



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 12 octobre 2022

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP CONSTELLATION IV (BCE 0832 531 994) SISE AVENUE CIRCULAIRE 144A à 1180 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE MERCREDI 12 OCTOBRE 2022 A LA SALLE DE REUNION DE LA RESIDENCE MERCURE**

**1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.**

La liste de présence et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 18 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 34 disposent ensemble de 6.439 /10.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6,7 et 8).

Sont également présents : Philippe LEGRAND, Administrateur Délégué, accompagné de Maïté PERSYN, collaboratrice au sein de la sa POLE CONCEPT, syndic.

*Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.*

*Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.*

La séance est ouverte à 18h15 et l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, elle prend les dispositions suivantes :

**2. Désignation du Président de l'Assemblée et du secrétaire**

**Résolution / L'Assemblée désigne Madame HASSOUNI, propriétaire, comme Présidente de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**Résolution / L'Assemblée désigne Maïté PERSYN (collaboratrice au sein de la sa POLE CONCEPT) comme secrétaire de séance.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

**3. Approbation des comptes 2021-2022 et du bilan clôturés au 30 juin 2022 et décharges à donner au Commissaire aux comptes, au Conseil de Copropriété et au syndic**

\*\*\* Mme Vecchione arrive à ce point, 18h18 \*\*\*

Les comptes de l'exercice 2021-2022 couvrent la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 et ont été diffusés le 14 juillet dernier.

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à un peu moins de 117.000 €. Conformément au prescrit légal et aux Statuts, le récapitulatif des dépenses communes, les factures individuelles et ses annexes ont été adressées trimestriellement par le syndic aux copropriétaires.

Evolution des dépenses 2016- 2017 à 2021-2022 et budget

	Total 16-17	Total 17-18	Total 18-19	Total 19-20	Total 20- 21	T3-2021	T4-2021	T1-2022	T2-2022	Total 21-22	Budget 22-23
Entretien / Maintenance	17.722,00	17.768,00	16.964,00	16.897,00	18.886,92	3.368,52	4.184,28	4.972,76	4.419,32	16.944,88	17.500,00
Ascenseurs	2.523,00	3.210,00	2.927,00	2.751,00	2.943,27	668,98	566,84	290,51	2.006,45	3.532,78	4.000,00
Electricité						129,27	44,12	560,37	334,48	1.068,24	1.300,00
Frais chauffage	26.322,00	21.511,00	26.932,00	27.163,00	23.842,34	2.375,23	13.516,84	21.995,45	17.767,96	55.655,48	75.000,00
Gardiennage	6.753,00	6.134,00	6.535,00	6.996,00	7.517,83	1.074,35	1.621,82	1.389,66	4.346,94	8.432,77	8.700,00
Parc + parking	4.872,00	5.897,00	5.411,00	5.316,00	5.771,16	1.270,02	2.075,00	2.274,44	2.274,30	5.353,72	5.500,00
Administration	10.533,00	9.605,00	8.991,00	9.175,00	9.027,70	1.951,68	3.382,45	2.253,38	2.163,97	9.751,48	10.000,00
Assurances	6.758,00	7.193,00	7.332,00	7.609,00	7.867,34	119,43	8.031,38	265,75	289,61	8.706,17	9.000,00
Gros travaux (+réserve)	22.111,00	9.313,00	7.742,00	9.367,00	8.359,16	1.282,30	1.239,12	330,74	550,44	3.402,60	4.000,00
Frais privatifs	30.972,00	25.720,00	25.895,00	26.112,00	25.932,71	291,25	0,00	459,27	47.933,22	48.683,74	50.000,00
<b>Sous-total</b>	<b>128.566,00</b>	<b>106.351,00</b>	<b>108.729,00</b>	<b>111.386,00</b>	<b>110.128,43</b>	<b>9.990,99</b>	<b>34.661,85</b>	<b>34.792,33</b>	<b>82.086,69</b>	<b>161.531,86</b>	<b>185.000,00</b>
Remb. Chauffage / Eau	-27.880,00	-21.835,00	-24.948,00	-25.702,00	-24.593,31		0,00	0,00	44.728,31	-44.728,31	-46.000,00
<b>Grand Total</b>	<b>100.686,00</b>	<b>84.516,00</b>	<b>83.781,00</b>	<b>85.684,00</b>	<b>85.535,12</b>	<b>9.990,99</b>	<b>34.661,85</b>	<b>34.792,33</b>	<b>37.358,38</b>	<b>116.803,55</b>	<b>139.000,00</b>

Les comptes ont été examinés par Monsieur VAN DEN BOSCH, réviseur d'entreprises professionnel. Cet examen a abouti sur la rédaction d'un rapport qui a été annexé à la convocation de la présente réunion.

Ce rapport relate entre autre :

- Mission d'établir un rapport sur la consistance, la sincérité et la fiabilité des comptes d'actif et de passif des situations comptables arrêtées au 30 juin 2022.
- Ces travaux ont consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations fournies par le syndic.

