

**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

**BRUXELLES**, le 18 Octobre 2018

**ACP B-Forest**  
**rue Pierre Decoster 96**  
**1190 BRUXELLES**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 18 Octobre 2018**

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

<b>Copropriétaires présents</b>	<b>9</b>	<b>sur 31</b>	<b>29.03 %</b>	<b>3414.40</b>
<b>Copropriétaires représentés</b>	<b>7</b>	<b>sur 31</b>	<b>22.58 %</b>	<b>2389.60</b>
<b>Copropriétaires absents</b>	<b>15</b>	<b>sur 31</b>	<b>48.39 %</b>	<b>4196.00</b>
<b>Totaux</b>	<b>31</b>	<b>sur 31</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.000</b>
<b>AG valide en participants</b>		<b>16</b>	<b>51.61 %</b>	
<b>AG valide en quotités</b>		<b>5804.00</b>	<b>58.04 %</b>	

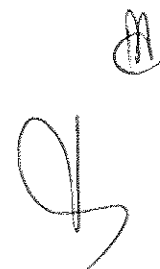
Le 18 Octobre 2018 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en Assemblée Générale (A.G.) sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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. Désignation du bureau et du secrétaire**

Monsieur Gaudy est élu Président de l'Assemblée.

Le syndic (A4i sprl) est désigné comme secrétaire de la réunion.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and a smaller one above it.

## 2. Rapport annuel d'activités, rapport du Conseil de Copropriété et point sur les contrats des différents prestataires de services

Depuis la dernière A.G. statutaire, tenue le 19 octobre 2017, le Conseil de Copropriété a été réuni à plusieurs reprises par le syndic et de manière collégiale les 25/10/2017, 27/03/2018 et 05/09/2018.

Le Conseil de Copropriété détaille les activités menées durant l'exercice 2017-2018 (voir copie du rapport d'activité en annexe).

En dehors de la gestion habituelle, incluant la gestion administrative, la tenue de la comptabilité, les visites régulières des parties communes et le suivi des contrats des différents prestataires de services, différents points et activités ont été mis en route par le syndic avec la collaboration du Conseil de Copropriété, principalement :

- suivi et régularisation du sinistre incendie;
- suivi et régularisation du sinistre pompes de relevage;
- suivi des propriétaires en défaut de paiement;
- suivi des litiges judiciaires;
- suivi des ventes;
- suivi de l'expertise judiciaire ;
- remplacement du cylindre endommagé de la porte d'entrée du bloc A ;
- réglage de l'extraction Bât. B afin de supprimer les nuisances sonores et diminuer vitesse d'extraction trop importante ;
- suivi pannes électriques (garage, ...);
- réfection de l'allée centrale ;
- ...

Point sur les contrats de fourniture et les contrats des différents prestataires de services de la copropriété :

- Nettoyage : **SAUCA** (durée : 1 an; date anniversaire contrat: 1er janvier; renon: préavis de trois mois)1- RAS.
- Espaces verts : **PRO ARBO** (durée : 1 an; date anniversaire contrat: 1er avril; renon: préavis de trois mois) – R.A.S.
- 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) – R.A.S.
- Porte de garage : **VIPER** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat: 28 septembre; renon: préavis de 3 mois) – R.A.S.
- Assurances : Contrats résiliés par **ALLIANZ** au 01/07/2018 ; nouveau contrat souscrit auprès d'**AXA** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat: 1er décembre ; renon: préavis de 3 mois). Le montant de la prime annuelle a été diminué (de 7.383,24€ à 6.386,83€ tandis que le capital couvert ainsi que la couverture globale ont augmentés (voir tableau comparatif joint) ; Courtier **WILINK** – RAS.
- 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) – Prochain entretien annuel en juillet.
- Dispositifs sécurité et incendie : **SAFE & SOUND** (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat: 1 er juillet, renon : préavis de 3 mois) – RAS.
- 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** - RAS.



