

CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE
OPROEPING ALGEMENE VERGADERING

28/03/2024

ACP MYOSOTIS 0833.389.851

Chers Copropriétaires,

Nous avons le plaisir de vous inviter à assister à l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'ACP MYOSOTIS, située rue Audrey Hepburn 1-7 à 1090 Bruxelles. La réunion se tiendra le 28 mars 2024 dans la salle BON COIN du BOWLING STONES chaussée de Bruxelles 397 à 1780 Wemmel, de **18h00 à 21h30**.

Le syndic se tiendra à la disposition des propriétaires dès 17h30 pour la signature de la liste des présences.

Beste Mede-eigenaren,

*Wij hebben het genoegen u uit te nodigen op de Algemene Vergadering van mede-eigenaren van de VME MYOSOTIS gelegen Audrey Hepburnstraat 1-7 te 1090 Brussel. De vergadering zal plaatsvinden op 28 maart 2024 in de BON COIN zaal van BOWLING STONES chaussée de Bruxelles 397, 1780 Wemmel van **18u00 tot 21u30**.*

De syndicus zal ter beschikking zijn van de eigenaren vanaf 17u30 om de aanwezigheidslijst te tekenen.

ORDRE DU JOUR - AGENDA

A Formalités obligatoires - Verplichte formaliteiten

Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.
Controle van volmachten, vaststelling van het quorum, geldigheid van de Algemene Vergadering.

- 1) Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire.
Benoeming van de Voorzitter, een scrutator en een secretaris.
→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété ; Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice 2023.
Rapport van de Raad van Mede-eigendom ; Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2023.
→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid
- 3) Rapport du Commissaire aux Comptes ;
Rapport van de Commissaris van de Rekeningen ;
 - a) Approbation des comptes de l'exercice clôturé 2023.
Goedkeuring van de jaarrekening van het afgesloten boekjaar 2023.

→ Vote: Majorité absolue/ Stemming: Absolute meerderheid

b) Approbation des comptes de l'exercice 2022 (OP/7 Syndic).
Goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar 2022 (OP/7 Syndic).

→ Vote: Majorité absolue/ Stemming: Absolute meerderheid

c) Décharge au commissaire aux comptes.
Kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

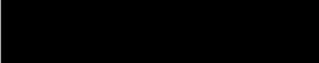
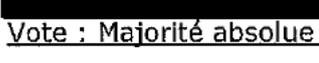
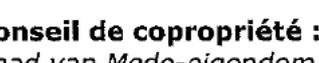
→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid

4) Rapport du Syndic - Analyse contrats en cours – Informations à propos des actions intentées par ou contre l'ACP - Décharge au Syndic pour 2023.
Rapport van de Syndicus - Analyse van lopende contracten - Informatie over acties ingesteld door of tegen de VME - Kwijting aan de Syndicus voor 2023.

→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid

5) Nomination du Conseil de Copropriété – appel à candidature – présentation des candidats:

Benoeming van de Raad van Mede-eigendom - oproep tot kandidaatstelling - voorstelling van de kandidaten:

- 
- 
- 
- 

→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid

6) **Conseil de copropriété : Changement de Syndic.**

Raad van Mede-eigendom : Wisseling van Syndicus.

a) Renouvellement du mandat de Homeland/ Managimm

Vernieuwing van het mandaat van Homeland/ Managimm

b) Choix d'un nouveau syndic parmi les candidats présentés (Nexity Belgium, A4I, Syndicoop)

Keuze van een nieuwe syndicus uit de voorgestelde kandidaten (Nexity Belgium, A4I, Syndicoop)

→ Vote: Majorité absolue/ Stemming: Absolute meerderheid

7) Mandat au CC pour le signer le contrat avec le nouveau syndic

Mandaat aan de CC om het contract met de nieuwe Syndicus te ondertekenen

→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid

8) Nomination d'un Commissaire aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

Benoeming van een Commissaris van de Rekeningen voor het boekjaar 2024-2025.

