

AGO Apollo 07/05/2025

Les votes, ainsi que la liste des présences, ont été relevés et enregistrés à l'aide d'un système de boîtiers électroniques mis en place par la société Coprovote. Le fichier des résultats a été généré via leur logiciel externe, auquel il convient donc de **se référer.**

La mention habituellement affichée sous les tableaux, indiquant que « la résolution a été acceptée ou refusée », a été automatiquement remplacée par la formulation « en l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu », en raison d'une incompatibilité avec l'export issu du logiciel Optipro, utilisé pour la rédaction du procès-verbal.

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

Cette mention a été ajournée, dans la mesure où l'interprétation correcte des résultats figure dans le document complet annexé juste après le procès-verbal



Gestionnaire
Bref
Hawane

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 07/05/2025 À 17:00

**0119 - ACP APOLLO (0852.094.916)
AVENUE AIR MARSHAL CONINGHAM, 1-3
1000 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Maison de tous
Avenue des grenadiers, 48
1050 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, Kadaner Syndic / Gestion Partners, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

~~1~~ copropriétaire sur 16 totalisant 0 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. INFORMATIONS PRÉALABLES

Afin de ne pas retarder l'ouverture de la séance, nous vous invitons à vous présenter au bureau de l'assemblée avec 15 minutes d'avance, muni de la présente lettre de convocation, pour y signer la liste de présences.

Si l'identité figurant sur la présente convocation devait différer de la vôtre, auriez-vous l'obligeance de vous munir d'une lettre de votre Notaire attestant de votre qualité de propriétaire (ou encore d'une copie de votre titre de propriété).

Conformément à la loi sur la Copropriété du 04 février 2020, l'Assemblée Générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des Copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, la loi nous contraint à convoquer une nouvelle Assemblée Générale, ce qui entraîne à la fois des frais importants et une perte de temps regrettables.

Au cas où vous ne pourriez assister personnellement à la réunion, nous vous remercions de compléter le formulaire de procuration transmis en annexe de la présente et soit nous le renvoyer par poste, soit le transmettre à votre mandataire. Les documents utiles à cette réunion sont consultables au bureau du Syndic, moyennant rendez-vous pris au moins 48 heures à l'avance.

Pour rappel, conformément à l'article 3.87. § 1er, lorsqu'un lot a plusieurs propriétaires, le mandataire désigné est convié à participer seul aux assemblées générales.

Chaque propriétaire peut être accompagné d'une personne à condition d'en informer le syndic par envoi recommandé au moins quatre jours ouvrables avant l'assemblée, sans pouvoir diriger ou monopoliser les discussions.

Vous noterez enfin que notre délégué ne dispose pas de tous les dossiers en séance et, si vous désirez formuler des questions personnelles concernant les décomptes de charges, nous vous invitons à les soumettre avant l'Assemblée Générale à notre service comptable afin de nous permettre de vous répondre de manière circonstanciée.

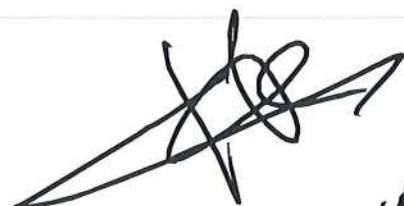
2. ELECTION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après un vote à main levée, ~~XXXXXXXXXX~~ est élu président de séance.

Le syndic assumera le rôle de secrétaire.

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~



3. RAPPORT DU SYNDIC

- Reprise des fournisseurs et comptes bancaires
- Inscription BCE (en mai 2024)
- Suivi des entretiens:

- chaudière: entretien en juillet 2024 + interventions en août et septembre 2024 donc prochain en juillet 2025

curage:

- pompe de relevage: avril 2024 et mars 2025

- égouts: octobre 2024 donc prochain en octobre 2025

- nettoyage des vitres extérieurs: fin avril 2024 et fin mars 2025 - Une prestation doit être effectuée au printemps et en automne

- adoucisseur: en attente de la confirmation de la date

- extincteurs: fin avril 2024 donc prochain en mai 2025

- ascenseurs: transmission des rapports Vinçotte (visites en janvier et juillet 2024) à Liftinc et demande de devis sur base de l'intervention en février 2024 et mars 2025 pour le raccourcissement des câbles de traction, ceci n'est pas une urgence mais est conseillé. Nous avons également signalé la lenteur de l'ascenseur. voir devis en PJ

L'assemblée reporte le point

- Approbation et réception travaux approuvés:

- Remplacement de la coupole réalisé par la société Entre toit & moi en octobre et novembre 2024

- Démolition de la cloison du local poubelle réalisé par la société Barbosa en janvier 2025

- Remplacement des luminaires réalisé par la société EGLD en mars 2025 - Mr Geneste signale que l'interrupteur près de son emplacement a été retiré peu pratique

L'assemblée à l'unanimité approuve l'offre de EGLD 126€ htva à titre conservatoire

- Traitement hydrofuge réalisé par la société David Concept en décembre 2024. Le technicien indique que si une finition mate apparaît, cela est dû aux passages répétés. Cependant, l'hydrofuge reste bien en place et continue de jouer son rôle

- Nous avons sollicité David Concept pour un devis concernant le nettoyage de la porte de garage. Mais, l'entreprise a décidé de vous offrir cette intervention, réalisée en avril 2025.

- Pour le placement de la porte RF au local des compteurs électriques: un devis a été présenté. Le Conseil signale un grand nombre d'encombrant qui devront être retiré, de préférence gratuitement par Bxl Propreté, avant son placement.

- Suivi quant à la mise à jour des statuts: Après vérification auprès de **Stitbon**, il s'avère qu'elle n'a pas encore reçu les titres de propriété. À ce jour, il nous en manque encore plusieurs.
De plus, malgré la tenue de plusieurs Assemblées Générales, l'unanimité des voix n'a toujours pas été obtenue pour approuver le rapport des nouvelles quotes-parts établi par le géomètre. (relatif au point 5)
- Suivi des loyers versés par la locataire
- Reprise et gestion des sinistres
- Nous avons été informé par Vivaqua que des dispositions réglementaires imposent le placement de clapet anti retour pour éviter le risque éventuel que la qualité de l'eau distribuée par le réseau public soit polluée par l'eau de la lance incendie non potable. Nous avons demandé offre aussitôt (relatif au point 10)

Dossier contentieux:

- Ardjane:

L'avocate Bernard nous a informé en avril 2025: "Il résulte de l'enquête de solvabilité que Monsieur  :

- N'est pas repris sur les relevés d'un employeur mais est connu à l'INASTI (indépendant)
- Est propriétaire en pleine propriété d'un bien sis à IXELLES, Avenue d'Italie 32 selon le cadastre
- Selon le fichier central des avis de saisie, le débiteur semble poursuivi pour des créances s'élevant à environ 125.000eur (dont plusieurs créanciers privilégiés pour environ 92.000eur).

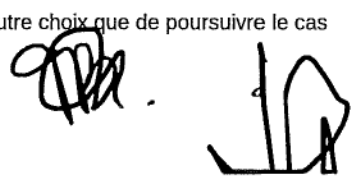
Nous pourrions tenter de poursuivre via une saisie immobilière. Cependant, au vu des montants restant dus, cette procédure pourrait être constitutive d'un abus de droit.

L'huissier proposait de pratiquer une saisie mobilière pour faire pression sur Monsieur .