### 3. 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) ;

Rapport de Koan sur le déroulement de la dernière année :

- L'élément principal est bien évidemment la suspension de l'expertise (et le prolongement de la mission de l'expert par le tribunal) en raison de provisions insuffisantes. MITRO a bien été condamnée de constituer une provision complémentaire mais son conseil a annoncé la mise en réorganisation judiciaire de sa cliente (en raison d'importantes difficultés financières). La partie COPROPRIETAIRES a alors spontanément constitué une provision complémentaire de 7.500 € mais il reste un complément de provision de 5.000 € demandé par l'expert sans lequel il a clairement indiqué qu'il ne bougerait plus. Cette demande de complément de provision a fait l'objet d'une fixation devant le tribunal, laquelle a fait l'objet de diverses remises jusqu'au 9 octobre dernier, date à laquelle l'affaire a pu être plaidée. Me RQUIER a sollicité la condamnation du bureau d'architecte à la constitution de cette provision. Nous attendons le jugement.
- Ceci explique notamment le blocage des travaux d'expertise et le temps pris pour la fermeture du dallage qui a finalement été prise en charge par l'ACP sous réserve de ses droits.
- A4i a aussi sollicité l'autorisation de faire les travaux à la porte de garage pour remédier au problème du bruit le 15/11/2017 mais l'expert a indiqué qu'en l'absence de provision supplémentaire, cette question était aussi suspendue.
- Très récemment, Me Riquier a fait état d'importants problèmes d'infiltrations chez M. DESMUL pour lesquels il faudrait intervenir rapidement. Ici encore, il faudra que l'expert l'y autorise.
- Nous rappelons enfin que les garages ont été inondés à la fin du mois d'octobre 2017 en raison d'un encombrement (serpillière) des pompes de relevage des eaux usées. Une déclaration de sinistre avait été introduite par A4i.

L'AG approuve à l'unanimité des voix présentes et représentées le mandat donné au syndic et au Conseil de Copropriété afin de prendre les décisions en bon père de famille concernant le suivi de ce dossier.

### 4. Situation comptable 2017-2018

Le contrôle des comptes a été effectué par Monsieur ANDRY, le Commissaire aux Comptes désigné par l'A.G.

Le relevé des frais pour la période du 1/07/17 au 30/06/18 est parcouru et commenté poste par poste. Il est demandé à A4i de rechercher si la différence de consommations entre cet exercice et les précédents (500 € et +/- 100 €) est due à la consommation de l'extinction de l'incendie.

Le bilan au 30/06/18 (cf. pièce jointe en annexe) est parcouru et commenté par le syndic.

Le syndic signale que la répartition des frais entre propriétaires et locataires est communiquée dans chaque décompte annuel à titre indicatif, sous réserve d'adaptation par le propriétaire en fonction du contrat de bail conclu entre ce dernier (bailleur) et son locataire (preneur).

L'A.G. se prononce à l'unanimité des voix présentes et représentées pour affecter au Fonds de Réserve le montant du bilan repris au compte "1500200 réserve produits divers" ainsi que le montant figurant au 4990000 (210,36 €).

L'A.G. approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le bilan au 30/06/18.

L'A.G. approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes pour la période du 1/07/2017 au 30/06/2018.

L'A.G. vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion pour la période du 1/07/2017 au 30/06/2018.

L'A.G. vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour sa gestion pour la période du 1/07/2017 au 30/06/2018.

## 5. Budget prévisionnel 2018-2019

Le budget prévisionnel, distribué et commenté en séance, est approuvé à l'unanimité des voix présentes et représentées, sous réserve des décisions qui seront prises par l'A.G. ci-après.

Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges. (Cf. pièce jointe en annexe - montant total 53.230 €).

## 6. Organisation des Fonds de Réserve

L'A.G. confirme, à l'unanimité des voix présentes et représentées, l'organisation d'appels de fonds de réserve à raison de

- fonds de réserve bloc A-B: 1.000 €/an soit 250€ par trimestre;
- fonds de réserve C: 500 €/an soit 125€ par trimestre;
- fonds de réserve Pkgs: 250 €/an soit 63€ trimestre.

