

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'ACP
COND'OR
DU 14 MAI 2024 (0716.824.357)**

L'an deux mille vingt-quatre le 14 mai à 18h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence
COND OR (BCE 0716.824.357) au Thon Hotel sis avenue Louise 91A à 1050 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 17 sur 63 formant ensemble 2.831/10.000ième.

Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15

Est nommé Président de séance : Monsieur VANDERSTICHELEN

Est nommée Secrétaire : le syndic MGS srl représenté par Madame Jacobs.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2022 (majorité absolue)

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de ne pas approuver les comptes de OP/TREVI.

Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2023 (majorité absolue)

Le commissaire, Monsieur Vanderstichelen, commente son rapport annexé à la convocation.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés d'approuver les comptes arrêté au 31/12/2023.

2.2. Evolution des charges – Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent - projet en annexe

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel.

L'ACP étant en décompte trimestriel le budget prévisionnel vous est transmis à titre informatif. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance et adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2.3. Situation des débiteurs

Le syndic fait lecture de la liste des débiteurs au jour de la réunion.

Il y a un dossier contentieux en cours contre le promoteur/propriétaire SFI pour un montant de 33.000€.

2.4. Réévaluation du fonds de roulement -Majorité absolue

Le fonds de roulement s'élève à 113.000€.

Le fonds de roulement est la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses ordinaires périodiques (par exemple : chauffage, entretien ascenseur, nettoyage parties communes, honoraires gérance, frais de concierge, etc.) entre le début du trimestre et le paiement des décomptes par les propriétaires.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présentes et/ou représentées de maintenir le fonds de roulement actuel et de ne pas l'augmenter.

2.5. Expédition des décomptes – rappel que par soucis d'écologie, il a décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique.

L'ACP en prend acte. Le point n'est pas soumis aux votes.

2.6. Information sur l'action intentée contre l'OP – Etat d'avancement

Le syndic informe l'ACP des différentes étapes du dossier effectués jusqu'à ce jour.

A plusieurs reprises le syndic a interpellée et mise en demeure l'OP de rembourser la somme de 69.071€.

Lors de chaque échange l'OP s'est retranchée derrière des prétextes fallacieux.

Le syndic confirme que la citation a été envoyé par le biais d'un huissier de justice.

3. Rapport du syndic sur l'exercice

Le syndic informe les copropriétés des dossiers qui ont été résolus ou encore en cours actuellement. Voir le rapport en annexe.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de donner décharge pleine à

- Monsieur Docquier
- Monsieur Adam
- Monsieur Vanderstichelen.

Il est décidé avec 94.43% des voix de donner décharge plein à Monsieur Elewaut.

Q08 - 4.1 Décharge Monsieur ELEWAUT	Oui	1544	94.43%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Non	91	5.57%	
	Voix exprimées	1635	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	7169	-	
NON	DISCRET Florie			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	FAR EAST EXPRESS (HOLDINGS) LTD			

4.2. Au syndic

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de ne pas donner décharge au précédent syndic l'Office des Propriétaires pour les années précédentes.

Il est néanmoins décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de donner décharges pleine et entière au syndic MGS srl.

4.3. Au Commissaire aux comptes

L'assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes qui est remercié pour son travail.

5. Elections : (majorité absolue)

5.1. Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission

- Monsieur DOCQUIER (Président)
- Monsieur ADAM
- Monsieur VANDERSTICHELEN
- Monsieur ELEWAUT

L'assemblée marque son accord à l'unanimité sur la nomination des copropriétaires cités ci-dessus en tant que membres du conseil de copropriété, et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur VANDERSTICHELEN en tant que Commissaire aux comptes jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

5.3. Du syndic

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, accompagné du gestionnaire Madame S. JACOBS jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au gestionnaire de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le représentant légal de la copropriété.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 13 mai 2025 (sous réserve de disponibilité de la salle)

La proposition est mise au vote et est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés. L'assemblée générale aura lieu à l'hôtel Penta.

7. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1. Compte tenu du volume exponentiel des emails que reçoivent les syndicats à Bruxelles, nécessité de rappeler aux copropriétaires que la mission du syndic se limite à la gestion des parties communes et des techniques spéciales équipant l'immeuble (chaudière, ascenseur, etc.)

Il appartient nécessairement aux copropriétaires de gérer leurs problèmes privés, dont les frais ne passeront plus par le compte de la copropriété, ce qui allégera ainsi le besoin en trésorerie des associations de copropriétaires. La liste et les coordonnées des fournisseurs de l'immeuble sont disponibles via le site de la copropriété et annexé à la présente convocation.

