



**ATIMMO**

Rue Vanderkindere 502

1180 Bruxelles

Tél. : 02 331 55 10

Fax : 02 378 41 31

N° I.P.I. : 500508

Numéro assurance : 730.151.308

**Bruxelles, le 08 mars 2023**

**ACP CALIFORNIA - copie (N. Entr. : 0879 688 545)**  
**Rue Vanderkindere 566**  
**1180 Bruxelles**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 08 Mars 2023**

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

Copropriétaires <b>présents</b>	11	sur 19	57.89 %	719.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	7	sur 19	36.84 %	255.00
Copropriétaires <b>absents</b>	1	sur 19	5.26 %	26.00
<b>Totaux</b>	<b>19</b>	<b>sur 19</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1000.000</b>
AG valide en participants	<b>18</b>		94.74 %	
AG valide en quotités	<b>974.00</b>		97.40 %	

Le 08 Mars 2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**

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

**2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée**

Madame Marquès est nommée présidente de l'assemblée, Madame DE JESUS, représentant Atimmo, assure le secrétariat de la séance.

**3. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic : 1/travaux votés lors des précédentes assemblées (habillage cabine ascenseur - travaux de peinture - travaux de plomberie au niveau de la plateforme à l'entrée) ; point de la situation 2/éclairage extérieur : point de la situation et démarches à entreprendre 3/ entretien du jardin : point de la situation et démarches à entreprendre 4/ travaux en chaufferie : remplacement du circulateur en 2023 5/installation de la fibre optique dans les parties communes : point de la situation 6/ remplacement des châssis arrondis en façade avant : point de la situation**

**1/travaux votés lors des précédentes assemblées (habillage cabine ascenseur - travaux de peinture - travaux de plomberie au niveau de la plateforme à l'entrée) ; point de la situation**

- habillage cabine ascenseur : les travaux ont été réalisés, conformément aux choix fait. Aucune remarque n'est à formuler concernant l'exécution desdits travaux.

Il est demandé aux occupants d'apporter une plus grande attention, quant à l'utilisation de l'ascenseur.

- travaux de peinture : les travaux ont bien été commandés auprès de la firme SYRENOV. Son planning étant fort chargé, ces deniers devraient débuter prochainement.

Une question reste ouverte, quant au choix de la couleur pour les portes des paliers. Il est proposé qu Monsieur De Jesus, remette son avis de professionnel, afin de déterminer le choix.

- travaux de plomberie au niveau de la plateforme à l'entrée : après plusieurs demandes, un devis a enfin été transmis et la société retenue est PSD. Les travaux débuteront en mars, quand les conditions climatiques seront favorables, s'agissant d'un travail extérieur.

**2/éclairage extérieur : point de la situation et démarches à entreprendre**

Il est indiqué que les éclairages de l'allée, ont été remis en fonction suite à différentes demandes reçues. Cependant, ceux-ci sont très importants, et amènent des nuisances aux occupants de la résidence. Il est demandé de diminuer/supprimer ces derniers, et de remettre en fonction les éclairages se trouvant dans les colonnes de part et d'autre de l'entrée.

**3/ entretien du jardin : point de la situation et démarches à entreprendre**

Il est indiqué qu'une demande de nettoyage a été faite, afin de faire retirer les différents déchets se trouvant sous le buisson arrière.

En ce qui concerne l'entretien, ce dernier est conforme au contrat actuel avec la société GARDEN DESIGN.

**4/ travaux en chaufferie : remplacement du circulateur en 2023**

Il est indiqué que le circulateur a du être remplacé en urgence, ce dernier étant défectueux.

**5/installation de la fibre optique dans les parties communes : point de la situation**

L'installation de la fibre optique, au niveau des parties communes a été réalisée. Il convient aux occupants, de faire la demande pour le raccordement privatif.

