Résidence "CHAMBORD"
Association des copropriétaires
Rue Paul Pastur, 2
6041 GOSSELIES

Cpte banc. copropriété : IBAN : BE76 9531 1609 2595
Code BIC : CTBKBEKX

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "CHAMBORD" TENUE LE 10 janvier 2024

Selon la liste des présences signée en séance et qui sera jointe à l'original du procès-verbal, sur un total de 49 copropriétaires, 28 copropriétaires sont présents ou représentés pour un total de 5.958 voix sur 9.955.

~~L'assemblée n'est pas valablement constituée. Une deuxième assemblée sera donc convoquée.~~

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

La discussion a eu lieu sur les différents points de l'ordre du jour.
A l'issue des débats, les résolutions suivantes ont été mises aux voix et les résultats suivants ont été obtenus :

Point 1 NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE :

L'assemblée à l'unanimité nomme, Monsieur [redacted] en tant que Président de la séance.

.....

.....

Point 2 LISTE DES TACHES RÉALISÉES ET EN COURS : QUESTIONS – RÉPONSES ;

Le syndic a transmis en annexe des convocations à la présente assemblée générale son rapport exhaustif de gestion des dossiers soit en cours soit clôturés.

Par conséquent, le syndic ne reprendra pas l'ensemble de ces dossiers en séance mais apporte quelques précisions au sujet de certains dossiers spécifiques.

Le rapport de gestion sera joint au présent procès-verbal (**ANNEXE I**).

Le syndic répond aux questions éventuelles des copropriétaires présents ou représentés.

.....

.....

Point 3 **EXERCICE COMPTABLE CLÔTURÉ AU 30/06/2023 :**

3.1 Rapport des Commissaires aux comptes pour l'exercice clôturé au 30/06/2023 ;

Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 14/04/2023, le syndic en accord avec le Conseil de Copropriété a fait choix d'un Commissaire aux compte « externe », en la personne de Monsieur [redacted], Expert-comptable fiscaliste ITAA, administrateur de la société FISC.PRO srl. Coût de son intervention : 726€ TVAC 21%.
Le syndic a donc, d'une part, a remis l'ensemble des documents et pièces comptables à de Monsieur Arpigny nommés en tant que Commissaire aux comptes pour examen et vérification des comptes clôturés au 30/06/2023 et d'autre part, présenté les comptes à Monsieur [redacted] à l'occasion d'un rendez-vous dédié.
En effet, Monsieur [redacted] officie en tant que Commissaire aux comptes « interne » afin d'analyser et interpréter les chiffres de l'exercice clôturé + préparation budgétaire de l'exercice suivant.
Ces deux Commissaires au comptes constituent un Collège de Commissaires aux comptes.
Les rapports écrits des Commissaires aux comptes seront annexés au présent procès-verbal (**ANNEXE II et III**).

.....

.....

3.2 Examen et approbation des comptes de l'exercice clôturé au 30/06/2023 ;

Les copropriétaires ont reçu l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé au 30/06/2022 ainsi que la comparaison des dépenses sur les 3 derniers exercices.

L'assemblée à l'unanimité approuve les comptes de l'exercice clôturé au 30/06/2023.

.....

.....

3.3 Examen et approbation du bilan de clôture au 30/06/2023 ;

Les copropriétaires ont reçu l'ensemble des documents comptables relatifs à l'exercice clôturé au 30/06/2023 dont le bilan de clôture au 30/06/2023.

L'assemblée à l'unanimité approuve le bilan de l'exercice clôturé au 30/06/2023.

.....

.....

Point 4 **TRÉSORERIES DE LA COPROPRIÉTÉ, IMPAYÉS ET CONTENTIEUX EN RÉCUPÉRATION EN COURS :**

4.1 Rapport du syndic sur l'état de la trésorerie, des éventuels retards de paiements et dossiers ouverts en récupération de:

Le syndic remercie les copropriétaires qui se sont d'ores-et-déjà acquittés de leur décompte de clôture au 30/06/2023 (au 09/01/2023 - 21 propriétaires pour 22.987€). Cela permettra de procéder aux remboursements des copropriétaires créditeurs come prévu pour le 28/02/2024 (tous les propriétaires seront remboursés pour un montant cumulé de 10.615,31€).

Cependant, certains retard persistent, parmi lesquels les arriérés suivants :

- Appart A08 et B08 + garages – situation arrêtée au 30/06/2023 : solde de 4.945,46€.

Les appartements sont en vente. La situation devrait se régulariser à la vente par la saisie des sommes dues à la copropriété.

Seule cette situation est citée ce jour. Cela étant d'autres copropriétaires présentent des arriérés et restent sous surveillance.

Le syndic informe les 1ers rappels seront adressés à la mi-février à l'ensemble des copropriétaires présentant un retard de paiement. Cela permettra d'inclure dans le rappel le décompte, les provisions et le 1er appel de fonds de réserve à verser au plus tard pour le 31/01/2024.

.....

.....

4.2 Dossier contentieux ACP c/ propriétaires indivision [redacted] :

4.2.1 Rapport du syndic sur l'état de créance due par cette indivision :

Au 30/06/2023, le décompte de ce « copropriétaire » s'élève à 16.234,81€ € hors frais et intérêts.

.....

.....

4.2.2 Rapport du syndic sur l'état d'avancement du dossier contentieux ouvert avec ces copropriétaires – dossier confié à l'avocate Maître [redacted] :

Comme déjà exposé, la Copropriété a fait désigner un Curateur à succession vacante dans ce dossier. Par ordonnance du 10/02/2022, le Tribunal de Première Instance de Charleroi a désigné Maître [redacted] comme curateur à succession vacante de Madame [redacted] et de Madame [redacted]

Afin de pouvoir mettre en vente les garages, Me [redacted] a confié au Notaire DUPUIS la mise en vente ainsi que la rédaction d'un rapport d'évaluation compte-tenu que les ventes seront soumises à l'acceptation du Tribunal de Première Instance.

Le Notaire DUPUIS a mis particulièrement longtemps à prendre en charge ce dossier. Le retard semble lié à des erreurs dans l'origine de propriété des garages et la détermination des ayants-causes et ayants-droits détenant les droits immobiliers.

Une première offre ferme a été reçue par le Notaire DUPUIS (garage 42).

Le Notaire a établi une évaluation et fixe le prix de vente des garages à 12.000,00 € l'unité, à augmenter des frais de la vente.

Dans les prochains jours, le syndic pourra diffuser le formulaire d'offre aux copropriétaires afin de permettre la mise en vente du garage 41. Le prix de vente est fixé à 12.000,00 €, et les enchères à 1.000,00 €.

A noter que l'intervention de Me [redacted] dans ce dossier a été clôturée.

.....

.....

Point 5 **APPROBATION DU BUDGET ET FIXATION DES PROVISIONS MENSUELLES POUR CHARGES POUR L'EXERCICE EN COURS – PROPOSITION DE FIXER LE BUDGET ANNUEL A 235.000 €:**

5.1 Revaloriser budget courant à 235.000,00 € pour l'exercice en cours (cl. : 30/06/2024) – *et plus largement jusqu'à la prochaine Assemblée Générale :*

En accord avec le Conseil de copropriété ainsi que le Commissaire aux comptes, le syndic préconise de revaloriser le budget actuel de la copropriété au montant de 235.000€ et ce à partir du mois de janvier 2024 et plus largement jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic a transmis en annexe aux convocations le détail du nouveau budget révisé et porté à 235.000€.

L'assemblée à l'unanimité décide de revaloriser le budget à 235.000€ et ce à partir du mois de janvier 2024

.....

.....

5.1.1. Conciergerie : la nouvelle concierge prendra ses fonctions le 02/01/2024 :

Le syndic informe les copropriétaires, qu'une nouvelle concierge a pris ses fonctions en date du 02/01/2024. Elle n'occupera la conciergerie qu'à partir du 01/02/2024. En effet les locaux sont en travaux actuellement (remplacement d'un radiateur + remise en peinture).