Pour rappel, toute demande privée pourra être facturée au copropriétaire concerné.

Le syndic joint également une note informative relative au déroulé d'un sinistre pour lequel il est inutilement sollicité et les règles de fonctionnement appliquées par l'ACP en matière d'assurance et d'auto-assurance.

L'objectif n'est pas pécunier, mais de sensibiliser les copropriétaires au temps perdu par le syndic qui pourrait être mis à profit de la collectivité.

L'ACP en prend acte. Le point n'est pas soumis aux votes.

7.2. Envoi des convocations et des procès-verbaux d'assemblée uniquement par email dès 2024 – documents disponibles également sur le site de la copropriété.

Seules les personnes n'ayant pas d'adresse email ou n'ayant pas signé la dérogation (voir annexe) continueront à recevoir la convocation par courrier simple ou recommandé.

L'ACP en prend acte. Le point n'est pas soumis aux votes.

7.3. Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC

7.4. PEB 2025 :

a) Information sur la nomination future d'un expert

Le syndic expose les informations les plus récentes à ce sujet. Le syndic informe que la situation est toujours en cours d'évolutions et que les informations présentées sont celles disponibles au jour de la réunion.

- En février 2024, le Parlement Européen a révisé sa position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments de la loi européenne sur le climat de juillet 2021 (communiqué : 20230206IPR72112). Objectif : d'avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.
- En 2026, les certificateurs PEB migreront vers un nouveau logiciel facilitant leur gestion.
- Au plus tard en 2030, l'ensemble des habitations devront obligatoirement être munis d'un PEB valide.

Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :

- o Risque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
- o Réduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.
- o Saturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration.

Il y aura désormais un certificateur par ACP et non plus un certificateur par habitation.

- En 2033, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la première moitié).
- En 2035, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la seconde moitié) si les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés.
- En 2045, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende.
- En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.
- La formule de calcul des amendes est : $(kWh/m^2/an) \times surface \text{ de l'habitation} \times 2.5 = \text{amende}$

Les amendes sont calculées de façon à être supérieures à l'investissement nécessaire à l'amélioration du PEB. Il ne sera donc jamais rentable pour l'ACP de ne pas réaliser les travaux et de payer la sanction.

Les copropriétaires sont cosolidaires des amendes qui seront réparties au prorata des quotités sauf si le poste d'amélioration est entièrement privatif (châssis).

Exemple :

- o Appartement 1 à un PEB de G
- o Appartement 2 à un PEB de F
- o Appartement 3 à un PEB de E
- o Appartement 4 à un PEB de D
- o Appartement 5 à un PEB de C+

Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033.

Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.

La somme de ces amendes sera envoyée à l'ACP qui la répartira sur l'ensemble des propriétaires (appartements 1, 2, 3, 4 et 5) au prorata des quotités. Cette méthodologie est imposée par le législateur et ne peut pas être modifiée.

Le syndic rencontre actuellement plusieurs experts PEB afin d'apprécier leurs compétences, leurs disponibilités, leurs prix et la possibilité d'établir un contrat-cadre dans le but de réduire les coûts.

La mission de ce certificateur sera de faire rapport de la situation actuelle, de proposer une stratégie de rénovation, une estimation des coûts, une proposition de financement et un suivi continu de l'ACP avec une mise à jour régulière de son rapport de situation.

- b) Mandat spécial à donner à MGS et/ou à Monsieur Moreau pour exécuter avec le syndic les recherches nécessaires en vue de collationner les informations nécessaires dans le cadre de la constitution du dossier nécessaire pour le renouvellement futur du permis d'exploitation/environnement de l'immeuble et/ou du futur PEB des communs - Décision (absolue). Le dossier sera ensuite disponible gratuitement sur le site de l'ACP et permettra aux copropriétaires qui louent ou qui vendent de transmettre aux experts et/ou agents immobiliers un dossier complet.

Le point n'est pas soumis aux votes.

- 7.5. ROI - Il appartient aux propriétaires de transmettre le ROI à leurs locataires et de le faire respecter par ceux-ci – les rappels à l'ordre éventuel du syndic seront refacturé systématiquement en privatif à l'occupant selon le tarif repris au contrat.

L'ACP en prend acte. Le point n'est pas soumis aux votes.

- 7.6. Sécurité de l'immeuble – explication du syndic – Décision

L'ACP dispose de caméra et d'un système de contrôle d'accès.

