

A4i sprl

Av. du Bourgmestre E. Demunter, 23 bte 00/1

1090 BRUXELLES

Tél. : 02 460 11 35

Fax : 02 452 36 68

Numéro BCE : 0458.280.854

N° I.P.I. : 105.252

BRUXELLES, le 17 octobre 2019

ACP B-Forest (N. Entr. : 899669555)
rue Pierre Decoster 96
1190 BRUXELLES
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 17 Octobre 2019

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	8	sur 31	25.81 %	3221.80
Copropriétaires représentés	10	sur 31	32.26 %	5247.90
Copropriétaires absents	13	sur 31	41.94 %	1530.30
Totaux	31	sur 31	100.00 %	10000.000
AG valide en participants	18		58.06 %	
AG valide en quotités	8469.70		84.70 %	

Le 17 Octobre 2019 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; formulation qui a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Assemblée Générale. Toutes les décisions sont prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée est précisée.

2. Désignation du bureau et du secrétaire

Monsieur DESMUL est élu Président de la réunion. Le syndic (A4i sprl) est désigné comme secrétaire de la réunion. Monsieur ANDRY est désigné scrutateur.

3. Nouvelle loi sur la copropriété - point d'information

Changements principaux et implications pour la copropriété


CA 125

4. Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 577 -8/1 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières"

- Nettoyage : **SAUCA** (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1er janvier ; renon : préavis de trois mois).
- Espaces verts : **PRO ARBO** (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1er avril ; renon : préavis de trois mois)..
- Ascenseurs : **KONE** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er octobre 2016 ; renon : préavis de 3 mois) et **KONHEF** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 15 décembre ; renon : préavis de 6 mois).
- Porte de garage : **VIPER** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 26 avril ; renon : préavis de 3 mois) – 2 passages/an avril & octobre/ délai d'intervention = 24h.
- Assurances :
 - Assurance Incendie : **AXA n° contrat 816 937 604** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
 - Assurance protection juridique : **AXA n° contrat 200 59 700** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
 - Courtier : **ETTIK**.
- Entretien du réseau d'égouttage et des pompes de relevage : **DMO** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er janvier, renon : préavis de 3 mois).
- Dispositifs sécurité et incendie : **SAFE & SOUND** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1 er juillet, renon : préavis de 3 mois).
- Citernes et pompes de relevage : **WATERTECHNIEK** (durée : 1 an – entretien annuel en Q4).
- Gaines CLV : **SANI-LOOK** (durée 1 an – entretien annuel en Q1).
- Location containers poubelles : **BXL-PROPRETE**.

Après analyse des contrats, il s'avère qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché.

5. Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété

Art 577 -8/1 §4 du code civil : "Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission". Voir en annexe le rapport d'activités rédigé par le Conseil de Copropriété (voir annexe 1)



6. Etat des procédures judiciaires en cours

COPROPRIETAIRES/ACP B FOREST / BELOFT : tout renseignement relatif à ce dossier peut être obtenu auprès du bureau d'avocats désigné par la Copropriété, KOAN-LORENZ, Maître Q. WILLEMART (Chaussée de la Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles).

Ci-après, la note de synthèse du bureau d'avocats KOAN.

Sur cette dernière année, l'expertise a suivi - en réalité repris - son cours. Les événements suivants sont intervenus :

- La provision complémentaire demandée par l'expert lui a été accordée et a été versée.
- MITRO a été déclarée en faillite le 29/10/2018.
- Des travaux d'égouttage ont été réalisés dans la rue par VIVAQUA et ont entraîné des questions quant à l'installation d'égouttage. L'expert a indiqué que cela ne relevait pas de sa mission.
- Nous avons demandé à plusieurs reprises à l'expert si nous pouvions remplacer la porte du garage suivant le devis de VIPER (9.860€ HTVA)
 - L'expert a indiqué que, sauf de l'accord des parties, cela ne pouvait pas avoir lieu sans constat contradictoire des problèmes acoustiques.
 - Nous avons répondu que la copropriété se rangerait du côté de l'avis des parties et rappelé que l'absence de remplacement impliquerait des coûts.
- Des infiltrations ont été constatées en cave au début du mois de mars 2019 (courrier de Me Riquier) sans que leur cause ne soit connue (sauf erreur).
- Le pavage a été refermé au mois de mai 2019.
- Une réunion plénière a été organisée sur les lieux le 23 mai 2019 par l'expert SEGUI
- L'expert a notamment fait le constat d'infiltrations au sous-sol et a pris note du souhait des demandeurs de faire procéder à un examen endoscopique de l'égouttage
- L'expert a annoncé que des investigations complémentaires s'imposaient :
 - Concernant la manière dont les relevés d'étanchéité ont été réalisés derrière les revêtements en pierre bleue,
 - Au niveau du Velux de l'appartement de M. Desmul ;
 - au niveau des planchers des terrasses des 3ie et 4ie étages.
- Son rapport a été établi le 5 juillet 2019.
- Plusieurs parties ont réagi à ce rapport. Nous avons communiqué des photographies à l'expert concernant les travaux d'étanchéité.
- Le conseil de M. DESMUL a communiqué un rapport d'égouttage le 15 octobre 2019.

L'expertise suit donc son cours. L'expert ayant décidé de libérer la porte de garage (voir rapport préliminaire p. 204), nous ne voyons pas d'inconvénient à ce que l'ACP procède à son remplacement. Nous pouvons demander à toute partie qui s'y oppose de se manifester clairement.

L'examen du remplacement de la porte de garage sera présentée à la prochaine Assemblée Générale.

Mandat au syndic, assisté par le Conseil de Copropriété pour le suivi et toute décision relative à ce(s) litige(s).

Etat des procédures judiciaires en cours	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTEZ Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

7. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

Le contrôle des comptes a été effectué par le commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée Générale. Les comptes ont été approuvés par le Commissaire aux Comptes (voir rapport du commissaire aux comptes en annexe 2).