**6/ remplacement des châssis arrondis en façade avant : point de la situation**

Il est indiqué qu'une seule firme a répondu favorablement. Madame Martin a sollicité la firme ABIHOME, le devis a été communiqué aux appartements concernés coté RUE VANDERKINDERE. Le syndic a demandé de compléter le devis, avec les châssis coté CHAUSSEE DE WATERLOO. D'autres sociétés seront sollicitées, et les propriétaires concernés seront tenus informés du suivi.

#### **4. Dossiers sinistres : point de la situation**

Sinistre DDE décharge WC colonne PICCA : il est indiqué que des infiltrations ont été rencontrées dans le bien de Madame Martin (2ième étage). L'ensemble de la colonne a été remplacée, et des ouvertures dans les appartements ont été entreprises à cet effet. A ce jour, il manque le devis pour la remise en état du bien de Madame Lambrecht, afin qu'une expertise puisse être tenue, ou qu'une indemnisation soit faite auprès des différents appartements sinistrés.

Sinistre infiltrations toiture, dans les appartements de Madame Herzet : depuis la dernière assemblée; la situation s'est fortement dégradée. Plusieurs experts ont été contactés, et diverses réparations en toiture ont dû être commandées. Malgré cela, les problèmes persistent, et les infiltrations deviennent importantes. Il est recommandé d'agir, au niveau de l'ensemble de la toiture, et ce sans attendre. En effet, Madame Herzet a contacté le syndic ce mardi 07.03.2023, pour signaler de nouvelles infiltrations au niveau de son living, appartement coté gauche.

Madame Herzet a également mandaté sa protection juridique, afin de faire avancer le dossier et acter les dommages rencontrés.

Le syndic, tient à préciser que l'accès aux appartements est très compliqué, et que les locataires de Madame Herzet, ont refusés l'accès à différentes reprises aux corps de métier. Pour rappel, cela relève d'une obligation légale, de donner accès à son bien privé, lorsque des travaux affectant les parties communes doivent être réalisés.

De plus, l'assurance de la copropriété refuse d'intervenir pour la remise en état des biens de madame Herzet, les causes étant distinctes, et le montant par pièce, inférieur à la franchise. Les frais de remise en état, devront donc être pris en charge par la copropriété.

#### **5. Dossiers contentieux : point de la situation**

Il n'y a pas de dossier contentieux ouvert à ce jour. Certains propriétaires ont du retard, mais un plan d'apurement a été établi.

## **6. Rapport du commissaire aux comptes et présentation du budget annuel des dépenses courantes et des travaux (planification à 5 ans)**

Le rapport de Monsieur Wolf est présente, il indique que :

La comptabilité est très bien tenue.

Pour que ce soit parfait, il faudrait :

- transmettre au commissaire aux comptes tous les documents demandés en une fois
- les transmettre 3 semaines avant la convocation en assemblée générale
- déposer la totalité des fonds de réserve sur le compte d'épargne
- augmenter le fonds de roulement
- appeler des provisions de charges suffisantes

Décisions à prendre en assemblée générale

**Nous proposons que votre assemblée :**

**1. Approuve les comptes du 01/01/22 au 31/12/22**

**2. Approuve le bilan au 31/12/22**

**3. Décide d'appeler 8.000,00 de fonds de roulement, pour le porter à 28.000,00, correspondant au minimum recommandé de 4,5 mois de charges. Cela permettra de déposer une plus grande part des fonds de réserve sur le compte d'épargne, ce qui est une obligation légale.**

Le rapport sera joint au présent procès-verbal.

## **7. Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 - vote 1**

Les comptes sont approuvés.

<b>Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 - vote 1</b>	Oui	974.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>974.00</b>	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 8. Approbation du bilan au 31/12/2022 - vote 2

Le bilan au 31/12/2022 est approuvé.

Approbation du bilan au 31/12/2022 - vote 2	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 9. Décharge au syndic ATIMMO - vote 3

Le syndic est déchargé pour sa mission.

Décharge au syndic ATIMMO - vote 3	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 10. Décharge au conseil de copropriété - vote 4

Le conseil de copropriété est déchargé pour sa mission.