- Ces travaux se sont concentrés sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte. Tous les décomptes de charges ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives.
- D'une manière générale, le réviseur a eu accès à l'ensemble des informations demandées et plus particulièrement :
  - o Les décomptes de charges de l'exercice comptable 2021-2022
  - o L'ensemble des pièces justificatives
  - o Tous les historiques des comptes et les journaux comptables
  - o La situation active et passive au 30 juin 2022

Suite à ces contrôles, il estime que la situation active et passive de la Copropriété arrêtée au 30 juin 2022 est correcte et justifiée. Cet examen n'a révélé aucun élément qui impliquerait des corrections à apporter à la situation bilantaire de la Copropriété.

Concernant les frais de chauffage des trois Résidences CONSTELLATIONS :

- 2021-2022, les frais de combustible ont représenté 125.970 € pour une consommation de 1.647.533 kwh (soit un prix de 0.076 €/kwh).
- 2020-2021, les frais de combustible ont représenté 48.563 € pour une consommation de 1.557.307 kwh (soit un prix de 0.031 €/kwh).
- 2019-2020, les frais de combustible ont représenté 50.454 € pour une consommation de 1.305.507 kwh (soit un prix de 0.039 €/kwh).
- 2018-2019, les frais de combustible ont représenté 46.466 € pour une consommation de 1.546.569 kwh (soit un prix de 0.030 €/kwh).
- 2017-2018, les trois copropriétés avaient consommé 1.481.230 kwh pour un coût de 33.237 € (soit un prix moyen de 0.025 €/kwh).

Les dépenses de chauffage / eau de la Résidence CONSTELLATION IV ont représenté :

- 34.919 € en 2021-2022
- 24.000 € en 2020-2021
- 26.000 € en 2019-2020
- 26.000 € en 2018-2019
- 25.000 € en 2017-2018
- 30.000 € en 2016-2017
- 38.000 € en 2015-2016

Le syndic commente ensuite les écritures du bilan arrêtées à la clôture du 30 juin 2022 (joint au décompte de charges du T2-2022) :

- La Copropriété disposait d'une encaisse bancaire globale de 37.829,34 € (36.587,46 € sur le livret vert et 1.241,88 € sur le compte courant)
- Le fonds de roulement présentait une valeur inchangée de 31.309,67 €
- Le fonds de réserve « travaux » présentait un solde de 23.366,92 € qui a été alimenté par des dotations trimestrielles de 1.250 €
- La Copropriété devait à ses fournisseurs une somme de 13.266,89 €
- Les copropriétaires étaient redevables globalement de 26.702,68 € en ce compris l'édition des charges du T2-2021

Par application des dispositions légales, vous trouverez ci-dessous le rapport de gestion des contrats de fournitures périodiques.

#### **ACP CONSTELLATION IV :**

##### **Fourniture d'électricité :**

C'est la société TOTAL Energies qui alimente la résidence en électricité.

##### **Assurances de la Copropriété :**

L'immeuble est assuré auprès de VIVIUM par le biais du courtier CRAB.

##### **Contrats relatifs aux ascenseurs :**

La maintenance des ascenseurs est assurée par la société KONE. Le contrôle légal des appareils par un organisme de contrôle indépendant est assuré par AIB.

##### **Contrat relatif à l'entretien des parties communes :**

C'est la firme PH CLEAN qui assure l'entretien des parties communes ainsi que la collecte des conteneurs.

##### **Avocats de la Copropriété :**

C'est le cabinet de Maître RIQUIER qui intervient pour défendre les intérêts de la Copropriété pour tout dossier contentieux.

#### **ACP CONSTELLATION III-IV-V chauffage :**

##### **Fourniture du combustible gaz :**

C'est également la société TOTAL Energies qui fournit la résidence en gaz.

##### **Contrat relatif aux installations de chauffage :**

La maintenance des installations de chauffage est assurée par la firme OTB.

##### **Contrat relatif à l'adoucisseur :**

La maintenance de l'adoucisseur est assurée par la firme OTB.

##### **Contrat relatif relevé annuel des compteurs :**

Le relevé annuel des compteurs de chaleur et des compteurs d'eau est opéré par la firme TECHEM CALORIBEL.

##### **Contrat de fourniture d'eau :**

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur VIVAQUA-HYDROBRU.

##### **Interventions ponctuelles :**

La plomberie SANISAR intervient en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.

Monsieur VALSAMIS (firme ELECTRICA) intervient pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble.

La société CLABOTS intervient pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

#### **ACP CONSTELLATIONS III-IV-V garages :**

C'est la société PH CLEAN qui assure l'entretien des aires de manœuvre des garages.

#### **ACP CONSTELLATIONS I-II-III-IV-V garde :**

##### **Gardiennage :**

Monsieur LOPES assure le gardiennage à temps plein des Résidences CONSTELLATIONS I à V en vertu d'un contrat de travail.