## 7. Désignation d'un Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2018-2019 et fixation de ses compétences et missions

L'A.G. décide, à l'unanimité des voix présentes et représentées, de fixer les missions et compétences du commissaire aux comptes comme suit:

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et de la balance générale ;
- 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)
- vérification des balances "propriétaires " et "fournisseurs".

L'A.G. désigne, à l'unanimité des voix présentes et représentées, Monsieur ANDRY en tant que commissaire aux comptes pour l'exercice 2018-2019.

## 8. Nouveaux outils de communication A4i

A4i informe les copropriétaires des nouveaux outils de communication entre le syndic et les copropriétaires (communication digitalisée/e-mail, sms et site internet) qui sont mis à leur disposition depuis le 1er septembre 2018.

## 9. Proposition de remplacement du groupe hydrophore

Le groupe hydrophore et les deux robinets de service ont été remis en fonctionnement par la société SPMB. Cette dernière signale que l'équipement actuel est vétuste et dysfonctionne et qu'il devrait être remplacé.

L'offre de la société SPMB relative à la fourniture et à l'installation d'un nouveau système de récupération des eaux s'élevant à 2.982,27€ TVAC est présentée.

L'A.G. refuse cette proposition par le vote défavorable comptabilisé ci-dessous.

Proposition de remplacement du groupe hydrophore	Oui	370.70	6.57 %	Majorité des trois quarts
	Non	5 274.30	93.43 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	5 645.00	-	
	Abstention / Absents	4 355.00	-	
OUI	-			
NON	ANDRY Carl , JIMAR sprl, CARLIER Brigitte , CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , INSIST&T s.a., LEGRAS Gilles , MONTFORT - CABOARA JP. ou M., POUILLARD - DEWITTE , BARTH - SCHMIED N. ou J. , MERTES Jean-Yves , ALBERS Zoé, BIOT Laurent, AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , GASPART Emmanuel , GROSJEAN Michèle, HUET Philippe , ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , SOCAVI s.a., JS CONSULTING sprl			

**10. Bloc A - sas ascenseur : proposition de placement d'un dispositif en vue d'éviter l'écoulement des eaux dans la fosse ascenseur (Mr THORNELL)**

La proposition de placement d'un dispositif en vue d'éviter l'écoulement des eaux dans la fosse ascenseur est présentée par Mr THORNELL.

L'A.G. refuse cette proposition par le vote défavorable comptabilisé ci-dessous.

<b>Bloc A - sas ascenseur : proposition de placement d'un dispositif en vue d'éviter l'écoulement des eaux dans la fosse ascenseur (Mr THORNELL)</b>	Oui	1 471.10	30.20 %	<b>Majorité des trois quarts</b>
	Non	3 399.70	69.80 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>4 870.80</b>	-	
	Abstention / Absents	5 129.20	-	
OUI	-			
NON	ANDRY Carl , CARLIER Brigitte , CORIMOC s.a. Immobilière , DESMUL Philippe , MONTFORT - CABOARA JP. ou M., POUILLARD - DEWITTE , BARTH - SCHMIED N. ou J. , MERTES Jean-Yves , ALBERS Zoé, BIOT Laurent			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , GASPART Emmanuel , GROSJEAN Michèle, HUET Philippe , ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , SOCAVI s.a., BOSSY Françoise , AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			

**11. Bloc A - sas ascenseur : proposition de sécurisation**

L'offre de la société CLABOTS (voir détail de l'offre en pièce jointe) est examinée en séance : installation d'une garniture blindée en inox, tirant + clenche. (305,50€ HTVA) + option pour serrure à double tour automatique (+265€ HTVA) + option de gâche SPC Inox 2mm réversible grande lèvre - gâche renforcée (+68,80€). Sortie toujours libre via la clenche.

L'A.G approuve à l'unanimité des voix présentes et représentées la proposition de sécurisation du sas d'entrée du bâtiment A pour un montant total de 639,3€ HTVA.