Décharge au conseil de copropriété - vote 4	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

### 11. Décharge au commissaire aux comptes - vote 5

Le commissaire aux comptes est déchargé pour sa mission.

Décharge au commissaire aux comptes - vote 5	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

### 12. Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires - vote 6

Le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représenté par M. DE JESUS, est accepté pour une période de 12 mois ou jusqu'à la prochaine assemblée.

Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires - vote 6	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

### 13. Nomination du conseil de copropriété : proposition 1 - vote 7

Madame Marquès se présente comme membres du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Nomination du conseil de copropriété : proposition 1 - vote 7	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

#### 14. Nomination du conseil de copropriété : proposition 2 - vote 8

Monsieur Bardez se présente comme membres du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Nomination du conseil de copropriété : proposition 2 - vote 8	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

#### 15. Nomination du conseil de copropriété : proposition 3 - vote 9

Monsieur Tillema se présente comme membre du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Nomination du conseil de copropriété : proposition 3 - vote 9	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

#### 16. Nomination du conseil de copropriété : proposition 4 - vote 10

IMMOTEKA, représenté par Monsieur de Beco, se présente comme membre du conseil de copropriété.

La proposition est acceptée.

Nomination du conseil de copropriété : proposition 4 - vote 10	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			



### 17. Nomination du commissaire aux comptes - vote 11

Il est proposé de nommer la société DAREL, représentée par monsieur Wolf pour vérifier les comptes de l'exercice 2023.

Nomination du commissaire aux comptes - vote 11	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

### 18. Approbation de l'acte modificatif réalisé par l'étude des notaires NOTALEX - vote 12

L'assemblée passe au vote, sur la dernière version reçue de l'étude Notalex.

Approbation de l'acte modificatif réalisé par l'étude des notaires NOTALEX - vote 12	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

### 19. Mandat au syndic pour la signature de l'acte modificatif - vote 13

L'assemblée passe au vote, et donne mandat au syndic pour la signature de l'acte.

Mandat au syndic pour la signature de l'acte modificatif - vote 13	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			



**20. Travaux à envisager : fermeture de la gaine ascenseur: point de la situation et démarches à entreprendre- vote 14**

Il est indiqué que toutes les sociétés sollicités, n'ont pas encore transmis d'offre.

Le syndic a demandé à la firme ATM, de remettre une offre via un sous-traitant. Dès réception, elle sera communiquée aux propriétaires.

Il est demandé de se renseigner pour des moyens alternatifs, peut-être moins coûteux.

Travaux à envisager : fermeture de la gaine ascenseur: point de la situation et démarches à entreprendre- vote 14	Oui	938.00	100.00 %	Majorité des 2/3  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	938.00	-	
	Abstention / Absents	62.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	KERKHOVE Jean, REALTYCARE Takoen			

**21. Travaux réfection de la toiture et des terrasses du 5ième étage, avec isolation : présentation du dossier et des offres reçues**

Il est indiqué que plus de 8 sociétés ont été consultées afin de remettre une offre pour la réfection de la toiture. Il a été demandé que les devis comporte le poste isolation, et ce suite à l'évolution de la réglementation qui va arriver à Bruxelles en 2025. De plus, il a été demandé d'également isoler les terrasses du 5ième étage, puisqu'elles représentent une partie de la toiture pour le 4ième étage.

Il est précisé, que les travaux relatifs aux terrasses du 5ième étage sont à charge du propriétaire, étant des éléments privés. Et ce, comme stipulé dans les statuts de la résidence.

Ce point est porté à l'ordre du jour, compte tenu de l'urgence à entreprendre les travaux de manière définitive.

Les devis des sociétés MF CONTRACTORS, VIMAR et FRANCOIS R. sont présentées et analysées.

Il est demandé que Madame Herzet, transmette l'ensemble du dossier des travaux entrepris au 5ième étage, lors de l'aménagement des chambres de bonnes.