Un contrat temps plein a été conclu : à raison de 29H de prestation effectives et 9H de temps de présence et mise à disposition. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif et pourrait évoluer.

JOUR	HEURES DE TRAVAIL EFFECTIVES			HEURES DE PRESENCE OBLIGATOIRE		
			TOTAL			TOTAL
LUNDI	07:30	13:30	06:00	15:30	17:00	01:30
MARDI	07:30	12:30	05:00	15:30	17:00	01:30
MERCREDI	07:30	12:30	05:00	15:30	17:00	01:30
JEUDI	08:00	12:30	04:30	16:30	18:00	01:30
JEUDI	18:00	19:30	01:30			
VENDREDI	07:30	13:30	06:00	15:30	17:00	01:30
SAMEDI			00:00	08:30	10:00	01:30
		TOTAUX	29H00			9H00

A titre indicatif, pour les copropriétaires, le syndic détaille ci-après quelques tâches reprises dans les missions de la concierge :

- nettoyage des parties communes (intérieures/extérieures) ;
- nettoyage des vitres des châssis et fenêtres communes (intérieures/extérieures) ;
- tri des déchets, gestion des locaux poubelles afin que ceux-ci restent en parfait ordre de propreté et sortie des poubelles verres et papier/carton suivant calendrier de collecte ;
- nettoyage des caniveaux, enlèvement des toiles d'araignées le long des façades des différents immeubles, ramassage des feuilles mortes aux abords et épandage de sel de déneigement en extérieur en cas de besoin ;
- petit entretien des parties communes comme remplacer piles détecteurs de fumée, ampoules, sel adoucisseur ;
- relevés des compteurs communs ;

- surveillance générale de l'immeuble et demande de dépannage au syndic (ascenseur, chauffage, pompes hydrophore ou groupe de surpression), si nécessaire car panne ;
- signalement au syndic de toute anomalie (niveau cuve à mazout, stock de sel adoucisseur à commander, matériel et ou produit de nettoyage à commander, fuite d'eau éventuelle, panne d'électricité, travaux éventuel, etc) ;
- Gestion des stocks du petit matériel (piles, sacs poubelles, ampoules, cartouche pour dymo) ;
- accueil et informations aux résidents et corps de métier extérieur (remise du Règlement d'Ordre Intérieur, fiche signalétique, fiche information concernant fonctionnement du local poubelle).

Attention : le syndic rappelle aux résidents et/ou copropriétaires qu'il leur est interdit de donner des ordres ou de commander des travaux de nettoyage ou autres de ce type à la concierge. Seule l'assemblée générale est souveraine en la matière et le syndic puisqu'il représente légalement la copropriété.

.....

.....

5.2 Proposition de revoir les provisions mensuelles pour charges sur base des derniers décomptes projetés sur le budget proposé supra ;

Le syndic a transmis en annexe aux convocations tableau reprenant la répartition du nouveau budget de 235.000€ réparti sur base de la charge que représente chaque appartement dans le budget global.

L'assemblée à l'unanimité décide de revoir le montant des provisions mensuelles pour charges et ce à partir du mois de janvier 2024.

Le syndic rappelle que les provisions mensuelles pour charges sont dues mensuellement pour le 10 de chaque mois (paiement spontané à faire par les copropriétaires sans courrier spécifique adressé par le syndic) et valables jusqu'à décision de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui en déciderait autrement.

Il n'y a donc aucune raison pour un copropriétaire de suspendre le paiement de ses provisions au-delà du 30/06 ou du 31/12 de l'année sous-peine de se voir adresser un rappel de paiement et les frais spécifiques y afférent.

Le syndic invite également les copropriétaires à vérifier les dates d'échéance de leurs ordres permanents.

.....

.....

Point 6 **FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL IMMEUBLE** *(maintien de 10.000 € par exercice comptable) :*

6.1 Etat du fonds de réserve général ;

Au 30/06/2023 le fonds de réserve général s'élève à 18.422,77€.

.....

.....

6.2 Exercice 01/07/2023 – 30/06/2024: maintien de l'alimentation mensuelle du fonds de réserve à raison de 10.000 € sur l'exercice – 2 appel semestriels à réaliser ;

Le syndic a transmis en annexe aux convocations tableau reprenant la répartition de l'alimentation du fonds de réserve en deux versements unique pour :

- le 31/01/2024 ;
- le 30/04/2024.

L'assemblée à l'unanimité marque accord sur l'alimentation du fonds de réserve général immeuble à raison de 10.000 sur l'exercice- 2 appels semestriels comme proposés.

Les copropriétaires disposent déjà des montants à payer, des dates et numéro de comptes mais ces informations seront rappelées dans le courrier que le syndic adressera aux copropriétaires avec le procès-verbal de la réunion. Le syndic demande aux copropriétaires de procéder à des versement unique et de ne plus mensualiser (facilité de suivi et d'encodage).

Le syndic rappelle également qu'il y aura aussi sur l'exercice en cours (cl. 30/06/2024), le solde de 50% à payer dans le fonds de trésorerie. Un courrier sera adressé aux copropriétaires début juin 2024 pour tout ceux qui ne l'aurait pas encore versé.

.....

.....

6.3 Exercice 01/07/2024 – 30/06/2025: maintien de l'alimentation mensuelle du fonds de réserve à raison de 10.000 €- dont 5.000€ sur le premier semestre ;

L'assemblée à l'unanimité marque accord sur l'alimentation du fonds de réserve général immeuble à raison de 10.000 - dont 5.000€ sur le premier semestre de l'exercice 2024/2025.
Le syndic adressera à chacun des copropriétaires un courrier reprenant sa quote-part dans cet appel ainsi que les modalités de paiement (à payer pour le 31/08/2024).

.....

.....

Point 7 **TRAVAUX A RÉALISER POUR L'EXERCICE EN COURS ET/OU SUR L'EXERCICE SUIVANT** - décidés en accord avec le Conseil de Copropriété :

7.1. Placement d'une main-courante dans la cage d'escalier entrée ABC entre le 1er et le rez-de-chaussée – Budget : 1.700€ TVAC 6% - financement sur fonds de réserve :

En accord avec le Conseil de copropriété le syndic a commandé le placement d'une main-courante dans la cage d'escalier entrée ABC entre le 1er et le rez-de-chaussée à raison de 1.700€ TVAC 6%.
L'assemblée à l'unanimité marque accord la réalisation de ces travaux, décide de les répartir en quotités générales et de les imputer au fonds de réserve général.

.....

.....

7.2. Travaux complémentaires de peinture au niveau de certains murs des 3 halls d'entrée afin de les rendre plus résistants et lavables (vernis acrylique) – Budget : 3.635,8€ TVAC 6% - financement sur fonds de réserve :

Une somme de 35.520€ a été dépensée pour repeindre l'ensemble des communs de la copropriété (hors couloirs de caves et locaux techniques). Mais force est de constater que certaines zones souffrent déjà et sont abimées.
Le conseil a examiné différentes possibilités pour protéger les murs. Le placement d'un vernis acrylique après remise en peinture a été retenu comme la meilleur solution rapport qualité/prix.

L'assemblée à l'unanimité marque accord la réalisation de ces travaux, décide de les répartir en quotités générales et de les imputer au fonds de réserve général.

.....

.....

7.3. Travaux de remise en état de la conciergerie pour la mise à disposition du logement à la nouvelle concierge (peinture, radiateur et luminaires) – Budget : 4.000€ TVAC 6% - financement sur fonds de réserve :

Avec l'engagement d'une nouvelle concierge, il a été nécessaire de remettre en état la conciergerie (remise en peinture et remplacement d'un radiateur qui risquait de peser) : budget prévu +/- 4.000€ TVAC dont 3.452€ TVAC pour les peintures (233m² + chambranle et meuble cuisine).
L'assemblée à l'unanimité marque accord la réalisation de ces travaux, décide de les répartir en quotités générales et de les imputer au fonds de réserve général.