<b>Bloc A - sas ascenseur : proposition de sécurisation</b>	Oui	3 487.10	88.11 %	<b>Majorité des trois quarts</b>
	Non	470.60	11.89 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>3 957.70</b>	-	
	Abstention / Absents	6 042.30	-	
OUI	-			
NON	CARLIER Brigitte			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , GASPART Emmanuel , GROSJEAN Michèle, HUET Philippe , ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , SOCAVI s.a., BOSSY Françoise , MONTFORT - CABOARA JP. ou M., POUILLARD - DEWITTE , ALBERS Zoé, AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			

**12. Mise en concordance entre les statuts et la loi**

La nouvelle loi sur la Copropriété a été votée et sera d'application au 1er janvier 2019. La mise en conformité doit obligatoirement être réalisée en 2019.



### 13. Pompes de relevage

Rappel de la procédure à suivre en cas d'alarme.

Point demandé par Monsieur DESMUL : quel dispositif d'amélioration pourrait être apporté et mise à charge des frais ?

Pompes de relevage	Oui	4 553.70	78.46 %	Majorité des 4/5 La résolution est rejetée.
	Non	1 250.30	21.54 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 804.00</b>	-	
	Abstention / Absents	4 196.00	-	
OUI	-			
NON	MONTFORT - CABOARA JP. ou M., BIOT Laurent, AREND ou DE MOT Anthony ou Marion			
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , GASPART Emmanuel , GROSJEAN Michèle, HUET Philippe , ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , SOCAVI s.a.			

### 14. Porte de garage : frais de ressort

Point demandé par Monsieur DESMUL : Mise à charge des frais de ressort de la porte de garage pour compte de qui il appartiendra.

Porte de garage : frais de ressort	Oui	5 551.70	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 551.70</b>	-	
	Abstention / Absents	4 448.30	-	
OUI	-			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BERKANI ELHADI , GASPART Emmanuel , GROSJEAN Michèle, HUET Philippe , ISERENTANT Marie-Agnès, JACOBS Samy , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHEYVAERTS Marjolaine , SCHIEPERS Isabelle , SMETS Dominique, STAQUET Arnaud, TAPERNOUX Guy , SOCAVI s.a., POUILLARD - DEWITTE			

### 15. Problématique des « déménagements et emménagements »

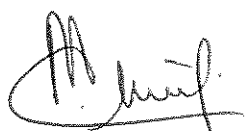
Point demandé par Madame CARLIER.

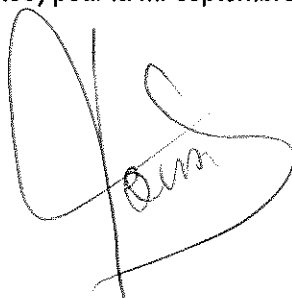
### 16. Divers

Sinistre dégât des eaux appartement B0.1G (propriétaire : JACOBS) : conformément aux décisions prises lors de la dernière A.G., le locataire de Monsieur JACOBS a procédé aux travaux de remise en état du hall d'entrée. Le Conseil de Copropriété fait part de son insatisfaction quant aux travaux réalisés. L'AG décide de remettre ces lieux en peinture et de porter la facture aux frais de du propriétaire des locaux loués à l'origine du sinistre.

Entretien annuel des conduits CLV : SANILOOK a procédé à l'entretien annuel en date du 14/12/2017. En dépit des différentes relances effectuées par la copropriété, l'entretien n'a pu être réalisé au départ de l'appartement B1.2D (propriétaires : ROSENORN-LANNG) de sorte que la copropriété s'exonère de toute responsabilité survenant de cette négligence. Les propriétaires concernés ont été officiellement informés de cette situation.

Date de la prochaine A.G.S.: jeudi 17 octobre 2019 à 18h30. Le syndic invite les copropriétaires qui le souhaitent à lui envoyer par écrit toute demande spécifique (documentée) pour la mi-septembre au plus tard de manière à l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

  
P. ARIEL



Documents annexés au procès verbal :

- Liste des présences ;
- Bilan au 30/06/2018 ;
- Budget prévisionnel 2018-2019 ;
- Rapport d'activités du Conseil de Copropriété ;
- Rapport du Commissaire aux Comptes
- Tableau frais porte de garages : frais de ressort.

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a large, flowing 'S'.