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

8. Approbation du bilan pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

Voir annexe 3.

Approbation du bilan pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

9. Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

10. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019	Oui	8 135.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 135.70	-	
	Abstention / Absents	1 864.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a., GROSJEAN Michèle			


CT dr

11. Quitus au syndic pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

Quitus au syndic pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019	Oui	8 135.70	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 135.70	-	
	Abstention / Absents	1 864.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a., GROSJEAN Michèle			

12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CABOARA (Pour le bloc D)

Art 577 -8/1 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions" ;

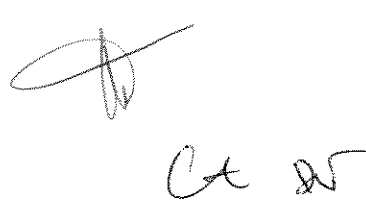
Art 577 -8/1 §3 du code civil : "L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable".

Art 23 du ROI. "Le Conseil de Gérance est composé au minimum d'un président et de quatre assesseurs, les propriétaires de chaque bloc d'habitation élisant parmi eux au moins un membre du Conseil de Gérance et le bloc A-B deux".

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CABOARA (Pour le bloc D)	Oui	4 942.10	58.35 %	Majorité absolue
	Non	3 527.60	41.65 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON	JIMAR sprl, INSIST&T s.a., JS CONSULTING sprl, LEGRAS Gilles , THORNELL Fredrik			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

13. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr POUILLARD (Pour le bloc B)

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr POUILLARD (Pour le bloc B)	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			



14. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme LEGRAS (Pour le bloc D)

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme LEGRAS (Pour le bloc D)	Oui	4 284.30	50.58 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	4 185.40	49.42 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON	ANDRY Carl , JAD & Co, CARLIER Brigitte , CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , MONTFORT - CABOARA JP. ou M., POUILLARD - DEWITTE , ROSENORN - LANNG Christopher , ALBERS Zoé, BIOT Laurent, AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

15. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DESMUL (Pour le bloc A)

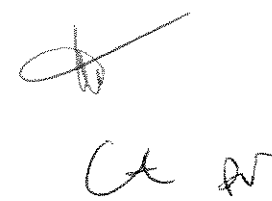
Monsieur DESMUL ne souhaite plus se présenter comme membre du Conseil de Copropriété.

16. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr THORNELL (Pour le bloc A)

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr THORNELL (Pour le bloc A)	Oui	3 950.30	48.56 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	4 185.40	51.44 %	
	Voix exprimées	8 135.70	-	
	Abstention / Absents	1 864.30	-	
NON	ANDRY Carl , JAD & Co, CARLIER Brigitte , CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , MONTFORT - CABOARA JP. ou M., POUILLARD - DEWITTE , ROSENORN - LANNG Christopher , ALBERS Zoé, BIOT Laurent, AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a., GROSJEAN Michèle			

17. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GAUDY (Pour le bloc C)

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GAUDY (Pour le bloc C)	Oui	6 442.40	80.07 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 604.00	19.93 %	
	Voix exprimées	8 046.40	-	
	Abstention / Absents	1 953.60	-	
NON	ANDRY Carl , CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , ROSENORN - LANNG Christopher			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a., MONTFORT - CABOARA JP. ou M.			



18. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?

Monsieur ANDRY porte sa candidature comme membre du Conseil de Copropriété pour le bloc A.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?	Oui	4 942.10	58.35 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	3 527.60	41.65 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON	JIMAR sprl, INSIST&T s.a., JS CONSULTING sprl, LEGRAS Gilles , THORNELL Fredrik			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

19. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2019-2020 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 577-8/2)

Art 577-8/2 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété".

Compétences et obligations du (des) commissaire(s) aux comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).

Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2019-2020. Monsieur DESMUL présente sa candidature.

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2019-2020 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 577-8/2)	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

20. Budget prévisionnel 2019-2020

Art 577-8 § 18 "le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets".

Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges (voir annexe 4).

Budget prévisionnel 2019-2020	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

21. Mise en conformité des statuts et du R.O.I. avec la nouvelle loi

Les statuts de la copropriété devront être **mis en conformité avec la nouvelle loi**, d'application au 01/01/2019. Le **R.O.I.** devra également être adapté.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de mettre en conformité les statuts de la copropriété avec la nouvelle loi et autorisation à ce dernier afin de faire appel à un bureau d'avocats / juristes ou un notaire pour réaliser ce travail. Enveloppe budgétaire estimée à 2.000 €.

Mise en conformité des statuts et du R.O.I. avec la nouvelle loi	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

22. Actualisation du montant des marchés à partir desquels une pluralité de devis est obligatoire (cf. art. 577-8, §3, 13° du code civil)

Le conseil de Copropriété suggère le montant de 5.000 €.

Actualisation du montant des marchés à partir desquels une pluralité de devis est obligatoire (cf. art. 577-8, §3, 13° du code civil)	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			



23. Mauvais payeurs - actualisation des clauses pénales à ajouter dans le nouveau règlement de copropriété

La proposition suivante, rédigée par le bureau d'avocats KOAN, est soumise au vote :

"1. CONDITIONS DE PAIEMENT AU SEIN DE LA COPROPRIETE, PENALITES, FRAIS ET PROCEDURE DE RECouvreMENT

1.1. Toute somme due à la copropriété est payable à l'échéance indiquée sur la demande de paiement ou, à défaut d'y être mentionnée, dans les 30 jours suivant son envoi par le syndic.

1.2. En cas de défaut de paiement à l'échéance visée au point 1.1., le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété, de plein droit et sans mise en demeure, d'intérêts de retard calculés au taux de 12% par an sur la somme due, ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à 15 % du montant dû avec un minimum de 50 €.

1.3. A défaut de paiement à l'échéance visée au point 1.1., un premier rappel sera envoyé par le syndic, ce qui entrainera des frais de syndic de 35 € mis à charge du copropriétaire défaillant.