Pas de vote

- 7.7. Information sur le changement de répartition des quotités.

Le syndic informe l'ACP que les quotités utilisés depuis le début de l'ACP sont maintenues et ratifiées.

Les frais sont répartis sur base des quotités par appartement en non pas sur des clés de répartitions reprises dans l'acte de base.

- 7.8. Complexe : information sur les comptes – reconduction du mandat BNP (syndic du complexe) Décision

Le syndic informe l'Assemblée Générale, que le complexe reste en attente de l'analyse du bureau Deplasse en ce qui concerne les frais d'eau et d'électricité repris dans les comptes du complexe.

Cette analyse permettra de vérifier si les compteurs sont reliés à une utilisation privative par une ACP partielle ou réellement utilisé pour les parties communes.

Le syndic a demandé d'ajouter à l'ordre du jour de l'AG du complexe, la modification de la répartition des charges/ révision de la répartition des charges selon l'usage.

Dans le cas où la résolution est refusée, une action devant le juge de paix sera lancée pour contester la décision. L'ACP confirme le mandat au syndic pour introduire si nécessaire l'action.

7.9. Dossier réception définitive – état de la situation – Décision

Le syndic commente la liste des points encore en cours / non résolus

Sans évolution favorable dans l'année, il sera proposé lors de la prochaine assemblée générale d'assigner le promoteur.

7.10 Information sur la procédure judiciaire contre l'ancien syndic l'Office des propriétaires – état d'avancement

Voir point 2.6

8. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)

Le montant du fonds de réserve général est de 48.605€.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 5.000 €/trimestre et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.


Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 20h00.

Date d'expédition, le 17 mai 2024

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.


MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net
S. MEGANCK


Daniel Vander Stichelan
Président de la séance
Sous le sceau des remarques suivantes
7-8. Complexe Tria son d'Or. L'AG décide de :
1. Refuser les comptes.
2. ne pas reconclure le mandat du syndic si opportuno.
7-6b. L'info. est donnée à titre consultatif,
la Résidence n'étant en principe pas concernée.

RAPPORT DE CONTRÔLE DES COMPTES 2023 DE L'ACP COND'OR

Sommaire

1. Mission
2. Méthode de travail
3. Limite du contrôle
4. Constatations
5. Conclusions

1. Mission

En date de la dernière assemblée générale, je soussigné, Daniel Vanderstichelen a été reconduit par l'assemblée des copropriétaires de la Résidence Condor sise avenue de la Toison d'Or, n°19, à 1050 Ixelles, dans mon mandat de Commissaire aux comptes afin de vérifier la comptabilité des factures d'achat des biens et services pour l'année 2023.

La mission a consisté à vérifier :

- a) la correspondance des montants contractuels aux montants facturés par les fournisseurs et prestataires,
- b) la justification de l'imputation des charges à la copropriété,
- c) le contrôle du bilan des charges,
- d) les paiements aux fournisseurs,
- e) la facturation aux propriétaires compte-tenu des quotités et leurs paiements,
- f) la rédaction du rapport annuel.

2. Méthode de travail

Pour exécuter cette mission, je me base principalement sur les documents qui m'ont été communiqués par MGS, à savoir les journaux, les balances, les bilans et les historiques.

Nature des contrôles :

1. Les contrats :

- l'existence des contrats dans la comptabilité, leur destination, leur validité et leurs montants.
- la correspondance des sommes contractuelles par rapport aux factures réelles.

2. Les comptes fournisseurs :

- légitimité des factures qui doivent concerner des biens et services livrés à la Résidence.
- bonne tenue des comptes, c-à-d l'encodage des factures et de leurs paiements.
- vérification par échantillonnage. L'échantillon se focalise sur les fournisseurs importants de la Résidence sans lesquels celle-ci serait en problème : BEMAC (prévention incendie), Sowa (ventilation), Eurodynamics (adoucisseurs), Helpfire (entretien extincteurs), Kone (entretien ascenseurs), Konhef (contrôle des ascenseurs), Total Gas & Power (énergie).

3. Les dépenses :

- Vérification des bons de prestation et des factures correspondantes.
Fournisseurs concernés : Bemac, Helpfire, Sowa, Kone, Konhef et Eurodynamics.
- Vérification des imputations comptables dans les postes du bilan.
- Vérification de la correspondance entre le facturier fournisseurs et les balances.
- Vérification de la correspondance avec les décomptes individuels.