**22. Travaux réfection de la toiture et des terrasses du 5ième étage, avec isolation : primes énergie RENOLUTIONS**

Le syndic a réalisé une simulation, via la plateforme IRISBOX " Le montant de cette simulation est uniquement communiqué à titre indicatif et n'engage en rien l'administration compétente, seule habilitée à calculer le montant définitif de prime sur base d'une demande introduite officiellement. "

La simulation porte sur un montant de +/- 40.000€. Ce montant ne peut être confirmé, pour la suite.

La copropriété indique son souhait de faire la demande de prime dans le cadre des travaux envisagés au niveau de la toiture. Cela concerne l'installation de chantier, l'isolation et la réfection complète de la toiture plate.

La prime sera versée sur le compte bancaire de l'ACP, à savoir BE85 0682 4854 1006

**23. Travaux réfection de la toiture et des terrasses du 5ième étage, avec isolation : choix du fournisseur - vote 15**

Il est proposé de retenir l'offre de la société MF CONTRACTORS d'un montant de 55.330€ €htva, pour la réalisation des travaux au niveau de la toiture plate commune.

L'assemblée passe au vote.

<b>Travaux réfection de la toiture et des terrasses du 5ième étage, avec isolation : choix du fournisseur - vote 15</b>	Oui	974.00	100.00 %	<b>Majorité des 2/3</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>974.00</b>	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

**24. Travaux réfection de la toiture et des terrasses du 5ième étage, avec isolation : financement - vote 16**

Les différents modes de financement sont présentés.

Il est proposé de faire un appel comptant de 60.000€ , afin de couvrir l'entierté du devis.

Travaux réfection de la toiture et des terrasses du 5ième étage, avec isolation : financement - vote 16	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 25. Réglementation énergétique : point de la situation et démarches à entreprendre - vote 17

Il est expliqué qu'à partir de 2025, les copropriétés devront disposer d'un PEB pour les parties communes.

A cet effet, il est recommandé de réaliser un audit énergétique de l'immeuble. Deux possibilités sont présentées :

- le quickscan réalisé par la région, et totalement gratuit

- l'audit réalisé par IMMOPASS, qui reprend l'ensemble des travaux à envisager ainsi que leur budget. Il faut compter un budget de +/- de 2.000€ à 2.500€ pour réaliser cette étude.

Il est proposé de retenir la société IMMOPASS.

<b>Réglementation énergétique : point de la situation et démarches à entreprendre - vote 17</b>	Oui	902.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>902.00</b>	-	
	Abstention / Absents	98.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, REALTYCARE Takoen			

## 26. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 18

Il est proposé de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 18	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 27. Fixation des appels de fonds de réserve - vote 19

Il est proposé d'appeler 2.000€ pour l'exercice 2023 pour le fonds de réserve générale et 5.000€ pour le fonds de réserve ascenseur.

Fixation des appels de fonds de réserve - vote 19	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 28. Financement des travaux décidés - vote 20

Il est proposé de financer l'audit par le fonds de réserve.

Financement des travaux décidés - vote 20	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 29. Fixation du budget annuel - vote 21

Il est proposé un budget de 60.000 euros pour 2023.

Fixation du budget annuel - vote 21	Oui	974.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	974.00	-	
	Abstention / Absents	26.00	-	
OUI	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, BOGAERTS Quentin, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , KERKHOVE Jean, LAMBRECHT CONSULT SPRL, MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	REALTYCARE Takoen			

## 30. Demande d'un copropriétaire : Madame Lambrecht demande que la comptabilité soit trimestrielle - vote 22

Madame Lambrecht explique sa demande.

L'assemblée passe au vote.