- 25% à charge du CONSTELLATION I
- 18% à charge du CONSTELLATION II
- 25% à charge du CONSTELLATION III
- 16% à charge du CONSTELLATION IV
- 16% à charge du CONSTELLATION V

Horaire Monsieur LOPES du lundi au vendredi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 16H00

#### **ACP CONSTELLATIONS I-II-III-IV-V – PARC CHERRIDREUX :**

L'entretien du Parc est assuré par la société COOREMANS (quote-part 2021-2022 entité Constellation IV = 5.193,87 €).

**Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2021-2022 et son bilan clôturé au 30 juin 2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au Commissaire aux comptes pour sa mission de contrôle depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge aux membres du Conseil de Copropriété et aux représentants du Parc pour leur mission depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

**Résolution / Les propriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

#### **4. Nominations statutaires.**

##### **4.1. Conseil de Copropriété**

**Résolution / L'Assemblée désigne son Conseil de Copropriété lequel se composera comme suit :**

**Présidence : Madame HASSOUNI**

**Assesseurs : Madame DECKERS et Monsieur HEURTER**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

##### **4.2. Commissaire aux comptes**

**Résolution / Le mandat de commissaire aux comptes est confirmé à Monsieur VAN DEN BOSCH, réviseur d'entreprises professionnel.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

##### **4.3. Représentation Parc**

**Résolution / La représentation de la Résidence CONSTELLATION IV au sein du comité Parc est attribuée à Madame HASSOUNI et Monsieur HEURTER.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

#### **4.4. Syndic**

**Résolution / Le mandat de syndic de la sa POLE CONCEPT est reconduit pour une durée d'une année.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix*

#### **5. Travaux soumis au vote de l'assemblée générale**

##### **5.1. Mise en conformité des ascenseurs suite rapport périodique AIB**

Afin de lever les remarques reprises dans les rapports périodiques de l'AIB VINCOTTE, un devis a été demandé à KONE. Les travaux à réaliser s'élèvent à 9.288,78 € HTVA (soit à 9.846,11 € TTC). Ces travaux doivent être réalisés sous peine que les ascenseurs soient mis à l'arrêt.

Après délibération, l'assemblée générale décide de faire appel à l'expert David Roeland afin de vérifier si les prix de KONE proposés dans leur devis est bien à la hauteur des travaux à réaliser. L'intervention de Monsieur David Roeland pourrait s'élever à 1.000 € selon Monsieur Schmiliver qui nous indique qu'au Constellation I, appel a été fait à cet expert dans un cadre similaire.

Les frais de Monsieur Roeland seront pris en charge par les charges courantes.

**Résolution / Les propriétaires décident de faire appel à l'expert Monsieur David Roeland afin qu'il vérifie la conformité des prix proposés par KONE dans son devis à cet effet.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

##### **5.2 Mise en conformité de la prise de terre des communs**

Suite à un contrôle de conformité électrique d'un appartement, il a été constaté que la prise de terre des communs n'était pas conforme. Cette prise de terre est commune aux bloc IV et V. Le nécessaire a été réalisé afin de rendre cette prise de terre conforme. Les frais de cette mise en conformité se sont élevés à 1.755,52 € TTC, soit à 877,76 € TTC par bloc.

**Résolution / Les copropriétaires ratifient ces travaux de mise en conformité.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

##### **5.2. Fermeture des accès du Parc Cherridreux**

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du Parc en date du 16 juin 2021, il a été proposé d'installer des barrières ou autres dispositifs permettant la fermeture de tous les accès du

Parc et ce suite à une augmentation significative de la fréquentation du parc par des personnes extérieures et ce depuis février – mars 2020. Il a été également indiqué que depuis plusieurs années, des vols sont en augmentation dans les parkings souterrains ainsi que des dépôts de déchets exogènes.

Lors de cette assemblée, votre syndic a clairement indiqué que le Constellation III avait uniquement marqué accord sur la fermeture côté François Folie en 2020, étant donné que seule cette fermeture était demandée à l'époque. Or, à ce jour, le Parc demande à ce que tous les accès du Parc soient fermés par des barrières pour véhicules et portiques pour piétons. Les frais de ces travaux seraient répartis à charge des bénéficiaires, soit les bénéficiaires des parkings pour les barrières donnant accès aux parkings et l'ensemble du parc pour les passages piétons côté Dieweg, entrée Mercure ainsi que la grille principale avenue Circulaire.

Il est à noter que dans le procès-verbal de cette assemblée générale extraordinaire, le responsable du Parc, a indiqué avoir clôturé la séance en ayant obtenu l'accord unanime des représentants de chaque entités pour la fermeture complète du Parc. Or, ceci ne reflète pas la réalité étant donné que le Constellation III n'a approuvé que la fermeture du côté François Folie et que les Constellations IV et V, l'ont refusé.