Je crains cependant que les frais engendrés par cette saisie soient plus importants que la valeur des biens meubles de Monsieur



Je propose d'écrire à Monsieur  que s'il ne paie pas le solde, la copropriété n'aura d'autre choix que de poursuivre le cas échéant la saisie immobilière."



L'avocat nous informe en mai que Monsieur ~~XXXXX~~ a versé 350€ sur les 634.23€. Le montant restant s'élève à 284.23€

L'assemblée demande ne plus poursuivre pour ne plus engendré d'autres frais

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu~~

4. BILAN DES SINISTRES

Sinistre 2021 0307 : Indemnisation versée

Sinistre 2022 0704 : infiltration d'eau par façade - entre AB7/AB8. L'entreprise Blanc Nuage a été sollicité, un rdv est prévu le 08 mai

Sinistre 2023 0422 : infiltration d'eau terrasse (airco) - entre AB7/AB6 : Un rdv et rapport ont été réalisé par CIBOR. Mesure conservatoire prise par la famille Hasson. Une société est repassée relevée l'humidité et suggère d'attendre encore quelques semaines avant la remise en étata

Un rendez-vous sur site a été réalisé avec la société CIBOR, qui a également établi un rapport.

Suite à cela, la famille ~~XXXXX~~ a commandé des travaux auprès de l'entreprise Antoniou : ceux-ci ont consisté à boucher l'ouverture laissée par le système de climatisation retiré et à appliquer une étanchéité localisée.

Par ailleurs, un relevé d'humidité a été effectué par la société Prodetect, qui recommande d'attendre encore quelques semaines avant d'envisager la remise en état de l'appartement de Monsieur Peereboom.

Sinistre 2023 0122 : infiltration d'eau par tuyau chauffage - entre B4/B5 (pas d'information reçue)

Sinistre 2023 0821 : infiltration d'eau SDB - B3 Geneste: Un relevé d'humidité a confirmé la résolution de la cause du sinistre. en attente de réactualisation devis

Sinistre 2023 1113 : infiltration hall - A5 Moral en attente de réactualisation devis

Sinistre 2023 1121 : Fuite salon radiateur/jardin mitoyen - A1: L'entreprise Blanc Nuage a été sollicité, un rdv est prévu le 08 mai

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu~~

5. MISE EN CONCORDANCE DES STATUTS - APPROBATION DES NOUVELLES QUOTES PARTS

Malgré la tenue de plusieurs Assemblées Générales, l'unanimité requise pour l'approbation du rapport des nouvelles quotes-parts établi par le géomètre n'a toujours pas été atteinte.

Après vérification auprès de ~~XXXXX~~, il apparaît qu'elle n'a pas encore reçu les titres de propriété. À ce jour, certains documents sont encore manquants

Les copropriétaires présents approuvent les nouvelles quotes-parts. Toutefois, l'unanimité, nécessaire à leur adoption, n'a pas pu être atteinte en raison de l'absence ou du défaut de représentation de certains copropriétaires.

L'Assemblée demande qu'une réponse soit obtenue de la part du notaire afin de savoir s'il est disposé à assumer la responsabilité d'approuver ce point eu égard à son analyse des AG précédentes. A défaut, une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire devra être convoquée.

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu~~



6. A LA DEMANDE DE MR PEEREBOOM - DESSINER LES LIGNES DE PARKING SUIVANT LE PLAN DU GÉOMÈTRE VERKEYN

Lors d'une précédente Assemblée Générale, vous avez voté, dans le cadre du point "Divers", que les lignes de parking seraient tracées au sol après l'acte authentique de modification des statuts, en fonction du plan établi par le Géomètre Verkeyn.

Malgré que les places de parking sont privatives, l'assemblée demande que le traçage soit effectué de manière groupée une fois que la mise à jour des quotes-parts aura été dûment votée. Le syndic pourra alors procéder à cette opération.

L'assemblée approuve sous réserve que le point précédent ait été approuvé auquel cas il sera reporté

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

7. VENTE DE LA CONCIERGERIE

Suite à la réunion avec le conseil, ce point a été demandé

Syndic: En cas d'approbation, celle-ci devra être réalisée conjointement avec la mise à jour des statuts, car une révision des quotes-parts sera nécessaire. Il convient également de noter qu'il existe des conditions spécifiques pour mettre fin aux baux en cours. À ce sujet, le bail actuel devrait être reconduit pour une durée de trois ans en juin 2026. Une lettre sera envoyée afin d'informer le locataire que son bail ne sera pas renouvelé

L'Assemblée approuve le principe, il est demandé d'évaluer la valeur du bien par un agent immobilier

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

8. CHANGEMENT DE LOCATAIRE DE LA CONCIERGERIE

Le point précédent étant approuvé ce point est caduc

RÉSULTATS DU VOTE

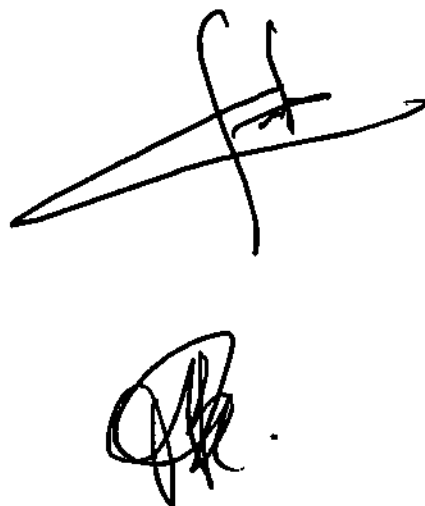
~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

9. RÉNOVATION DE LA CONCIERGERIE – BUDGET ALLOUÉ

Ce point est prématuré et donc reporté

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~



10. PRÉSENTATION ET APPROBATION DU DEVIS POUR LE PLACEMENT D'UN CLAPET ANTI RETOUR

Vivaqua nous a adressé un mail:

"Dans le cadre de notre mission de protection des réseaux de distribution d'eau potable contre les nuisances provoquées par des retours d'eau éventuels en provenance des installations intérieures de nos clients, nos agents ont procédé dernièrement à la vérification de l'installation de cet immeuble.

*Ils y ont décelé des anomalies qui **pourraient** mettre en danger la qualité de l'eau distribuée par le réseau public. Pour remédier à cet état de chose il conviendrait que vous adaptiez votre installation de manière à la rendre conforme aux dispositions réglementaires"*

On nous a confirmé que, pour l'instant, la situation ne présente pas de problème.

Nous avons immédiatement contacté , qui connaît bien l'installation et s'est déplacé sur place. Toutefois, malgré plusieurs relances, aucune offre ne nous a été transmise. En conséquence, nous n'avons que l'offre de Leader Services à temps, en annexe.

Le montant élevé de l'intervention s'explique par la nécessité de procéder à une vidange complète de l'installation, suivie d'un réapprovisionnement en eau. Il sera également indispensable que certains copropriétaires permettent l'accès à leur logement, afin de vérifier l'écoulement correct de l'eau et l'absence de bouchons de calcaire.

Après négociation du devis, nous avons obtenu un geste commercial de 750€, le montant s'élève donc à 3 901.08€ tva

L'assemblée décide d'approuver financé par fonds de réserve

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

11. POINT REPORTÉ - RÉFECTION CONTOUR CHÂSSIS FAÇADE AVANT

Une partie des travaux a été réalisée en 2023, notamment suite à des infiltrations localisées au niveau du couvre-mur, où un casse-goutte a été installé, ainsi que des joints sur les retours avancés des châssis "joues".