→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid

9) Présentation & explications budget 2024-2025.

Presentatie & uitleg van de begroting 2024-2025.

→ Vote : Majorité absolue / Stemming: Absolute meerderheid

B Dossiers techniques et de gestion - Technische en managementdossiers

10) **Pathologies du bâtiment** : Présentation du rapport de art's architects – Explications de l'architecte et du Syndic – Questions / réponses – Décision concernant les travaux nécessaires.

Bouwpathologie : Presentatie van het rapport van art's architects - Uitleg van de

architect en de Syndicus - Vragen / antwoorden - Beslissing over noodzakelijke werken.

→ Vote : Majorité qualifiée / Stemming : Gekwalificeerde meerderheid

- 11) **Éclairage des communs** (remplacement du système centralisé par des plafonniers avec détecteurs de présence pour faire des économies) : Explications du Syndic et du conseil de copropriété – Choix du fournisseur et mode de financement.
Verlichting van de gemeenschappelijke ruimten (vervanging van het centrale systeem door plafondlampen met aanwezigheidsdetectoren om kosten te besparen): Uitleg van de Syndicus en de Raad van Mede-eigendom - Keuze van de leverancier en financieringswijze.
→ Vote : Majorité qualifiée / Stemming: Gekwalificeerde meerderheid
- 12) **Adaptation du ROI** : obligation de notification au syndic en cas de travaux dans les parties privatives.
Aanpassing van de Huishoudelijke Reglement : verplichte melding aan de syndic bij werkzaamheden in de privégedeelten.
→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid
- 13) **Caméras** : Transfert des droits de visualisation des enregistrements des caméras du Syndic vers certains membres du conseil de copropriété.
Camera's : Overdracht van de rechten op het bekijken van de opnames van de camera's van de Syndicus naar bepaalde leden van de Raad van Mede-eigendom.
→ Vote : Majorité absolue / Stemming : Absolute meerderheid
- 14) **Renouvellement du permis d'environnement** : Explications du Syndic.
Vernieuwing van de milieuvergunning : Uitleg van de Syndicus.
→ Point informatif / Informatief punt
- 15) **Fibre optique** : Explications du Syndic.
Glasvezel: Uitleg van de Syndicus.
→ Point informatif/ Informatief punt
- 16) **Bornes de recharge dans les parkings** : Information sur la législation en vigueur. Mandat au conseil de copropriété et au Syndic afin de sélectionner un bureau d'étude.
Oplaaipunten in de parkings: Informatie over geldende wetgeving. Mandaat aan de Raad van Mede-eigendom en de Syndicus om een studie bureau te selecteren.
→ Vote : majorité qualifiée / Stemming: Gekwalificeerde meerderheid

C Points demandés par les copropriétaires - Punten gevraagd door mede-eigenaars

- 17) **Point demandé par [REDACTED]** : « Mandat est donné au syndic. Pour procéder à la remise en état des parties communes, dégradées par certains occupants (jardins, terrasses, murs du bâtiment) » - Explications de l'intéressé.
Punt gevraagd door de [REDACTED] "Mandaat wordt gegeven aan de syndic om de gemeenschappelijke delen, die beschadigd zijn door bepaalde bewoners (tuinen, terrassen, muren van het gebouw), te herstellen" - Uitleg door de betrokken persoon.
→ Vote : Majorité qualifiée / Stemming : Gekwalificeerde meerderheid

Nous attirons votre attention sur les dispositions légales qui imposent pour la tenue de l'assemblée générale une double condition de quorum (à savoir plus de la moitié des propriétaires présents ou représentés totalisant ensemble au moins la moitié des parts relatives à la copropriété).

Wij vestigen uw aandacht op de wettelijke bepalingen die een dubbel quorum vereisen voor het houden van een algemene vergadering (d.w.z. meer dan de helft van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars die samen minstens de helft van de aandelen met betrekking tot de mede-eigendom bezitten).