Après différents échanges afin d'exposer le point de vue des Constellations V, IV et III et afin de trouver un terrain d'entente, lors de la réunion annuelle du Parc en date du 22 septembre 2022, la gérance du Parc a proposé ce qui suit :

- Ne pas fermer (pour le moment) les deux portillons du côté Dieweg
- Fermeture la grande grille noire sur l'avenue Circulaire côté extérieur avec la possibilité de l'ouvrir côté intérieur.
- Fermeture du portillon dans la grande grille noire sur l'avenue Circulaire avec ouverture via un pavé numérique avec code.
- Les frais de fermeture de cette grande grille noire sur l'avenue Circulaire seront pris entièrement en charge par l'ACP Minerve.
- Fermeture du côté François Folie par une grille à 4 battants (même type de grille que dans les aéroports). Les frais de cette grille seront de +/- 2.000 € par Constellation.

L'assemblée demande à ce qu'un panneau « Propriété privée », comme à l'entrée du MINERVE, soit placé à l'entrée de l'avenue Circulaire, 144 à la grande grille noire et qu'un panneau de 10 Km/heure soit également placé. Le syndic va en faire la demande au gérant du Parc.

L'assemblée demande à ce que Monsieur Lopez intervienne auprès des personnes qui se garent dans le parc afin qu'elles se garent en extérieur et qu'il identifie les véhicules contrevenants.

Le syndic va également rappeler aux fournisseurs des Constellations qu'ils ne peuvent pas se garer dans le Par et leur rappeler qu'ils peuvent juste entrer pour déposer leur matériel.



## **6. Rappel Règlement d'ordre intérieur**

Il est rappelé ce qui suit :

- Il est strictement interdit de nourrir les pigeons et autres animaux dans le Parc.
- Aucun meuble, hormis le mobilier de jardin (table et chaises) ne pourra être posé sur les terrasses. Il est à noter qu'il a déjà été demandé à Monsieur OZ d'enlever les encombrants entreposés sur sa terrasse. Malgré cette demande, ces encombrants sont toujours présents. Une dernière demande va être faite à Monsieur OZ. Si après cette dernière demande, Monsieur OZ ne s'exécute toujours, il est demandé à l'assemblée de donner l'autorisation au syndic pour que ce dernier s'adresse à Maître Riquier afin que ce dernier s'adresse à Monsieur OZ pour qu'il respecte le ROI.

**Résolution / Les copropriétaires marquent accord à l'unanimité pour que le syndic fasse appel à Maître Riquier pour qu'il intervienne auprès de Monsieur OZ.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

- Il est interdit de faire sécher du linge ou tout autre objet sur les terrasses.
- Pour des questions d'hygiène évidentes, les déchets ménagers doivent être correctement emballés et déposés dans les sacs poubelles prévus à cet effet dans les locaux poubelles. Il est également demandé que les tous les sacs poubelles soient correctement fermés et descendus dans les locaux poubelles et pas entreposés sur les terrasses.
- Il est rappelé également que les portes des communs doivent impérativement fermées et ce pour des questions de sécurité évidente.

## **7. Etat d'avancement du dossier relatif au permis d'environnement chauffage et parkings**

Pour mémoire, la société ABV Environnement avait introduit un permis d'environnement de classe 1A en 2017 qui avait débouché sur la réalisation d'une étude d'incidence.

Bruxelles Environnement avait refusé l'octroi du permis du fait de non-conformité urbanistique constatée au niveau des garages et des emplacements de parkings en surface.

Depuis septembre 2019, les parkings font désormais l'objet d'un permis de classe 1B moins contraignant administrativement.

Ce nouveau dossier (sur base de ce qui a été déjà été entrepris) est en cours d'instruction par le gestionnaire du pavillon MINERVE.

Reste en attente de connaître les conditions d'octroi du permis à savoir l'éventualité d'une imposition de

- création de sas RF entre la galerie des parkings et les couloir de caves
- pose de portes RF dans les locaux poubelles et pose de sprinklers
- de la mise en place généralisée dans les galerie des garages d'une installation de détection automatique d'incendie de type « surveillance généralisée »



A ce jour, le gestionnaire du pavillon MINERVE, nous indique que le volet environnement est complet. Le volet urbanisme est toujours en cours au sujet de l'obtention d'une dérogation par rapport à la fourniture des titres de propriété de chaque occupant.

Lors de la réunion annuelle de ce 22 septembre 2022, il nous a été indiqué que malgré l'avis favorable qui avait été donné par Bruxelles Environnement, ceux-ci demande à ce qu'une nouvelle demande soit introduite car ils veulent que la demande soit signée par les 5 entités concernées par le dossier et non pas uniquement par le pavillon MINERVE.

### **7.1. Création d'emplacements vélos**

Afin de répondre à la demande de Bruxelles Environnement, les 5 Constellations doivent placés 15 emplacements dans les garages côté Constellations.  
Les frais de ces 15 emplacements vélos seront pris en charge par les 5 Constellations.