L'installation de l'échafaudage à cette occasion a permis de constater que, dans la partie centrale ainsi que sur les côtés de la façade, les joints entre les pierres de parement, ainsi qu'entre les pierres de parement et les châssis (éléments privatifs), étaient à refaire.

Le devis de la société Antonioui, initialement présenté lors de la précédente assemblée générale pour traiter le reste de ces travaux et dont le vote avait été reporté, a depuis été réactualisé.

L'assemblée décide de reporter le point

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

12. POINT REPORTÉ - INSTALLATION PURGEUR AUTOMATIQUE CHAUDIÈRE

Lors de la précédente assemblée générale, le syndic a informé que la société Chaleur & Eau, avec laquelle la copropriété est sous contrat, n'avait pas encore remis offre pour ce point, il a donc été reporté.

Cependant la société m'a indiqué n'avoir reçu aucune demande préalable à ce sujet.

Ne disposant pas de l'historique complet, elle a besoin de davantage de précisions pour pouvoir intervenir correctement.

Le syndic interroge donc l'assemblée afin d'obtenir les informations nécessaires.

L'assemblée explique le problème de pression malgré le remplacement de la chaudière. La solution est privative donc le point est caduc

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~



13. AUDIT ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

Ce point concerne la réalisation d'un audit technique de l'immeuble par le biais d'un organisme spécialisé (architecte, géomètre, expert, ..).

L'objectif de cet audit est d'évaluer l'état général de l'immeuble, notamment en ce qui concerne les aspects techniques tels les aspects énergétiques : installation de chauffage, rénovation et isolation toiture et façade, plafonds de caves, etc ..

L'audit énergétique permet d'obtenir une meilleure compréhension de l'état de l'immeuble et peut servir de base pour planifier les travaux de rénovation ou d'entretien nécessaires sur une ligne du temps et informe des primes qui pourraient être octroyées.

Immopass propose un forfait 850€ htva minimum selon le service demandé (technique ou technique et énergétique ou énergétique Rénovation

L'assemblée approuve :

- le principe d'effectuer l'audit
- avec immopass
- pour l'option énergétique et technique

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu~~

14. A TITRE D'INFORMATION - BORNES DE RECHARGES POUR VOITURE ÉLECTRIQUE

Le syndic rappelle à l'assemblée l'obligation de la copropriété de donner la possibilité aux propriétaires d'un véhicule électrique de recharger son véhicule sur son emplacement privatif à partir de 2025.

Sous réserve d'attestation de conformité etc (document annexé)

L'assemblée prend connaissance des informations

15. RETRAITS DES ENCOMBRANTS

De préférence avec Bruxelles Propreté gratuitement, mandat donné à ~~XXXXXXXXXX~~ pour la prise de rdv

Une fois la date fixée, un avis sera affiché afin de permettre à toute personne ayant déposé des encombrants de les récupérer avant l'enlèvement. L'installation d'une porte RF sera effectuée par la suite

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu~~



16. CONTRATS EN COURS ET ÉVENTUELS CHANGEMENTS

Le syndic présente annuellement la liste des contrats conclus avec la copropriété. Les copropriétaires sont invités à faire part des éventuels changements désirés.

Nous proposons de chercher un contrat d'entretien toiture pour la prochaine AG

Nom du Fournisseur	Service	Nom du Fournisseur	Service
AG	Assurance Incendie	Allianz	Assurance Responsabilité Civile
AAxe	Courtier	Kadaner	Syndic
Iris Nettoyage Vitre Extérieur	Nettoyage de vitres extérieures	All Access	Entretien porte de garage
Aquagroup	Entretien adoucisseur	David Concept Clean	Nettoyage
Engie Gaz et Électricité	Fournisseur d'énergie (gaz, électricité)	Vivaqua	Eau
La Chaleur & Eau	Chauffagiste	Pump Tech	Entretien des pompes de relevage
DMO	Entretien des égouts	Liftinc	Ascensoriste
Vincotte	Organisme de contrôle	Techem	Relevés de consommation
Ansul	Entretien matériel incendie	Belfius	Services bancaires

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

17. MANDAT POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT SYNDIC KADANER/GESTION PARTNERS

Vous n'aviez pas mandaté une ou plusieurs personnes pour le signer, ce qui devra être ratifié à cette AG

Après un vote à main levée, [REDACTED] est mandatée pour signer le contrat du syndic KADANER/GESTION PARTNERS.

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

18. RAPPORT ET DÉCHARGE AU(X) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024

Le rapport sera annexé au PV

Après un vote à main levée, décharge est donnée au(x) commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2024

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

19. NETTOYAGE DES COMPTES OUVERTS AU BILAN

Ancien copropriétaire [REDACTED] pour un montant de 354.73€

L'assemblée reporte le point, des rappels seront fait

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

20. PRÉSENTATION DU RÉALISÉ ET APPROBATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE 2025

Après un vote à main levée, un budget de 60 000€ pour l'exercice 2025 est voté pour les charges d'exploitation. (Document détaillé annexé)

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~



21. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2024

Après un vote à main levée, l'assemblée approuve les comptes pour l'exercice 2024

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

22. APPELS DE FONDS DE RÉSERVE À RAISON DE MINIMUM 5% DE LA TOTALITÉ DES CHARGES COMMUNES ORDINAIRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Après un vote à main levée, l'assemblée décide d'un fond de réserve de 10 000€ par an appelé trimestriellement

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

23. ELECTION DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2025

Après un vote à main levée,  - Darel srl est élu commissaire aux comptes externe pour l'exercice 2025

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

24. RAPPORT ET DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2024

Pas de rapport

Décharge est donnée au conseil de copropriété pour l'exercice 2024

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

25. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025 - MEMBRE 1

Après un vote à main levée,  est élu membre du conseil de copropriété pour l'exercice 2025

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

26. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025 - MEMBRE 2

Après un vote à main levée,  est élu membre du conseil de copropriété pour l'exercice 2025

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~

27. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2025 - MEMBRE 3

Après un vote à main levée,  est élu membre du conseil de copropriété pour l'exercice 2025

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.~~



28. DÉCHARGE DONNÉE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2024

Après un vote à main levée, décharge est donnée au syndic KADANER/GESTION PARTNERS pour l'exercice 2024

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote est nul et sans effet.~~

29. MANDAT AU SYNDIC JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Après un vote à main levée, le syndic KADANER/GESTION PARTNERS, représenté par son administrateur Josefsada Michaël, est reconduit jusqu'à la prochain assemblée générale ordinaire.

RÉSULTATS DU VOTE

~~En l'absence des conditions requises, ce vote est nul et sans effet.~~

Les points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20h21.

Le Président
M. GENESTE & Consort
Jacques

Le Secrétaire
Mme Brégy Maurane

The block contains several handwritten signatures in black ink. At the top left, there is a large, stylized signature that appears to be 'Geneste'. To its right is another signature, possibly 'Brégy'. Below these, there are several other signatures of varying sizes and styles, including one that looks like 'Bellefleur' and another that looks like 'Dantigny'. At the bottom right, there is a signature that looks like 'P. Noray'. The signatures are scattered across the lower half of the page, below the text of the meeting minutes.