.....

.....

7.4. Ascenseur entrée ABC – remplacement des câbles de traction – Budget : 3.800€ TVAC 6% - financement sur budget courant :

Ces travaux sont recommandés par KONE afin de garantir le bon entretien et fonctionnement de l'ascenseur.
L'assemblée à l'unanimité marque accord la réalisation de ces travaux, décide de les répartir en quotités ascenseur et de les imputer au budget courant de l'exercice en cours.

.....

.....

7.5. Travaux d'inspection et « réparations provisoires » des colonnes d'évacuations dans les gaines techniques derrière les ascenseurs des entrées DE et FG - financement sur budget courant :

Depuis plusieurs mois de l'eau s'écoule des gaines techniques des entrées DE et FG, de manière plus ou moins fortes et occasionnelles. Le dossier était initialement entre les mains de Monsieur [redacted] Ceci étant, malgré ses recherches et en raison d'un accès très compliqué à ces gaines, le syndic a confié ce dossier à des alpinistes. En effet, il faut descendre dans ces gaines à partir de la toiture plate supérieure afin de savoir réaliser un travail « de qualité » et avoir une « bonne vue » des raccords de tuyaux sur l'évacuation principale.
En accord avec le Conseil de copropriété, ces travaux d'inspection et de réparations provisoires (pour stopper les écoulements et les risques collatéraux de ceux-ci), ont été confiés à la société OCO Technical. Travaux réalisés à partir du 19/12/2023. Coûts de ces interventions pour les deux gaines : 5.469,18€ TVAC 6%.

L'assemblée à l'unanimité marque accord pour la réalisation de ces travaux, décide de les répartir en quotités générales et de les imputer au budget courant de l'exercice en cours.

.....

.....

Point 8 **TRAVAUX DE RÉNOVATION DES BÉTONS DE FAÇADE ET BALCONS/**

8.1. Etat des lieux : peignage effectué en juillet/aout + problématique de certains balcons et avis de Monsieur [redacted] (ingénieur architecte) qui examine ce dossier ;

L'état des bétons des façades a toujours fait parties des attentions particulière du syndic (cf. travaux réalisé au niveau des bandeaux de l'immeuble DE-FG par le passé). Il avait été constaté diverses dégradations ces dernières années qui avaient notamment motivé la demande de faire procéder à un audit technique global afin d'essayer de poser les priorités et les délais accordés suivant les différentes problématiques.

Le 15/07/2023 le syndic a été informé par un copropriétaire qu'un morceau de béton s'était détaché de la façade (immeuble A) et était tombé sur son véhicule causant des dégâts. Suite à ce constat, le syndic a immédiatement commandé une inspection, avec peignage, des façades principales de l'immeuble ABC, ainsi que de l'immeuble DEFG.

Début octobre, un copropriétaire de l'immeuble ABC a transmis des photos montrant des altérations importantes au niveau des bétons de la terrasse de son appartement situé sur la façade arrière.

Suite à ce constat, le syndic a demandé un rapport de la part de M. [redacted], Ingénieur – architecte. Celui-ci est passé sur place et a dressé un rapport. Des réparations doivent être réalisées.

Afin de se former une idée plus exacte, le syndic a demandé à OCO TECHNICAL de faire l'inspection du pignon latéral et de la façade arrière afin de permettre de réaliser un état des lieux. L'intervention a eu lieu à la mi-décembre 2023.

Dès réception des dernières données (la dernière inspection s'est déroulée juste avant les Fêtes de fin d'année), le syndic pourra établir une synthèse. Un cahier des charges sera ensuite rédigé avec M. [redacted] pour lancer un appel d'offre pour réaliser les travaux de préservation et de réparation.

.....

.....

8.2. Accord de principe de déléguer au CdC le suivi de ce dossier et sa préparation en vue d'une éventuelle AGEx suivant l'ampleur des problèmes et coûts des réparations nécessaires :

L'assemblée à l'unanimité marque accord pour déléguer au CdC le suivi de ce dossier et sa préparation en vue d'une AGEx. L'assemblée marque également accord pour que ces travaux soient effectivement prescrit par M. [redacted], Ingénieur – architecte puisqu'ils affectent la structure du bâtiment.
Le suivi de chantier et la question de la réception des travaux sera traité lors de l'AGEx qui sera convoquée une fois que l'appel d'offre pour la réalisation de ces travaux aura été réalisé et que les offres auront été analysées par Mr [redacted] et le CdC.

.....

.....

8.3. Mode de financement et répartition de la dépense – ces travaux seront à financer séparément du fonds de réserve ordinaire ou celui-ci devra être augmenté de manière significative ;

Le syndic précise que le fonds de réserve général de alimenté de 10.000€ par an ne sera sans doute pas suffisant pour prendre en charge ces travaux, surtout s'ils doivent être réalisés en 2024. L'AGEx devra donc aussi fixer les modalités de financement de ces travaux.
Le syndic rappelle qu'il doit disposer des fonds AVANT de pouvoir passer commande des travaux.

.....

.....

Point 9 **RAPPORT IMMOPASS – AUDIT TECHNIQUE DE LA COPROPRIETE :**

9.1. Rapport succinct du syndic sur l'avancement du dossier :

Commande de l'audit a été passée le 01/06/2023, les visites réalisées le 23/06/2023 et le rapport reçu le 15/07/2023. Le Conseil de copropriété a consacré 2 réunion à l'examen de celui-ci. Des demandes de devis sont en cours afin de chiffrer certains postes travaux ou études afin de compléter le dossier avant présentation.
La priorité ayant été donnée au dossier TARMAC à finaliser.

.....

.....

9.2. Accord de principe de déléguer au CdC le suivi de ce dossier et sa préparation – timing AGO 2024 :

L'assemblée à l'unanimité marque accord pour déléguer au CdC le suivi de ce dossier et sa préparation en vue de la prochaine AGO.

.....

.....

Point 10 **RAPPORT TRAVAUX DE RENOVATION DU TARMAC DE L'ENSEMBLE DES VOIES CIRCULABLES ET PARKING :**

10.1.1. Etat d'avancement du dossier – rapport sera fait par le syndic qui présentera également le planning normalement prévu – une AG Extraordinaire sera organisée pour ce dossier ;

Le syndic a lancé l'appel d'offre sur base de la dernière version du cahier des charges et métrés du Géomètre C2 PROJECT. Une visite a été organisée le 03/10/2023 pour les soumissionnaires en présence du syndic et du Géomètre C2 PROJECT. Quatre sociétés se sont présentées lors de la visite. Finalement, une seule offre a été déposée dans les temps (ROUSSEAUX). Après avoir recontacté les autres soumissionnaires présents lors de la visite, et après de nombreux contacts, le Syndic a finalement enregistré une deuxième offre (MDN). Les offres sont complètes d'un point de vue administratif.

L'offre de l'entreprise ROUSSEAUX s'établi à 346.111,36 € (TVA 21% comprise).

L'offre de l'entreprise MDN s'établi à 335.013,15 € (TVA 21% comprise).

Le syndic a demandé au géomètre d'analyser les offres et d'établir un rapport quant au choix de l'entreprise.

Monsieur [redacted] remet en séance un plan d'un autre réaménagement possible des espaces parking visiteurs et le présente oralement (**ANNEXE IV**).

.....

.....

Point 11 **MISE EN CONFORMITE DES STATUTS – ETAT D'AVANCEMENT – RAPPORT DU SYNDIC :**

Le Notaire nous a confirmé que le projet d'acte était finalisé. Une provision de 1.000€ a été demandée par le Notaire. Contre paiement le projet devrait nous parvenir en janvier 2024.

