travail sur celle-ci. Par ailleurs, ces câbles ne sont pas protégés et sont donc exposés aux intempéries à tout moment. Il conviendrait pour la sécurité de tous de prévoir un chemin de câbles afin que ceux-ci puissent être rangés. L'assemblée générale informe le syndic que certains occupants se promènent parfois en toiture. Le syndic exprime que cela est strictement interdit pour des raisons évidentes de sécurité.
- j. Installation de détecteurs de fumées dans les parkings
Selon le dernier passage des pompiers, il manque des détecteurs de fumées dans les parkings. En cas d'incendie, personne n'est actuellement prévenu. Le syndic exprime qu'il s'agit de mesures conservatoires et que ces détecteurs peuvent être placés.
- k. Financement de travaux 2024 par le fonds de réserve général
Ce point sera décidé lorsque les travaux seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.


Page 7 sur 13



le résidentiel est d'arriver à la catégorie C du certificat PEB. Aujourd'hui, une habitation moyenne décroche un score énergétique D, E, voire moins... Quand on envisage des travaux – que ce soit pour mettre le bien à son goût et/ou pérenniser l'investissement, il est donc impératif d'intégrer systématiquement la composante environnement.

p. Financement des travaux 2025 par le fonds de réserve général

Ce point sera décidé lorsque les travaux seront présentés lors d'une prochaine assemblée générale.

2026

g. Remise en état des extérieurs suite aux travaux des façades et terrasses

r. Installation d'une rampe d'accès pour les poussettes et personnes à mobilités réduites à la fin des travaux

s. Remise en état des appartements impactés par les infiltrations des façades

Les états des lieux avant travaux permettent de distinguer les appartements impactés par des infiltrations liées aux façades et terrasses. Chaque propriétaire peut demander une copie digitale de son état des lieux avant travaux auprès de Jérôme Meganck – jm@igsyndic.be

t. Financement des Travaux 2026 par le fonds de réserve général

Ce point sera décidé lorsque les travaux seront présentés lors d'une prochaine assemblée générale.

2027

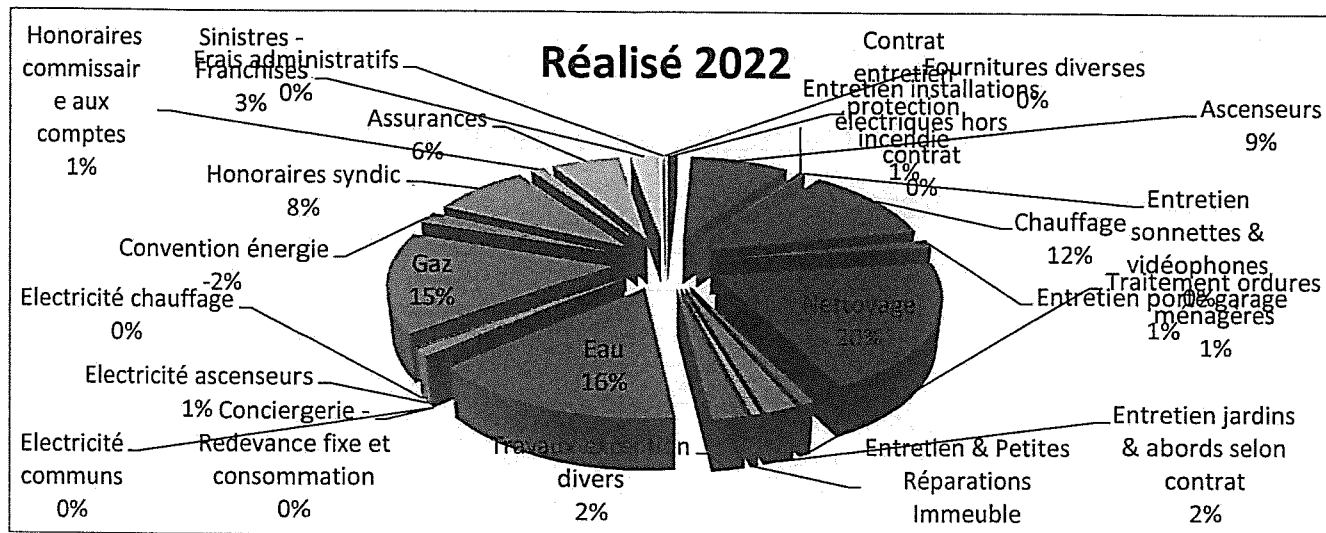
u. Agrandissement/ surélévation du local poubelles extérieur

v. Placement d'un nouveau rack à vélos sous carport

w. Mise en peinture des parties communes de la résidence

x. Financement des Travaux 2027 par le fonds de réserve général

Ce point sera décidé lorsque les travaux seront présentés lors d'une prochaine assemblée générale.