## ACP B-Forest

Exercice : du 01/07/2017 au 30/06/2018

## Bilan après répartition au 30/06/2018

ACTIF		PASSIF	
3400000 - Stock de télécommandes	104.00	1000000 - Fonds de roulement	20 050.00
4000000 - Propriétaires	5 864.63	1500200 - Réserve produits divers	11.52
4922000 - Frais de rappel à régulariser	397.36	1600000 - Fonds de réserve	2 098.57
4999700 - Charges à reporter	83.84	1620000 - Fonds de réserve AB	4 250.00
5300000 - Compte épargne	10 040.58	1620000 - Fonds de réserve C	2 125.00
<i>GEBABEBB BE17 0358 2513 8221</i>	<i>10 040.58</i>	1620000 - Fonds de réserve Parkings	1 062.50
5500000 - Compte vue	20 584.61	4400000 - Fournisseurs	4 901.18
<i>GEBABEBB BE83 0016 7495 8715</i>	<i>20 584.61</i>	4990000 - Paiements en attente	210.36
		4991000 - Sinistres en attente	2 365.89
	<b>37 075.02</b>		<b>37 075.02</b>



## Relevé des présences

Copropriété : 2216 - ACP B-Forest  
Exercice : 2017-2018

Lieu : BRUXELLES  
Date : 18/10/2018  
Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
22160036 ALBERS Zoé	237.5000	Procuration
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	Présent
22160007 BOSSY Françoise	370.7000	Procuration
22160009 CARLIER Brigitte	470.6000	Présent
22160012 DESMUL Philippe	509.3000	Présent
22160014 GASPART Emmanuel	29.0000	Absent
22160034 GROSJEAN Michèle	334.0000	Absent
22160030 HUET Philippe	29.0000	Absent
22160039 ISERENTANT Marie-Agnès	121.7000	Absent
22160016 JACOBS Samy	147.0000	Absent
22160018 LEGRAS Gilles	285.7000	Procuration
22160033 MERTES Jean-Yves	29.0000	Présent
22160020 MONTFORT - CABOARA JP. ou M.	423.3000	Présent
22160021 POUILLARD - DEWITTE	252.3000	Présent
22160022 ROSENORN - LANNG Christopher	304.2000	Absent
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	Absent
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
22160006 JIMAR sprl	288.1000	Procuration
22160017 JS CONSULTING sprl	159.0000	Procuration
22160040 SOCAVI s.a.	29.0000	Absent
<b>Total Copropriété :</b>	<b>10 000.0000</b>	<b>31</b>
Présents :	3 414.4000	9
Procurations :	2 389.6000	7
Absents :	4 196.0000	15
<b>Total pour le quorum :</b>	<b>5 804.0000 (58.04 %)</b>	<b>16 (51.61 %)</b>