Demande d'un copropriétaire : Madame Lambrecht demande que la comptabilité soit trimestrielle - vote 22	Oui	69.00	7.36 %	Majorité absolue
	Non	869.00	92.64 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	938.00	-	
	Abstention / Absents	62.00	-	
OUI	BOGAERTS Quentin, LAMBRECHT CONSULT SPRL			
NON	ARAMIS ISC, BARDEZ Nicolas, DE GROOF Sophie, ENEZ Julie , HERZET Dominique herzet.dominique@gmail.com, HORYSLAWSKY Christine, IMMOTEKA SA , IMMOTEKA SA , MARQUES Sandrine, MARTIN Federica, PELLEGRIN * Adrian, ROELANDT Jacqueline, SKAAI HAAI , TILLEMA Marcus, VERSTRAETEN Max			
ABSTENTION / ABSENTS	KERKHOVE Jean, REALTYCARE Takoen			

### 31. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C Article 3.87 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92).

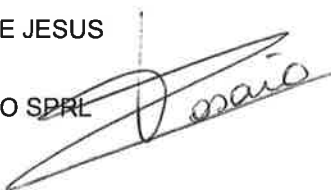
Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20h10.

Pour l'ACP CALIFORNIA

Président(e) de l'assemblée

Elisa DE JESUS

ATIMMO SPRL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elisa DE JESUS', written over the printed name.A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed title 'Président(e) de l'assemblée'.

Copropriétaire(s) présent(s)

Two handwritten signatures in blue ink, written over the printed title 'Copropriétaire(s) présent(s)'. The first signature is on the left and the second is on the right.



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
DE L'ACP CALIFORNIA  
Rue Vanderkindere 566  
1180 Bruxelles  
Entreprise n° 0879.688.545  
Notre réf. : 1042**

**COMPTES DU 01/01/22 AU 31/12/22**

établi le 07/03/23

par :

**DAREL srl**  
Rue des Compagnons 33  
1030 Bruxelles  
TVA : 0444.004.731

**Gérard WOLF**  
02 880 00 45  
gerard.wolf@gmail.com

Ingénieur civil électronicien et automaticien  
Créateur du logiciel Chéops pour syndic  
Commissaire aux comptes



**DAREL sprl**

Rue des Compagnons 33  
1030 Bruxelles  
TVA : BE 0444.004.731

Bruxelles, le 7 mars 2023

**Gérard WOLF**

02 880 00 45  
gerard.wolf@gmail.com  
Ingénieur civil électronicien et automaticien

Aux copropriétaires de  
l'ACP CALIFORNIA  
Rue Vanderkindere 566  
1180 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP CALIFORNIA

Vérification des comptes 01/01/22 – 31/12/22

**PREAMBULE**

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 7<sup>e</sup> année consécutive.

Notre rapport comprend 14 points :

1. Planning
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Bilan
5. Comptes de fonds
6. Comptes de sinistres
7. Autres comptes généraux
8. Comptes des propriétaires
9. Comptes des fournisseurs
10. Factures d'entrée
11. Décomptes
12. Financiers
13. Honoraires
14. Conclusions

**1. PLANNING**

Clôture des comptes	31/12/22
Disponibilité des comptes complets et définitifs	07/03/23
Disponibilité souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	01/02/23
Convocation en assemblée générale, au plus tard	21/02/23
Assemblée générale	08/03/23

- suite à une mauvaise transmission des documents, nous n'avons reçu la totalité des documents comptables que le 07/03/23

- nous avons traité le dossier en urgence pour que le rapport soit terminé pour l'assemblée générale
- nous souhaitons à l'avenir recevoir les documents 5 semaines avant l'assemblée générale
- au besoin, post-poser l'assemblée générale pour que le dossier comptable soit disponible au moins 3 semaines avant l'envoi de la convocation en assemblée générale

Pour information :

Nous souhaitons disposer du dossier comptable complet et définitif au moins 3 semaines avant l'envoi de la convocation en assemblée générale. Nous pouvons ainsi collecter tous les documents nécessaires, étudier le dossier, demander des informations complémentaires, envoyer un projet de rapport au syndic et fournir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale.

## 2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis, comme demandé, la plupart des documents par voie informatique, y compris les extraits bancaires. Nous avons fait enlever les factures d'achat par courrier express aux bureaux du syndic.

Nous avons reçus documents comptables informatique demandés en plusieurs fois.