Afin de maintenir un appel de provisions raisonnable, il est proposé de maintenir l'appel de provisions pour les charges courantes de 440.000,00€ soit 110.000,00€/ trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2024.

Le syndic enverra début janvier 2024 l'appel de provisions mensuel. Les copropriétaires devront mettre en place un ordre permanent auprès de leur banque.

RESOLUTION APPROUVEE à 95,94 %

9. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement- Majorité absolue

Les appels de provisions au fonds de réserve ont déjà été déterminés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13.10.2022. Néanmoins, il convient de prévoir les appels de provisions au fonds de réserve pour 2024, la quinzaine légale de l'assemblée générale n'ayant lieu que la seconde quinzaine d'Avril.

Au 31.12.2022, le fonds de roulement général était élevé à hauteur de 127.228,74€. Il n'est pas nécessaire de l'alimenter en complément.

Au 31.12.2022, le fonds de réserve général était élevé à hauteur de 343.091,11€

Au 31.12.2022, le fonds de réserve Travaux façades – Terrasses était élevé à hauteur de 500.000,00€

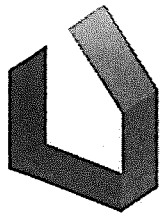
Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13.10.2022, il a été décidé d'appeler un montant de 220.000,00€ pour l'alimentation du fonds de réserve sur l'exercice 2023.

En ce qui concerne l'année 2024 :

Il est dès lors proposé d'alimenter le fonds de réserve générale sur 2024 à concurrence de 220.000,00€/an soit 55.000€/trimestre et donc de maintenir le même montant que pour 2023.

RESOLUTION APPROUVEE à 95,99 %

Page 11 sur 13



- + 1.000,00€/an pour l'assurance accident de travail
- + 500,00€/an pour la prime de protection des travailleurs

33.500,00€ est donc le montant évalué tenant compte de tous les coûts que représente un concierge annuellement en temps plein.

A titre informatif, le coût annuel de la société de nettoyage est sur l'exercice 2022 de 61.882,43€

Suite aux votes et débats issus en séance, notamment sur le fait qu'une seule personne ne suffirait pas quant à l'entretien général de l'immeuble ainsi que de la gestion quotidienne des conteneurs ménagers et autres, l'assemblée générale refuse temporairement l'engagement d'un concierge et souhaite continuer avec une société de nettoyage.

RESOLUTION APPROUEE à 84,46%

- c. En cas de refus du point b, mandat à donner au syndic en concertation avec le conseil de copropriété de procéder à l'engagement d'un nouveau concierge – Majorité absolue

Ce point est sans objet, l'engagement d'un concierge étant suspendu.

- d. Mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic, de pouvoir souscrire ou dénoncer tout contrat relevant de l'entretien ou de l'intérêt général de l'association des copropriétaires– Majorité des 2/3

RESOLUTION APPROUEE à 96,32%

12. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente

- a. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire et date de la prochaine assemblée
La quinzaine légale de tenue de l'assemblée générale est la deuxième quinzaine d'Avril.
La prochaine assemblée générale est fixée au **JEUDI 25/04/2024** sous réserve d'acceptation et de disponibilité de la salle.

13. Lecture et signatures du procès-verbal des décisions

La séance est levée à 21h00, l'ordre du jour étant épuisé

La
Gestionnaire
Secrétaire de séance

C
Présidente de Séance

Commentaires relatifs aux comptes du bilan.

Comptes 311000 à 312000 : Stock clés - clés vélos - émetteurs - clés garage - clés code (350,50 € - 975,00 € - 580,59 € - 407,00 € et 320,00 € → total = 2.633,09 €).