	BUDGET ORDINAIRE	Budget 17-18	Réel 17-18	Budget 18-19
610110	Entretien, élec., téléphone & contrôle ascenseur	€ 3.900,00	€ 4.051,64	€ 4.100,00
610113	Réparation ascenseur	€ 500,00	€ 832,41	€ 500,00
610300	Entretien AB-C		€ 423,50	€ 450,00
610330	Réparations AB-C	€ -		
610380	Frais de relevé des compteurs	€ -		
610401	Entretien portes garages	€ 500,00	€ 1.871,54	€ 1.000,00
610403	Réparation portes garages	€ 500,00	€ 1.198,17	€ 750,00
610500	Entretien des communs	€ 5.400,00	€ 5.352,36	€ 5.500,00
610530	Matériel et frais occupants	€ 500,00	€ 544,50	€ 500,00
610533	Frais divers propriétaires	€ -	€ 868,46	€ 500,00
610600	Entretien jardin	€ 3.000,00	€ 3.184,72	€ 3.000,00
610603	Aménagement jardin	€ -		
610900	Entretien installations techniques	€ 2.000,00	€ 815,30	€ 1.000,00
#	Entretien installations techniques AB		€ 1.647,38	€ 1.700,00
#	Entretien installations techniques C		€ 477,10	€ 500,00
610903	Réparation installations techniques	€ 2.500,00	€ 1.574,22	€ 2.000,00
#	Réparation installations techniques AB		€ 703,98	€ 500,00
#	Réparation installations techniques C		€ 1.074,41	€ 500,00
612000	Consommation & redevance eau	€ 100,00	€ 104,86	€ 120,00
612100	Electricité communs (EAN 810)	€ 3.500,00	€ 4.875,82	€ 5.000,00
613000	Honoraires syndic	€ 9.750,00	€ 9.854,70	€ 9.900,00
613010	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 2.000,00	€ 1.722,61	€ 2.000,00
614000	Assurances propriétaires	€ 200,00	€ 200,00	€ 210,00
614000	Assurances propriétaires bloc AB	€ 3.600,00	€ 3.282,28	€ 3.400,00
614000	Assurances propriétaires bloc C	€ 1.330,00	€ 1.200,15	€ 1.300,00
614000	Assurances propriétaires bloc D	€ 1.750,00	€ 1.456,51	€ 1.500,00
614000	Assurances propriétaires bloc garages	€ 750,00	€ 722,73	€ 800,00
616030	Frais de gestion occupants	€ 1.000,00	€ 3.023,67	€ 1.000,00
616033	Frais de gestion propriétaires	€ 2.500,00	€ 2.510,61	€ 2.500,00
643	Frais privatifs	€ -	€ 1.682,29	
	<b>Total</b>	€ 45.280,00	€ 55.255,92	€ 50.230,00
	<b>BUDGET EXTRAORDINAIRE</b>			
6130100	Adaptation statuts	P.M.		€ 3.000,00
	<b>Total</b>	€ -	€ -	###
	<b>TOTAL GENERAL</b>	€ 45.280,00	€ 55.255,92	€ 53.230,00

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

Rapport du Conseil de Copropriété exercice 2017 - 2018

Durant la période sous revue, le Conseil de copropriété s'est réuni trois fois :

(Présences=x)	Ph Desmul Président	F. Thornell Bloc A	C. Dewitte Bloc B	M. Legras Bloc C	M. Caboara Bloc D
25/10/2017	x				
27/3/2018	x	x			x
5/9/2018	x		x		

Un rapport semestriel daté du 28 mars 2018 a été transmis aux copropriétaires par le syndic en date du 23 avril 2018. Vous trouverez ci-joint le texte de ce rapport semestriel complété (*texte en italiques : 2S2018*) des évolutions et des faits additionnels du deuxième semestre de l'exercice.

Expertise judiciaire :

Dans le litige qui oppose certains copropriétaires au promoteur de l'immeuble B-Forest, l'expert judiciaire SEGUI a demandé au Tribunal la prolongation du délai de dépôt de son rapport définitif au 28/12/2018. La société MITRO, l'entrepreneur, restait en défaut de paiement de la provision de 7.500 EUR sollicitée par l'expert et à laquelle le Tribunal l'avait condamnée. L'expert SEGUI a en outre sollicité une provision complémentaire de 5.000 EUR pour finaliser sa mission à ce stade.

L'avocat de la copropriété a été mandaté en vue de solliciter l'expert SEGUI pour d'une part contraindre MITRO à remettre en état l'allée centrale d'accès au jardin et d'autre part autoriser la copropriété à exécuter les actions correctives immédiatement suggérées par la société VIPER en charge depuis octobre 2016 de l'entretien des équipements.

L'expert SEGUI, dans son courrier du 26 janvier 2018, a fait savoir que la fermeture de l'ouverture réalisée pour l'investigation du caniveau pouvait intervenir et qu'il avait demandé à plusieurs reprises à MITRO de bien vouloir y procéder.

Concernant la porte de garage, dans le même courrier, l'expert SEGUI a indiqué que des constats sur place ainsi que des analyses acoustiques devraient être envisagées, ceux-ci ne pouvant avoir lieu pour l'instant, en raison du fait qu'il n'était pas provisionné.

Entretemps, l'avocat de l'entrepreneur MITRO a fait savoir le 6 mars dernier que MITRO avait été admise à une procédure de réorganisation judiciaire (nouvelle formule légale remplaçant l'ancien concordat). Ci-joint, l'extrait de la BCE. En conséquence, dans son courrier du 7 mars dernier, l'expert SEGUI a informé les parties que, sans constitution de la provision complémentaire de 7.500 EUR, il ne lui était pas possible de poursuivre l'expertise.