Le syndic a répondu avec diligence à nos demandes d'informations complémentaires.

## 3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

### Programme comptable

Le syndic utilise un programme comptable en partie double, avec journaux et historiques. Ceci permet de tenir la comptabilité avec rigueur et de la vérifier efficacement.

### Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

### Concordance balance d'ouverture / bilan exercice précédent

La balance d'ouverture correspond bien au bilan de l'exercice précédent.

### Concordance reports dans historiques comptes généraux / balance d'ouverture

Les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien à la balance d'ouverture.

### Concordance bilan / historique des comptes généraux

Les soldes finaux des comptes dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan.

### Concordance balance propriétaires / bilan

La balance propriétaires correspond bien au total des 2 comptes propriétaires du bilan.

### Concordance balance fournisseurs / bilan

La balance fournisseurs correspond bien au compte fournisseurs du bilan.

### Conclusion

La comptabilité est cohérente.

#### 4. BILAN

- la copropriété est gérée depuis le 01/01/22 avec décompte annuel et appels trimestriels anticipatifs de provisions de charges
- la situation comptable reçue est, comme il se doit, après centralisation du décompte et clôture de l'exercice

ACTIF	
3300000 - stock de clés	595,00
4000000 - propriétaires	22.458,83
410000 - copropriétaires fonds de réserve	2.210,90
4992302 - sinistre infiltration Herzet 12/2021	894,06
4992305 - sinistre colonne WC 2è Martin - 3è Nieding - 10/2022	2.486,80
5300000 - compte d'épargne	13.457,18
5500000 - compte à vue	23.804,10
Total	65.906,87

PASSIF	
1000000 - fonds de roulement	20.000,00
1620000 - fonds de réserve général	27.906,19
1630000 - fonds de réserve ascenseur	11.839,90
4400000 - fournisseurs	5.860,78
4990000 - paiements en attente	300,00
Total	65.906,87

Le bilan est équilibré et très propre.

#### 5. COMPTES DE FONDS

Equilibre fonds de réserve / compte d'épargne

1620000 - fonds de réserve général	27.906,19
1630000 - fonds de réserve ascenseur	11.839,90
Total fonds de réserve	39.746,09
- fonds de réserve appelé après le 15/11	0,00
- 530000 - compte d'épargne	-13.457,18
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne	26.288,91
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	

- les fonds de réserve ne sont pas entièrement déposés sur le compte d'épargne
- ils devraient l'être, légalement
- il y a un manque de dépôt de 26.288,91
- la trésorerie est insuffisante
- le syndic n'aurait pas pu effectuer un transfert suffisant depuis le compte à vue
- le fonds de réserve n'est pas totalement disponible
- ce problème est récurrent

Pour information, le code civil, Art. 3.86 prescrit :

*Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.*

#### Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	26.288,91
- 5500000 - compte à vue	-23.804,10
+ 580000 - transferts internes	0,00
+ 4400000 - fournisseurs	5.860,78
+ 444000 - factures à recevoir	0,00
+ 0,5 mois de charges courantes sur base de 74.806,20	3.116,93
Total positif = manque de trésorerie	11.462,52
Total négatif = pas de manque de trésorerie	

La trésorerie de la copropriété est insuffisante.

#### Vérification du fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion à frais réels et décompte trimestriel : 4,5 mois de charges sur base de 74.806,20	28.052,33
- fonds de roulement actuel	-20.000,00
Total positif = manque de fonds de roulement	8.052,33
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	

Le fonds de roulement est insuffisant.