ACP APOLLO

07/05/2025 17:00

Quorum au début de la séance

Général
(Quorum atteint)

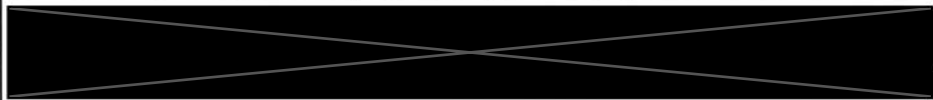
La séance à commencé le
07/05/2025 17:08

Copropriétaires présents	10	sur 15	66,67%	7548
Copropriétaires représentés	0	sur 15	0,00%	0
Copropriétaires absents	5	sur 15	33,33%	2452
Totaux	15	sur 15	100,00%	10000
AG valide en participants	10		66,67%	
AG valide en quotités	7548		75,48%	

Votes

02

Voté le: 07/05/2025 17:13

Election du président et du secrétaire de séance	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE				
ABSTENTION				

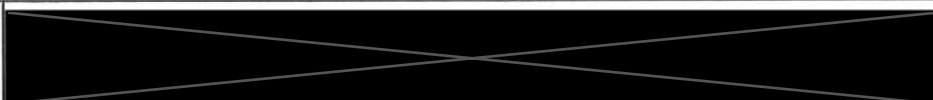
Rapport du syndic	La question n'a pas été soumise au vote.
-------------------	--

03 (copy)

Rapport du syndic (approbation du devis liftinc)	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

03 (copy) (copy)

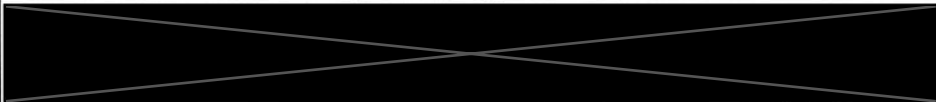
Voté le: 07/05/2025 17:32

Rapport du syndic (poursuivre les démarches juridiques pour  e)	Pour	0	0,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	7548	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR	-			
CONTRE				
ABSTENTION	-			

Bilan des sinistres	La question n'a pas été soumise au vote.
---------------------	--

05

Voté le: 07/05/2025 18:20

Mise en concordance des statuts - approbation des nouvelles quotes parts	Pour	7548	100,00%	Unanimité (100%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

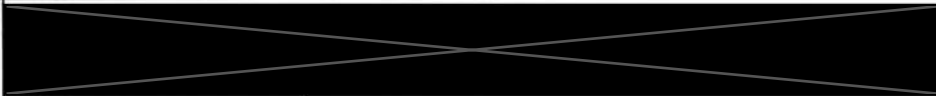
06

Voté le: 07/05/2025 18:22

A la demande de Mr Peereboom - Dessiner les lignes de parking suivant le plan du géomètre VERKEYN	Pour	7253	96,09%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	295	3,91%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE				
ABSTENTION	-			

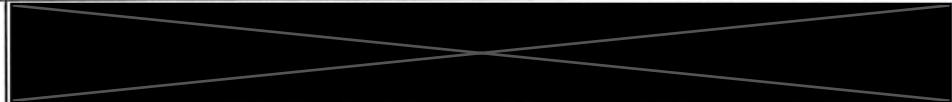
07

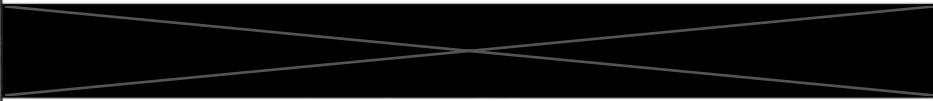
Voté le: 07/05/2025 18:41

Vente de la conciergerie	Pour	7548	100,00%	Majorité des 4/5 (80%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

08

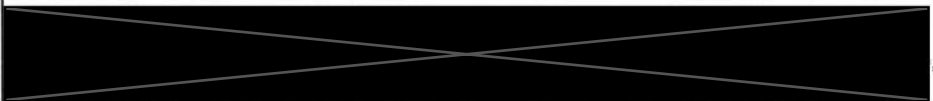
Voté le: 07/05/2025 18:45

Changement de locataire de la conciergerie	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7548	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	Vote à l'unanimité
POUR	-			
CONTRE				
ABSTENTION	-			

Rénovation de la conciergerie – Budget alloué	Pour	0	0,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	7548	100,00%	La résolution est rejetée Vote à l'unanimité
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR	-			
CONTRE				
ABSTENTION	-			

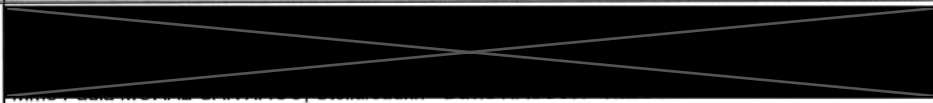
09 (copy)

Voté le: 07/05/2025 18:46

Rénovation de la conciergerie – Budget alloué (mandat donné pour l'aspect esthétique)	Pour	0	0,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	7548	100,00%	La résolution est rejetée Vote à l'unanimité
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR	-			
CONTRE				
ABSTENTION	-			

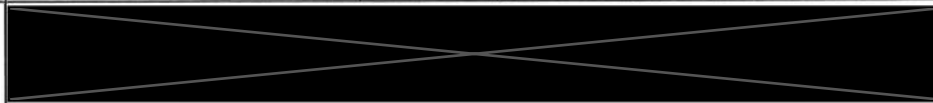
09 (copy) (copy)

Voté le: 07/05/2025 18:46

Rénovation de la conciergerie – Budget alloué (montant du budget)	Pour	0	0,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	7548	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	Vote à l'unanimité
POUR	-			
CONTRE				
ABSTENTION	-			

10

Voté le: 07/05/2025 18:48

Présentation et approbation du devis pour le placement d'un clapet anti retour	Pour	6917	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6917	-	
	Abstention	631	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION				

11

Voté le: 07/05/2025 18:57

Point reporté - Réfection contour châssis façade avant	Pour	2529	33,51%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	5019	66,49%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR	[REDACTED] •			
CONTRE	[REDACTED]			
ABSTENTION	-			

12

Point reporté - Installation purgeur automatique chaudière	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

13

Voté le: 07/05/2025 19:10

Audit énergétique de l'immeuble	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

13 (copy)

Voté le: 07/05/2025 19:12

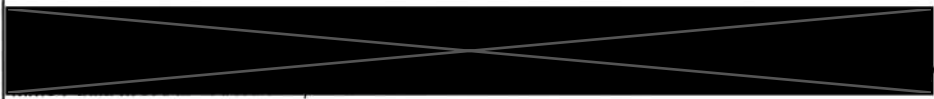
Audit énergétique de l'immeuble	A. Immo-pass Dossier technique	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Immo-Pass Dossier technique et énergétique	6963	92,25%	La majorité a été obtenue
	C. Renolution	585	7,75%	
A	-			
B				
C				
ABSTENTION	-			

15

Voté le: 07/05/2025 19:19

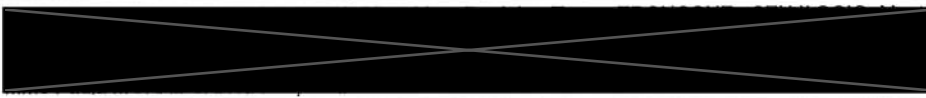
Retraits des encombrants	Pour	7548	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

16

Contrats en cours et éventuels changements	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