4. Les recettes :

- Vérification de la facturation aux propriétaires compte-tenu des quotas de prise en charge des dépenses communes.
- Vérification des paiements des propriétaires.

3. Limites du contrôle

Les contrôles détaillés se limitent aux échantillons :

a) Dépenses : BEMAC (prévention incendie), Sowa (ventilation), Eurodynamics (adoucisseurs), Helpfire (entretien extincteurs), Kone (entretien ascenseurs), Konhef (contrôle des ascenseurs), Total Gas & Power (énergie).

b) Recettes : 3 propriétaires représentatifs, avec des quotas de répartition respectifs de 50m², 100m² et plus de 200m².

4. Constatations

a) Légitimité des factures :

Base : facturier fournisseurs.

Résultat : les factures concernent bien la Résidence.

Les factures se rapportent bien à la copropriété.

En cas de litige, elles sont mises en attente dans les comptes 495 ou 499 en attendant la résolution du problème.

b) Conformité par rapport aux contrats fournisseurs :

Base : contrats, facturier fournisseurs.

Cible : les prestataires de maintenance Sowa (ventilation), Kone (entretien ascenseurs), Konhef (contrôle ascenseurs), Bemac (alarme incendie), Helpfire (extincteurs), Eurodynamics (adoucisseurs), EWE (sécurité).

Résultat : hormis les contrats de SOWA (2023) et EWE (2021), les autres contrats n'ont pas été mis à jour depuis 2017 et 2018. Il est opportun que le syndic fasse une mise au point, en particulier pour Bemac et Helpfire dont le contenu ne correspond plus avec la réalité du terrain. En effet, pour Bemac le coût est passé en 5 ans de 2.455€ à 4.194€, htva par an et pour Helpfire, de 1.950€ à 2.848€, htva.

c) Conformité des factures fournisseurs aux bons de prestation

Base : facturier fournisseurs, bons de prestations des prestataires.

Cible : Sowa (ventilation), Kone (entretien ascenseurs), Konhef (contrôle ascenseurs), Bemac (alarme incendie), Helpfire (extincteurs), Eurodynamics (adoucisseurs).

Résultat :

SOWA : 1 entretien annuel. Bon remis le 14/8/23.

KONE : 1 entretien des ascenseurs par an. Pas de bon remis !

KONHEF : 2 contrôles des ascenseurs par an. Pas de bons remis !

BEMAC : 1 entretien annuel. Rapport remis.

HELPFIRE : 1 contrôle annuel de tous les extincteurs, hydrants, dévidoirs et blocs de secours. Bon remis mais difficile de faire le lien avec le contrat.

EURODYNAMICS : 1 entretien annuel des 2 adoucisseurs. Bon remis.

Remarque : pour rappel, les factures ne peuvent être payées qu'a l'appui des bons de prestation dûment vérifiés.

d) Paiement des factures aux fournisseurs :

Base : listes des charges, journaux des achats, balances fournisseurs.

Résultat : l'accès aux extraits de comptes bancaires étant compliqué, je me suis uniquement basé sur les documents comptables, en particulier les balances fournisseurs. J'ai pu ainsi constater que les paiements paraissent réguliers, endéans le du trimestre de la réception des factures.

e) Fiabilité de la comptabilité :

Base : listes des charges, journaux des achats, balances fournisseurs, bilans.

Résultat : pas d'anomalies dans l'encodage et les imputations.

f) Différentiel dépenses fournisseurs – recettes de la copropriété

Base : Bilans.

Résultat : le solde débiteur des propriétaires s'élève à 83.817,95€ en fin 2023, ce qui s'explique en partie par le décalage entre la facturation du dernier décompte en début 2024 et le paiement ultérieur des sommes dues ; une autre partie non négligeable correspond toutefois à de véritables arriérés non payés.

Le compte courant est heureusement de 84.000€, ce qui permet tout juste au syndic de faire face aux dépenses. Mais il ne faut pas que le différentiel se creuse davantage. J'invite donc les propriétaires concernés à éponger leur arriéré le plus vite possible.

g) Répartition des charges entre les propriétaires

Base : liste des propriétaires, historique des propriétaire et décompte individuel 4T2023.

Contenu :

→ 1 propriétaire de 52 m². Charges = 255€.

→ 1 propriétaire de 100 m². Charges = 491€.

→ 1 propriétaire de 1.196 m². Charges = 5.392€ (*)



Résultat : les montants des charges calculés correspondent avec ceux de l'historique des propriétaires.