Si l'assemblée n'était pas en nombre, une seconde assemblée sera convoquée, avec le même ordre du jour, au moins quinze jours après la date de la première assemblée. Cette assemblée pourra délibérer quel que soit le nombre de propriétaires qui y participent et leurs quotes-parts dans les parties communes.

Indien de vergadering niet in aantal was, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, met dezelfde agenda, ten minste vijftien dagen na de datum van de eerste vergadering. Deze vergadering kan beraadslagen ongeacht het aantal deelnemende eigenaars en hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Pour le cas où vous êtes copropriétaire indivis de votre lot privatif, veuillez nous indiquer par écrit, en accord avec vos coïndivisaires, le nom de la personne qui exercera le droit de vote à l'Assemblée, faute de quoi les droits de vote afférents à votre lot privatif ne pourront être exercés valablement.

Voor het geval u onverdeeld eigenaar bent van een privaat pand, gelieve ons schriftelijk aan te duiden, met akkoord van de andere onverdeelde mede-eigenaren van uw pand, wie volmacht heeft om te stemmen. Zonder deze aanwijzing zal u niet mogen deelnemen aan de stemmingen.

Fait à Bruxelles, le 14/03/2023
Opgemaakt te Brussel, 14/03/2023

Genovese Alessio
MANAGIMM srl/bv
Syndic(us)

Bien qu'il soit très souhaitable que vous assistiez personnellement à cette assemblée, en cas d'empêchement, voudriez-vous compléter et signer la procuration ci-jointe et la transmettre au plus tôt au mandataire de votre choix à l'exclusion du syndic.

Hoewel het zeer wenselijk is dat u deze vergadering persoonlijk bijwoont, wordt u verzocht, indien u verhinderd bent, het bijgevoegde volmachtformulier in te vullen en te ondertekenen en dit zo spoedig mogelijk aan de gevolmachtigde van uw keuze, met uitsluiting van de syndicus, te bezorgen.

Il est également impératif de noter de votre écriture : le nom de la personne que vous désignez comme mandataire. Sans toutes les indications demandées écrites de la même main, votre procuration sera réputée non valable.

Het is belangrijk om handgeschreven de naam van uw mandataris in te vullen. Indien u niet handmatig alle gevraagde gegevens zelf invult, zal uw volmacht ongeldig verklaard worden.

Rapport du Conseil de Copropriété Myosotis pour la période du 15-11-2023 au 10-03-2024

Tout d'abord, nous vous renvoyons à notre précédent rapport en fonction de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) qui s'est tenue fin 2023. Nous rappelons ici l'importance du Conseil de Copropriété du 16-10-2023 et de la discussion avec le syndic de toutes sortes de problèmes transitoires à la suite de la reprise de Managimm par Homeland. Lors de ce conseil, il a été demandé de progresser dans la mise en œuvre des décisions de l'AG ordinaire du 30-03-2023, et en outre le nouveau gestionnaire Mr. Genevose a été informé de toutes sortes d'autres petits problèmes qui s'accumulaient.

Au final, la quasi-totalité des décisions majeures de l'AG du 30-03-2023 ont été mises en œuvre, avec un certain retard, notamment

- Choix de Fain pour la rénovation des ascenseurs (décision AGE 19-12-2023) à EUR 122 546,6 avec TVA + contrat d'entretien (4 visites par an) à EUR 4 112,80 avec TVA.
- Le nouveau jardinier Coopman commencera en avril 2024.
- Les résultats de l'étude d'Art's Architects (état des joints, toiture, corniche) seront disponibles pour présentation pour info à l'assemblée générale de cette année.

Le renouvellement de l'acte de base (point 18 du PV AGO 2023) a été mis en pause car un ajustement bilingue par le notaire Dubaere s'est avéré plus élevé que le montant présenté à l'occasion de la décision de l'AG. A revoir, notamment la ségrégation et la mise à jour du règlement d'ordre intérieur.

Le conseil de copropriété n'a reçu aucune demande de la part du syndic pour le conseiller sur des coûts/travaux/offres urgents et provisoires (dans le cadre du mandat du conseil).