A défaut de paiement dans un délai de 15 jours suivant l'envoi de ce premier rappel, un second rappel sera envoyé par la voie recommandée par le syndic, ce qui entrainera également des frais de syndic de 65 € mis à charge du copropriétaire défaillant.

Si ce dernier demeure en défaut de régler sa dette dans un nouveau délai de 15 jours suivant l'envoi du second rappel, le recouvrement de la dette du copropriétaire sera confié à un avocat dont les frais seront mis à charge du copropriétaire défaillant dans le respect des prescrits légaux. Dans ce cas, les frais de gestion du syndic de 140 € seront également mis à charge du copropriétaire défaillant.

Les montants précités seront indexés le 1er janvier de chaque année. L'indice de départ étant l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 2018, soit 108,22. L'indexation ne pourra jamais avoir lieu à la baisse."

L'Assemblée Générale procède au vote ci-après.

Mauvais payeurs - actualisation des clauses pénales à ajouter dans le nouveau règlement de copropriété	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			



24. Proposition de diminution des frais administratifs - Point demandé par le CCP & A4i

Actuellement, les copropriétaires reçoivent minimum 7 courriers / courriels par an : 4 appels de provisions de charges (début de chaque trimestre), 1 décompte annuel (+/- 3 mois après la fin de l'exercice comptable), 1 convocation d'Assemblée Générale, 1 PV d'Assemblée Générale.

Proposition de supprimer les 4 appels trimestriels, et de les remplacer par un courrier personnalisé mentionnant les montants futurs des appels trimestriels à verser jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Courrier personnalisé à joindre avec l'envoi du PV d'AG.

Donc, actuellement, les copropriétaires reçoivent le 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 les appels de provisions de charges. Demain, ils recevront, en même temps que le PV d'AG, les montants à verser pour les appels de provisions de charges futures.

Dans le futur, les copropriétaires recevraient donc 3 courriers ou courriels en lieu et place de 7.

En cas de défaut de paiement et pour autant que A4i dispose de l'adresse e-mail du copropriétaire concerné, le 1er rappel sera réalisé sans frais. Ensuite, les dispositions prévues dans les statuts de la copropriété et dans le contrat du syndicat seront appliquées.

Proposition de diminution des frais administratifs - Point demandé par le CCP & A4i	Oui	7 989.50	94.33 %	Majorité absolue
	Non	480.20	5.67 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON	ANDRY Carl			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

25. Renouvellement du mandat de syndic d'A4i

Renouvellement pour une durée de 3 ans (soit du 1/07/2019 au 30/06/2022), aux mêmes conditions tarifaires (indexées) que le contrat existant. Mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du nouveau contrat.

Renouvellement du mandat de syndic d'A4i	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			



26. Proposition de placement d'un ferme-porte pour la grille piétonne - point demandé par le CCP

Premier devis reçu de la société KONE pour un montant de 728 € HTVA.

Proposition d'enveloppe budgétaire de 2.000 € (HTVA) et mandat au Conseil de Copropriété, assisté du syndic, en vue de choisir le matériel, le fournisseur final et de suivre la bonne exécution de ces travaux.

Vote à la majorité qualifiée des 2/3.

Proposition de placement d'un ferme-porte pour la grille piétonne - point demandé par le CCP	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			

27. Proposition de sécurisation du local vélo : pose d'un cylindre sécurisé - point demandé par le CCP

Les Ets. Clabots ont informé la copropriété qu'il n'était pas possible de placer une serrure sur la porte du local vélo.

Le point n'est pas voté en séance et il sera étudié en Conseil de Copropriété afin de trouver la solution la plus appropriée.

28. Remplacement des éclairages des garages par des éclairages LED - point demandé par le CCP


Voir en annexe 6 le rapport d'analyse de la société DREAM ELEC (22/04/2019) et d'A4i (18/04/2019) sur l'état des éclairages actuels ainsi que les devis reçus pour le remplacement de ceux-ci par des éclairages LED: QUENTIN l'Electricien : 7.795 € HTVA & DREAM ELEC 7.859,49 € HTVA (avec détecteur) ou 6.167,46 € HTVA (sans détecteur). Voir également la proposition de Monsieur Mertes et la réponse de la société DREAM ELEC à cette dernière.

L'objectif est de diminuer les coûts de consommation d'électricité. Le retour sur investissement a été estimé entre 6 & 8 ans grâce aux économies d'énergie qui seraient réalisées.

Proposition d'une enveloppe budgétaire de maximum 7.500€ HTVA afin de réaliser ces travaux, sur 2 ans, uniquement dans les parkings et mandat au conseil de Copropriété en vue de choisir le fournisseur final et le planning d'exécution. Le fonds de réserve parkings n'étant pas suffisant, le financement de ces travaux devra se faire via les charges courantes (montant annuel de 3.750€ à rajouter au budget annuel).

Vote à la majorité de 2/3 - uniquement pour les propriétaires des parkings et suivant la clé de répartition des charges parkings.

Remplacement des éclairages des garages par des éclairages LED - point demandé par le CCP	Oui	594.00	95.35 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	29.00	4.65 %	
	Voix exprimées	623.00	-	
	Abstention / Absents	377.00	-	
NON	MONTFORT - CABOARA JP. ou M.			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			


CE AR

29. Demande d'autorisation de placement de protections solaires - Point demandé par Mme De Mot (D03)

Madame De Mot présente ce point en séance. Dans l'éventualité où le vote est favorable, le projet de Mme DE MOT sera le projet maître qui servira de base à l'approbation de tout projet futur éventuel pour l'ensemble de l'îlot intérieur (aspect, couleur, matériaux, etc.).