Lors du récent conseil de copropriété, il a été convenu qu'un devis serait demandé par le syndic pour la réalisation de ces travaux à un autre entrepreneur et que ces frais seraient mis à charge de la copropriété et ils pourront éventuellement être remboursés ensuite dans le cadre de l'expertise judiciaire en cours.



## 2S2018

- après réception d'un deuxième devis par le syndic, la remise en état de l'allée centrale a été réalisée par la société Motybel au prix de 605 EUR et mise actuellement à charge de la copropriété ; cette dépense figure dans les charges communes de l'exercice ;

- la provision de 7.500 EUR demandée par l'expert judiciaire Ségui a finalement été payée par les plaignants, vu la situation pécuniaire de MITRO NV qui est en réorganisation judiciaire ; toutefois pour finaliser son rapport provisoire, l'expert Ségui a sollicité une provision complémentaire de 5.000 EUR. Cette question n'a pas encore trouvé de résolution et donc l'expertise n'a pas avancé car l'expert conditionne l'achèvement de ses travaux au règlement de cette provision ;

- enfin, la réorganisation judiciaire de MITRO NV qui venait à échéance de 6 mois a été prolongée par le Tribunal de Commerce d'Anvers (division Hasselt), en date du 4 septembre 2018, jusqu'au 7 janvier 2019. Cette décision a été publiée dans le Moniteur Belge du 11 septembre 2018.

### Contrats en cours (points importants) :

- suivi du sinistre incendie A1-2 (propriétaire Mme ISERENTANT) : les dommages intervenus aux parties communes lors de ce sinistre ont été approuvés par la compagnie d'assurance ALLIANZ. Les frais du bureau GALTIER retenu par le syndic pour la contre-expertise sont toujours en discussion avec la compagnie.

Vu la fréquence des sinistres et le risque d'une hausse substantielle des primes d'assurance en incendie/dégâts des eaux pour la copropriété par la compagnie ALLIANZ, le syndic a contacté trois courtiers afin d'être préparés dans cette éventualité.

Le nettoyage des façades est planifié le 16 mai prochain.

2S2018 : suite au renon effectif d'ALLIANZ à cause de la sinistralité, un nouveau contrat d'assurances dommages/incendie a été souscrit à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018 avec AXA. Celui-ci offre de meilleures couvertures pour une prime moindre.

- le fonctionnement de la centrale d'incendie a été vérifié : celle-ci est reliée aux équipements de détection du garage. En ce qui concerne la procédure d'évacuation via les balcons refuge au 4<sup>ème</sup> étage AB, la société a précisé que l'installation des portes Rf 30 minutes pour l'entrée des appartements constituait un équipement minimal mais suffisant.

- évacuation des encombrants : le conseil a considéré l'opportunité d'utiliser les services Bruxelles propreté pour l'évacuation gratuite d'encombrants. A cet effet, une copie de la carte d'identité d'un résident est nécessaire pour leur intervention ; celle-ci doit bien évidemment être planifiée à l'avance avec ces services. Un membre du conseil (M.CABOARA) prend l'initiative pour cette fois.

### Divers

Pompes de relevage – suivi des débordements constatés le 24/10/2017

- intervention de WATERTECHNIEK THEUNISSEN et remise en état des équipements – (constat : obstruction des équipements)

- nettoyage des débordements par la société NETTO GOES

- intervention de KONE pour la remise en état des ascenseurs

- dépôt d'un avis dans les boîtes aux lettres des occupants

- introduction d'une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurances.



2S2018

*Une nouvelle panne des pompes de relevage est intervenue le 12 septembre 2018. Après visite du fournisseur, celui-ci a constaté la présence de serviettes et d'huile dans la cuve. Apparemment il s'agirait d'huiles ménagères. Ce point fait partie des sujets à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.*

Forest le 11 octobre 2018,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' or 'D' followed by a flourish.

**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 18 OCTOBRE 2018**

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<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018.