Situation comptabilité et finances :

Comme indiqué dans le rapport précédent, le conseil de copropriété est très préoccupé par la lenteur avec lesquelles les décomptes sont fournis par Managimm/Homeland, ainsi que par l'absence de recouvrement efficace des arriérés. En raison de cette lenteur, des "mises en demeure" ont été envoyés au syndic respectivement le 05-12-2023 (comptes 3T 2023) et le 06-02-2024 (comptes 4T 2023). En raison de cette situation avec le syndic, nous constatons que des fonds ont été systématiquement prélevés sur notre fonds de réserve, qui devrait en fait être intégralement conservé sur le compte d'épargne. En particulier vers la fin de l'année 2023, cette situation est devenue précaire, compte tenu du financement à venir de la rénovation des ascenseurs avec 60 000 EUR provenant du fonds de réserve.

Envisager la nomination d'un nouveau syndic :

Malgré certaines améliorations annoncées à réaliser par Homeland (site internet plus performant et organisation plus digitalisé) et la bonne volonté et l'engagement du nouvel gestionnaire-stagiaire (Mr. Genevose) pour notre immeuble, le Conseil de Copropriété a décidé fin 2023 de remettre en cause l'avenir avec Homeland. La recherche d'un nouveau syndic avec de solides atouts en matière de comptabilité et de système de communication, de suivi des arriérés, et bien sûr aussi avec une expertise technique et une autorité dans la gestion des problèmes et incidents quotidiens, a commencé. La situation sectorielle des rachats et des fusions ne facilite pas cette recherche. Sur les six candidats contactés, quatre ont été invités à des entretiens en présence de [REDACTED]. Parmi eux, 3 candidats

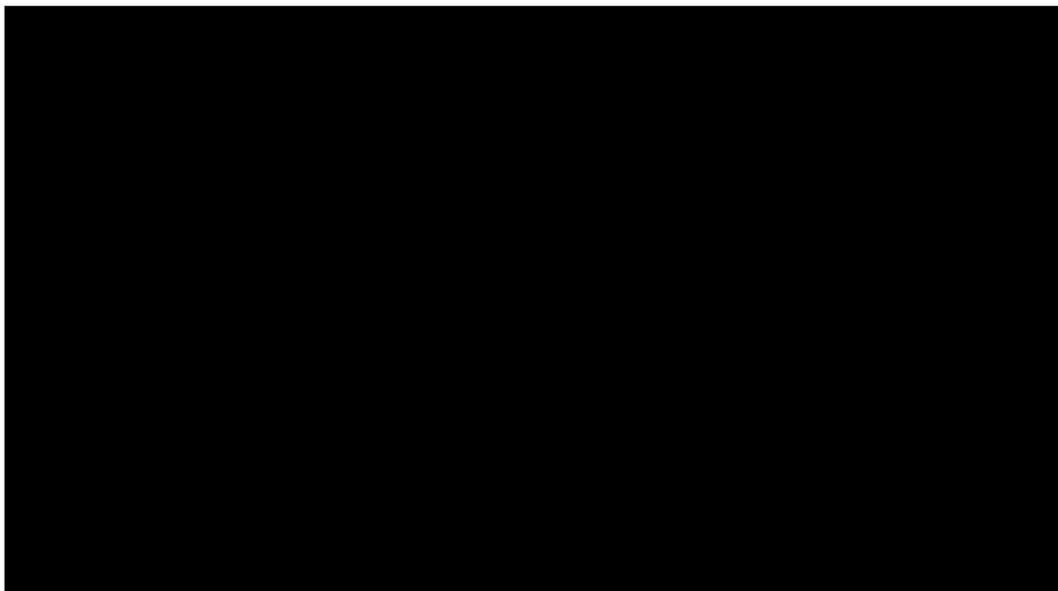
ont été retenus pour être présentés à l'AG, mais seuls 2 candidats ont quelque peu répondu à nos attentes et critères : Nexity Belgium Basilix (groupe Citya depuis 2023) et A4I (Jette). Pour A4I, nous avons des doutes sur la capacité et le temps disponibles pour notre bâtiment, par exemple compte tenu des conditions serrées concernant leur calendrier souhaitable de notre AG (à déplacer à 2T), les conseils d'administration, etc. L'honoraire mensuelle de base est respectivement EUR 2465,50 pour Nexity et EUR 2186,58 pour A4I.