Demande d'autorisation de placement de protections solaires - Point demandé par Mme De Mot (D03)	Oui	8 232.20	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 232.20	-	
	Abstention / Absents	1 767.80	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a., ALBERS Zoé			

30. Problèmes que posent les bureaux de l' AISF - point demandé par Monsieur Pouillard

Mr POUILLARD souligne qu'il y a beaucoup de va-et-vient au niveau du bureau AISF et la porte de bâtiment C est souvent ouverte ainsi que la grille. Il demande que des mesures soient prises par le propriétaire. Mr GAUDY, propriétaire du bureau, précise qu'il a déjà été voir son locataire afin de le sensibiliser à cette problématique. A4i invite les copropriétaires a lui transmettre toute plainte éventuelle, de manière détaillée et datée, et transmettra cette dernière à Mr GAUDY. Mr ANDRY propose que, dans l'attente de l'installation éventuelle du ferme-porte, les responsables du bureau accompagnent les visiteurs à l'intérieur de la copropriété.

31. Electricité : étude de modification des modes d'alimentation électriques des éléments structurels : point demandé par Mr Andry

Suite aux problèmes de panne généralisée d'électricité, une étude a été commandée à la société QUENTIN l'Electricien. Selon cette dernière, les problèmes rencontrés proviennent des installations des éclairages extérieurs sur lesquelles il a constaté de nombreux défauts. Afin de remédier à ces problèmes, un devis a été demandé. Il comprend les scindages en 4 circuits de l'installation actuelle : éclairages extérieurs et passage cocher, moteurs stores, pompes & le reste des communs ; il est possible de travailler "à la carte" (ne pas tout faire à la fois) ; dans le cadre de la rénovation des installations extérieures, des travaux de recherche sont prévus pour déterminer ce qui est récupérable ou non. Montant total 4.445 HTVA (voir annexe 8).

Proposition d'enveloppe budgétaire de 4500 € HTVA et mandat au conseil de Copropriété, assisté du syndic, pour commander et suivre l'exécution de ces travaux. Financement via les charges courantes.

Vote à la majorité qualifiée des 2/3.

Electricité : étude de modification des modes d'alimentation électriques des éléments structurels : point demandé par Mr Andry	Oui	8 469.70	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	8 469.70	-	
	Abstention / Absents	1 530.30	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a.			



32. Frais ascenseurs A&B : proposition de mise à charge pour compte de qui il appartiendra - Point demandé par Mr DESMUL

Frais de remplacement variateur de fréquence ascenseur B : 5.810,77 EUR + Enlèvement eau stagnante et nettoyage cuvette ascenseur bloc B : 782,77 EUR : mise à charge de ces frais pour compte de qui il appartiendra.


Frais Ascenseur A : remise en service suite dégâts des eaux : 118,53 EUR+ ascenseur A nettoyage fosse : 792,45 EUR : mise à charge de ces frais pour compte de qui il appartiendra.

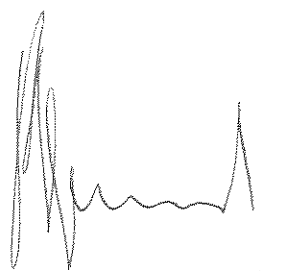
Frais ascenseurs A&B : proposition de mise à charge pour compte de qui il appartiendra - Point demandé par Mr DESMUL	Oui	5 793.50	71.21 %	Majorité absolue
	Non	2 342.20	28.79 %	
	Voix exprimées	8 135.70	-	
	Abstention / Absents	1 864.30	-	
NON	LEGRAS Gilles , THORNELL Fredrik			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , HUET Philippe , IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule, ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , MERTES Jean-Yves , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia, SOCAVI s.a., GROSJEAN Michèle			

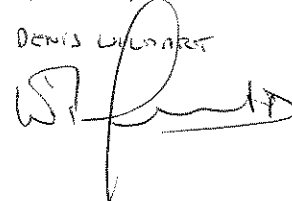
33. Divers

Présence d'encombrants dans les parties communes en infraction aux impositions pompiers : proposition d'organiser une évacuation de manière collective. L'Assemblée Générale mandate le Conseil de Copropriété afin qu'il organise un nettoyage collectif.

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée au 22 octobre 2020 (sous réserve de disponibilité de la salle). A4i invite les copropriétaires qui le souhaitent à lui envoyer par écrit toute demande spécifique pour le 15 septembre 2020 au plus tard de manière à l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Carl Andry



PH DESMUL

A4i - SYNDIC
DENIS WILLORET


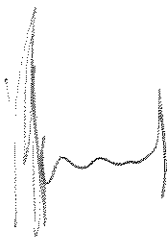
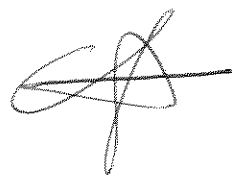
A4i sprl
Av. Bourgmestre E. Demunter 23/001 - 1090 Bruxelles
Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68
www.a4i.be - a4i@a4i.be

Relevé des présences

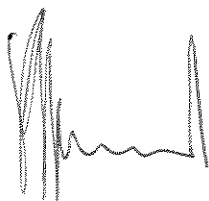
Copropriété : 2216 - ACP B-Forest (N°. Ent. : 899669555)
Exercice : 2018-2019