.....

.....

Point 12 **SYNDIC, CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET COMMISSAIRE AUX COMPTES :**

12.1 Décharge à donner au syndic pour les exercices clôturés au 30/06/2023 ;

L'assemblée à l'unanimité donne décharge au syndic SOGIM-SYNDIC pour les exercices clôturés au 30/06/2023

.....

.....

12.2 Renouvellement de la mission du syndic pour deux ans (soit à l'assemblée générale de clôture de l'exercice se terminant le 30/06/2025) ;

L'assemblée à l'unanimité renouvelle la mission du syndic pour deux ans (soit à l'assemblée générale de clôture de l'exercice se terminant le 30/06/2025).

.....

.....

12.3 Décharge à donner aux différents membres du Conseil de copropriété pour l'exercice clôturé au 30/06/2023, à savoir : Mesdames [redacted] ainsi que Messieurs [redacted]

L'assemblée donne décharge individuellement pour l'exercice clôturé au 30/06/2023 aux différents membres du Conseil de Copropriété comme suit :

- Madame [redacted] : à l'unanimité ;
- Madame [redacted] : à l'unanimité ;
- Monsieur [redacted] : à l'unanimité ;
- Monsieur [redacted] : à l'unanimité ;
- Monsieur [redacted] : à l'unanimité.

.....

.....

12.4 Renouvellement des membres du Conseil de copropriété pour l'exercice en cours (soit jusqu'à la tenue de l'assemblée générale statutaire de l'exercice clôturant au 30/06/2024)

Sont candidats en tant que membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice en cours Mesdames [redacted] ainsi que Messieurs [redacted]

L'assemblée nomme individuellement ces candidats en tant que membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice en cours aux majorités suivantes :

- Madame [redacted] : à l'unanimité ;
- Madame [redacted] : à l'unanimité ;
- Monsieur [redacted] : à l'unanimité ;
- Monsieur [redacted] : à l'unanimité ;
- Monsieur [redacted] : à l'unanimité.

.....

.....

12.5 Décharge à donner au Collège de commissaires aux comptes pour l'exercice clôturés au 30/06/2023– *Monsieur* [redacted] *et Monsieur* [redacted] *de FISC.PRO;*

L'assemblée à l'unanimité donne décharge pour l'exercice clôturé au 30/06/2023 au Collège de commissaires aux comptes composé de Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted].

.....

.....

12.6 Nomination d'un Collège de commissaires aux comptes pour l'exercice en cours *(et plus largement jusqu'à la prochaine AGO statutaire) ;*

L'assemblée à l'unanimité nomme Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted] en tant que Collège de Commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

.....

.....

Point 13 **RAPPEL DE DIFFÉRENTS POINTS IMPORTANTS EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ ET DE SAVOIR-VIVRE :**

Il est désolant de constater que lors de chaque Assemblée, ces consignes doivent être répété alors qu'il y va du respect de chacun envers lui-même et les autres.

Tous les occupants des immeubles (propriétaires ou locataires) sont dans l'obligation de respecter toutes les règles de la vie en copropriété.

- Je suis sympa et poli(e) avec la concierge, les membres du CdC et le personnel du syndic (bonjour, merci, SVP): autant de petits mots qui font plaisir. Et la réciproque est valable évidement
- Je ne jette pas mes mégots de cigarettes au sol et encore moins par la fenêtre ;
- Je ne secoue pas mes tapis, mes draps et autres linges sur mon balcon ;

- Je ne nourris pas les pigeons sur mon balcon ;
- J'aime mon chien et je ramasse ses déjections ;
- Le sol de mon appartement est le toit de mon voisin du dessous ;
- Je ne nourris pas le pigeons sur mon balcon.

.....

.....

Point 14 **POINTS SOULEVÉS PAR LES LOCATAIRES DE LA RÉSIDENCE ;**

.....

.....NEANT.....

.....

Point 15 **EXAMEN DE DIVERS POINTS NON SOUMIS À UN VOTE ;**

- Dégâts des eaux chez Mme [redacted]
- Problème chauffage chez Mme [redacted] ;
- Problème entre le F06 et F07 ;

.....

.....

Procès-verbal rédigé, lu et approuvé en séance.

Gosselies, le 10 janvier 2024

Signatures

Le Conseil de Copropriété

Des copropriétaires

Résidence "CHAMBORD"
Association des copropriétaires
Rue Paul Pastur, 2
6041 GOSSELIES
Cpte banc. copropriété IBAN BE 74 0688 9618 1007
Code BIC GKCCBEBB
BCE 0887.544.159

Assemblée Générale Ordinaire du 10/01/2024

Point 2 de l'ordre du jour à la convocation

Point 2 **LISTE DES TACHES REALISEES ET EN COURS :**

Le syndic informe l'assemblée de manière non-exhaustive de divers dossiers traités et/ou en cours durant l'exercice clôturé et plus largement jusqu'à la présente assemblée générale :

- **Dossiers sinistres :**
  - Dégâts des eaux – Appartement A02 : infiltration d'eau en provenance de la salle de bain de Mr et Mme [redacted]. Dégâts ayant affectés les appartements A01 et B01. - Dossier clôturé
  - Dégâts des eaux – Appartement B02 de Mr [redacted] : le dossier a été clôturé d'un point de vue comptable sur l'exercice se terminant au 30/06/2023 ;
  - Dégâts des eaux - Fuite SDB E01 (Indiv [redacted]) sur communs (02/11/2022). Problème de corrosion des tuyaux d'eau sous la baignoire de la salle de bain – Dossier clôturé ;
  - Dégâts des eaux - Fuite eau appart C05 ([redacted]) sur C04 – C03 : seul l'appartement C03 de l'Indivision [redacted] avait été sinistré – Indemnisation reçue et remboursée au sinistré - Dossier clôturé ;
  - Dégradation voiture de Mr [redacted] en juillet2023 suite à la chute d'un morceau de béton provenant de la façade avant de l'immeuble ABC. La compagnie d'assurance de l'immeuble a suivi les modalité de paiement de la compagnie d'assurance voiture de Mr [redacted] et lui a donc versé directement le montant de l'indemnité et le syndic a versé le montant de la franchise à Mr [redacted], celle-ci étant à charge de l'ACP - Dossier clôturé ;
  - Infiltration chambre de l'appartement E07 de Mme [redacted] en septembre 2023 : intervention demandée à Mr [redacted] mais celui-ci ne voyant rien, le syndic a demandé à la société d'alpiniste OCO TECHNICAL d'identifier et de réparer provisoirement les fuites présentes dans la gaine technique située derrière la cage d'escalier (accès via la toiture) – dossier en cours ;
  - Dégâts des eaux – Fuite d'eau provenant de la cuisine de l'appart. B03 de Mr [redacted] sur appartement B02 de Mr [redacted] en octobre 2023 : Mr [redacted] a

effectué une réparation sur la colonne d'évacuation des cuisines qui était fendue au niveau de l'appartement B03 – Dossier en cours ;