Un premier état des lieux a déjà été réalisés afin de trouver les endroits dans lesquels seront placés ces emplacements. Une demande d'offre va être lancée afin de connaître les coûts

## **8. Dispositions à prendre en matière de finances communes**

### **8.1. Budget 2022-2023 (indicatif)**

**Résolution / Les copropriétaires acceptent de reconduire le principe de provisions mensuelles pour le prochain exercice à savoir 375 € pour les appartements sauf pour l'appartement RB pour lequel la provision mensuelle est maintenue à 300 €, à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

Ces provisions donneront une dotation mensuelle de 8.925 € soit 107.100 € / annuel

### **8.2. Fonds de roulement**

Le fonds de roulement est chiffré à 31.309,67 € est suffisant au regard des dépenses périodiques actuelles de l'immeuble.

### **8.3. Fonds de réserve**

Le syndic rappelle à l'assemblée que la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 a modifié les dispositions liées aux dotations du fonds de réserve d'une copropriété :

Art 577-5 §3 « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de

*l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »*

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2021-2022 (hors réserve) se sont chiffrées à 116.803 €. La copropriété est invitée à ratifier la dotation légale au fonds de réserve de 5.840,15 € (soit l'équivalent de 5% des charges communes ordinaires de l'année précédente)

Le fonds de réserve « travaux » présente au 30 juin 2022, un solde de 23.366,92 €.

*Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.*

**Résolution / Les propriétaires décident de poursuivre des dotations trimestrielles au fonds de réserve de 1.500,00 € chacune au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire (en ce compris la dotation légale évoquée ci-dessus).**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

#### **8.4 Financement des travaux éventuellement votés**

Le syndic relève les décisions validées par la présente Assemblée :

- Mise en conformité des ascenseurs financée par le fonds de réserve.

Les propriétaires décident de financer la résolution reprise suivant modalités détaillées supra. Ce vote est acquis à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

#### **8.5. Rappel de la procédure de recouvrement**

**Résolution / L'Assemblée confirme la procédure de recouvrement telle que reprise ci-après.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

*Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.*

*A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la*

*Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance). Sur décision de justice, en cas de carence du copropriétaire, la Copropriété est autorisée à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier est en défaut de paiement (= délégations de loyers). Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par la Copropriété.*

### **8.6. Contentieux**

Il n'y a, à ce jour, aucun dossier contentieux au sein de la Copropriété.

### **9. A la demande de Madame Adine:**

#### **9.1 La pose de volets roulants à chaque fenêtre**

Madame Adine est invitée à exposer sa requête à l'assemblée.

**Résolution / Les propriétaires marquent accord sur la demande de Madame Adine à condition qu'elle respecte l'harmonie avec l'existant.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

#### **9.2. La pose d'une tente solaire**

Madame Adine est invitée à exposer sa requête à l'assemblée.

**Résolution / Les propriétaires marquent accord sur la demande de Madame Adine à condition qu'elle respecte l'harmonie avec l'existant.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

### **10. A la demande de Madame Hassouni**

#### **10.1. Le problème énergétique**

Madame Hassouni est invitée à exposer sa requête à l'assemblée.

Réponse a été apportée à Madame Hassouni au point numéro 3 supra.

Les habitants sont invités à faire attention à leur façon de leur façon de consommer le chauffage dans leur appartement afin d'éviter les surprises désagréables au moment de la régularisation.

Il est rappelé que les chauffages d'appoint lapant sont interdits.

\*\*\* Madame Fenaux quitte la séance à ce point, à 19h57 \*\*\*

#### **10.2. Le nettoyage des portillons, grande grille alentours de Constellation IV**

Madame Hassouni est invitée à exposer sa requête à l'assemblée.

Il sera demandé à Monsieur Lopez de ramasser les débris qui se trouvent dans les sous-bois le cas échéant. Il sera demandé à Monsieur Lopez de nettoyer les points lumineux devant les Constellations (poteaux avec numéro d'entrée).

#### **10.3. La floraison et entretien du hall d'entrée, il faut un entretien sérieux ou une condamnation des ces plantes**

Madame Hassouni est invitée à exposer sa requête à l'assemblée.

Il est indiqué que l'arrosage de ces plantes provoque des problèmes d'humidité dans la chambre de Madame Romal. En cas de décision de garder ces plantes, l'étanchéité du bas à plantes est à revoir afin d'éviter l'humidité dans la chambre de Madame Romal.

\*\*\* Monsieur Guypen quitte la séance à ce point, 20h05 \*\*\*

**Résolution / Les propriétaires décident que l'étanchéité du bac à plantes doit être vérifiée et ensuite de nouvelles plantes seront placées. Une fois placée, Madame Heurter, sera dédiée à l'entretien des ces plantes avec l'aide de Monsieur Lopez uniquement.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

#### **11. A la demande de Madame Gasnier Lund, locataire de Monsieur Stern**

##### **11.1. Installation d'un store de protection solaire extérieur (screen extérieur) devant chambre.**

Monsieur Stern est invité à exposer la requête de sa locataire à l'assemblée.

