



Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 (option 2)
E-mail : team2@mgsyndic.net

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'ACP
COND'OR
DU 13 MAI 2025 (0716.824.357)**

L'an deux mille vingt-cinq le 13 mai à 18h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence
COND OR (BCE 0716.824.357) au Pentha Hotel sis chaussée de Charleroi, 1060

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 14 sur 65 formant ensemble 3.441/10.000ième.

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

a) Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 DECEMBRE 2022/2023 - OP (majorité absolue)

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

b) Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 DECEMBRE 2024 - MGS (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 31/12/2024.

2.1.1. Information sur les consommations d'eau – Décision

Suite aux factures d'eau que nous avons reçues, ainsi qu'à l'alerte du commissaire aux comptes concernant une consommation anormalement élevée dans les parties communes, nous avons transmis le dossier pour analyse à un conseiller technique. Il semble en effet que cette surconsommation soit également liée à celle de certains appartements individuels. Dès que l'analyse sera terminée et que le problème sera résolu, nous transmettrons toutes les informations à l'ensemble des copropriétaires.



A193037
20142



N° entreprise : TVA BE 0849.604.687
RPM Bruxelles
IBAN : BE 55 068 2440440 44

IPI : 502057
IPI : 510267
IPI : 514577
IPI : 516524

agréé par
le SNP / AES

2.1.2. Régularisation des comptes d'attente (voir rapport du commissaire page 4) via le fonds de réserve

Comme indiqué dans le rapport, les montants inscrits au bilan dans les comptes d'attente, pour un total de 9.526,54€, sont présents depuis longtemps et auraient dû être répartis. Nous proposons de les ventiler sur le fonds de réserve afin de repartir sur un bilan sain. Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité de ventiler les montants via le fonds de réserve.

2.1.3. Information sur l'inventaire des équipements de protection anti-incendie (contrat Helpfire) : Actualisation de l'inventaire. État de la situation.

Le syndic a procédé, dans un premier temps, à un inventaire des installations, lequel a révélé des divergences par rapport aux dispositions du contrat en vigueur. À la suite de cette analyse, une visite sur site a été organisée en présence de la société Helpfire, dans le but de confronter les éléments relevés à ceux mentionnés contractuellement. Il en ressort que plusieurs équipements du complexe faisaient également l'objet de vérifications dans le cadre de leur contrôle annuel. Une offre rectificative est en cours de préparation par la société Helpfire. Dès sa réception, un avenant au contrat sera établi et une procédure de mise en concurrence sera lancée conformément aux obligations de transparence et de bonne gestion.

2.2. Évolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet en annexe de la présente - Information

Le syndic présente aux copropriétaires le budget prévisionnel.

Compte tenu du fonctionnement de l'ACP en régime de décomptes trimestriels, ce budget est transmis à titre purement informatif.

Le document est brièvement commenté en séance, puis soumis à l'approbation de l'assemblée.

Le budget prévisionnel est adopté à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de paiement qui s'impose à tous en annexe à la convocation

En annexe au présent procès-verbal figure la balance des comptes des copropriétaires arrêtée à ce jour.

Le syndic informe l'assemblée que le dossier opposant la copropriété à la société SFI arrive à son terme. Un montant de 18 000 € a déjà été récupéré ; toutefois, un solde de 5 081,27 € demeure contesté par la partie adverse.

Les avocats représentant la société SFI ont proposé une issue transactionnelle qui est discutée en cours de séance, soit environ 2.500€ (50%). L'AG estime que 3.500€ serait plus équitable.

Après échange et délibération, cette proposition est soumise au vote et adoptée à l'unanimité par l'assemblée.

2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (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. Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation

Le syndic rappelle que lorsqu'un propriétaire vend, il rembourse le vendeur de sa quote-part au fonds de roulement. Ce remboursement n'est pas automatique et ne peut se faire qu'après apurement de la dette du propriétaire qui devra attendre la clôture éventuelle du décompte de chauffage et d'eau chaude. Pratiquement le vendeur reçoit un décompte ou il apparaît en crédit et doit à ce moment-là communiquer au syndic le compte sur lequel la copropriété doit rembourser le montant.

Sans réactions après un trimestre, L'ACP remboursera sur le dernier compte connu, le montant.