- **Divers demandes de dépannage et interventions techniques :**
  - Divers travaux au niveau des portes palières ascenseurs : problème de contacts de porte, de ferme-porte à remplacer ;
  - Placement d'arrêts de porte. D'autres sont encore à placer ;
  - Dépannage du parlophone entrée FG ;
  - Intervention pour remise en service des portes entrée ABC qui avaient été débraillées ;
  - Intervention pour réglage de différente portes d'entrée ou de service qui se fermaient difficilement ;
  - Vérification par Mr [redacted] (juin 2023) des batteries de secours des portes d'entrées et des éclairages du petit couloir des caves situé juste à côté de la conciergerie car ceux-ci semblaient causer des coupures de courant ;
  - ENTREE F-G: languette porte ascenseur décollée : intervention effectuée mi-septembre par KONE ;
- **Suivi de l'exécution des contrats de maintenance ordinaire des équipements communs** tels que: entretien matériel détection incendie (extincteurs), entretien des ascenseurs et contrôles périodiques, entretien du jardin contrôle du brûleur mazout, entretien des chaufferies, de l'adoucisseur et groupe de pression ainsi que des toitures, nettoyage caniveaux et égouttage extérieur en juillet 2023 par VIDANGE RARY, résiliation du contrat de location des tapis dans les halls d'entrée et ascenseurs ;
- **Commande et suivi de travaux:**
  - Désinfection des cafards - ENTREE ABC avec une dernière intervention en octobre 2023– dossier normalement clôturé sauf réapparition des cafards ;
  - Désinfection des cafards – ENTREE DE : intervention du 31/10/2023 ;
  - Remplacement des plafonniers d'éclairage cabine des 3 ascenseurs par des système LED – dossier clôturé ;
  - Suivi du dossier ORES pour la rénovation de la cabine Haute Tension – travaux réalisés en septembre 2023 avec placement d'un groupe électrogène – dossier clôturés ;
  - Recherche de candidats au poste vacant de concierge : la nouvelle concierge prendra donc ses fonctions en janvier 2024 ;
  - STATUTS : commande a été passée, La société Support Syndic ne peut actuellement pas nous transmettre de copie du projet d'acte mais le Notaire nous a enfin confirmé avoir bien avancé sur le dossier. Une demande de paiement de provision a été payée en

décembre 2023. Le projet de statuts coordonnés est en attente de réception de la part du Notaire ROUSSEAUX – dossier en cours ;

- Dossier BPOST : aucune évolution depuis le rdv du 09/02/2023 en la résidence avec BPOST - VILLE DE CHARLEROI ;
- Placement main courante escalier ENTREE ABC commandé à la société BOUCHEREAU qui effectuera les travaux début 2024 – dossier en cours ;
- Placement de la nouvelle boite aux lettres pour la conciergerie suite à la scission des appartement B02 et C02 de Monsieur [redacted] – dossier clôturé ;
- Travaux de réfection du mur entre terrasses du dernier étage entre les appartements 9 E et 9F. Les travaux ont été effectués en août 2022 – dossier clôturé ;
- Travaux de rafraichissement des communs et des portes privatives effectuées d'octobre à novembre 2022 par la société DDDECORATION&FILS + finalisation des travaux de remise en état de la cage d'escalier de l'entrée DE suite à un sinistre dégâts des eaux – dossier clôturé ;
- Cave n°06 de Madame [redacted] : travaux nécessaires ont été réalisés et a ce jour il n'y a plus d'eau dans la cave ;
- Commande de l'audit technique et « énergétique » de la copropriété auprès de la société IMMOPASS qui a réalisé la visite des deux immeuble en date du 23/06/2023 et remis son rapport. Celui-ci a fait l'objet de deux réunion d'analyse du Conseil de Copropriété avec le syndic. Il est(prévu que ce rapport soit présenté en Assemblée Générale Extraordinaire dès que le dossier sera finalisé et étayé de différentes offres permettant de budgéter les coups à prévoir pour les travaux à venir. Ce dossier viendra ensuite des travaux de Tarmac sur lesquels l'Assemblée a mis la priorité pour leur finalisation ;
- Commande des travaux de rafraichissement des peintures de la conciergerie – devraient être réalisés à la mi-janvier 2024 ;

- **Demande de prix, notamment pour :**
  - Placement de « protections » sur certains pans de murs fortement sollicité au niveau des rez-de-chaussée : devis reçu de la société DDDECORATION – dossier en cours ;
  - Remplacement porte accès toit : offre reçue des Ets MORDANT et FT CHASSIS. Le Conseil de copropriété a souhaité recevoir un devis complémentaire de la société GAUME – dossier en cours ;

- **Etude de dossiers travaux plus importants à réaliser :**
    - Suivi dossier TARMAC : relance de l'appel d'offres auprès des entreprises sur base du projet corrigés et cahier des charges adaptés suivant décisions de la précédente Assemblée Générale (agrandissement du parking et fermeture de la devanture. Les offres étaient attendues pour le 30/11/2023, mais le syndic a du accorder des délais supplémentaires en raison de la surcharge de travail de certaine entreprise qui ne pouvaient remettre prix. En effet, au 30/11/2023, le syndic n'avait reçu qu'une seule offre ;
    - Entretien du parc : travaux d'abattage et dessouchage à réaliser (le réaménagement du parc sera réalisé dans la foulée du dossier tarmac) ;
    - Installation électrique : offre reçue pour l'analyse de risque des installations électriques des parties communes – dossier en cours ;
    - Dégradation balcon/terrasse appartement B07 - [redacted] : Mr [redacted], ingénieur-architecte, a été mandaté par le syndic pour effectuer une inspection de l'état des bétons des balcons concernés et nous donner un avis sur les réparations nécessaires à prévoir. Concomitamment le syndic a demandé à la société OCO TECHNICAL de finaliser son inspection des bétons de façades et d'établir son rapport afin que Mr [redacted] puisse avoir une vue d'ensemble de la situation et conseiller au mieux la copropriété sur le suivi à réserver à ce dossier ;
    - Renouvellement et/ou modernisation des chaufferies notamment la chaufferie mazout de l'immeuble DE-FG ;
- **Suivi de divers dossiers contentieux :**
    - Dossier en recouvrement de créance et plus précisément en désignation d'un administrateur à succession vacante pour la succession [redacted] (garages 41 et 42) ;
- Visite régulière de la copropriété et réalisation de la petite maintenance : relevé compteurs, changement des nominettes, remplacement ampoules, remplissage de l'adoucisseur, etc…
- Diverses réponses à Agents Immobiliers et/ou Notaires pour la vente de certains appartements ;
- Suivi des paiements et envoi de rappels aux copropriétaires présentant un retard et/ou ou un défaut de paiement.

    - Etc, (liste non-exhaustive) ;

Ce rapport reste succinct et non-exhaustif.

Gosselies, le 20 Decembre 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE 2022/2023

Ce lundi 27 Novembre 2023, le commissaire aux comptes a procédé à un contrôle partiel des comptes de l'exercice 2022/2023 , et plus particulièrement du Journal de classe 6 relatif aux charges en attendant le complément habituel relatif aux comptes des Copropriétaires faisant partie de ce rapport.

1) Récapitulatif des comptes copropriétaires au 30/06/2023 (Gros montants)

2) Journal de Classe 6 relatif aux Charges.

**********.

2.1. Dépenses totales de l'exercice.

Le budget prévu pour l'exercice 2022-2023 avait été fixé à 250.000 € lors de la dernière Assemblée générale d'avril 2023.

Les dépenses de l'exercice se situent à quelques 229 .756,48 € soit une hausse de 2,6% par rapport à l'exercice précédent qui se situaient à 223.959,03 mais largement en deça du budget prévu à 250.000€. Ce budget rappelons le avait été fixé à ce niveau pour faire face aux hausses prévisibles des dépenses d'énergie soit gaz , mazout et électricité. La décision prise a d'ailleurs permis de maintenir les dépenses dans les limites du budget prévu.

Constat.

1 Dépenses Communes générales.

Les dépense communes générales sont en léger retrait par rapport à celles de l'exercice précédent passant à 101.477,82 pour 104.369,14 €

L'examen des divers postes auquel le commissaire a procédé a permis de relever quelques points posant question et qui ont donné lieu à un examen approfondi avec le syndic et partant de mesures correctives : Notamment

*Produits ordures ménagères (sacs poubelles : indice 1,70) : après examen on conclut à un réajustement des chiffres de dépenses soit 2.389, 65€ au lieu de 2697,65€.