**Résolution / L'assemblée regrette que ni Madame Gasnier Lund, ni Monsieur Stern, ne soit présent pour présenter le projet. L'assemblée ne marque pas accord sur la pose du screen mais autorise la pose d'une tente solaire dans la couleur autorisée dans la copropriété.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.*

\*\*\* Mesdames Vecchione et Adine quittent la séance à ce point, 20h15 \*\*\*

**12. Indivision du droit de propriété d'un bien immobilier : communication au syndic de l'identité du/des mandataire/s légal qui sera le seul à recevoir tous les documents qui émanent de la Copropriété**

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale sera suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné la personne qui sera leur mandataire. C'est ce dernier qui sera convoqué aux assemblées générales, exercera le droit de participation aux délibérations de celles-ci et recevra tous les documents provenant de la Copropriété. Les intéressés doivent communiquer par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Pratiquement en cas d'indivision du droit de propriété, le syndic ne contacte pas tous les indivisaires mais un seul d'entre eux.

Recharge des voitures électriques.

La législation régionale va sortir, selon les informations reçues les installations privatives ne pourront plus être utilisées. Il est rappelé également qu'il est strictement interdit d'utiliser l'électricité des communs pour des fins privées. L'assemblée demande à ce qu'il soit demandé à toutes les personnes qui ont installé une installation électrique pour charger leur voiture, d'envoyer au syndic une attestation de conformité de leur installation.

La nouvelle loi impose aux propriétaires de communiquer au syndic tout changement concernant la propriété et l'occupation de leurs appartements.

Ils doivent également communiquer à leurs locataires le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h16.

Le 12 octobre 2022

Madame HASSOUNI  
Présidence de séance

Maïté PERSYN  
Secrétariat de séance

Philippe LEGRAND  
Administrateur Délégué.

Les autres propriétaires :

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

Le 12 octobre 2022

Madame HASSOUNI  
Présidence de séance

Maïté PERSYN  
Secrétariat de séance

Philippe LEGRAND  
Administrateur Délégué.

Les autres propriétaires :

A. Thonel

A. Thonel

Thonel

Thonel

Bruno VANDENBOSCH & C° SRL

Réviseur d'Entreprises - Bedrijfsrevisor

---

Réf : Résidence « Constellation IV »

Bruxelles, le 7 septembre 2022

COPROPRIETE DE LA RESIDENCE « CONSTELLATION IV »

c/o POLE CONCEPT SA

---

SITUATION ACTIVE ET PASSIVE ARRETEE A LA DATE DU

30 juin 2022

RAPPORT DE CONTROLE

---

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

---

T.V.A. BE 462.418.301 – R.P.M 0462.418.301  
BNP Paribas Fortis: BE 83 2100 3153 1015 – Axa banque BE 89 7512 0266 6685  
Email [brunovdb@vdbreviser.be](mailto:brunovdb@vdbreviser.be)  
Avenue Jeanne, 35 Bte 13 B-1000 Bruxelles  
Tél. (0475) 585.082 – Fax (02) 646 31 30



**COPROPRIETE CONSTELLATION IV - RAPPORT REVISEUR AU 30.06.2022**

**I. MISSION**

L'Assemblée Générale de la copropriété de la Résidence « Constellation IV » du 13 octobre 2021 (point 4.2) nous a mandaté afin d'établir un rapport sur la consistance, la sincérité et la fiabilité des comptes d'actif et de passif de la situation comptable arrêtée à la date du 30 juin 2022.

Il importe de signaler que la Copropriété « Constellation IV » est une association régie par le droit civil et que les prescriptions aussi bien du droit comptable que des lois sur les sociétés commerciales ne lui sont pas applicables. Néanmoins, il convient de rappeler que depuis le 1er janvier 2013, les dispositions de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires sont applicables.

Nous avons procédé à un examen limité de la situation active et passive arrêtée au 30 juin 2022, examen qui ne peut être assimilé au contrôle plénier des comptes annuels d'une société commerciale. Cet examen a été effectué conformément aux normes générales de révision et suivant la recommandation de révision relative à la mise en œuvre d'un examen limité édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos travaux ont consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci. Néanmoins, nous avons analysé la majorité des comptes de la copropriété.

Nous n'avons pas mis en place les techniques habituelles d'audit consistant notamment à obtenir des confirmations de tiers (clients, fournisseurs, avocats, conservateur des hypothèques, etc...).

Nous avons concentré nos travaux sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte. Le décompte de charges a été contrôlé par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives et concernaient bien la résidence.

Nous croyons utile de rappeler que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime des frais engagés.

Le système d'enregistrement comptable a recours à des journaux et la comptabilité est tenue en partie double.

Au cours de nos contrôles, nous avons bénéficié de la collaboration active des responsables de la société Pôle Concept s.a. qui nous ont répondu sans retard à toutes les questions que nous leur avons posées, et qui nous ont transmis immédiatement toutes les pièces justificatives demandées.