3. Rapport sur l'exercice

3.1. Charges complexe.

Plusieurs démarches ont été entreprises afin de réduire les charges imputées au Condor :

- **Analyse des compteurs (électricité et eau) :**
Des recherches ont permis d'identifier que certains compteurs, initialement considérés comme communs, ne servaient en réalité qu'à certaines entités spécifiques, excluant le Condor. Ces charges ont donc été réattribuées correctement.
- **Charges liées aux ascenseurs :**
Le Condor se voyait facturer des frais pour des monte-charges qui ne relèvent pas du complexe, mais de l'**Interparking**. Cette erreur a été rectifiée.
- **Frais liés à la fosse (niveau -7) :**
Des vérifications ont confirmé que cette fosse n'est pas accessible ni utilisée par le Condor, justifiant une suppression des frais correspondants.
- **Modification du mode de facturation des charges :**
Historiquement basées sur des provisions budgétaires, les charges sont désormais facturées aux frais réels par trimestre.
- **Mise à jour de l'acte de base et des quotités :**
Le Condor est toujours considéré comme des bureaux dans l'acte de base du complexe, avec des pondérations défavorables et deux étages manquants issus d'une rénovation. Une assemblée générale a validé la nomination d'un géomètre expert pour revoir les quotités. Toutefois, les devis reçus étaient incohérents, ce qui a conduit les parties (résidentiel + Interparking) à décider de saisir un juge de paix pour forcer la désignation d'un géomètre. Cette mise à jour permettra aussi de réajuster durablement la répartition des charges dans l'acte de base modificatif.

3.2. Sinistres

- 2023-09 infiltration ciels de terrasses (garantie décennale)
- 2025-01 Bris de vitre séparation de terrasses au niveau du 7^{ème} étage
- 2025-02 Tempête, dégâts au niveau des gaines de ventilation en toiture. L'expertise est prévu le 02/06/2025.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Aux membres du conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

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

- Monsieur Docquier
- Monsieur Adam
- Monsieur Vanderstichelen.
- Monsieur Elewaut

4.2. Au Commissaire aux comptes

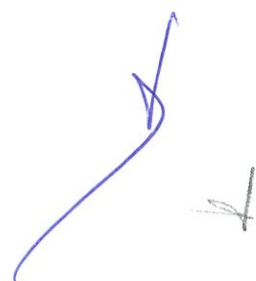
L'assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes qui est remercié pour son travail.

4.3. Au syndic OP

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.

4.4. Au syndic MGS

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



5. Élections : (majorité absolue)

5.1. Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion.

- 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 – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle.

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 (The Urban Square) 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 – Le 12 mai 2026

La proposition est mise au vote et est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

7. Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote

7.1. Réception définitive – possibilité d'assigner le Promoteur – Décision (majorité absolue)

Comme rappelé à plusieurs reprises, la réception définitive des parties communes n'a toujours pas été signée, ce qui empêche également la réception formelle des parties privatives. Un point de blocage subsiste, notamment concernant le dossier du ventilation (cour anglaise), pour lequel nous n'avons reçu aucune réponse de la part de l'entreprise concernée.

Les différents dossiers en cours relatifs à la garantie décennale seront également annexés à cette mise en demeure, afin d'exiger des actions concrètes de la part du promoteur.

Par ailleurs, si les travaux concernés ne sont pas en cours d'exécution d'ici la fin de l'année 2025, le syndic fera constater les manquements par un huissier de justice, afin de fixer une date certaine en vue de potentielles démarches ultérieures.

Après discussion et vote, cette résolution est approuvée à l'unanimité.

7.2. Acte de base / répartition des charges – Etat d'avancement du dossier - Décision

Lors de la dernière assemblée générale du complexe, un accord avait été obtenu pour mandater un géomètre-expert en vue de modifier l'acte de base et de revoir la répartition des charges entre les différentes entités.

Cependant, depuis le changement de syndic, les démarches n'ont pas connu d'avancement significatif, malgré plusieurs relances.

Plusieurs devis ont été sollicités, mais ils se sont révélés difficilement comparables, avec des écarts de prix importants (pouvant dépasser 200 000 €), rendant la prise de décision complexe.

Face à ces retards persistants, une nouvelle approche est envisagée :

Il s'agirait d'introduire une requête auprès du juge de paix afin de solliciter une réévaluation judiciaire des quotités.

Cette initiative vise à accroître la pression sur le syndic pour faire avancer le dossier et permettrait, le cas échéant, de disposer d'un jugement formel en cas de contestation ultérieure.

Après discussion, la décision d'introduire une requête auprès du juge de paix afin de solliciter une réévaluation des quotités est approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

7.3. Information sur le procédure contre l'Office des Propriétaires

L'audience relative à l'affaire opposant la copropriété à l'Office des Propriétaires est fixée au 29 septembre prochain à 11h, devant la 14^e chambre du tribunal de l'entreprise francophone de Bruxelles.

En préparation de cette audience, une réunion préparatoire est prévue le 3 juillet avec le conseil de copropriété, le syndic et l'avocat, afin d'harmoniser les positions et de préparer efficacement la défense.