Lieu : BRUXELLES
Date : 17/10/2019
Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
22160036 ALBERS Zoé	237.5000	Présent ✓
22160002 ANDRY Carl	480.2000	Présent ✓
22160042 AREND ou DE MOT Anthony ou Marion	562.5000	Présent ✓
22160032 BARTH - SCHMIED N. ou J.	422.7000	Présent ✓
22160005 BERKANI ELHADI	276.7000	Absent
22160037 BIOT Laurent	264.5000	Procuration ✓
22160009 CARLIER Brigitte	470.6000	Procuration ✓
22160012 DESMUL Philippe	509.3000	Présent ✓
22160034 GROSJEAN Michèle	334.0000	Présent ✓
22160030 HUET Philippe	29.0000	Absent ✓
22160045 IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule	29.0000	Absent ✓
22160039 ISERENTANT Marie-Agnès	121.7000	Absent ✓
22160016 JACOBS Samy	147.0000	Absent ✓
22160018 LEGRAS Gilles	285.7000	Procuration ✓
22160033 MERTEZ Jean-Yves	29.0000	Absent ✓
22160020 MONTFORT - CABOARA JP. ou M.	423.3000	Présent ✓
22160021 POUILLARD - DEWITTE	252.3000	Présent ✓
22160022 ROSENORN - LANNG Christopher	304.2000	Procuration ✓
22160023 SCHEYVAERTS Marjolaine	58.0000	Absent ✓
22160024 SCHIEPERS Isabelle	121.7000	Absent ✓
22160038 SMETS Dominique	29.0000	Absent ✓
22160041 STAQUET Arnaud	29.0000	Absent ✓
22160026 TAPERNOUX Guy	324.0000	Absent ✓
22160027 THORNELL Fredrik	2056.5000	Procuration ✓
22160043 TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia	307.2000	Absent ✓
22160010 CORIMOC s.a. Immobilière	310.3000	Procuration ✓
22160015 INSIST&T s.a.	738.3000	Procuration ✓
22160007 JAD & Co	370.7000	Procuration ✓
22160006 JIMAR sprl	288.1000	Procuration ✓
22160017 JS CONSULTING sprl	159.0000	Procuration ✓
22160040 SOCAVI s.a.	29.0000	Absent
Total Copropriété :	10 000.0000	31
Présents :	3 221.8000	8
Procurations :	5 247.9000	10
Absents :	0.0000	0
Total pour le quorum :	8 469.7000 (84.70 %)	18 (58.06 %)


ANNEXE 1

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes on the left and a wavy line extending to the right.A handwritten signature in black ink, appearing as a stylized 'CA' or similar characters.A small handwritten signature in black ink, possibly 'ar'.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES B-FOREST
Rue Pierre Decoster 96
1190 Bruxelles

Rapport annuel du Conseil de Copropriété exercice 2018-2019

Durant la période sous revue, le Conseil de copropriété s'est réuni trois fois, le 24 octobre 2018, le 11 avril 2019 et le 5 septembre 2019.

(Présences=x)	Ph Desmul Président	F. Thornell Bloc A	C. Dewitte Bloc B	M. Legras Bloc C	M. Caboara Bloc D
24/10/2018	x				
11/04/2019	x		Représentée par Mr P. Pouillard		
5/9/2019	x		Représentée par Mr P. Pouillard		

NB : Mr Andry, commissaire aux comptes, était présent aux réunions du 11 avril et 5 septembre 2019.

Vous trouverez ci-après le compte rendu des évènements importants intervenus durant l'exercice.

Nous reproduisons ci-dessous les commentaires du 1^{er} semestre –déjà communiqués- et plus loin dans le texte, ceux du 2^{ème} semestre 2019.

COMMENTAIRES DU 1^{er} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2018-2019 (DÉJÀ COMMUNIQUÉS)

Expertise judiciaire SEGUI :

Dans le litige qui oppose certains copropriétaires au promoteur de l'immeuble B-Forest, le Tribunal a mis à charge de l'architecte de la résidence, la SPRL URBAN PLATFORM la constitution d'une provision complémentaire de 7.500 EUR destinée à couvrir les honoraires de l'expert judiciaire SEGUI. Celle-ci a été mise à charge par décision du Tribunal le 23 Octobre 2018 et a finalement été honorée par l'architecte début Février 2019.

Le Tribunal a également accepté de postposer la remise du rapport de l'expert judiciaire au 1^{er} juillet 2019.

En conséquence, l'expert SEGUI a fixé une réunion plénière avec les parties en date du 23 mai prochain à 14 heures.

Il a fait savoir que sur base de l'information reçue des avocats de la société MITRO NV, entrepreneur de la résidence et déclarée en faillite en date du 22 novembre 2018, le curateur désigné ne reprenait pas la procédure et que donc les avocats de MITRO NV n'y seraient pas présents.

Travaux VIVAQUA

- à l'occasion du renouvellement du réseau d'égouttage dans la rue par VIVAQUA, le promoteur Mr Thornell a fait état au syndic d'une différence de niveau entre le réseau public et le raccordement de la résidence constatée lors de la construction de la résidence; en conséquence, l'avocat de la copropriété, Me WILLEMART, a interpellé le 29 novembre 2018 VIVAQUA en ses termes : « ... Or, il semblerait que, lors de la construction de l'immeuble, son raccordement n'avait pas pu se faire comme prévu (50 cm trop haut du fait d'une erreur d'archive à la ville de Bruxelles ; en effet, quand la

tranchée fut ouverte, il a été constaté que l'égout public était plus haut que prévu sur les plans de la ville)... ».

L'idée était de profiter de ce chantier afin de procéder à une modification dans l'intérêt de la copropriété.

Dans sa réponse du 11 janvier 2019, VIVAQUA indique : « ...il est, selon notre entrepreneur, techniquement impossible de vous raccorder à cet égout. En effet, votre raccordement se situe bien en-dessous de l'égout principal. »

- une inondation des caves le long de la rue Decoster ainsi que dans le local des compteurs d'électricité s'est produite au début mars 2019. Une cause possible était liée aux travaux en cours par VIVAQUA. Le syndic a4i a interpellé cette société qui nous a communiqué le 2 avril 2019 que « ...notre service technique (détection des fuites) nous a informé qu'il n'y avait pas de problème sur votre raccordement, je vais donc introduire une déclaration à notre service interne des assurances, je vous enverrai un mail de confirmation dès que je leur aurai transmis le dossier ». Ce point reste ouvert à ce jour.

- suite à l'état des lieux réalisés le 26 novembre 2018 par TH EXPERT, à l'initiative de SODRAEP en charge des travaux, un état des lieux postérieur (récolement) aura lieu après la fin des travaux prévus fin mai 2019.

Porte de garage

Conformément à la demande de l'AG DU 18/10/2018, le syndic a interrogé l'expert judiciaire aux fins de savoir si la porte de garage pouvait être remplacée conformément à un nouveau devis de la société VIPER ENGINEERING. En effet, l'offre précédente de cette société avait une durée de validité limitée et intégrait un moteur dont elle avait pu entretemps prouver les capacités techniques largement surfaites.