*Location de tapis propreté : Le controleur relève une hausse de 50 % des frais de location de tapis soit une hausse de 1087€ . Selon le syndic , le CWS avait facturé par erreur des indemnités de rupture de contrat anti-poussière et n'avait pas répondu aux demandes de remboursement. Une relance auprès de CWS est prévue .Pour éviter à l'avenir semblable situation et également réduire les frais en matière de location des tapis de propreté le Syndic propose qu'à l'avenir le Chambord achète les tapis de propreté et que le concierge assure son entretien à partir du début Janvier

*Frais bancaires et charges de dettes : 41,27€ passe à 576,47€ . Le syndic se propose à voir la possibilité d'utiliser les services d'une banques à moindre coût

2 Autres secteurs .

2.1 Ascenseur ABC

Le poste « Contrôle ascenseur – analyse de risque » présente une hausse de 20 % par rapport à l'exercice précédent . Le nombre de Contrôle légal est de 4 par an . Dans la perspective de réduire les frais le syndic propose de réduire le nombre de contrôle à 2 ce qui est autorisé. De plus , lors de ce contrôle le syndic constate une erreur de facturation en février 2023 : 316,97 € au lieu de 167,40 € d'où rectification.

2.2 Dépenses privatives CH2.

Mazout : Indice 1,33 : 37.973,39 € soit une hausse de 9511,74 par rapport à 2022.

Evolution sur 3 exercices ;	2021	2022	2023
	+19414 €	+9047€	+ 9511,74 €

2.3 Dépenses Privatives CH 1.

Gaz : indice 1.07 : 42.172,41 € soit une hausse de 2199€ par rapport à 2022

Evolution sur 3 exercices ;	2021	2022	2023
	+19324,99 €	+20147,49 €	+ 2199 €

2.4 Dépenses Privatives Eau.

Frais Eau : Indice 0,82 : - -4769,71 €

Position du Syndic : Compte tenu des différences de chiffres de consommation des différents intervenants il y aura lieu d'attendre la régularisation en juin 2024 pour prendre une décision sur la problématique des compteurs.

Conclusion

Au final nous enregistrons une différence positive de 20.243,52 € entre le budget prévu pour l'exercice 2022/2023 et les dépenses de cet exercice soit 250.000 € - 229.756,48 €

Proposition pour le budget 20023/2024

Au vu de l'évolution constatée des dépenses en matière d'énergies diverses tant en ce qui concerne l'exercice qui vient de se terminer que des indications que l'on peut relever en ce qui concerne les dites consommations au cours des premiers mois du nouvel exercice, le Conseil de Copropriété vous propose de fixer le Budget de l'exercice 2023/2024 à 235.000€.

Ceci termine le rapport du Commissaire aux comptes.

-

fisc.PRO
COMPTABILITÉ | FISCALITÉ | CONSEILS

ACP CHAMBORD C/O Sogim Syndic
Rue Modeste Cornil 11/2

6041 GOSSELIES

Nivelles, le 19/12/2023

N/ références :EA-005661

Concerne : ACP CHAMBORD C/O Sogim Syndic- Rapport relatif aux comptes clôturés au 30/06/2023

Faisant suite à votre demande, nous vous transmettons ci-dessous, notre rapport relatif à la mission de commissaire aux comptes dans la copropriété définie ci-dessous :

A. Copropriété concernée

1. Dénomination : ACP CHAMBORD
2. Adresse : rue Paul Pastur 2- 6041 GOSSELIES
3. Nombre de lots : 63 Appartements –conciergerie - 58 garages
4. La comptabilité est-elle tenue suivant les principes de la comptabilité en partie double : OUI
5. La comptabilité est-elle tenue sur un logiciel de syndic d'immeuble ou de comptabilité ?
   Si oui, lequel : SOGIS SYNDIC
6. Y-a-t-il une répartition des charges par bloc ou par résidence : OUI
   Si oui, combien de blocs ou de résidences : 2
7. Répartition des charges par des provisions mensuelles et décompte annuel.
8. Chauffage collectif : OUI
9. Eau par compteur de passage ou par compteur individuel auprès du fournisseur ;
10. Y-a-t-il des actions en justice contre des copropriétaires : OUI / NON

B. Le prestataire

La mission a été exécutée par [redacted], Expert-comptable fiscaliste ITAA, agissant en tant qu'administrateur de la société FISC.PRO srl.

C. La mission

La mission du commissaire consiste à vérifier les éléments suivants :

1. *Que les règles de la comptabilité (qui sont d'ordre public) et que le plan comptable sont appliqués selon les prescriptions de la l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, tenant compte de la mise en œuvre préconisée par l'Institut Professionnel des agents immobiliers ;*
2. *Que les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent ;*
3. Soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc.).
4. Les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires.
5. Vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks », « attente » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif.
6. L'usage qui a été fait du fonds de réserve.
7. La balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement si le syndic ne dispose pas d'un mandat irrévocable.
8. Vérifier que la répartition des charges et l'imputation des produits sont conformes à la loi et aux statuts.

Etablir un rapport concis sur la vérification réalisée.

D. *Nomination*

Le commissaire a été désigné par le conseil de copropriété.

E. *L'indépendance, le secret professionnel la loi antiblanchiment*

Le professionnel exécute la mission qui lui est confiée avec conscience, impartialité et rigueur.

Sa responsabilité financière est limitée aux montants couverts par son assurance professionnelle souscrite dans le cadre de ses obligations déontologiques.

Le commissaire s'engage, dans le cadre de la mission qui lui est confiée à respecter le secret professionnel et à faire montre de dignité, de probité et de délicatesse.

Le mandant reconnaît être au courant que le commissaire est soumis à la législation relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux (loi du 11 juin 1993).

Constatations

1. Respect de la loi sur la comptabilité des copropriétés : OUI
2. Classement et numérotation des factures d'achats : OUI – dernier numéro 286
3. Classement des extraits de comptes bancaires : fichier PDF provenant de la banque
4. Vérification des factures : les factures ont été contrôlées par sondage pour les provisions et les prestations récurrentes, et individuellement pour toutes les autres. La mission du commissaire aux comptes consiste à vérifier la réalité des documents. N'étant pas sur place, il m'est impossible de vérifier la réalité de la livraison, ou de la prestation.
5. Justification et évolution du fonds de roulement
   Le fonds de roulement est fixe et s'élève à 21 875 € (= Fonds de trésorerie permanent). Il sera doublé en 2023-2024. C'est nécessaire parce que le fonds de réserve ne peut pas servir à payer les factures de frais généraux. Idéalement, le fonds de roulement d'une copropriété dans laquelle on réclame des provisions trimestrielles devrait s'élever au strict minimum à 6 mois de charges ; soit +/- 100.000 € dans votre cas.
   Cela éviterait de devoir puiser dans le fonds de réserve en cas de problème de trésorerie et permettrait de payer les fournisseurs dans les délais.

6. Justification et évolution du fonds de réserve

Montant du fonds de réserve au 1er juillet	53 406,20 €
Consolidation de l'exercice	10 000,00 €
Clôture dossiers sinistres	2 115,23 €
Rejointoyage cheminées	-4 205,02 €
Réfection murs entre terrasses	-7 373,25 €
Frais de peinture et rafraîchissement	-35 520,39 €
Fonds de réserve comptable au 30 juin Voir compte 160	18 422,77 €

Compte 16003 – Fonds avantage en nature conciergerie.
La loi impose de calculer les charges sociales (impôts et ONSS) sur la valeur locative de la conciergerie. Ceci implique certaines écritures propres à la comptabilité. La somme de +/- 320 € qui vient alimenter ce compte chaque mois est la valeur locative de la conciergerie.
Il y a deux options possibles :

- Soit imputer cette somme en réduction des charges de copropriété ;

- Soit alimenter le fonds de réserve de la copropriété. C'est l'option qui a été choisie dans votre cas. La somme de 18 478,08 € fait donc partie du fonds de réserve de la copropriété.