#### Conclusion

Le manque de trésorerie provient de :

- arriérés de paiement propriétaires relativement importants
- fonds de roulement inférieur au minimum recommandé
- provisions de charges insuffisantes

Afin d'augmenter la trésorerie et rendre les fonds de réserve disponibles, nous recommandons :

- d'augmenter le fonds de roulement de 8.000,00
- d'appeler des provisions de charges suffisantes

## 6. COMPTES DE SINISTRE

Compte	Solde	Remarques
4992XXX - sinistres		<ul style="list-style-type: none"> <li>- plusieurs anciens sinistres ont été clôturés</li> <li>- plusieurs nouveaux sinistres sont survenus</li> <li>- les comptes de sinistre encore ouverts concernent des sinistres récents</li> <li>- les comptes de sinistres sont correctement tenus</li> <li>- les soldes de sinistres sont portés sur le compte 6147000 - franchise/solde de sinistre</li> </ul>

## 7. AUTRES COMPTES GENERAUX

Compte	Solde	Remarques
49900000 - paiements en attente	-300,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il s'agit de primes de mazout</li> <li>- cela aurait pu être mis en déduction sur les frais de chauffage</li> </ul>

## 8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Nous calculons ci-dessous la situation avant dernier décompte et avant dernier appel de fonds.

Solde propriétaires avant décompte	6.863,42
+ solde créditeur	753,63
Arriéré de paiement avant dernier décompte trimestriel	7.617,05
- appel de fonds après le 15/11	0,00
Arriérés de paiement	7.617,05
Charges + appels de fonds de l'exercice	81.806,20
Arriérés en mois de charges communes	1,1 mois

- l'arriéré de paiement représente 1,1 mois de charges
- globalement, il est moyen

### Propriétaires débiteurs de plus de 500,00

Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 1.000,00.

En italiques : remarques du syndic

Situation avant centralisation du dernier décompte.

Propriétaire	Arriérés	Commentaire
De Groof	1.324,83	2022 - aucun paiement du 02/02/22 au 23/10/22
Herzet	5.065,05	2020 - accord donné pour retenir 5.000,00 - concerne une facture pour une modification des quotités, suite aux travaux réalisés par Madame Herzet - paiement après approbation des nouvelles quotités  2021 - Mme Herzet a demandé que la somme soit bloquée chez le notaire, en attendant que l'acte modificatif soit enregistré  2022 - situation inchangée
Horyslawsky	514,00	
Roelandt	542,42	
Total	7.446,30	0

Frais administratifs de recouvrement

rappel simple	15,00
rappel par recommandé	25,00
ouverture dossier avocat	200,00
suivi dossier avocat, à partir de l'année suivante	pas de frais

Facturation des frais de rappel

- les frais de rappel sont mis en charges via le compte "6430000 - frais privés"
- ils apparaissent sur les décomptes trimestriels

Suivi des paiements

- aucun frais de rappel n'a été facturé
- les arriérés de paiement hors dette de Herzet sont réduits
- le suivi des paiement est donc bon

Tenue des comptes

Les comptes sont très bien tenus.

9. COMPTES DES FOURNISSEURS

Examen détaillé des comptes fournisseurs

Montant positif = débit = paiement ou note de crédit

Montant négatif = crédit = facture ou remboursement du fournisseur

En italiques : remarques du syndic

Fournisseur	Montant	Remarque
		- aucune remarque

Soldes en fin d'exercice

- les soldes doivent correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- c'est parfaitement le cas

Régularité des paiements

- les fournisseurs sont payés très régulièrement

Tenue des comptes

- les comptes sont très propres
- ils sont parfaitement tenus

10. FACTURES D'ENTREE

Toutes les vérifications sous cette rubrique sont faites par coups de sonde sur 80 % des factures.

Examen détaillé de l'enregistrement des factures

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
0107	AD Detect	290,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le fournisseur n'a pas compté la TVA</li> <li>- le syndic a corrigé et a encodé à 290,00 + 21 % = 350,90</li> </ul>

Numérotation et classement des factures

- les factures sont parfaitement numérotées, sans saut ni doublon
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats
- les factures sont parfaitement classées
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune
- elles sont classées ensemble, ce qui est cohérent

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les montants encodés correspondent parfaitement aux factures.

Application du taux de TVA 6 % sur les travaux de rénovation

Ce taux est correctement appliqué.

Vérification de la situation des entrepreneurs vis-à-vis de la sécurité sociale et des contributions. Article 30 bis.