7.4. Confirmation du mandat au Syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, 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. – Décision (majorité absolue)

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

7.5. Proposition donner un mandat spécial aux membres du conseil de copropriété pour, par dérogation à la loi, permettre aux membres du conseil de réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle à fixer – Décision (majorité 2/3)

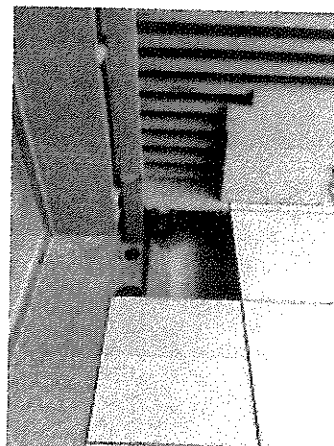
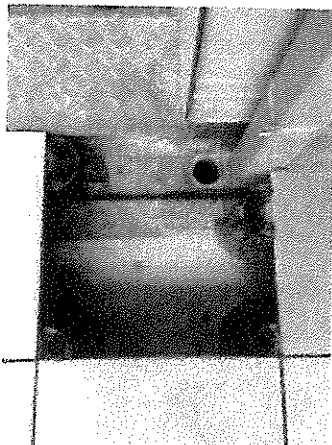
Après discussion et vote, la résolution est adoptée l'unanimité.

Le mandat spécial est donc accordé au conseil de copropriété, dans la limite annuelle de 5000 €, avec l'engagement de transmettre un détail annuel de son usage à l'assemblée générale.

7.6. Entretien nécessaire au niveau des appartements :

7.6.1. Evacuation d'eau des terrasses :

Procédure de nettoyage du conduit d'évacuation d'eau de pluie des terrasses.



Handwritten signature and initials.

7.6.2. Balustres/Terrasses :

Lors des déménagements, utilisation d'un élévateur extérieure.

Il est dans ce cas strictement interdit de poser celui-ci sur les balcons et garde-corps.

Déménagements à ne pas poser sur les gardes corps, avvertir le syndic

7.6.3. Double flux :

Il est interdit d'éteindre votre ventilation afin de préserver l'apparition de mauvaises odeurs et de moisissures compromettant alors l'hygiène de l'habitation et le fonctionnement de la VMC.

8. Information - rappel - suggestions du syndic ne nécessitant pas de vote et opposables aux propriétaires. Est jointe à la convocation une annexe reprenant les principales suggestions et/ou nouvelles obligations. Les propriétaires sont invités à en prendre connaissance.
Le syndic informe que les annexes seront joints au procès-verbal.

9. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les copropriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

9.1. Panneaux Photovoltaïques – proposition en annexe – impacte sur le PEB et les ventes et locations – Décision (majorité 2/3)

Le syndic présente à l'assemblée le devis DS-25-126 émis par la société DS Power SRL, pour la fourniture, le placement et la mise en service d'une installation photovoltaïque complète sur la toiture plate de l'immeuble.

Le devis prévoit l'installation de 63 panneaux, deux onduleurs, ainsi que toutes les prestations techniques et administratives nécessaires à la mise en conformité, y compris la certification auprès de Brugel.

Le montant total s'élève à 35 490,63 € TVAC.

Avantages pour la copropriété :

- Réduction significative des charges communes liées à la consommation électrique (ascenseurs, éclairages, ventilation, etc.)
- Investissement durable et écoresponsable, valorisant le patrimoine immobilier
- Indépendance énergétique partielle, avec une meilleure résilience face à la hausse des prix de l'électricité
- Aides potentielles ou régimes incitatifs (ex. certificats verts)

Il est décidé à l'unanimité d'approuver le principe des travaux pour un budget de 35.500 € TVAC. Toutefois, mandat est donné au conseil de copropriété pour valider le choix de l'entreprise sur base d'un appel d'offres complémentaire.

Il est décidé, à 97,79 %, de financer les travaux via trois appels de fonds extraordinaires :

- 11.666 € à appeler courant mai
- 11.666 € à appeler courant août
- 11.666 € à appeler courant octobre

L'assemblée donne mandat au syndic pour signer la commande auprès du fournisseur retenu par le conseil de copropriété.

Financement	A. Fonds de réserve	76	2,21%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. appel de fonds extraordinaire	3365	97,79%	La majorité a été obtenue
A	EDWARDS Nelly - EDWARDS Llewel			
B	WHITE STAR PROJECT, VERHELPEN Bjorn, GLORIEUX Denis, DAELMAN - VAN LANDSCHOOT, SERCU - SYSSAUW, DEVILLEZ- HENAUX Gilbert & Cl, DEMOULIN Arnaud, VANDEPUTTE Marlene, DOQUIER Yannick, DE AZAMBUJA Evandro et Koen V, SANTENS Dominique - KHAZZAKA P, FAR EAST EXPRESS (HOLDINGS) LT, VANSLEMBROUCK Kris, TAUT S.L., DISCRET Florie, MONTEYNE Philippe, VANDERSTICHELEN Daniel, BROTCORNE Patricia - CARION Mi, MAGET Gilles - LAETITIA Marie, VAN DROOGENBROECK By Ingvar, JONCKHEERE Patrick			
ABSTENTION	-			

9.2. PARTAGE d'énergie

9.2.1. Information générale

Suite à l'approbation du projet d'installation des panneaux photovoltaïques, l'assemblée est informée de la possibilité de mettre en place un partage d'énergie au sein de la copropriété.