Le conseil de Copropriété se considère donc prêt à proposer éventuellement un autre syndic à la décision et à la nomination par les copropriétaires. La poursuite de la collaboration avec Managimm-Homeland reste une possibilité pragmatique, à condition que des conditions très strictes soient remplies à la suite de la décision et du vote sur une éventuelle prolongation de leur mandat. Homeland est dans une période de transition avec une amélioration progressive du service à Myosotis, mais des défis concernant la migration vers leur système de comptabilité et des défis concernant le suivi financier. Ce point a également été discuté lors du conseil de copropriété, en particulier le 04-03-2024, en présence de la direction de Homeland. Si les conditions suivantes ne sont pas remplies au 30-06-2024, l'avenir avec Homeland devrait être soumis à la décision des copropriétaires :

- Une migration réussie vers la nouvelle plateforme comptable de Homeland, c'est-à-dire un accès facile à tous les documents et données comptables (par exemple les extraits bancaires) pour les vérificateurs des comptes ;
- Un engagement à présenter la clôture trimestrielle périodique des comptes aux vérificateurs au plus tard un mois après la fin du trimestre ;
- Une procédure solide de suivi rigoureux des arriérés de paiement (clarté sur l'initialisation les rappels et sur les critères de mise en demeure) ;
- Une réduction démontrable des arriérés de paiement ;
- Un plan pour restaurer le fonds de réserve restant sur le compte d'épargne ;
- L'arrêt immédiat des prélèvements de liquidités sur le compte d'épargne ;
- Un ajout trimestriel des fonds collectés pour le fonds de réserve sur le compte d'épargne.

Un nouveau syndic offre des opportunités ou solutions, mais comporte aussi le risque d'hypothéquer davantage les plans, les projets en cours et nos finances dans une phase initiale. En effet, le redémarrage d'un syndic demande aussi des efforts et du temps de tout le monde.

Le Conseil de Copropriété espère avoir suffisamment informé les copropriétaires pour qu'ils acceptent ce rapport et nous donnent décharge pour notre activité au cours de l'année écoulée.





Woluwe-Saint-Lambert, le 01/03/2024
Par Courrier

ACP 1090 MYOSOTIS 1090 JETTE

Objet : ACP Myosotis - GES71201 : Divers manquements au ROI

Code projet : GES71201

Madame, Monsieur,

Nous venons vers vous en notre qualité de syndic de la copropriété ci-dessus visée, dans le cadre du dossier GES71201 - Divers rappels à l'ordre ROI.

Suite à notre passage dans votre résidence, nous avons constaté divers manquements au règlement d'ordre intérieur notamment :

- Des dégradations du fait de certains propriétaires de chiens (urine et autre) ainsi que des aboiements qui créent des nuisances sonores ;
- Des stockages de vélos ou poussettes dans des locaux destinés à la sécurité incendie ;
- Non triage des déchets / ne pas plier les cartons dans les locaux poubelles ;
- Peintures et ou placement de certains éléments non conformes (sol de terrasse, volets, etc.) ;
- De l'abandon d'encombrants dans les espaces communs et/ou les jardins ;
- Du manque d'entretien flagrant de certains jardins et de dégâts survenus sur les haies (pour rappel, les jardins n'appartiennent pas aux copropriétaires qui disposent d'un droit de jouissance sur ces derniers, droit de jouissance qui s'accompagne également de responsabilités envers les autres membres de la communauté) ;
- De nombreux cas de linge que l'on fait sécher sur les balcons ;

Pour rappel, selon l'art. 62 bis du ROI, le syndic est en droit d'appliquer aux propriétaires en défaut, une amende de 175€ ainsi qu'une 10€ supplémentaires par jour d'entrave pour tout manquement constaté.