(*) Le lot A9bis dont le métrage de 74m² n'est pas signalé dans la liste des propriétaires semble toutefois inclus dans le métrage total de l'historique (à vérifier).

h) Constats divers

1. **Entretien du système de ventilation double flux**

Sowa a succédé à Coolwave suite à un marché de gré à gré, la firme ayant été la mieux disante. Le coût total a sensiblement diminué . Reste à savoir si la qualité est au rendez-vous.

2. **Eau des parties communes**

Aucune facture transmise par Vivaqua.

3. **Electricité des communs**

La facture a nettement diminué comparativement à 2021 (21.195€). En revanche, par rapport à 2023, je constate une augmentation d'environ 10%. Une augmentation de 20% est prévue dans le budget 2024.

4. **Assurance incendie**

La procédure visant à récupérer les primes indûment versées par la faute d'OP (+/- 70.000€) est en cours.

5. **Frais exceptionnels (travaux et frais privatifs) : en augmentation (+ 12% prévu en 2024).**

6. **Charges à payer au syndic du Complexe de la Toison d'Or**

Ces charges restent anormalement élevées tant pour la Résidence que pour les parkings du -7. Les quotas de répartition devraient être revues. Le dossier est aux mains de MGS pour la résidence et d'IGS pour les parkings. Il n'est pas exclu de devoir aller en justice si aucun accord n'est trouvé avec les autres partenaires.

7. **Sinistres :**

6 sinistres enregistrés dans l'historique, 5 en cours.

8. **Fonds de réserve = 45.605€.**

i) Evolution des charges

Base : Budget 2024 (voir pièce jointe)

En résumé :

- Le compte 2023 se solde par les résultats suivants :
 - Frais principaux : 203.477€.
 - Frais exceptionnels (travaux et frais privatifs) : 18.123€
- Le budget 2024 prévoit les dépenses suivantes :
 - Frais principaux : environ 15% d'augmentation est prévue. Causes principales : budget énergie +20% et budget frais complexe Toison d'or + 10%.
 - Frais exceptionnels (travaux et frais privatifs) : 22.300€, soit +23%.



5. Conclusion finale

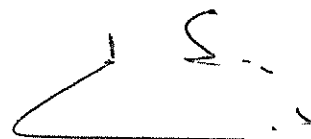
J'ai pu me rendre compte de la bonne tenue de la comptabilité. Il n'y a pas d'anomalie grave constatée

Je recommande au syndic d'être à l'avenir vigilant sur les points suivants :

1. Prestataires de services et fournisseurs de biens :
 - a) Mettre à jour les contrats fournisseurs, en particulier Bemac et Helpfire.
 - b) Procéder à des contrôles ponctuels des travaux effectués par les prestataires.
 - c) Vérifier que les bons de prestations ont été produits après chaque prestation et qu'ils sont corrects : date, nature de la prestation, durée, quantités exactes. Les faire compléter le cas échéant.
 - d) Ne payer les factures fournisseurs qu'après validation des bons de prestations.
2. Continuer de faire pression sur l'ACP Toison d'Or pour réduire sa facture de charges.
3. Poursuivre aussi l'action en récupération des primes d'assurance indues auprès du syndic OP.

Enfin, j'invite les propriétaires – en particulier ceux qui accusent un arriéré - à payer leurs décomptes pour ne pas mettre la copropriété en difficulté. Si un contentieux existe ou apparaît, il doit être traité séparément avec le syndic qui régularisera le cas échéant.

Fait à Rixensart, le 5 avril 2024,



Daniel Vanderstichelen,
Commissaire aux comptes.

COND'OR
Avenue de la Toison d'Or, 19 - 1050 IXELLES
BCE 0716.824.357

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

Comparatif budget / réel

FRAIS PRINCIPAUX	REEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION ANTI-INCENDIE	8.032,33	8.800,00
CONTROLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	8.063,12	9.250,00
NETTOYAGE BATIMENT	5.081,62	5.600,00
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES (1)	11.855,43	17.000,00
HONORAIRES SYNDIC	31.180,00	31.550,00
ADOUCCISSEUR	2.699,59	2.800,00
ASSURANCE INCENDIE	3.587,26	3.900,00
FRAIS AG	2.531,95	2.700,00
ENTRETIEN ELECTRIQUES ET TECHNIQUES DIVERS (2)	7.218,27	7.900,00
PARTICIPATION COMPLEX TOISON D'OR (3)	30.000,00	60.000,00
CONCIERGERIE (4)	93.227,11	88.900,00
SOUS-TOTAL 1	203.476,68	238.400,00