Compte 161 : Fonds de réserve déménagements. Il s'agit également d'un fonds de réserve disponible à la copropriété.

Compte 165 : Fonds de réserve tarmac 69 415,23 €

→ Mis à part le fonds de réserve « tarmac », les divers fonds de réserves pourraient être fusionnés afin de simplifier la lecture des comptes.

→ **L'ensemble des fonds de réserves représente une somme globale de 109 591,08 €. Il n'y a que 58 605,02 € sur les comptes bancaires du fonds de réserve**. Cette situation est anormale et pourrait laisser croire aux copropriétaires que la copropriété a les moyens de se lancer dans des travaux importants.
cfr remarque au sujet du fonds de roulement.

7. Analyse des charges :
   a. Les factures d'achats ont été vérifiées, ainsi que leur imputation.
   b. Total des charges de l'exercice : 229 757,46 €
      Provisions mensuelles : 12 fois 18 202,50 € = 218 430,00 €
      Décompte de clôture : 11 327,46 €

   c. Le syndic a établi un tableau comparatif des charges. Le montant total est relativement stable par rapport à l'an dernier.
      Les charges de salaires ont diminué de +/- 12 000 €, partiellement compensés par une augmentation de 3 000 € de la société de nettoyage.
      Plusieurs grosses réparations ont été imputées dans les charges courantes.
      Les frais de chauffage des bloc D E F G ont augmentés de 10 000 €.

8. Détail des comptes privatifs des copropriétaires :
   La mission ne consiste pas à vérifier les comptes individuels des copropriétaires, ainsi que les versements effectués.
   La somme totale due par les copropriétaires avant l'établissement de la clôture annuelle s'élevait à 54 664,07 € ; soit ¼ des charges annuelles. Ce montant est anormal.

9. Détail des comptes Fournisseurs : il s'agit d'un contrôle des documents. N'étant pas sur place, il m'est impossible de contrôler si les travaux et autres livraisons ont été effectués. La dette totale envers les fournisseurs s'élève à 19 861,47 € au 30 juin 2023.
   Certains points à remarquer :
   a. AIB VINCOTTE : factures 154 et 165 les imputations sont inversées dans la comptabilité, mais cela n'a pas un impact significatif.
   b. Architecte C2 PROJECT : facture du 20/02/2023. 3 665,82 € impayés au 30/06/23. Cette facture sera payée après la réalisation du travail ;
   c. Carrefour 91,99 € et Colruyt 77,97 € : petites fournitures à rembourser ;
   d. CWS : litige avec le fournisseur. 2 984,55 € de factures à payer, ou pas, suivant la clôture du litige ;
   e. Engie : Solde du compte à vérifier car il ne correspond pas aux dernières factures reçues. Remise en ordre effectuée en juillet et septembre 2023 ;
   f. Fleurs Marie Thérèse : double payement de 75 € à récupérer. En cours ;
   g. H2O Pure : double payement de la facture du 02/08/2021 : 484 €. Régularisé en septembre 2023 ;
   h. Partena : Solde du compte à vérifier car il ne correspond pas aux dernières factures reçues (+/- 170 €) ;
   i. Sicli : solde ouvert avec des factures impayées de 2020-21 (1 287,68 €) et de 2021-22 (454,26). Régularisation en cours sur l'exercice 2023-2024 avec un solde en faveur de la copropriété.
   j. SPF Finance : 2 X 165 € payés. Il s'agit probablement de frais de procédure en justice (introduction de dossier en justice) à passer en charge. Régularisation en cours sur l'exercice 2023-2024 ;

k. SWDE : solde de 3 012,31 en faveur de la copropriété. Exact, il s'agit du décompte d'eau 2022-23 ;

10. Actif et passif du bilan.

a. Stocks
   i. Comptes 311 et 312 : Stocks clés et badges aucun mouvement cette année. Les ventes de l'année 2022-2023 seront facturées sur l'exercice 2023-2024.
   ii. 314 Stock eau : Vu que le décompte Techem a été effectué le 30 avril et que celui de la SWDE a été effectué le 9 mai, le « Stock eau » devrait uniquement reprendre les factures d'acomptes de mai et juin ; soit 896,64 € X 2 = 1 793,28 €. La discordance provient d'une différence entre le tarif estimé par Techem et le prix appliqué par la compagnie des eaux. Cela régularisé dans le décompte des charges 2023-2024.

b. Compte 4441 Notes de crédit à recevoir : 371,30 € d'Engie. (reçues en 2023/08).

c. Compte 4597 – Cotisations diverses 281,58 €. Dette présente au bilan depuis janvier 2017. A annuler par transfert au fonds de réserve sur l'exercice 2023-2024.

d. Compte 49200 – Contentieux 227,54 €. Solde exact confirmé par le syndic.

e. Compte 4992 – Arrondis créditeurs 5,31 €. A annuler par transfert au fonds de réserve sur l'exercice 2023-2024.

f. Sinistres en cours : un seul sinistre ouvert : Dégât des eaux appartement A02.

g. Charges à reporter : 13 042,91 €. Ce poste reprend des charges payées en 2022-2023, mais relatives à l'exercice 2023-2024, telles que les assurances et certains contrats d'entretien.

h. Comptes financiers
   Le solde du compte bancaire du fonds de roulement portant le numéro BE74 0688 9618 1007 correspond au solde de l'extrait de compte bancaire au 30 juin.
   Le solde du compte bancaire du fonds de réserve portant le numéro BE57 0882 5854 7835 s'élève à 11,45 € au solde de l'extrait de compte bancaire au 30 juin. La petite différence correspond à des frais bancaires.
   Le solde du compte bancaire du fonds de réserve portant le numéro BE68 0882 5854 7734 correspond au solde de l'extrait de compte bancaire au 30 juin.
   Le solde du compte bancaire du fonds de réserve (Beobank) portant le numéro BE29 9531 1662 2964 n'a pas pu être vérifié et est négatif.

i. Factures à recevoir : 6 628,53 €. Il s'agit des factures Techem et des décomptes Engie de mai et juin 2023.

La présentation du bilan est conforme à la pratique de la tenue d'une comptabilité en partie double.

F. Propositions

1. Retards de paiement.

Afin de faire face aux retards de paiement récurrent de la part d'un certain nombre de copropriétaires, je suggère de mettre en place une procédure de calcul des intérêts de retard appliqué automatiquement pour tout retard constaté lors de l'envoi de l'appel de provisions suivant.

G. Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice mentionné dont le total du bilan s'élève à 168 470,51 € et dont le total des charges à répartir de l'exercice s'élève à 229 757,46 €.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du syndic. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre contrôle.
Nous avons tenu compte de la taille de l'association en matière d'imposition légale de mode de tenue de la comptabilité.
Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par l'association ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.
A notre avis, tenant compte des remarques susmentionnées, les comptes annuels clos le 30 juin 2023 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'ACP.