Je n'ai pas eu connaissance du détail des clés et émetteurs en stock, mais j'ai été informé par le Conseil de copropriété que ces comptes avaient fait l'objet d'une vérification de sa part, ce qui a conduit à une régularisation de 1.860,67 € de charges exceptionnelles. (compte 499002 : voir mes remarques concernant les charges)

Compte 4100 "Acompte sur fonds de réserve appelé" (100.310,03 €) et Compte 4101 "Acomptes de fonds de roulement appelé" (-71.643,65 €) : le fait que le compte 4101 soit négatif à l'actif du bilan a suscité mon étonnement, dans la mesure où il est tout-à-fait anormal qu'un compte créditeur figure à l'actif d'un bilan. Ce compte devrait avoir sa place au passif du bilan. Le syndic m'a informé qu'il s'agissait d'une "particularité" du programme comptable utilisé, et résultait du fait que *"les appels de fonds de roulement et de fonds de réserve sont distincts, mais les paiements sont imputés sur le fonds de roulement. Nous n'avons pas de contrôle quant à la présentation du bilan, mais la somme des deux comptes correspond à la balance copropriétaires"*.

En tout état de cause le fait du crédit de 71.643,65 € résulte de la décision de votre assemblée générale du 13/10/2022 relative à la prise en charge d'un montant de 500.000 € à prélever sur le Fonds de réserve général dans le but de financer d'importants travaux à venir.

Par ailleurs, j'ai vérifié la concordance de la balance copropriétaires avec le bilan, et l'ai trouvée exacte (28.666,38 €).

Compte 499900 "Sinistre LL-2022-4143-004-Colonne BE" (4.334,00 €) - Compte 499901 "Sinistre 2022-4143-LL-003-colonne G1 G2 G3" (10.24,80 €) et Compte 499902 "Sinistre 2022-LL-4143-005 G8-G7-G6" (5.076,00 €) : il s'agit de sinistres en cours de traitement à la date du 31/12/2022 à propos desquels je n'ai pas obtenu d'information, mais dont le Conseil de copropriété m'a assuré qu'ils étaient suivis sous son contrôle.

Comptes 550 "Compte vue réserve" (2.076.430,42 €) et 551 "Compte vue Roulement" (387.373,15 €) : les soldes de ces comptes ont été vérifiés et trouvés exacts.

Compte 100000 "Fonds de roulement" (127.228,74 €) : inchangé depuis l'exercice précédent.

Compte 160000 "Fonds de réserve" (343.091,11 €) : les mouvements ont été vérifiés et trouvés exacts.

Compte 160050 "Fonds de réserve - Travaux Façade - Terrasses" (500.000,00 €) : ce montant résulte de la décision de votre assemblée générale du 13/10/2022 en rapport avec la prise en charge d'un montant de 500.000 € à prélever sur le Fonds de réserve général dans le but de financer les travaux de façade et terrasses.

En effet, les nombreuses régularisations concernées sont de plusieurs ordres, et leur traitement peut-être différent selon le cas envisagé, et la volonté de votre Assemblée de les affecter soit en charges ou profits “courants”, soit au Fonds de réserve.

J’attire par ailleurs l’attention sur le fait que les “compensations” ne sont pas autorisées, tant par la loi de juillet 1975 sur la comptabilité, que par l’arrêté royal du 12 juillet 2012 portant sur le plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

A savoir qu’il y a des régularisations :

- “créditrices” qui peuvent être directement déduites des charges de l’exercice en cours, ou portées au crédit du Fonds de réserves.
- “débitrices” qui peuvent être directement ajoutées aux charges de l’exercice en cours, ou portées au débit du Fonds de réserve, ou pour certaines d’entre elles, faire l’objet de tentatives de récupération auprès des tiers concernés, dans la mesure où il s’agit de frais indus portés à tort en charges de votre Association

Afin de vous éclairer, je précise les montants qui à mon sens devraient faire l’objet d’une décision de votre part, en commençant par le plus “évident” et terminant par l’éventuellement “discutable”, à savoir :

Les “crédits”, à savoir ce qui peut être assimilé à des “profits” :