Malheureusement au vu du comportement de certains, nous allons devoir appliquer ces amendes dès ce lundi 04 mars date à laquelle un nouveau passage de contrôle sera effectué.

Je remercie d'avance les propriétaires de faire le nécessaire pour avertir et mettre en garde les locataires quant à ces comportements inciviques.

Nous comptons sur votre entière collaboration et sur le respect de vos voisins et/ou des personnes qui entretiennent votre copropriété.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.



Homeland Bruxelles - Numéro d'entreprise 0824.013.713
Siège social : Rue de Bretagne 24 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert
Agent Immobilier agréé-syndic : IPI 800.040
Autorité professionnelle : Institut des Agents Immobiliers rue de Luxembourg 16 B, 1000 Bruxelles
Carte professionnelle 800.040 délivrée par l'IPI
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle AXA N°730390160

Homeland

Experte et indépendante en immobilier
10000 Luxembourg
10000 Luxembourg
10000 Luxembourg



Woluwe-Saint-Lambert, le 27/03/2024
Par email

ACP 1090 MYOSOTIS 1090 JETTE

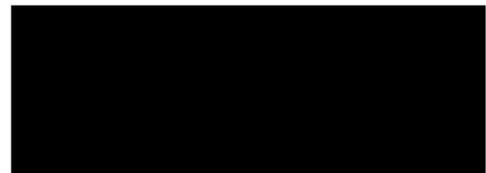
Objet : ACP Myosotis - AGO du 28 mars 2024 - Rapport du commissaire aux comptes

Madame, Monsieur,

Nous vous écrivons en notre qualité de syndic de la copropriété susmentionnée, dans le cadre de l'assemblée générale du 28 mars 2024.

Nous vous prions de trouver en annexe, le rapport du commissaire aux comptes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.



Rapport vérificateur de comptes pour l'AG statutaire Myosotis de 2024

Malheureusement, la vérification des comptes au 4T2023 n'a pu avoir lieu que relativement récemment, en raison de la réception tardive des propositions pour 4T2023. Les éléments clés étaient toujours les suivants :

- imputations à la copropriété ou imputations privées ;
- contrôle des mouvements sur les comptes bancaires ;
- contrôle des mouvements et sur les soldes des fournisseurs individuels ;
- vérification des principaux postes du bilan :
 - Fonds de réserve
 - Provisions d'eau
 - Fournisseurs (somme des soldes individuels)
 - Copropriétaires (somme des soldes individuels)
 - Solde du compte courant et du compte d'épargne

Les points suivants méritent d'être mentionnés :

1/. Provision d'eau (164000)

Tant en 3T23 qu'en 4T23, il y a eu des mouvements comptables importants et des charges aux copropriétaires, pour la consommation d'eau sur 2022 (+ correction 4T2021) chargée en 3T et sur 2023 chargée en 4T2023, respectivement. Nous espérons que le syndic aurait envoyé un tableau explicatif à la suite de 3T2023, mais cette promesse n'a pas été tenue. Quoi qu'il en soit, la vérification a permis de s'assurer que le syndic disposait des directives (correctives) nécessaires. Sachez que ces charges jusqu'en 2023 sont basés sur 2 factures de Vivaqua (EUR 46 119,19) reçues en septembre 2023 pour une consommation jusqu'au 21-08-2023. Sur base du tarif de la dernière facture (4,636 EUR par m³), la consommation entre le 22-08-2023 et le 31-12-2023 a également déjà été facturée (donc pour ces 133 jours). Cette charge peut donc être considérée comme une provision individuelle basée sur la consommation annuelle spécifique de chaque résident en 2023 ; la somme de toutes ces provisions est reprise au passif du bilan pour EUR 9 690 au 31-12-2023. Cette provision individuelle sera donc reprise lors de l'imputation des nouvelles factures de Vivaqua (consommation 2024). Le syndic détient l'inventaire correspondant.