Le partage d'énergie permet aux occupants de consommer directement une partie de l'électricité produite localement, via les panneaux installés sur la toiture, à un tarif avantageux. Le surplus non consommé par les communs serait redistribué aux occupants, selon un système encadré par la législation et géré techniquement et administrativement par la société Naltys SRL.

Avantages du partage d'énergie pour la copropriété et les occupants :

- Réduction des factures individuelles d'électricité pour les participants (prix estimé à ~0,20 €/kWh contre 0,40 €/kWh sur le marché actuel)
- Suppression des frais de transport et de distribution sur l'électricité partagée
- Revalorisation du bien immobilier via un meilleur PEB (Performance Énergétique du Bâtiment)
- Souplesse de participation : chaque occupant (propriétaire ou locataire) est libre de rejoindre ou non
- Revenus pour l'ACP via deux options de gestion :
 - o Soit alimentation du fonds de réserve avec les recettes issues de la vente d'électricité partagée
 - o Soit réduction directe des charges des copropriétaires en fonction des quotités

Modalités pratiques :

- Les participants doivent disposer d'un compteur intelligent (remplacement gratuit si nécessaire)
- Un formulaire devra être complété individuellement
- La gestion technique et administrative du partage est assurée par Naltys SRL (1.000 € de mise en œuvre + 0,05 €/kWh partagé)
- Délai de mise en place estimé entre 3 et 6 mois après l'installation des panneaux

9.2.2. Mandat à donner au syndic et aux membres du conseil de copropriété pour finaliser la mise en œuvre et fixer les modalités pratiques de la convention – Décision

L'assemblée décide d'octroyer un mandat spécial à MGS, afin de piloter la mise en place du partage d'énergie au sein de la copropriété, sous le contrôle du conseil de copropriété (CDC).

La proposition est adoptée à l'unanimité.

9.3. Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours

9.3.1. Information générale et risques en cas d'infraction

Le syndic informe l'assemblée qu'une ordonnance impose désormais une certification électrique obligatoire des parties communes tous les 5 ans.

Pour les appartements privés, le délai de validité de la certification reste fixé à 25 ans.

Le syndic rappelle les obligations légales en la matière, ainsi que les risques encourus en cas de non-conformité, notamment en matière de responsabilité civile, d'assurance et de sécurité des biens et des personnes.

9.3.2. Donner mandat à MGS afin de réaliser le contrôle et les travaux obligatoires, suite à l'expiration de l'attestation en date du 30/03/2022 (voir annexe) Décision (majorité absolue)

Ces travaux sont obligatoires.

Sur base du rapport de contrôle qui servira de cahier des charges, le syndic interrogera 3 entreprises et prendra la société qui offrira le prix et / ou les garanties plus intéressantes.

La prestation de l'électricien devra en outre inclure :

- Un rapport vierge de toute remarque
- Un dossier complet DIU reprenant les plans, l'endroit où se trouve la terre
- L'ensemble sera intégrer dans le dossier PEB

Après discussion et votes il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de donner mandat au syndic MGS en concertation avec le conseil de copropriété pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoire, ces travaux seront financé par les charges courantes.

10. Alimentation du fonds de réserve – 10.000€/trimestre – Décision (majorité absolue).

Le fonds de réserve correspond à l'ensemble des apports périodiques destinés à couvrir des dépenses exceptionnelles ou non récurrentes, telles que l'installation de caméras, le remplacement de composants techniques (chaufferie, ascenseurs, etc.).

Au soir de la présente réunion, le montant du fonds de réserve général s'élève à 68.605,25 €.