- régularisations créditrices “eau et chauffage” : 16.475,58 €. Cette somme étant relative à des frais de consommations courantes ne devrait pas faire l’objet de report, et être directement déduites des charges courantes de l’exercice, ce qui a été fait dans le bilan qui vous a été soumis. Il vous appartient toutefois de le confirmer.
- régularisations créditrices de divers sinistres toujours ouverts dans les comptes de l’ancien syndic, et régularisation d’un solde erroné du fournisseur Lesens (dont un montant de 10.000,00 € a été imputé directement au Fonds de réserve) : 20.625,63 €. Il vous appartient de le confirmer.
- régularisations débitrices de sinistres ouverts : 5.496,10 €
Ces deux postes (20.625,63 - 5.496,10) totalisant un crédit de 15.129,53 € afférents à des sinistres identifiés et à une erreur comptable manifeste, ne devraient également pas faire l’objet de report, et être directement déduits des charges courantes de l’exercice, ce qui a été fait dans le bilan qui vous a été soumis. Il vous appartient toutefois de le confirmer.
- régularisations créditrices diverses dont la plupart sont en accord avec mes commentaires relatifs aux exercices antérieurs (179,08 € - 2.127,43 € - 174,31 € - 6.020,38 € - 0,60 € - 1.540,90 €), soit un total de 10.042,70 €. La plupart de ces montants résultant de “curiosités” comptables dont OP-TREVI a le secret, le choix suivant est possible : soit l’ajout direct en charges de l’exercice (ce qui a été fait dans le bilan qui vous a été soumis), soit le transfert au Fonds de réserve. La décision vous appartient.

C'est un point de vue qu'il revient à votre Assemblée de trancher en optant pour une des trois options possibles.

S'ajoute à cela un montant de 1.138,00 € qui a été porté par TREVI au débit du Fonds de réserve en 2020 sans qu'aucun justificatif de cette opération ne m'ait été présenté (cfr mon rapport de 2020).

Cela porte donc le "litige Cardoso" à $3.042,48 \text{ €} + 1.138,00 \text{ €} = 4.180,48 \text{ €}$!

Par ailleurs et toujours en rapport avec TREVI, je rappelle que dans mon rapport de 2019 (!), je mentionnais *"Concernant ISTA, il avait été convenu entre le Conseil de copropriété, le syndic et ISTA, que celle-ci prendrait en charge la facture de 952,88 € relative aux contrôles que j'avais effectués alors que le relevé des compteurs s'était avéré inexact."*

Renseignement pris auprès du syndic, aucun remboursement n'a été effectué par ISTA, et je ne suis pas sûr que le syndic l'ait demandé."

Depuis lors, et dans chacun de mes rapports j'ai rappelé ce point qui est demeuré, sauf erreur de ma part, "lettre morte".

Ce point est en rapport direct avec TREVI qui n'a pas respecté son engagement ...

Il y aurait également lieu que votre Assemblée se prononce sur la poursuite ou l'abandon de ce point.

Commentaires relatifs aux soldes des comptes fournisseurs.

Les comptes fournisseurs ont fait été vérifiés et j'ai obtenu les réponses aux questions que la balance des soldes ouverts a suscité de ma part.

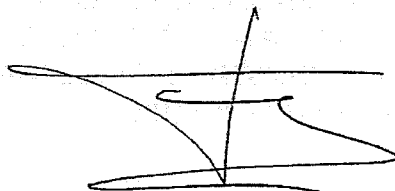
Ma seule remarque concerne une facture du fournisseur ATK du 02/06/22 d'un montant de 1.448,37 € et qui figure comme impayée au 31/12/2022.

CONCLUSION

En conséquence de mon contrôle, j'ai constaté que les comptes arrêtés au 31/12/2022 qui sont soumis à votre approbation, et dont le total du bilan est de 2.515.137,84 €, reflètent la réalité comptable à cette date.

Sous la seule réserve du résultat de vos décisions relatives à l'imputation à réserver aux diverses régularisations "exceptionnelles" mentionnées supra sous l'intitulé *"Commentaires relatifs aux comptes de charges"*, je peux vous engager à approuver les comptes qui vous sont soumis.

Bruxelles, le 17 avril 2023.