17

Voté le: 07/05/2025 19:25

Mandat pour la signature du contrat syndic KADANER/GESTION PARTNERS	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

18

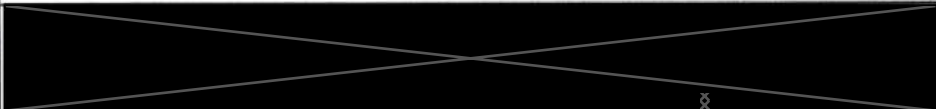
Voté le: 07/05/2025 19:45

Rapport et décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2024	Pour	4934	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4934	-	
	Abstention	2552	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION				

Le poids de vote global de  (comprenant ses mandants éventuels) a été équilibré au nombre de 2467 au lieu de 2529 *

19

Voté le: 07/05/2025 19:49

Nettoyage des comptes ouverts au bilan	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7548	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR	-			
CONTRE				
ABSTENTION	-			

20

Présentation du réalisé et Approbation du budget pour l'exercice 2025	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

21

Voté le: 07/05/2025 20:02

Approbation des comptes pour l'exercice 2024	Pour	5927	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5927	-	
	Abstention	1621	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION				

22

Voté le: 07/05/2025 20:04

Appels de fonds de réserve à raison de minimum 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE				
ABSTENTION				

23

Voté le: 07/05/2025 20:06

Election du/des commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2025	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

24

Voté le: 07/05/2025 20:07

Rapport et décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2024	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

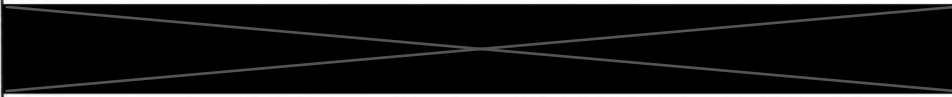
25

Voté le: 07/05/2025 20:07

Election des membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2025 - Membre 1	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

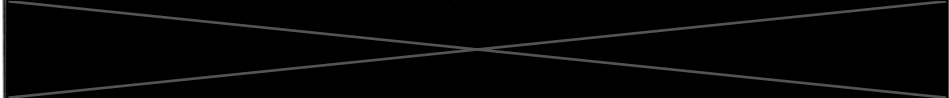
26

Voté le: 07/05/2025 20:11

Election des membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2025 - Membre 2	Pour	7248	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7248	-	
	Abstention	300	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION				

27

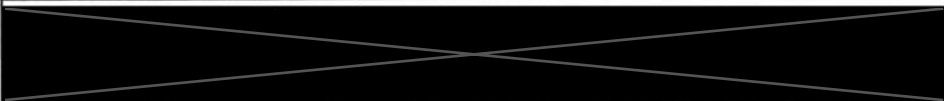
Voté le: 07/05/2025 20:10

Election des membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2025 - Membre 3	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

28

Voté le: 07/05/2025 20:12

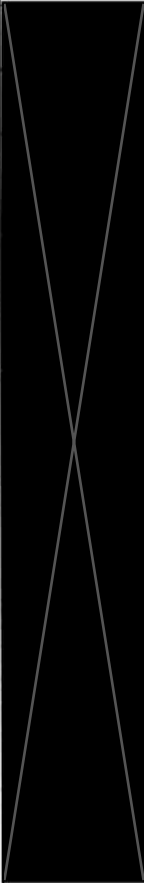
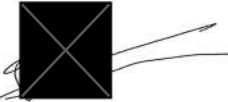
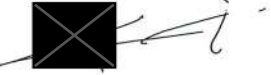
Décharge donnée au syndic pour l'exercice 2024	Pour	7548	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
--	------	------	---------	----------------------------

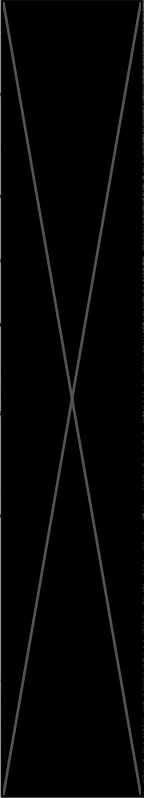
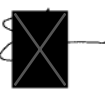
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7548	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

Mandat au syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire	Pour	5927	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5927	-	
	Abstention	1621	-	
	Absent	2452	-	
POUR				
CONTRE	-			
ABSTENTION				

* Respect de la loi portant le Livre III "Les biens" du Code civil belge, article 3.87 §7

Présences

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
	D3	295	Absent	—	—	—	—
	B4	630	Absent	—	—	—	—
	C3	295	Présent		502111010307	07/05/2025 16:56	—
	B2 - Gar11	631	Présent		502311007072	07/05/2025 16:57	—
	C2	285	Présent		502311007217	07/05/2025 16:58	—
	AB6 - ChB 1 - Gar03 - Gar04	1336	Présent		202406016532	07/05/2025 17:05	—
	B3 - Gar08	636	Présent		202406016423	07/05/2025 16:55	—
	D4	300	Présent		502311007112	07/05/2025 16:59	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
	C4	300	Présent		502311007182	07/05/2025 16:54	—
	B1	620	Présent		502311007084	07/05/2025 17:02	—
	A1 - Gar12	586	Absent	—	—	—	—
	B5 - Gar13	641	Absent	—	—	—	—
	D2	300	Absent	—	—	—	—
	A5 - Gar14	616	Présent		502311007373	07/05/2025 17:01	—
	A0 - AB7 - AB8 - ChB 2 - ChB 3 - ChB 4 - ChB 5 - Gar01 - Gar02 - Gar05 - Gar06	2529	Présent		502311006903	07/05/2025 16:57	—

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP APOLLO**

**Av. Air Marshal Coningham 1-3
1000 Bruxelles**

Entreprise n° 0852.094.916
Notre réf. : 2034

COMPTES DU 01/01/24 AU 31/12/24

établi le 07/05/25

par :

DAREL srl

Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : 0444.004.731

Gérard WOLF

02 880 00 45
gerard.wolf@gmail.com

Ingénieur civil électronicien et automaticien
Créateur du logiciel Chéops pour syndic
Commissaire aux comptes

DAREL sprl
Rue des Compagnons 33
1030 Bruxelles
TVA : BE 0444.004.731

Bruxelles, le 7 mai 2025

Gérard WOLF

Ingénieur civil électronicien et automaticien
02 880 00 45
gerard.wolf@gmail.com

Aux copropriétaires de
l'ACP APOLLO
Av. Air Marshal Coningham 1-3
1000 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP APOLLO
Vérification des comptes 01/01/24 - 31/12/24

PREAMBULE

Vous nous avez désigné comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 6^è fois consécutive.

Notre rapport comprend 14 points :

1. Planning
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Bilan
5. Comptes de fonds
6. Comptes de sinistres
7. Autres comptes généraux
8. Comptes des propriétaires
9. Comptes des fournisseurs
10. Factures d'entrée
11. Décompte
12. Financiers
13. Honoraires
14. Conclusions

1. PLANNING

Clôture des comptes	31/12/24
Disponibilité des comptes complets et définitifs	07/05/25
Disponibilité souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	02/04/25
Convocation en assemblée générale, au plus tard	22/04/25
Assemblée générale	07/05/25

Une partie des documents demandés nous a été transmise le 30/04/25, seulement 7 jours avant l'assemblée générale. Nous n'avons reçu le solde des documents qu'en plusieurs fois. Nous avons

traité le dossier en extrême urgence pour que le rapport soit disponible pour l'assemblée générale.