Après discussion, il est décidé à la majorité requise (98.05%) des voix présentes et représentées d'alimenter le fonds de réserve général à hauteur de 10.000 € par trimestre, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

Alimentation du fonds de réserve – 10.000€/trimestre ?	Pour	3323	98,05%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	66	1.95%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3389	-	
	Abstention	52	-	
	Absent	6559	-	
POUR	BROTCORNE Patricia - CARION Mi, DE AZAMBUJA Evandro et Koen V, DEMOULIN Arnaud, DEVILLEZ- HENAUX Gilbert & Cl, DISCRET Florie, DOCQUIER Yannick, EDWARDS Nelly - EDWARDS Llewel, FAR EAST EXPRESS (HOLDINGS) LT, GLORIEUX Denis, JONCKHEERE Patrick, MAGET Gilles - LAETITIA Marie, MONTEYNE Philippe, SANTENS Dominique - KHAZZAKA P, TAUT S.L., VAN DROOGENBROECK Bv Ingvar, VANDEPUTTE Marlene, VANDERSTICHELEN Daniel, VANSLEMBROUCK Kris, VERHELPE Bjorn, WHITE STAR PROJECT			
CONTRE	DAELMAN - VAN LANDSCHOOT			
ABSTENTION	SERCU - SYSSAUW			

10.1. Proposition de placer, en fonction des opportunités et de la trésorerie disponible, tout ou partie du fonds de réserve sur des comptes à terme, afin d'optimiser sa rentabilité sans compromettre la disponibilité des fonds en cas de besoin.

Il est proposé de placer, en fonction des opportunités de marché et de la trésorerie disponible, tout ou partie du fonds de réserve sur un ou plusieurs comptes à terme, dans le but d'optimiser sa rentabilité, tout en préservant la liquidité des fonds en cas de besoin urgent (travaux imprévus, interventions techniques, etc.).

Ces placements seront réalisés dans des établissements financiers reconnus, par le syndic, et sous le contrôle du conseil de copropriété.

Après discussion, la proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

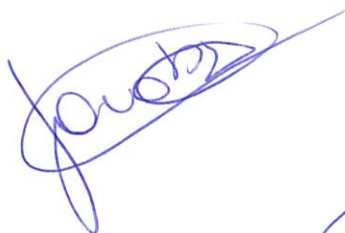
Au cas où vous ne pourriez assister à cette réunion, il vous est loisible de vous y faire représenter au moyen de la procuration annexée à la présente. Nous vous invitons à correctement remplir celle-ci et de vous assurer que votre mandataire prendra bien connaissance des nouvelles conditions prévues par l'article 3.87§7 du code civil. Pour éviter le coût, à charge de l'ACP, les photocopies des annexes autres que légales ne vous sont adressées que par email. Les documents relatifs à cette assemblée sont toutefois consultables en nos bureaux moyennant un rendez-vous préalable. Consultation possible entre 9h et 12h. Le copropriétaire communiquera préalablement par écrit au syndic les documents qu'il souhaite consulter.

Les copropriétaires sont tenus d'adresser à leur locataire une copie de la convocation et du procès-verbal de l'assemblée générale dans les 30 jours qui suivent sa réception.

En cas de visioconférence, nous informons que l'assemblée générale sera enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront pas diffusées. Images qui permettront seulement en cas de contestation d'éclaircir la situation.

Au plaisir de vous revoir, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Shannah JACOBS
Gestionnaire



Stephane MEGANCK
Administrateur

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

Vanderstichelen
Président



COND'OR

Avenue de la Toison d'Or, 19
1050 IXELLES
BCE: 0716.824.357
Banque: BE02 0689 4836 0640
BIC: GKCCBEBB

M.G.S srl

Chaussée de La Hulpe, 150
1170 Bruxelles
Tél.: 02/534.44.48
IPI: 502.057

BILAN

Décompte 4T2024

Période 01/10/2024 - 31/12/2024

Fait: 23 janvier 2025

Date Impr.: 27/03/2025

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		113 000,00
150010 ARRONDIS		7,15
150020 RÉSERVE INTÉRÊTS ET INDEMNITÉS		1 579,72
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		63 605,25
400000 PROPRIÉTAIRES	112 759,12	
440000 FOURNISSEURS		42 608,98
444000 FACTURES A RECEVOIR		544,55
499000 COMPTE D'ATTENTE	8 981,99	
499001 COMPTE D'ATTENTE LITIGE OP	700,00	
499002 COMPTE D'ATTENTE PROVISIONS ACP	11 062,63	
499101 SINISTRE 2021-1	2 471,60	
499106 SINISTRE 2023-1	923,50	
499107 SINISTRE 2023-2	300,00	
499108 SINISTER 2023-3	200,00	
499111 SINISTER 2023-6	200,00	
499112 SINISTRE 2023-9	200,00	
499121 SINISTER 2023-7	1 722,74	
550000 COMPTE EPARGNE	3 507,81	
550001 COMPTE EPARGNE 1	66 014,03	
551000 COMPTE COURANT	12 302,23	
	221 345,65	221 345,65