En conséquence, rien ne s'oppose à la présente mission de certification des comptes de la Copropriété de la Résidence « Constellation IV », telle qu'elle nous a été demandée.

*Nous avons eu accès aux documents suivants*

D'une manière générale, nous avons eu accès à l'ensemble des informations demandées et plus particulièrement :

- Procès verbal de l'assemblée générale ordinaire du 13 octobre 2021 ;
- Les décomptes trimestriels de charges couvrant l'exercice du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 ;
- Les décomptes de charge « Garde » et « Chauffage » pour la même période ;
- Les décomptes de charges individuels de chaque copropriétaire et l'ensemble des décomptes individuels ;
- Le relevé des compteurs émis par la société Techem le 16 juin 2022 (Période de chauffage du 1/4/2021 au 31/03/2022) repris dans le décompte des charges au 30 juin 2022 ;
- Tous les mouvements du fonds de réserve ;
- La situation active et passive au 30 juin 2022.

Les frais de chauffage communs aux immeubles Constellation III à V ont été répartis sur la base des relevés émis par la société Techem et correspondent aux frais exposés par la copropriété pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 31 mars 2022.

Chaque trimestre, les frais exposés (en l'attente des relevés des compteurs) sont répartis selon des clés de répartition suivantes :

Constellation III	4.253/10.000ème
Constellation IV	2.982/10.000ème
Constellation V	2.765/10.000ème

Chaque trimestre ces frais de chauffage sont répartis entre les trois « Constellation » de sorte que dans les comptes communs « Chauffage » chaque immeuble constellation constitue un compte copropriétaire.

Les frais de gardiennage effectué par Monsieur Lopez sont également répartis entre les différents immeubles Constellation I à V selon des pourcentages fixes. Ces frais sont également répartis chaque trimestre.

*Vérifications effectuées*

Tous les décomptes trimestriels de charges (y compris « Garde » et « Chauffage ») ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives et concernaient bien la copropriété.

La répartition des frais de chauffage et d'eau a été vérifiée de manière exhaustive.

Nous avons vérifié par sondage l'application de la répartition des frais en fonction des quotités des copropriétaires identiques à l'année passée.

La répartition des frais de chauffage et d'eau a été vérifiée de manière exhaustive.

Nous avons noté la décision prise à l'Assemblée Générale du 13 octobre 2021 (cfr point 12.3) d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 1.250 euros avait été respectée. Tous les mouvements du fonds de réserve jusqu'au 30 juin 2022 ont été analysés. Cependant, ce montant est repris dans la balance en « Acomptes sur fonds de réserve ».

Par contre, il n'y a pas eu de dotation au fonds de roulement.

Tous les comptes courants entre la Copropriété Constellation IV et les centres de coût Constellation Chauffage et Garde ont été vérifiés. Il s'agit des comptes d'actifs provision et des soldes fournisseurs au 30 juin 2022.

<b>II. SITUATION ACTIVE ET PASSIVE A LA DATE DU 30 juin 2022</b>
--

**Bilan de la Résidence « Constellation IV »**

**ACTIF**

Provisions des communs 1-5	1 239,47
Provisions des communs 3-4-5	7 000,00
Copropriétaires Fonds de réserve	30 667,28
Sinistres	988,98
Livret Vert ING	36 587,46
Compte courant ING	1 241,88
Dépenses de l'exercice	116 537,80
<b>Total</b>	<b>194 262,87</b>

**PASSIF**

Fonds de roulement	31 309,67
Fonds de réserve	23 366,92
Copropriétaires Fonds de roulement	0,00
Fournisseurs	13 266,89
Charges	289,61
Acompte fonds de réserve	0,00
Compte Chauffage & Eau	1 376,52
Charges période à répartir	116 248,19
Acomptes fonds de réserve	4 999,92
Intérêts de retard	3 403,95
Arrondis	1,20
<b>Total</b>	<b>194 262,87</b>

Le montant repris en « Acomptes sur fonds de réserve » pourrait être transféré dans le compte « Fonds de réserve ».

<b>III. EXAMEN DES PRINCIPAUX COMPTES DE BILAN</b>
--

**1. COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE & ROULEMENT** **30.667,28**

Il s'agit du solde dû par les copropriétaires vis-à-vis de la copropriété. Ce montant est la compensation des montants dus et à recevoir par la copropriété (33.081,26 € et 2.413,98 €).

Ce solde comprend le relevé des charges couvrant la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 soit 37.358,38 euros (26.288,09 euros en n-1) et des provisions mensuelles payées par les copropriétaires. Le syndic nous a confirmé l'absence de litige entre la copropriété et les copropriétaires. Des rappels devront néanmoins être adressés à deux copropriétaires.