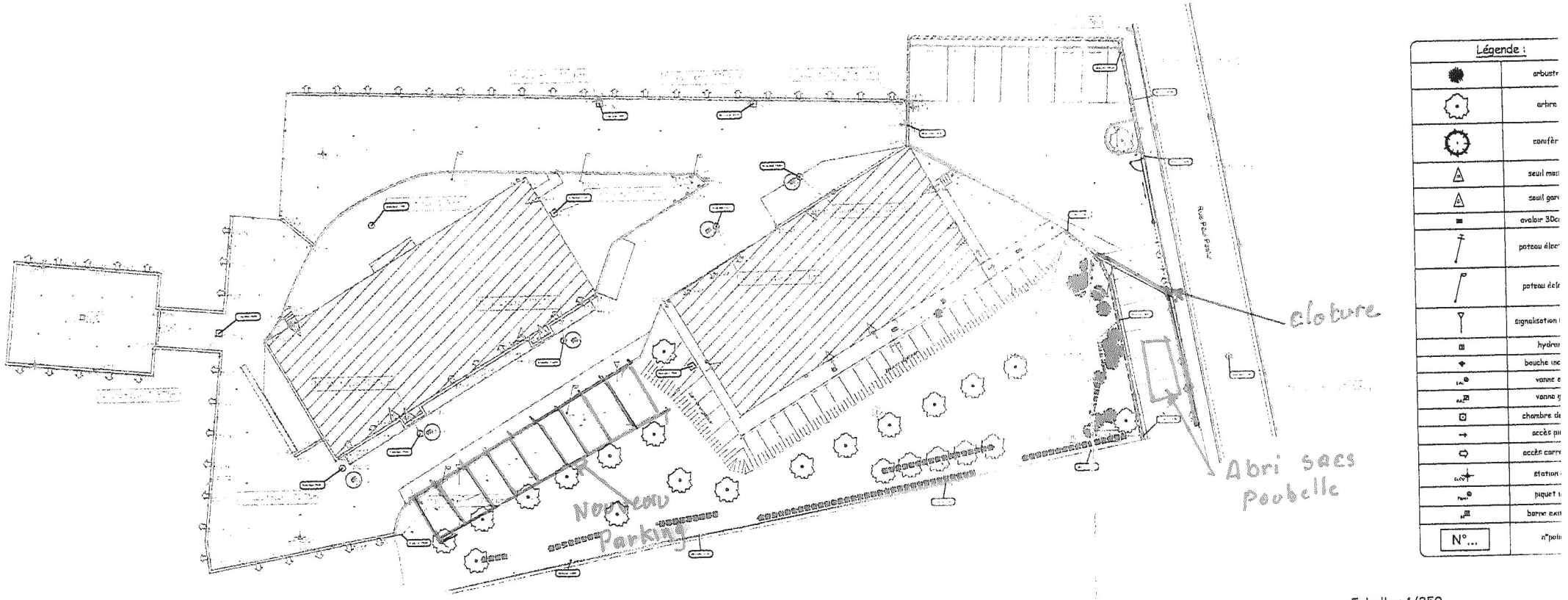
[redacted]

Expert-comptable fiscaliste ITAA

AGO du 10/01/2024 - ANNEXE IV

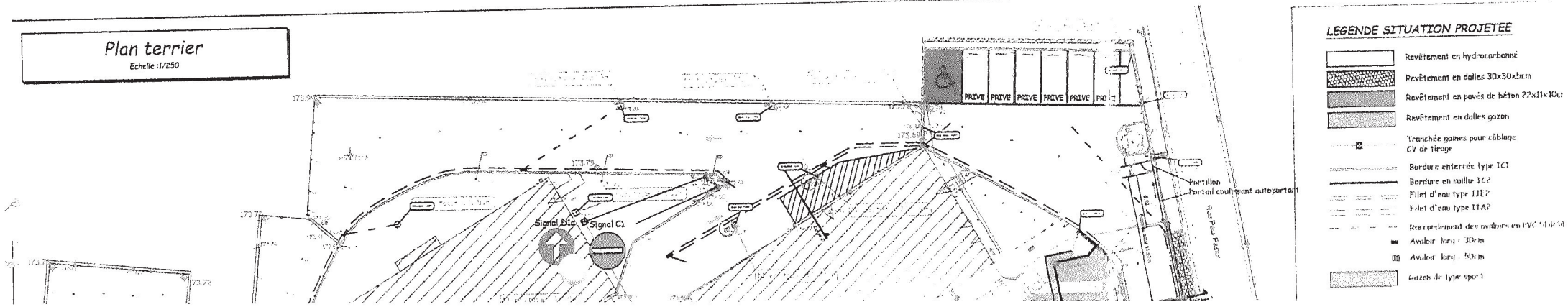
Situation existante

Echelle :1/250



Plan terrier

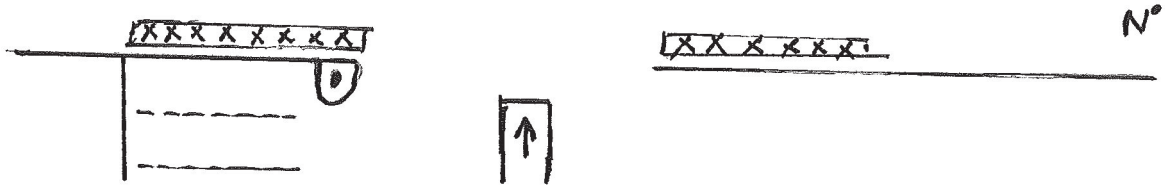
Echelle :1/250



Maisons | Garages | Maisons

16-31

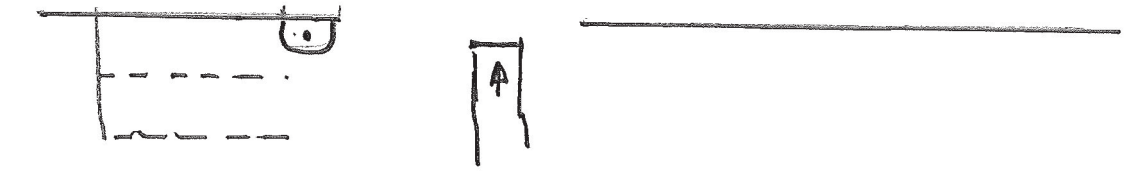
N° pair



Maisons | Garages | Maisons

1-15

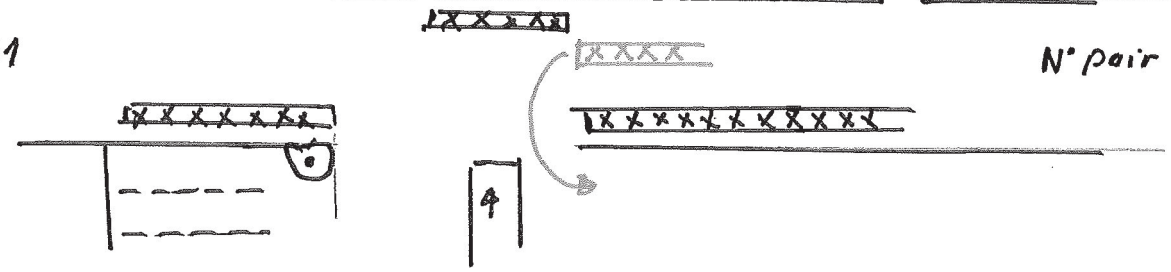
N° impair



Maisons | Garages | Maisons

16-31

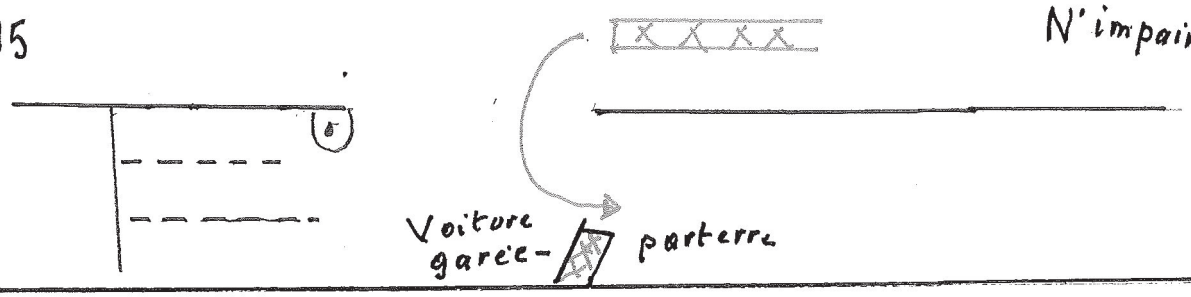
N° pair



Maisons | Garages | Maisons

1.-15

N° impair



---

pompiers grande echelle

Camion déménagement av ou sans élevateur

Ambulance - nouvelle

Camion poubelle

Grande camionnette