Pour information :

Nous souhaitons disposer du dossier comptable complet et définitif au moins 3 semaines avant l'envoi de la convocation en assemblée générale. Nous pouvons ainsi collecter tous les documents nécessaires, étudier le dossier, demander des informations complémentaires, envoyer un projet de rapport au syndic et fournir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale. De cette façon, le syndic peut encore ajouter, le cas échéant, des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis, comme demandé, tous les documents par voie informatique, y compris les extraits bancaires et les factures d'achat, scannées.

Toutefois, il nous a transmis les documents en plusieurs fois.

Celui-ci a répondu ensuite très rapidement à nos demandes d'informations complémentaires.

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Programme comptable

Le syndic utilise un programme comptable en partie double, avec journaux et historiques. Ceci permet de tenir la comptabilité avec rigueur et de la vérifier efficacement.

Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

Correspondance reports dans historiques comptes généraux / bilan exercice précédent

Les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice précédent.

Concordance reports dans historique propriétaires / balance propriétaires exercice précédent

Les reports dans l'historique propriétaires correspondent bien à la balance propriétaires de l'exercice précédent.

Concordance reports dans historique fournisseurs / balance fournisseurs exercice précédent

Les reports dans l'historique fournisseurs correspondent bien à la balance fournisseurs de l'exercice précédent.

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

Les soldes finaux des comptes dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan.

Concordance soldes historique propriétaires / balance propriétaires

Les soldes finaux dans l'historique propriétaires correspondent bien à la balance propriétaires.

Concordance soldes historique fournisseurs / balance fournisseurs

Les soldes finaux dans l'historique fournisseurs correspondent bien à la balance fournisseurs.

Correspondance balance propriétaires / bilan

La balance propriétaires correspond bien au total des 2 comptes propriétaires du bilan.

Correspondance balance fournisseurs / bilan

La balance fournisseurs correspond bien au compte fournisseurs du bilan.

Conclusion

La comptabilité est cohérente.

4.1 BILAN INITIAL

- l'immeuble est géré avec décompte annuel et appels de provisions mensuels anticipatifs
- la situation comptable reçue est, comme il est préférable, après centralisation du décompte

ACTIF	
311 - stock clés	160,62
410 - copropriétaires débiteurs	2.550,93
440 - fournisseurs débiteurs	3.143,70
490001 - anciens propriétaires débiteurs	634,23
499004 - sinistre 20220704	375,00
4991 - arrondis débiteurs	0,05
5501 - compte vue réserve BE23...0791	41.691,47
5511 - compte vue roulement BE93...7067	61.987,39
Total	110.543,39

PASSIF	
100 - fonds de roulement général	28.394,68
160 - fonds de réserve général	27.070,48
410 - copropriétaires créditeurs	27.358,61
440 - fournisseurs créditeurs	8.805,57
490002 - anciens propriétaires créditeurs	354,73
499 - divers	18.104,32
499002 - sinistre du 10/02/21 - fuite chauffage au 2B	455,00
Total0	110.543,39

- le bilan est équilibré
- il est très propre
- toutefois, le libellé du compte "499 - divers" n'est pas assez explicite

4.2 BILAN CORRIGE

- reçu le 07/05/25

ACTIF	
311 - stock clés	160,62
410 - copropriétaires débiteurs	2.550,93
440 - fournisseurs débiteurs	3.143,70
490001 - anciens propriétaires débiteurs	634,23
499 - divers	193,14
499004 - sinistre 20220704	375,00
4991 - arrondis débiteurs	0,05
5501 - compte vue réserve BE23...0791	41.691,47
5511 - compte vue roulement BE93...7067	61.987,39
Total	110.736,53

PASSIF	
100 - fonds de roulement général	28.394,68
160 - fonds de réserve général	27.070,48
410 - copropriétaires créditeurs	27.358,61
440 - fournisseurs créditeurs	8.805,57
490002 - anciens propriétaires créditeurs	354,73
499002 - sinistre du 10/02/21 - fuite chauffage au 2B	455,00
499012 - prime Région Bruxelles-Capitale	18.297,46
Total	110.736,53

Suite à nos remarques, le syndic a transféré la prime de la Région Bruxelles-Capitale du compte "499 - divers" sur le compte "499012 - prime Région Bruxelles-Capitale".

5. COMPTES DE FONDS

Equilibre fonds de réserve / compte d'épargne

160 - fonds de réserve général	28.394,68
- appel de fonds après le 15/11	-2.333,28
- 5501 - compte vue réserve BE23...0791	-41.691,47
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne	
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	-15.630,07

- le fonds de réserve est, comme il se doit, entièrement déposé sur le compte d'épargne
- le fonds de réserve est donc effectivement disponible

Pour information, le code civil, Art. 3.86 prescrit :

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	-15.630,07
- 5511 - compte vue roulement BE93...7067	-61.987,39
+ 58 - transferts internes	0,00
+ 440 - fournisseurs créditeurs	8.805,57
- 440 - fournisseurs débiteurs	-3.143,70
+ 444 - factures à recevoir	0,00
+ excès de provisions de charges	12.967,45
+ 0,5 mois de charges courantes sur base de 58.032,55	2.418,02
Total positif = manque de trésorerie	-56.570,12
Total négatif = pas de manque de trésorerie	

La trésorerie de la copropriété est fortement excédentaire.

Cet excès de trésorerie provient principalement de :

- fonds de roulement fortement excédentaire
- montant élevé des propriétaires créditeurs

Vérification du fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion avec appels de provisions mensuels et anticipatifs : 1,5 mois de charges sur base de 58.032,55	7.254,07
- 100 - fonds de roulement général	-28.394,68
Total positif = manque de fonds de roulement	-21.906,91
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	

- le fonds de roulement est très excédentaire
- il représente 5,9 mois de charges courantes
- la copropriété dispose ainsi d'une garantie accrue vis-à-vis des propriétaires vendeurs débiteurs

6. COMPTES DE SINISTRE

Montant positif = débit = frais, versement indemnité au propriétaire

Montant négatif = crédit = indemnité reçue de l'assurance, frais non remboursés, franchise

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
4990XX - sinistres		- 2 nouveaux sinistres sont survenus - un sinistre est encore ouvert - les libellés pour indemnités reçues de l'assurance ne sont pas assez explicites - à part cela, les comptes de sinistres sont bien tenus

7. AUTRES COMPTES GENERAUX

Montant positif = débit

Montant négatif = crédit

En italiques, les remarques du syndic

Compte	Solde	Remarques
499 - divers	18.104,32	- le libellé n'est pas assez explicite - écriture du 03/01/24 au crédit de 18.297,46 - libellé "divers" pas assez explicite - il s'agit d'un paiement reçu par le compte à vue roulement de la région bruxelloise - <i>après vérification, c'est une prime</i> - <i>j'ai transféré le montant sur le compte "499012 - prime Région Bruxelles-Capitale"</i>

8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement

La situation ci-dessous est en fin d'exercice, avant décompte.

Solde propriétaires	-13.456,76
+ total propriétaires créditeurs	17.457,63
Total propriétaires débiteurs = arriérés de paiement	4.000,87
Charges courantes + appels de fonds	68.032,55
Arriérés en mois de charges courantes + appels de fonds	0,7 mois

- l'arriéré de paiement représente 0,7 mois de charges
- globalement, il est modéré

Propriétaires débiteurs de plus de 1.000,00 avant décompte

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 2.000,00.