**2. VALEURS DISPONIBLES** **37.829,34**

Ce compte se décompose comme suit :

- C/c ING au 30 juin 2022	1.241,88
- ING Livret Vert au 23 juin 2022	36.587,46
	-----
	37.829,34

**3. FONDS DE ROULEMENT** **31.309,67**

Il s'agit des avances faites par les propriétaires afin de répondre aux besoins financiers de la copropriété. Lors de la cession d'un appartement, l'acheteur rembourse cette avance au vendeur de sorte que ce montant ne varie pas sauf décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

**4. FONDS DE RESERVE** **28.366,84**

Il s'agit d'un fonds constitué par les copropriétaires et destiné à couvrir les travaux réalisés pour la copropriété.

Ce montant tient compte du transfert du montant repris en « Acomptes sur fonds de réserve ».

Voici les mouvements de fonds jusqu'au 30 juin 2022

Report	23 155,71
Intérêts de retard 06/2021	211,21
Appels de fonds cfr décision 12.3	4 999,92
<b>Solde au 30 juin 2022</b>	<b>28 366,84</b>

Les appels de font sont constitués de 4 appels de 1.250 euros.

**5. FOURNISSEURS & FACTURES A RECEVOIR 13.266,89**

La balance des fournisseurs est correcte, celle-ci présente un solde créditeur de 13.266,89 euros. Il s'agit des factures reçues de la part des fournisseurs dont les paiements ont été effectués après le 30 juin 2022.

Ce compte reprend que les montants dus provenant des frais de chauffage et du garde répartis entre les différents immeubles pour la somme de 1.390,43 euros pour le garde et 8.674,39 euros pour le chauffage.

La facture due à Techem relative aux relevés des frais de chauffage et d'eau au 31 mars 2022 pour la somme de 1.733,39 euros est reprise dans le relevé des charges au 30 juin 2022.

#### IV. EVOLUTION DES FRAIS

Type	3T/2021	4T/2021	1T/2022	2T/2022	Répartition	Total 06/2022	Variation
Frais d'entretien immeuble	3 368,52	4 184,28	4 972,76	4 419,32	10 000	16 944,88	-10,19%
Frais d'ascenseur	668,98	566,84	290,51	2 006,45	10 000	3 532,78	20,03%
Electricité des communs	129,27	44,12	560,37	334,48	10 000	1 068,24	87,44%
Frais de chauffage	2 255,73	11 079,61	21 995,45	17 253,85	14 975	52 584,64	242,58%
Frais de distribution eau	119,50	2 437,23		514,11	14 975	3 070,84	-61,24%
Garde et conciergerie	1 074,35	1 621,82	1 389,66	4 346,94	10 000	8 432,77	12,17%
Frais du Parc	-1 346,43	2 075,00	2 075,00	2 074,86	16 220	4 878,43	16,03%
Frais d'administration	1 951,68	3 382,45	2 253,38	2 163,97	16 220	9 751,48	8,02%
Assurance	119,43	8 031,38	265,75	289,61	10 000	8 706,17	10,66%
Frais de pkg	76,41		199,44	199,44	16 220	475,29	-69,66%
Gros Travaux	1 282,30	1 239,12	330,74	550,44	10 000	3 402,60	-59,29%
<b>Total</b>	<b>9 699,74</b>	<b>34 661,85</b>	<b>34 333,06</b>	<b>34 153,47</b>		<b>112 848,12</b>	<b>34,03%</b>
Privatif	291,25		459,27	95,00		845,52	128,98%
Privatif Chauffage				47 838,22		47 838,22	87,14%
Remboursements avances				-44 728,31	14 975	-44 728,31	81,87%
<b>A répartir</b>	<b>9 990,99</b>	<b>34 661,85</b>	<b>34 792,33</b>	<b>37 358,38</b>		<b>116 803,55</b>	<b>36,56%</b>

Le total des frais répartis est passé de 85.535,12 euros à 116.803,55 euros soit une augmentation de 36,56%. L'augmentation provient essentiellement de l'évolution du coût du gaz et de l'électricité.

Ce montant est repris à l'actif et au passif du bilan.



**V. CONCLUSION**

En conclusion, nous déclarons avoir procédé à l'examen limité de la situation financière de la copropriété « Constellation IV » arrêtée au 30 juin 2022 qui fait apparaître un total du bilan de 194.262,87 euros.

L'examen a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations fournies par le syndic avec le responsable de celui-ci et a été effectué en conformité avec la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relative à l'examen limité ; il a dès lors été moins étendu qu'une révision qui aurait pour but le contrôle plénier des comptes annuels.

Cet examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections à la situation financière arrêtée au 30 juin 2022 qui nous a été soumise.

Bruxelles, le 7 septembre 2022

**BRUNO VANDENBOSCH & Co,**

**REVISEUR D'ENTREPRISES**

Société à responsabilité limitée

Représentée par

**Bruno**

**Vandenbosch**

**(Signature)**

Signature numérique de Bruno

Vandenbosch (Signature)

Date : 2022.09.07 09:46:44

+02'00'

---

Bruno Van Den Bosch  
Réviseur d'Entreprises