La nouvelle offre fait état d'un matériel conçu pour une utilisation la plus silencieuse possible et du remplacement de la porte actuelle en totalité. Ce nouveau dispositif est chiffré à un prix de 9.860 EUR +TVA.

L'expert SEGUI a toutefois fait savoir qu'il ne pouvait accéder à cette demande de remplacement dans la mesure « ...où cette problématique est étroitement liée avec du bruit dont les différents copropriétaires se plaignent. Cependant, vous vous souviendrez qu'aucun constat n'avait été réalisé à ce propos de manière contradictoire... ».

Divers

- pannes de courant récurrentes: selon l'électricien, ces pannes à répétition seraient dues à de nombreux défauts d'isolation et disfonctionnements constatés au niveau des éclairages extérieurs qui entraînent des coupures générales au niveau des communs de la résidence (ascenseurs, pompes de relevage, etc.). En outre, l'éclairage de secours fonctionnant sur batterie a une durée d'allumage de 2 heures maximum sauf si les batteries sont vieillissantes. Il propose de scinder les différents éléments : éclairages extérieurs et hall d'entrée, pompes de relevage (dont le placement a été rendu nécessaire lors de l'édification suite aux différences de niveau de l'égouttage), stores/extracteurs, reste des communs. L'assemblée générale devra se prononcer sur le devis et le degré de réalisation qu'elle souhaite éventuellement faire exécuter.

- ascenseurs : Bloc B : un curage d'eaux stagnantes dans la fosse d'ascenseur B a dû être réalisé par Kone en décembre 2018 ainsi que dans la fosse de l'ascenseur A en avril 2019 ; ce sujet est mis à l'ordre du jour de la prochaine AG. Bloc B : le variateur de fréquence du moteur de l'ascenseur doit

être remplacé (coût du devis KONE : 4.802,29 EUR + TVA). Suite à la coupure de courant (chantier) l'ascenseur n'a pas redémarré. Le syndic s'enquiert de savoir si l'origine est liée à la coupure générale d'électricité et d'une surtension lors de la remise en route. Dans ce cas, il pourrait être fait appel à la RC de l'entreprise.

- éclairage LED : les devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale pour décision.
- il a été demandé au syndic de faire procéder à l'enlèvement de la porte d'accès du local des pompes de relevage dans les sous-sols
- il a été demandé au syndic de s'enquérir des possibilités offertes par la centrale d'achat d'électricité mise sur pied par la commune de Forest
- les membres présents de la copropriété ont refusé que des dispositions particulières soient prises pour l'ASIF, locataire du bâtiment C. Des plaintes ont été reçues car la présence de cette institution a amené des situations d'insécurité dans la copropriété (agression, dégradation de voitures, présences non contrôlée dans les locaux de la résidence, etc.)
- les membres présents de la copropriété s'interrogent également sur le maintien des boîtes aux lettres fixées à l'initiative de Mr JACOBS sur le porche d'entrée de la résidence et si elles doivent être maintenues maintenant que Mr JACOBS et sa société n'opèrent plus dans les locaux de la résidence
- un membre présent s'est plaint du non-respect du ROI par les occupants du B1.1 et des nuisances générées (barbecue sur balcon en terrasse et stockage d'immondices) ; idem pour des poussettes mises sur les paliers dans le bloc A ce qui est interdit par le ROI
- le placement éventuel d'un filtre en amont des pompes de relevage a été fortement déconseillé par les sociétés spécialisées car cela limiterait l'écoulement et créerait encore plus facilement des blocages
- une intervention a été réalisée pour la remise en route de la centrale « incendie » et la vérification des éclairages de secours (3 heures maximum d'autonomie)
- enfin diverses autres interventions ont eu lieu sur site et le relevé en sera fait par le syndic lors de la prochaine AG.

COMMENTAIRES DU 2^{ème} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2018-2019

Expertise judiciaire :

Une réunion technique et plénière sous l'égide de l'expert judiciaire Ségué s'est tenue le 23 mai dernier. Des investigations complémentaires sont nécessaires dans le cadre de sa mission et à ce jour, aucune date n'a pu être fixée vu les indisponibilités des parties. Elle se tiendra vraisemblablement après le 15 novembre prochain.

L'expert a pris note de la demande des parties d'établir une évaluation chiffrée de l'ensemble des travaux correctifs qui, selon lui, s'avèrent nécessaires.

Entretemps, le Tribunal de 1^{ère} Instance de Bruxelles -dans sa décision du 29/8/2019- a prolongé la mission d'expertise au 1 juillet 2020 et dit qu'une provision complémentaire d'un montant de 3.500 EUR devait être consignée à charge de l'architecte, le SPRL Urban Platform.

Travaux VIVAQUA

Vivaqua a décliné toute responsabilité dans les inondations survenues à l'occasion de leurs travaux dans la rue. Les copropriétaires qui auraient subi des dégâts dans leur logement imputables à ces travaux doivent prendre l'initiative de s'adresser à SODRAEP pour qu'ils fassent un récolement (constat post-travaux) de leur bien.

Eclairages LED parkings

Nous avons reçu l'offre de Dream Elec (Mr Vriens) et disposons aussi de celle de Quentin l'Electricien. Le sujet sera présenté lors de la prochaine AG.

Inondations emplacements de parking 29-30-31-32-33.

Suite aux inondations sur ces emplacements de parking fin 07/2019, les constatations suivantes ont été faites par le syndic :

- Le petit puit situé dans l'angle des voiles de béton de cet emplacement 33 n'est raccordé à rien, il est profond d'une dizaine de cm et le fonds est en béton, l'eau qui y stagne ne s'évacue pas ;
- De plus, s'il devait servir à évacuer l'eau d'infiltration, il ne pourrait le faire, il est situé à un niveau supérieur du reste de la dalle de parking ce qui justifie la flaque qui ne peut s'évacuer.