En italiques : remarques du syndic

Propriétaire	Arriérés	Commentaire
Peereboom	2.170,49	- report au 01/01/24 impayé - tous les appels de fonds de réserve impayés - appels de provisions de charges partiellement payés - <i>actuellement créditeur de 4.172,69</i>

Propriétaires créditeurs de plus de 4.000,00 après décompte

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 4.000,00.

En italiques : remarques du syndic, pour les comptes débiteurs de plus de 4.000,00.

Propriétaire	Crédit	Remarque
Baltatzis Lois	4.017,02	
Hasson	5.463,44	

- propriétaires créditeurs à rembourser après approbation des comptes

Facturation des frais de rappel

- aucun frais de rappel n'a été facturé

Suivi des paiements

- aucun frais de rappel n'a été facturé
- il n'y a pas de gros retard de paiement
- les rappels doivent être envoyés régulièrement

Tenue des comptes

Les comptes sont très bien tenus.

9. COMPTES DES FOURNISSEURSExamen détaillé des comptes fournisseurs

Montant positif = débit = paiement ou note de crédit

Montant négatif = crédit = facture ou remboursement du fournisseur

En italiques : remarques du syndic

Fournisseur	Montant	Remarque
AG Insurance	7,28	- reçu remboursement le 12/09/24, sans contrepartie - note de crédit à obtenir
AOP	165,00	- reçu paiement le 14/02/24, sans contrepartie - note de crédit à obtenir
AXA	1.487,20	- notes de crédit interne pour 2 indemnités de sinistre les 18/01/24 et 30/01/24 - à apurer par les comptes de sinistre concernés
David Concept	0,01	- différence de paiement à apurer
Engie	-5.086,96	- trop peu payé par rapport aux factures - report au 01/01/24 -6.008,68 - 4 notes de crédit du 03/01/24 785,00 - note de crédit du 19/03/24 136,72 Total - nous allons demander un historique au fournisseur
Huissier Leroy	500,00	- paiement du 21/02/24 sans facture correspondante - <i>facture à demander</i>
Maison de tous	-165,00	- facture du 14/05/24 impayée - <i>réglé 150,00 en 2025</i> - <i>encore 15,00 à payer</i>
Pump Tech	363,00	- facture du 28/04/24 annulée par note de crédit du 13/05/24 - cependant paiement le 15/07/24 - manque une facture ou remboursement à obtenir
Troncove	-51,68	- facture du 14/04/24 impayée - <i>marqué payé le 17/04/24 sur la facture</i> - <i>paiement pas sur le compte de Troncove</i> - à corriger
Iris	1.402,08	- facture du 30/04/24 payée seulement le 15/07/24 - nous n'avons repris la copropriété qu'en juillet

Soldes en fin d'exercice

- les soldes doivent correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- il y a assez bien d'anomalies
- les comptes ci-dessus doivent être apurés
- ensuite, les comptes doivent être vérifiés et apurés régulièrement
- il ne peut subsister des anomalies au contrôle des comptes

Régularité des paiements

Les fournisseurs sont payés régulièrement.

Tenue des comptes

Les comptes sont quasi parfaitement tenus.

10. FACTURES D'ENTREE

Toutes les vérifications sous cette rubrique sont faites par coups de sonde sur 80 % des factures.

Examen détaillé de l'enregistrement des factures

Information du syndic en italiques.

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
			- aucune remarque

Numérotation des factures

- les factures sont parfaitement numérotées, sans saut ni doublon
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune

Classement des factures

- les factures sont parfaitement classées, sauf un petit nombre
- les factures et les notes de crédit sont classées ensemble, ce qui est cohérent avec la numérotation

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les montants encodés correspondent parfaitement aux factures.

Application du taux de TVA 6 % sur les travaux de rénovation

Ce taux est correctement appliqué.

Vérification de la situation des entrepreneurs vis-à-vis de la sécurité sociale et des contributions. Article 30bis.

Pour information : la copropriété est solidairement responsable des dettes des entrepreneurs auxquels elle commande des travaux. Si l'entrepreneur n'est pas en règle, au paiement, le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur Internet, pour la sécurité sociale et pour les contributions. Une attestation est délivrée.

Le syndic juge de l'opportunité d'effectuer cette vérification selon l'importance de la facture et sa connaissance du fournisseur.

Nous invitons de façon générale le syndic à agraffer cette attestation au moins aux factures de 5.000,00 € et plus TVAC. Nous pouvons ainsi vérifier que le syndic effectue cette vérification.

Aucune facture de réparation n'atteint ce montant.

Opportunité, montant et imputation des factures

Nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'opportunité, le montant et l'imputation des factures.

11. DECOMPTEConcordance charges à répartir / charges réparties

Charges à répartir suivant relevé des charges	58.032,55
Charges réparties suivant compte "701 - provisions"	58.032,55
Différence d'arrondis	0,00

Les charges ont été correctement réparties, sans différence d'arrondis.

Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	31/12/24
Date d'envoi du décompte	30/04/25
Délai d'émission du décompte	120 jours

- le délai est très long
- *le retard est principalement dû à la société Techem*
- *ils se sont trompés dans leur premier formulaire*
- *ceci a nécessité une correction que nous n'avons reçue qu'en avril*

Appels de fonds

160 - fonds de réserve général	10.000,00
--------------------------------	-----------

Gros frais privés

Aucun	0,00
-------	------

Gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve

Aucun	0,00
-------	------

Charges courantes

Charges à répartir	58.032,55
- gros frais privés	-0,00
- gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve	-0,00
- appels de fonds inclus dans le décompte	-0,00
Charges courantes	58.032,55

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	58.032,55
Appels de fonds	10.000,00
Charges courantes + appels de fonds	68.032,55

Equilibre charges / provisions de charges

Charges courantes	58.032,55
Provisions de charges appelées Suivant compte 701 - provisions	71.000,00
Excès de provisions de charges	12.967,45
Couverture des charges par les provisions	122 %

- le montant des provisions de charges a été surestimé par l'ancien syndic

Financement des gros travaux

- quelques "petits gros travaux" ont été financés, comme il se doit, par prélèvement sur le fonds de réserve

Répartition des charges

- nous avons vérifié ci-dessus que les charges ont été globalement correctement réparties
- nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition ni l'imputation des charges

12. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

Libellé	Compte à vue roulement	Compte à vue réserve
Banque	Belfius	Belfius
N° compte	BE93...7067	BE23...0791
N° compte en comptabilité	5511	5501
Solde initial suiv. bilan exercice précédent	34.511,47	18.730,58
Solde initial suivant extraits de compte	34.511,47	18.730,58
Date dernier extrait de compte	29/12/23	29/12/23
N° dernière opération	0335	0040
Solde final suivant bilan	61.987,39	41.691,47
Solde final suivant extraits de compte	61.987,39	41.716,47
Date dernier extrait de compte	31/12/24	31/12/24
N° dernière opération	67	42
Différence		25,00

Compte BE23...0791

- la différence au 31/12/24 provient d'un crédit de 25,00 à date de valeur 01/01/25 et date de comptabilisation 31/12/24
- la clôture bancaire se fait sur base de la date de comptabilisation
- la clôture comptable a été faite sur base de la date de valeur

Avec cette remarque, tous les montants concordent.