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2024001	01/01/24	29/02/24	Réouverture année comptable 0				45 605,25		45 605,25
DIV	2024003	31/03/24	31/03/24	Provisie nr 10 - 31/03/2024				3 000,00		48 605,25
DIV	2024005	30/06/24	30/06/24	Provisie nr 11 - 30/06/2024				5 000,00		53 605,25
DIV	2024009	30/09/24	30/09/24	Provisie nr 12 - 30/09/2024				5 000,00		58 605,25
DIV	2024014	31/12/24	31/12/24	Provisie nr 13 - 31/12/2024				5 000,00		63 605,25
160000							0,00	63 605,25		63 605,25
1600	***	Fonds de reserves					0,00	63 605,25		63 605,25

1	***	DETTES À PLUS D'UN AN	0,00	63 605,25	63 605,25
			0,00	63 605,25	63 605,25

RAPPORT DE CONTRÔLE DES COMPTES 2024 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 2024.

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 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 équipements incendie), EWE (circuits

électriques) Kone (entretien ascenseurs), Konhef (contrôle des ascenseurs), Total Gas & Power (énergie).

3. Les dépenses :

- Vérification des bons de prestations et des factures correspondantes.
Fournisseurs concernés : Bemac, Helpfire, Sowa, Kone, Konhef et Eurodynamics, EWE.
- Vérification des imputations comptables.
- Vérification de la correspondance entre le facturier fournisseurs et les balances comptables.
- 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 : le contrôle se fait en cours d'année, à chaque décompte. Lors de ces contrôles, j'ai pu constater que 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 : Les contrats datant de 2017-2018 n'ont pas été actualisés, de sorte que je ne peux affirmer que les augmentations tarifaires résultent uniquement des indexations. Le contenu a pu évoluer. Exemple : Helpfire dont l'inventaire initial du matériel à entretenir n'est plus du tout d'actualité. Une actualisation du contrat a été demandée au syndic par le conseil de copropriété. À suivre.

c) Conformité des factures fournisseurs aux bons de prestations

Base : facturier fournisseurs, bons de prestations des prestataires.

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

MGS certifie que notre gestionnaire est en contact permanent avec les fournisseurs et que le concierge valide les bons de prestations de certaines prestations (voir annexe 1).

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.

e) Fiabilité de la comptabilité :

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

Résultat : pas d'anomalies notoires 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 112.579€ en fin 2024, ce qui s'explique en partie par le décalage entre la facturation du dernier décompte début 2025 et la perception ultérieure des sommes dues; une autre partie non négligeable correspond toutefois à de véritables arriérés non payés. Une procédure judiciaire est en cours par rapport à un propriétaire qui conteste un arriéré.

Le compte courant est heureusement positif pour permettre au syndic de faire face aux dépenses immédiates. Il n'empêche que les propriétaires doivent s'acquitter de leur ardoises à heure et à temps afin d'éviter de mettre la copropriété en difficulté.

g) Répartition des charges entre les propriétaires

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

Contenu Base décompte 4T2024 :

- 1 propriétaire de 52 m². Charges = 408€.
- 1 propriétaire de 100 m². Charges = 785€.
- 1 propriétaire de 1.196 m². Charges = 9.390€

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

Remarque : le lot A9bis (74 m²) n'a pas de quota de charges mais n'est pas repris dans l'acte de base.

h) Constats divers

1. Eau des parties communes

Vivaqua a accusé un retard de facturation en 2023. Les factures sont arrivées en bloc courant 2024. Un constat préoccupant toutefois au vu des sommes importantes à payer. La consommation en m³ par jour ouvré (260 jours ouvrés par an) s'élève à 5m³, de quoi abreuver un dinosaure si je peux me permettre un trait d'humour. Le conseil de copropriété a demandé au syndic d'analyser la cause et de prendre des mesures.

2. Electricité des communs

Par rapport à 2023 (11.855€), la facture a augmenté de plus de 4% (12.360€). C'est moins que les 40% prévus dans le budget 2024 (17.000€).

3. Assurance incendie

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

4. 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 revus. 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.

5. Sinistres :

1 sinistre en cours depuis 2021 et 6 sinistres en cours de 2023. Pas de nouveau sinistre en 2024. Montant total : **6.017€**.

6. Comptes d'attente 499 et 444 (factures à recevoir) : les sommes qui y ont été enregistrées du temps du syndic OP, respectivement 8.981,99€ et 544,55€, étaient en attente d'une décision. Suivant le conseil de MGS, je propose de les solder via le fonds de réserve général .

7. Autres comptes d'attente : litige OP (700€) et provisions ACP (11.062€).

8. Fonds de réserve général au 31/12/24 = 63.605€. Ce fonds est en principe destiné aux dépenses extraordinaires futures (Ex : nettoyage de la façade).

Fonds de roulement au 31/12/24 = 113.000€.