A ce stade, le syndic a demandé au service de nettoyage de surveiller les inondations et de racler en cas de nécessité. Une solution technique, si elle existe sera investiguée par le syndic car la vidange de ce puits aurait dû se faire par une pompe dédiée à cet effet ; une prise de courant est d'ailleurs installée sur le mur à proximité.

Bureaux AISE

Plusieurs copropriétaires se plaignent des problèmes que posent les bureaux de l'AISF : ces bureaux reçoivent des personnes tous les jours ouvrables qui se baladent dans la copropriété, les parkings ou ne ferment pas le portail. Cela pose un problème de sécurité. Le point est à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Forest le 24 septembre 2019,

Le Conseil de copropriété,
Philippe Desmul, Président
Mara Caboara (bloc D)
Corine Dewitte (bloc B)
Martine Legras (bloc C)
Fredrick Thornell (bloc A)



ANNEXE 2



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « B-FOREST »

Rue Pierre Decoster 96 - 1190 Bruxelles

N° National : RPM 0899.669.555

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES A L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
DU 17 OCTOBRE 2019**

Mesdames, Messieurs,

J'ai le plaisir de vous rendre compte de l'exécution du mandat de commissaire que vous m'avez confié pour l'exercice du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019.

J'ai reçu en temps opportun la situation active et passive après répartition de l'Association au 30 juin 2019 ainsi que le compte de résultats détaillé pour l'exercice 2018-2019, le décompte de répartition de charges ainsi qu'une série de documents comptables établis par le syndic.

Les charges communes générales ont été réparties entre les copropriétaires conformément aux quotes-parts qu'ils détiennent dans l'ensemble de la copropriété ainsi que les charges particulières qui incombent à un bloc dans la mesure où les dépenses ont été engagées dans l'intérêt exclusif de ce bloc.

Ce rapport contient mon opinion sur les comptes de l'association dont le total du bilan s'établit à 37.341,67 EUR au 30 juin 2019 (2018 : 37.075,02 EUR) et des charges communes qui s'établissent à 49.627,24 EUR dont 1.465,32 EUR de frais privatifs (2018 : 55.821,62 EUR dont 1.682,29 EUR de frais privatifs).

Attestation sans réserves des comptes

J'ai reçu du syndic toutes les informations nécessaires à l'exécution de mon analyse.

J'ai examiné par sondage la justification des charges communes et des montants figurant dans la situation active et passive de l'Association.

J'ai également vérifié par sondages l'exactitude des calculs de répartition des charges communes de l'Association et de leur conformité avec les quotités figurant dans le règlement de copropriété contenu dans l'acte de base.

J'estime, dès lors, que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de mon opinion.

Les charges communes ont atteint un nouveau pic durant cet exercice pour atteindre 59.547,42 EUR, reflétant de nombreuses interventions d'entretien/réparations des installations techniques et de frais de vidanges et nettoyages des fosses d'ascenseurs. En particulier, les charges communes intègrent un coût de 5.810,77 EUR relatif au remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur B, dont la cause reste à évaluer.

Toutefois, comme mon rapport de l'an dernier y avait fait écho, nous avons pu reconnaître dans les comptes de cette année le bénéfice d'un trop perçu en matière de liquidation de sinistres d'assurance survenus en 2017. C'est ainsi qu'une déduction nette de 9.920,18 EUR a été comptabilisée en fin d'exercice, représentant le boni sur la liquidation du sinistre incendie (à concurrence de 10.064,40 EUR) et la charge (à concurrence de 144,22 EUR) relative aux inondations dans le sous-sol causées par l'arrêt intempestif des pompes de relevage. Ce résultat exceptionnel a

été comptabilisé au crédit du compte « Prestations complémentaires et frais de gestion propriétaires ».

En conséquence, les charges communes de l'exercice ont été arrêtées à 49.627,24 EUR dont 1.465,32 EUR de charges privatives.

J'attire également l'attention de l'assemblée sur le fait que les appels de fonds de l'exercice 2018-2019 ont été établis sur la base de 47.500 EUR alors que le budget voté par l'Assemblée Générale avait été de 53.230 EUR. Il en résultera en conséquence une régularisation dans le décompte du 4^e trimestre de l'exercice.

Au cours de mes travaux, j'ai obtenu tous les renseignements et communications nécessaires à l'accomplissement de ma mission et je n'ai pas eu connaissance d'opérations faites en violation des statuts.

A mon avis, compte tenu des remarques qui précèdent et des dispositions légales et réglementaires, les comptes clôturés au 30 juin 2019 représentés par le bilan, le compte de résultats et le décompte annuel des charges communes à la même date donnent une image fidèle du patrimoine et des résultats de l'Association.

En conséquence, je recommande à l'Assemblée Générale Statutaire tenue ce 17 octobre 2019 d'approuver les comptes de l'Association au 30 juin 2019, tels qu'ils vous sont présentés.

Fait à Bruxelles, le 16 octobre 2019



Carl Andry
Commissaire aux comptes



ANNEXE 3

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

ACP B-Forest
rue Pierre Decoster 96
1190 BRUXELLES
N° ent. : 899669555
Exercice : du 01/07/2018 au 30/06/2019

Bilan après répartition au 30/06/2019

Date d'édition : 12/09/2019 13:57:57

ACTIF		PASSIF	
3400000 - Stock de télécommandes	104.00	1000000 - Fonds de roulement	20 050.00
4000000 - Propriétaires	1 725.42	1500200 - Réserve produits divers	5.03
4999100 - Arrondis débiteurs	0.24	1600000 - Fonds de réserve	2 320.45
5300000 - Compte épargne	10 041.47	1620000 - Fonds de réserve AB	5 250.00
<i>GKCCBEBB BE17 0882 8439 6921</i>	<i>10 041.47</i>	1620000 - Fonds de réserve C	2 725.00
5500000 - Compte vue	25 470.54	1620000 - Fonds de réserve Parkings	1 314.50
<i>GEBABEBB BE83 0016 7495 8715</i>	<i>25 470.54</i>	4400000 - Fournisseurs	5 547.57
		4922000 - Frais de rappel à régulariser	129.12
	37 341.67		37 341.67