J'ai reçu en temps opportun la situation active et passive après répartition de l'Association au 30 juin 2018 ainsi que le compte de résultats détaillé pour l'exercice 2017-2018, 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 37.075,02 EUR au 30 juin 2018 (2017 : 30.807,84 EUR) et des charges communes qui s'établissent à 55.821,62 EUR dont 1.682,29 EUR de frais privatifs (2017 : 45.117,66 EUR dont 1.143,75 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.

J'attire l'attention de l'assemblée sur le fait que les appels de fonds de l'exercice 2017-2018 établis sur la base d'un budget voté de 47.500 EUR ont été sensiblement sous-évalués par rapport aux charges communes réelles de 54.139,33 EUR (hors frais privatifs). Ce dépassement est lié à une série de dépenses non récurrentes intervenues durant l'exercice et totalisant 9.897,03 EUR.

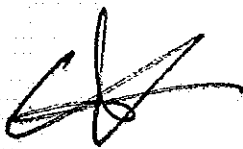
Au niveau du bilan, un solde de 2.365,89 EUR est inscrit au passif sous le compte « Sinistres en attente ». Ce solde créditeur est causé par un double paiement effectué par la compagnie d'assurances dans le cadre du règlement du sinistre incendie intervenu en début d'exercice. Selon les estimations du syndic, ce trop perçu –si maintenu- constituerait un boni de 7.723,15 EUR pour la copropriété. Par ailleurs, dans ce compte, un montant de 2.959,22 EUR figure à l'actif ; Il est relatif à la déclaration du sinistre intervenu en octobre 2017 et aux inondations dans le sous-sol causées par l'arrêt intempestif des pompes de relevage; ce sinistre devra faire l'objet d'un règlement par la compagnie d'assurance lors du prochain 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 2018 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 18 octobre 2018 d'approuver les comptes de l'Association au 30 juin 2018, tels qu'ils vous sont présentés.

Fait à Bruxelles, le 9 octobre 2018



Carl Andry  
Commissaire aux comptes



Historique des frais majeurs

6104030	17-18-070	06-12-17	Viper Engineering	502,15 €	fourniture set ressorts de réserve
6104030	17-18-069	09-12-17	Viper Engineering	696,02 €	remplacement ressorts de réserve
6104010	17-18-017	29-08-17	Viper Engineering	548,17 €	porte de garage - câbles défaits et ressort engagés
6104010	2016/0062	27-10-16	Viper Engineering	53,52 €	vérification nuisances sonores
6104030	2016/041	17-10-16	Viper Engineering	943,80 €	remise en état et fourniture ressorts de réserve
6104010	2015/011	09-07-15	Kone Belgium	98,57 €	vérification cellule réception
6104010	2015/018	01-09-15	Kone Belgium	494,47 €	dysfonctionnement cable de soulèvement
6104010	2015/029	29-09-15	Kone Belgium	346,62 €	dysfonctionnement porte de garage
6104010	2015/064	31-12-15	Kone Belgium	394,27 €	nuisances sonores
6104030	2015/052	25-11-15	Kone Belgium	2.283,16 €	placement nouveau moteur
6104030	114435	29-12-14	Kone Belgium	1.331,00 €	remplacement ressorts
6104030	114434	04-12-14	Kone Belgium	248,05 €	porte bloquée-ressorts cassés
6104010	114409	25-10-14	Kone Belgium	356,95 €	dysfonctionnement porte de garage
6104030	114410	30-10-14	Kone Belgium	1.157,37 €	remplacement chariot du moteur
6104015	112405	29-10-12	Kone Belgium	410,19 €	remplacement lampe flash
175		26-06-12	Kone Belgium	266,62 €	dysfonctionnement lampe de signalisation
2246877		11-06-12	Kone Belgium	1.461,68 €	remplacement ressorts
171		23-05-12	Kone Belgium	266,62 €	porte bloquée en position ouverte
168		10-05-12	Kone Belgium	312,59 €	problème de fermeture
		2011	fournisseur initial	gratuit	remplacement des ressorts
				<u>12.171,82 €</u>	