Solde du compte courant au 31/12/24 = 12.291€.

i) Evolution des charges

Base : Budget 2025 (voir pièce jointe)

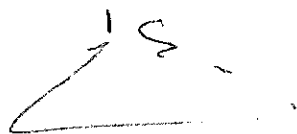
En résumé :

- Le compte 2024 se clôture par un montant total de 259.699€, soit environ 17% de plus qu'en 2023 (221.599€). Causes principales: retard de facturation de Vivaqua (+15.328€ ; 0 en 2023) et charges excessives du complexe ACP Toisons d'or (+26.783€).
À souligner, la dépense non négligeable en fournitures d'équipements anti-incendie (+6.166€ !!!) alors que l'immeuble à moins de 10 ans. Idem pour les frais d'avocats (plus de 4.000€) suite à une procédure juridique en cours à l'encontre d'un propriétaire.
- Le budget 2025 total est estimé à 261.100€, soit +0,6' % par rapport au compte 2024.
 - a) Frais de fonctionnement : + 2%.
 - b) Frais exceptionnels (travaux de réparation) : -45%Le budget pour les charges de l'ACP Toison d'Or reste élevé. Le contentieux est toujours en cours.

5. Conclusion

Dans l'ensemble la comptabilité est bien tenue. Hormis les remarques faites dans le rapport ci-dessus, le compte 2024 peut être approuvé.

Fait à Rixensart, le 28 mars 2025,



Daniel Vanderstichelen,
Commissaire aux comptes.

Annexes :

1. Attestation de MGS.
2. Évolution des dépenses 2023-2024.
3. Budget 2025.

Annexe 1 : attestation par MGS de contrôle des prestations avant validation des factures.

Team 2 <team2@mgsyndic.net>

18 février 2025 à 16:30

À : Daniel Vanderstichelen <d.21.21.0591@gmail.com>

Cher Monsieur,

Nus vous confirmons que Madame Jacobs est tout le temps en contact avec ces fournisseurs.

De plus les bons d'interventions des centaines prestations sont validées sur place par le concierge.

Annexe 2 : évolution des dépenses 2023-2024. En pièce jointe.

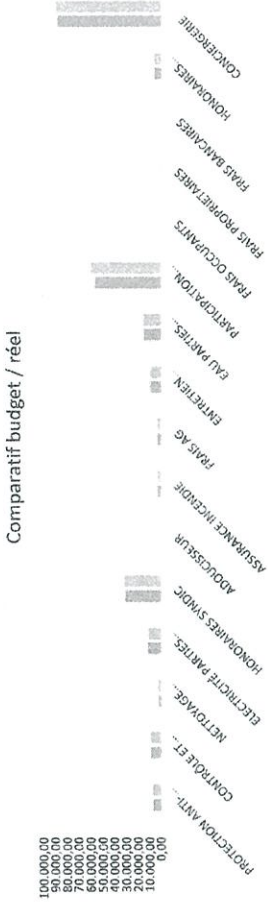
Annexe 3 : budget 2025. En pièce jointe.

Évolution des dépenses 2023 - 2024

	COMPTÉ 2023			Total	COMPTÉ 2024				Total	écart		BUDGET
	1T & 2T	3T	4T		1T	2T	3T	4T		c24 - c23	%	
6100 Prévention anti-incendie												
entretien instal. Alarme - Bemac	849,11			849,11	860,61				860,61			
entretien instal. Centrale inc - Bemac	4194,88			4194,88	3681,06				3681,06			
entretien équip. anti-incendie Helpfire			2848,34	2848,34				2983,01	2983,01			
fourniture équip. Anti-incendie Helpfire							6673,76			0		
MGS	140			140								
T	5183,99	0	2848,34	8032,33	4541,67		6673,76	2983,01	14198,44	6166,1		7700
6101 Ascenseurs												
contrôle Konhef	861,54			861,54	905,54				905,54			
entretiens Kone			6255,22	6255,22				6557,81	6557,81			
réparations, interventions	660,56			660,56		808,61			808,61			
proximus	322,12	104,26	106,47	532,85	112,47	112,47		112,47	449,88			
Kone (communication)	413,51			413,51			430,76		430,76			
T	2257,73	104,26	6361,69	8723,68	1018,01	921,08	543,23	6670,28	9152,6			9400
6102 Installation électriques												
caméras de surveillance Alloson	371,18		145,2	516,38	391,57				391,57			
EWE	1994,81			1994,81		2328,22			2328,22			
SOWA		1579,05		1579,05			2891,9		2891,9			
MGS	50			50					0			
divers	514,75			514,75				618,61	618,61			
T	2930,74	1579,05	145,2	4654,99	391,57	2328,22	2891,9	618,61	6230,3			
Réparations instal. Elec et tech												
SOWA filtres		2280,85		2280,85	2599				2599			
servi-syndic détecteurs	2489,94	1471,43		3961,37						0		
T	2489,94	3752,28	0	6242,22	2599		0	0	2599			
T	5420,68	5331,33	145,2	10897,21	2990,57	2328,22	2891,9	618,61	8829,3			9400