ANNEXE 4

[Handwritten mark]

CA

BUDGET ORDINAIRE		Réel 17-18	Budget 18-19	Réel 18-19	Budget 19-20	Diff.	Commentaires - Réel 18-19 VS Budget 18-19
6101100	Entretien, élec., téléphone & contrôle ascenseur	€ 4.051,84	€ 4.100,00	€ 5.826,86	€ 4.900,00	1.726,86 €	ENGIE, KONE, KONHEF, PROXIMUS + 2 interventions KONE vidange cuvette ascenseur A et B + remises en service
6101130	Réparation ascenseur	€ 832,41	€ 500,00	€ 6.203,50	€ 1.000,00	5.703,50 €	KONE : remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur B
610300	Entretien AB-C	€ 423,50	€ 450,00	€ 471,90	€ 480,00	21,40 €	SANILOOK - entretien CLV
610330	Réparations AB-C	€ 1.871,54	€ 1.000,00	€ 454,74	€ 800,00	545,26 €	VIPER
6104010	Entretien portes garages	€ 1.198,17	€ 750,00		€ 750,00	750,00 €	VIPER - aucune intervention en 2018-2019
6104030	Réparation portes garages	€ 5.352,36	€ 5.500,00	€ 5.299,80	€ 5.400,00	200,20 €	SAUCA
6105000	Entretien des communs	€ 544,50	€ 500,00	€ 522,50	€ 550,00	22,50 €	BXL Propreté + réunion CCP
6105300	Matériel et frais occupants	€ 868,46	€ 500,00	€ 815,36	€ 750,00	315,36 €	DMO & Watertechnik (consultance technique pompe de relevage) + taxe exploitation parking
6105330	Frais divers propriétaires	€ 3.184,72	€ 3.000,00	€ 2.732,21	€ 2.700,00	287,29 €	PRO-ARBO
6106000	Entretien jardin	€ 815,30	€ 1.000,00	€ 2.804,89	€ 3.000,00	1.804,89 €	CREATEL interventions parlophonie + DMO ; currage égouts + intervention acodrain, SAFE&SOUND ; 2 dépannages centrale incendie + mouvement dans les jardins & relamping
6106030	Aménagement jardin						CREATEL dysfonctionnement A + ZEHENDER extraction B + refoulement app. Mime Schiepers + SAFE&SOUND + QUENTIN ELECTRICIEN
6109000	Entretien installations techniques	€ 1.647,38	€ 1.700,00	€ 2.191,58	€ 2.000,00	491,58 €	remplacement détecteur 3ème bloc B
6109001	Entretien installations techniques AB	€ 477,10	€ 500,00	€ 840,28	€ 700,00	340,28 €	PRO-ARBO : nettoyage toiture végétale & avaloirs & SAFE&SOUND
6109002	Entretien installations techniques C	€ 1.574,22	€ 2.000,00	€ 619,30	€ 1.500,00	1.380,70 €	SANI-LOOK & QUENTIN ELECTRICIEN
6109030	Réparation installations techniques	€ 709,98	€ 500,00	€ 925,17	€ 700,00	425,17 €	CLABOTS : sécurisation bloc A
6109031	Réparation installations techniques AB	€ 1.074,41	€ 500,00	-	€ 500,00	500,00 €	VIVAQUA : Pas de facture reçue en 2018-2019
6109031	Réparation installations techniques C	€ 104,86	€ 120,00	-	€ 300,00	120,00 €	ENGIE
6120000	Consommation & redevance eau	€ 4.875,82	€ 5.000,00	€ 4.273,03	€ 4.800,00	726,57 €	A41
6121000	Electricité communs (EAN 810)	€ 9.854,70	€ 9.900,00	€ 10.075,14	€ 10.100,00	125,14 €	KOAN suivi litige judiciaire
6130000	Honoraires syndic	€ 1.722,61	€ 2.000,00	€ 4.107,95	€ 4.000,00	2.107,95 €	AXA
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 200,00	€ 210,00	€ 200,00	€ 210,00	10,00 €	AXA
6140000	Assurances propriétaires	€ 3.282,28	€ 3.400,00	€ 2.927,53	€ 3.100,00	472,47 €	AXA
6140001	Assurances propriétaires bloc AB	€ 1.200,15	€ 1.300,00	€ 946,10	€ 1.100,00	355,90 €	AXA
6140003	Assurances propriétaires bloc C	€ 1.456,51	€ 1.500,00	€ 989,78	€ 1.000,00	510,22 €	AXA
6140004	Assurances propriétaires bloc D	€ 722,73	€ 800,00	€ 887,55	€ 900,00	87,55 €	AXA
6140005	Assurances propriétaires bloc garages	€ 3.023,67	€ 1.000,00	€ 1.926,57	€ 1.500,00	925,57 €	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. Compl. A41
6160300	Frais de gestion occupants	€ 2.510,51	€ 2.500,00	€ -7.876,82	€ 2.500,00	-10.537,33 €	Frais de banque, frais de location de salle, frais de copie, enveloppes et timbres & prest. Compl. A41 + prise en charge du solde créditeur du compte 4991000 - compagnie d'assurance qui a trop remboursé
6160330	Frais de gestion propriétaires						
643	Frais privatifs	€ 1.682,29		€ 1.465,32		1.465,32 €	
	Total	€ 55.255,52	€ 50.230,00	€ 49.627,24	€ 54.640,00	602,76 €	
BUDGET EXTRAORDINAIRE							
6130100	Adaptation statuts		€ 3.000,00	€	€ 2.000,00	-3.000,00 €	
	Total		#	#	#	3.000,00 €	
	TOTAL GENERAL	€ 55.255,52	€ 53.230,00	€ 49.627,24	€ 56.640,00	-3.602,76 €	

[Signature]