Jean-Michel Lahaye
Commissaire aux comptes

Pour rappel, la reprise de notre copropriété par IGS, s'est faite le 01/04/2022, nous avons retrouvé avec Mme Lequeux, la confiance, la même dynamique dans la gestion de notre copropriété comme cela était le cas autrefois, outre la préparation de l'**AGE du 13/10/2022 entièrement consacrée aux travaux de façades et terrasses, demandant de nombreux jours de travail en amont**, du suivi comptable à la suite, notre gestionnaire a dû reprendre plusieurs dossiers laissés « en suspens » par l'OP, à ceux-là sont venus se rajouter des travaux latents telles que les colonnes D-E-F qui auraient dû être faites depuis de nombreuses années, cette problématique ne pouvant plus perdurer.

TRAVAUX / MESURES CONSERVATOIRES :

- Installation bandeau vert/rouge de sécurité lift 4 (4390.88€) il est regrettable que ce dernier soit déjà endommagé à cause de la négligence de certains !
- Installation connectivité ascenseurs appels d'urgence
- L'urgence se faisant présente au 43, la parlophonie fonctionnant sommairement ou plus du tout sur plusieurs étages dans les colonnes A-B-C-D-E depuis plusieurs mois, un appel d'offre a été demandé (remplacement mars 2023)
- Année très difficile, par manque de pression et d'eau chaude, surtout au 43, les colonnes A-B-C étant les plus impactées, rappelant que pendant plusieurs semaines de nombreux copropriétaires ont manqué de cette commodité dans leur SDB, le CEO de GO4GREEN ne comprenant pas non plus la cause de ce dysfonctionnement. Bref, après diverses interventions sur l'installation de chauffage, de placement de 3 nouveaux circulateurs, ainsi qu'un nouveau moteur régulateur, la situation à ce jour est redevenue normale.
- Remplacement décharges fécales et eaux usées colonnes D-E-F
- Mesure conservatoire réparation provisoire façade
- Mesure conservatoire joint de dilatation sous-sol (garage)
- Sondage pour stabilité des terrasses
- Vérifications de la capacité portante des dalles de terrasses
- Suivi des entrepreneurs avec  et le Conseil
- Suivi des différents sinistres

COMPABILITÉ IGS

L'aspect comptable, relevant du questionnement de plusieurs copropriétaires demandant pourquoi nous recevions pour certains des recommandés, du courrier postal, cela impliquant des frais supplémentaires pour l'ensemble des copropriétaires quant aux convocations des assemblées générales, alors qu'ils ont une adresse mails, il est à savoir que bon nombre n'ont pas encore rentré à IGS le formulaire personnel d'identification, la loi obligeant dès lors le syndic à procéder de la sorte, cette double notification permettant aux copropriétaires d'être avertis à temps.

Du suivi et dès l'arrivée d'IGS, notre gestionnaire connaissant le manque d'assiduité dans la gestion de nos comptes par l'OP (double paiements, factures erronées, fournisseurs d'autres ACP payés via nos comptes...) a instauré dans la foulée une procédure quant aux paiements des fournisseurs, à savoir : avant chaque règlement, une vue sur chaque facture générée au sein même du bâtiment par chaque fournisseur se présentant au Lausanne, est soumise à Mme Molinari cette dernière étant au plus près de ceux-ci, communique à Mme Lequeux chaque intervention terminée, comparaison est faite par Mesdames Lequeux et Molinari quant aux montants annoncés aux divers devis, avant acquittements auprès des prestataires.

À l'heure de la rédaction de ce rapport 2022 du CDC, aucun projet ni de rapport du Commissaire aux comptes relatif à l'exercice 2022 ne nous a été envoyé.

Nous concluons, par un élément très important dans notre réflexion, le souci étant que nous devons repartir/redémarrer sur un bilan entièrement nettoyé pour l'exercice 2023, ainsi qu'avec une approbation des comptes arrêtés au 31.12.2022 (la banque attend ce PV d'AG pour adapter son taux dans la cadre des travaux de façades et terrasses) afin de pouvoir retrouver la possibilité de recourir via des ACTIONS EN JUSTICE, DES PROCEDURES INDISPENSABLES contre les indélégats ne payant pas leurs charges, AFIN DE MAINTENIR NOS COMPTES EN ÉQUILIBRE.

Pour le Conseil