[illegible]

[illegible]



FRAIS PRINCIPAUX	BUDGET ESTIME	REEL 2024	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION ANTI-INCENDIE	8.800,00	7.524,68	7.700,00
CONTROLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	9.250,00	9.152,60	9.400,00
NETTOYAGE BATIMENT	5.600,00	3.106,54	3.200,00
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES (1)	17.000,00	12.362,75	11.600,00
HONORAIRES SYNDIC	31.550,00	31.520,00	32.200,00
ADDUCSEUR	2.800,00	597,91	700,00
ASSURANCE INCENDIE	3.900,00	3.610,48	3.700,00
FRAIS AG	2.700,00	3.613,50	3.700,00
ENTRETIEN ELECTRIQUES ET TECHNIQUES DIVERS (2)	7.900,00	9.180,16	9.400,00
EAU PARTIES COMMUNES (4)	-	15.414,66	15.800,00
PARTICIPATION COMPLEX TOISON D'OR (3)	60.000,00	56.782,66	60.000,00
FRAIS OCCUPANTS	-	220,00	300,00
FRAIS PROPRIETAIRES	1.700,00	779,25	800,00
FRAIS BANCAIRES	400,00	640,37	700,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	2.500,00	6.265,53	6.400,00
CONCIERGERIE	88.900,00	88.875,60	90.000,00
SOUS-TOTAL 1	243.000,00	249.646,89	255.800,00

(1) facture électricité parties communes 12/2023 inclus dans le réel 2024, et déduits de budget prévisionnel
(2) Cette catégorie englobe les frais suivants : installations électriques et techniques, évacuation des égouts, entretien divers, entretien bâtiment
(3) Appel provision 417024, acompte sur 21.062,63€ réclamé, le solde est contesté
(4) Deux anciens régularisation " 04/03/2022 - 27/02/2023 (1328m3) et 28/02/2023 - 16/02/2024 (1049m3) sont inclus dans réel 2024

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2024	BUDGET PREVISIONNEL
CHARGES EXCEPTIONNEL (Divers travaux - Réparations - Sinistre non prélevés sur le fonds réserve) (5)	17700	10051,86	5500
SOUS-TOTAL 2	17700,00	10.051,86	5.500,00

TOTAUX	260.700,00	259.698,55	261.100,00
--------	------------	------------	------------

(5) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50 % des frais réel de l'année 2024



Megaclick Gestion Syndic (MGS) - Electricité		Formule variable (les prix HP et HC ici affichés correspondent à la moyenne des prix payés mensuellement entre janvier 2024 et février 2025)										Formule variable simulée sur la moyenne des valeurs Index 101 de janvier 2024 à février 2025										Formule variable simulée sur la moyenne des valeurs Index 101 de janvier 2024 à février 2025																			
		Consommation		Conso HP (MWh)		Conso HC (MWh)		Fixe (€/an)		Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)		Taxe et distribution dernière facture (€/an)		Budget/an (€) HTVA		TVA (%)		Budget/an (€) TVA		Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)		Taxe et distribution dernière facture (€/an)		Budget/an (€) HTVA		TVA (%)		Budget/an (€) TVA													
Site	EAN	Conso totale (MWh)	Conso Mono (MWh)	Conso HP (MWh)	Conso HC (MWh)	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€) HTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€) HTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€) HTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA									
ACP Cond Or	541446952500791332	46,23	0,00	21,88	24,35	0,00	0,00	108,00	77,68	332,35	0,00	10.339,40	0,06	10.949,16	53,35	0,00	140,91	115,92	332,35	12.077,83	0,06	12.802,50	53,35	0,00	140,91	115,92	332,35	12.077,83	0,06	12.802,50	53,35	0,00	140,91	115,92	332,35	12.077,83	0,06	12.802,50			
Total Annuel		46,23	0,00	21,88	24,35	0,00	0,00	108,00	77,68	332,35	0,00	10.339,40	0,06	10.949,16	53,35	0,00	140,91	115,92	332,35	12.077,83	0,06	12.802,50	53,35	0,00	140,91	115,92	332,35	12.077,83	0,06	12.802,50	53,35	0,00	140,91	115,92	332,35	12.077,83	0,06	12.802,50			
												Montant Total (€ TTC)										Montant Total (€ TTC)										Economie estimée depuis janvier 2024 (€ TTC)									
												10.949,16 €										10.949,16 €										1.853,34 €									

2.2