Pour information : la copropriété est solidairement responsable des dettes des entrepreneurs auxquels elle commande des travaux. Si l'entrepreneur n'est pas en règle, au paiement, le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur un site Internet. Une attestation est délivrée.

Le syndic juge de l'opportunité d'effectuer cette vérification selon l'importance de la facture et de sa connaissance du fournisseur.

Nous invitons de façon générale le syndic à agraffer cette attestation au moins aux factures de 5.000,00 € et plus TVAC. Nous pouvons ainsi vérifier que le syndic effectue cette vérification.

Aucune facture n'est concernée.

Opportunité, montant et imputation des factures

Nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'opportunité, le montant et l'imputation des factures.

11. DECOMPTESConcordance charges à répartir / charges réparties

Les charges à répartir :

- comprennent les frais privatifs
- ne comprennent pas les appels de fonds
- sont avant déduction des provisions de charges

Charges à répartir suivant relevé des charges	74.806,20
Charges à répartir suivant décomptes résumés	74.806,20
Charges réparties suivant décomptes résumés	74.806,31
Différence d'arrondis	0,11

Les charges ont été correctement réparties, à une différence normale d'arrondis près.



Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	31/12/22
Date du décompte	06/02/23
Délai d'émission du décompte	37 jours

Le délai est court.

Appels de fonds

1620000 - fonds de réserve général	2.000,00
1630000 - fonds de réserve ascenseur	5.000,00
Total	7.000,00

Gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve

Aucun	0,00
-------	------

Charges courantes

Charges à répartir	74.806,20
- gros frais privatifs	0,00
- gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve	0,00
- appels de fonds de réserve inclus dans les décomptes	0,00
Total charges courantes	74.806,20

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	74.806,20
Appels de fonds	7.000,00
Charges courantes + appels de fonds	81.806,20

Equilibre charges / provisions de charges

Charges courantes	74.806,20
Provisions de charges appelées Suivant compte 701 - provisions	57.000,00
Couverture des charges par les provisions	76 %

Le montant des provisions de charges a été fort sous-évalué.

Financement des gros travaux

Les gros travaux ont été financés, comme il se doit, par prélèvement sur le fonds de réserve.

Répartition des charges

- nous avons vérifié ci-dessus que les charges ont été, globalement correctement réparties
- nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition ni l'imputation des charges

## 12. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	Belfius	Belfius
N° compte	BE85...1006	BE61...7417
N° compte en comptabilité	5500000	5300000
Solde initial suiv. bilan exercice précédent	2.820,84	28.632,70
Solde initial suivant extraits de compte	2.820,84	28.632,70
Date dernière opération	30/12/21	04/10/21
N° dernier extrait	100	0008
Solde final suivant bilan	23.804,10	13.457,18
Solde final suivant extraits de compte	23.804,10	13.457,18
Date dernière opération	29/12/22	06/12/22
N° dernier extrait	125	19

Tous les montants concordent.

## 13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2023, nos honoraires s'établissent comme suit :

### Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 640,00 €

### Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 250,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 24,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 220,00 €

### Travaux complémentaires

Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.  
Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 93,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %

## 14. CONCLUSIONS

### Tenue de la comptabilité

La comptabilité est très bien tenue.

Pour que ce soit parfait, il faudrait :

- transmettre au commissaire aux comptes tous les documents demandés en une fois
- les transmettre 3 semaines avant la convocation en assemblée générale
- déposer la totalité des fonds de réserve sur le compte d'épargne
- augmenter le fonds de roulement
- appeler des provisions de charges suffisantes

### Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/01/22 au 31/12/22
2. Approuve le bilan au 31/12/22
3. Décide d'appeler 8.000,00 de fonds de roulement, pour le porter à 28.000,00, correspondant au minimum recommandé de 4,5 mois de charges. Cela permettra de déposer une plus grande part des fonds de réserve sur le compte d'épargne, ce qui est une obligation légale.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Gérard WOLF  
Administrateur