(1) facture électricité parties communes 12/2023 inclus dans le budget prévisionnel 2024

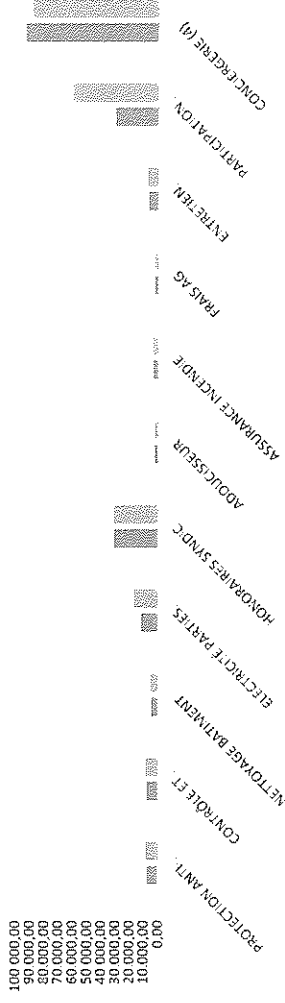
(2) Cette catégorie englobe les frais suivants : installations électriques et techniques, évacuation des égouts, entretien divers, ainsi que les frais divers liés aux occupants.

(3) Il n'existe aucune provision pour le 4T2023. Cependant, le montant de 60 000 € dans le budget prévisionnel repose sur la provision du 1T2024, qui s'éleve à 15 356,71 €

(4) Cette catégorie inclut les factures de SAVVIA LIFESTYLE Management sprl. En 2023, nous avons reçu des factures datant de 2022 qui n'ont pas été prises en charge par l'ancien syndic.

FRAIS EXCEPTIONNELS	REEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL
REPARATION BATIMENT	-	1.500,00
REPARATION ASCENSEURS	660,56	1.500,00
REPARATION ELECTRIQUES ET TECHNIQUES DIVERS	7.880,98	8.700,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	2.180,10	2.500,00
SINISTRE PROPRIETAIRES	5.483,44	6.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES	1.552,90	1.700,00
FRAIS BANCAIRES	364,12	400,00
SOUS-TOTAL 2	18.122,10	22.300,00

TOTAUX	221.598,78	260.700,00
---------------	-------------------	-------------------



Horaires

Bureau (sur rendez-vous)	8h30 – 16h30
Permanence téléphonique	8h30 – 12h30
Service de garde*	Après 12h30
(Taper le 0 avant le bip)	

Contacts - TEAM 2

Gestionnaire	Madame Jacobs
Comptable	Madame Arsenica

Principaux fournisseurs

Numéros d'urgence	POLICE	101	
	AMBULANCE / POMPIER	112	
	CENTRE ANTI-POISONS	070 245 245	
Clés/Badges			
Badges Key Cards (commande)	EWE	02 384 18 66	info@ewe.be
Badges via Indigo (Conventionnés uniquement)			
Serrurier dépannage	FERONIMMO	0475 97 98 99	fabriziocasciaro@hotmail.com
Alarme	BEMAC	04 239 77 11	helpdesk@bemac.be
		Garde 0497 44 11 04	
Electricité générale	EMRELEC	0486 18 13 55	emre.electricien@gmail.com
Electricité - Dépannage en dehors des heures	ETS	0471 84 29 50	info@etsgroup.be
Ascenseurs entretien	KONE	02 346 21 00	kc3.be@kone.com
SECT	KONHEF	03 238 99 81	info@konhef.be
Courtier	COMPLEX		
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02 367 12 10	info@eurodynamics.be
Ventilation	SOWA	0475 268 850	info@sowa.be
Assurance protection juridique	ARAG	02 643 12 11	info@arag.be
Plombier/ Déboucheur	ESB	0471 50 06 71	info@esbcare.be
Entretien toiture/corniche/ ...	ESB	0471 50 06 71	info@esbcare.be
Entretien système incendie et alarme	BEMAC	04 239 77 11	helpdesk@bemac.be
		Garde : 0497 44 11 04	
Entretien	HELFFIRE	02/376.46.86	info@helpfire.be
Extracteur/Dévidoir/Extincteur			
Gaz	CORETEC	04 246 04 56	info@coretec.be
Electricité	ENGIE	078 35 33 33	info@engie.be
Conteneurs	BXL PROPRETE	0800 981 81	pro@arp-gan.be
Entretien Caméra	ALLOSON	02 706 00 90	info@alloson.be

*Payant – voir contrat syndic