13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2024, nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 645,00 €

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 270,00 €
- par 15 mn supplémentaire : 27,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 240,00 €

Travaux complémentaires

Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.

Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 103,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %

14. CONCLUSIONS

Tenue de la comptabilité

La comptabilité est bien tenue.

Pour que ce soit très bien, il faudrait :

- transmettre les documents pour contrôle des comptes 3 semaines avant la convocation en assemblée générales
- transmettre tous les documents demandés en une fois
- introduire un libellé plus explicite pour les indemnités reçues de l'assurance
- introduire les primes reçues de la Région Bruxelles-Capitale sur un compte ad hoc
- envoyer régulièrement les rappels de paiement
- vérifier et apurer les comptes fournisseurs présentant des anomalies
- ensuite, vérifier et apurer régulièrement les comptes fournisseurs pour éliminer toute anomalie au contrôle des comptes
- sortir le décompte plus rapidement, au plus tard 90 jours après la clôture
- estimer correctement le montant des provisions de charges

Une partie des remarques provient de l'ancienne gestion.

Rien ne s'oppose à l'approbation des comptes.

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/01/24 au 31/12/24
2. Approuve le bilan au 31/12/24

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Gérard WOLF
Administrateur

ACP Apollo c/o KADANER
Rue Tasson Snel, 22
1060 Bruxelles
Belgique**Devis # S00918**Date du devis :
18/04/2025Echéance
18/05/2025Vendeur
Mélissa

DESCRIPTION	QUANTITÉ	PRIX UNITAIRE	TAXES	MONTANT
Plomberie - Intervention Préparation du chantier Installation des différentes pièces. Vidange de toute l'installation du bâtiment Remise en pression Deux techniciens présents sur place. Durée estimée de l'intervention : une journée	1,00 Unité(s)	3.350,00	6%	3.350,00 €
Pièce Clapet	2,00 Unité(s)	188,00	6%	376,00 €
Pièce Vanne	1,00 Unité(s)	194,00	6%	194,00 €
Pièce Raccord Léton	2,00 Unité(s)	202,63	6%	405,26 €
Fournitures Divers	1,00 Unité(s)	105,00	6%	105,00 €
Merci de prendre vos dispositions, l'alimentation en eau sera interrompue entre 7h et 19h pour la réalisation des travaux.				
geste commercial	1,00 Unité(s)	-750,00	6%	-750,00 €

Montant hors taxes	3.680,26 €
TVA 6%	220,82 €
Total	3.901,08 €

Sous acceptation de ce présent devis, nous vous prions de régler 30% (1170,32€) de la somme totale sur le compte suivant : BE47 0689 5079 9380

Nous espérons que cette proposition vous conviendra.

Pour toute question supplémentaire, n'hésitez pas à revenir vers nous par téléphone ou par mail.

Devis pour adresse suivante :

Avenue Air Marshal Coningham, 1/3,
1000 Bruxelles



ImmoPass - offre audit technique - ~~ACP Minimales 14-20~~

À partir de [REDACTED]

Date Mar 29/04/2025 11:32

À [REDACTED]er.be>

Cc [REDACTED]>

📎 1 pièce jointe (485 Ko)

ImmoPass - Offre Audit Technique - ~~08494 ACP Minimales 14-20~~.pdf;

Bonjour,

~~Je vous remercie pour votre demande d'offre pour un audit technique de l'ACP Minimales 14-20. Veuillez trouver en annexe l'offre pour un audit technique. Je me suis basée sur un total de 5 appartements, n'étant pas sûr du nombre d'appartements.~~

Souhaitez-vous également recevoir une offre pour un audit énergétique Renolution - Premium ou un audit technique & énergétique, Classic?

Je vous rappelle juste la différence entre les différents audits:

L'**audit technique** est une première analyse du bâtiment par un architecte uniquement sur les parties techniques et pathologiques de l'immeuble. Il ne rentre pas dans les détails de la rénovation énergétique.

[Voici un exemple de rapport.](#)

L'**audit technique et énergétique Classic** est une analyse globale du bâtiment par un architecte. Il couvre à la fois les travaux énergétiques et les pathologies techniques, offrant une vue d'ensemble des travaux à prévoir. Cependant, cet audit ne modélise pas la performance énergétique du bâtiment, ne donne pas une évaluation chiffrée des gains énergétiques et ne donne pas accès aux primes. Cet audit est de plus en plus remplacé par l'audit énergétique Premium présenté ci-après. [Voici un exemple de rapport.](#)

L'**audit énergétique Premium** est une étude complète conçue pour évaluer minutieusement la performance énergétique de votre immeuble ([voir un exemple](#)). En détectant les faiblesses techniques et énergétiques, nous visons à élaborer un plan d'action détaillé et chiffré, comprenant :

- **Évaluation sur 8 thématiques énergétiques** : Nos architectes spécialisés analysent la performance énergétique actuelle de l'immeuble, identifiant les points faibles et les priorités d'action.
- **Plan d'action budgétisé** : Nous vous proposons un plan d'action étape par étape pour rénover votre immeuble, incluant le budget de chaque intervention, les primes disponibles et les gains énergétiques estimés.
- **Conseils personnalisés** : Chaque bâtiment étant unique, nous adaptons nos recommandations pour répondre spécifiquement à vos besoins et aux particularités de votre immeuble.

KADANER SYNDIC / GESTION PARTNERS
 RUE TASSON SNEL, 22-24
 1060 SAINT-GILLES
 TÉL. +322 644 06 80

BUDGET DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

FAIT LE : 22/04/2025
 IMMEUBLE : 0119 - ACP APOLLO (0852.094.916)
 AVENUE AIR MARSHAL CONINGHAM, 1-3
 1000 BRUXELLES
 EXERCICE : DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
 APPROBATION : EN ATTENTE D'APPROBATION

Désignation	Réalisé 2024	Budget 2025
0001 - Charges communes	59 250,50	63 000,00
61001 - Extincteurs d'incendie	773,61	800,00
61010 - Contrôle ascenseurs	442,64	460,00
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	1 062,04	1 100,00
61022 - Autre entretien installations électriques	504,93	540,00
61031 - Contrats d'entretien chauffage	1 441,60	1 500,00
61032 - Autre entretien installations de chauffage	465,65	500,00
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	660,27	700,00
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	1 280,69	1 350,00
61042 - Entretien menuiseries externes	723,91	750,00
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	7 837,04	8 100,00
61051 - Nettoyage bâtiment autres	1 474,68	1 550,00
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	51,68	55,00
61201 - Eau parties communes	5 887,73	6 045,00
61210 - Electricité parties communes	2 402,70	2 500,00
61220 - Redevance fixe et consommation	16 584,21	19 000,00
6125 - Autres fournitures	148,87	100,00
61300 - Honoraires syndics	7 422,55	7 800,00
61301 - Honoraires avocats	1 435,67	1 500,00
6140 - Assurance incendie	6 735,60	6 950,00
6141 - Responsabilité civile	75,00	80,00
61610 - Utilisation salles de réunion	165,00	150,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	187,24	200,00
61306 - Honoraires complémentaires	686,55	700,00
64241 - Frais divers - propriétaires	340,30	250,00
61307 - Honoraires huissier	325,50	320,00
Totaux généraux	59 250,50	63 000,00

63 000