Le coût annuel de la consommation individuelle d'eau s'élevant à environ EUR 26 000, il est proposé d'augmenter les provisions classiques en fonction des quotités en 1T, 2T, 3T2024 de EUR 5 000 euros à EUR 6 500. Ce type de provision est repris selon les quotités à la fin de l'année en 4T202X, comme cela a été fait en 3T2023 (EUR 15 000 repris pour consommation 2022).

2/. Fonds de réserve (105000)

Au 31-12-2023, le fonds de réserve s'élevait à EUR 153 535,61. Ce poste a été alimenté par 4 charges à EUR 6 000 par trimestre, et tous les déménagements et aménagements connus (17 en 2023) ont été facturés à 72 EUR et sont ajoutés au compte de réserve générale pour plus de simplicité. Ce taux (72 EUR) est indexé annuellement au 01-07-202X pour plus de simplicité. Sur instruction du vérificateur, les intérêts générés par le compte d'épargne sont également ajoutés au fonds de réserve.

3/. Solde du compte bancaire (550000, 552000) et solde du fonds de roulement

Le solde du compte d'épargne (EUR 69 859,95 au 31-12-2023) est nettement inférieur au fonds de réserve comptable (EUR 153 535,61). C'est d'autant plus qu'à la fin du 2T2023 et 3T2023 (EUR 39 705,05), il est donc demandé au syndic de tout mettre en œuvre pour ramener le solde du compte d'épargne au niveau du fonds de réserve comptable. Il s'agit évidemment d'envoyer plus rapidement les relevés trimestriels, et de mieux recouvrer les arriérés des copropriétaires (encore EUR 25 640 au 06-03-2024). On pourrait envisager de compléter le fonds de roulement (environ EUR 34 000) par des contributions supplémentaires des copropriétaires, mais pour l'instant la balle est bien dans le camp du syndic pour que le fonds de fonctionnement soit effectivement collecté sur le compte courant.

4/. Bilan historique et fournisseurs

Managimm/Homeland a hérité, d'une part, d'une série de petits postes d'actif et de passif de l'ancien syndic.

D'autre part, il existe des postes fournisseurs pour lesquels plus aucun mouvement ne peut être observé en 2023, et pour lesquels une solution et une décision d'apurement des comptes sont imminentes.

Lors de la vérification des comptes, une attention particulière a été portée aux soldes des fournisseurs suivants :

- 7Syndic : Débit EUR 3 095 (payé à 7Syndic, non facturé aux copropriétaires)
- Fain/Rensonnet : Crédit EUR 1 269,20(chargé aux copropriétaires, mais non payé aux fournisseur)
- Resto Bowling : Débit EUR 726 (note de crédit, déjà remboursé aux copropriétaires en 4T2023)
- Viper : Débit EUR 604,49 (payé au fournisseur, non facturé aux copropriétaires).

Pour Resto Bowling, la créance est suivie par le syndic. Pour Viper, la situation n'est pas claire et l'on soupçonne également l'absence d'une facture pour une intervention en octobre 2023.

Proposition de régularisation pour tous les postes pour lesquels aucune évolution ne peut être attendue : perte totale de EUR 2 532,78 à comptabiliser à 1T2024.

7 Syndic – débit	Débit EUR 3 095 A Crédit EUR 586,9	Après correspondance avec OP et factures de suivi pour les mois de préavis à payer ou prépayé, nous savons qu'ils ont encore droit à EUR 586,9 (selon eux, compte tenu d'une note de crédit de EUR 1250 mentionnée dans notre rapport de l'exercice 2022). Perte de EUR - 3 681.9 (EUR 3 095 + 586.9), pour arriver à Crédit de EUR 586.9 en 1T2024. Cependant, nous proposons de ne pas payer cette dette de notre propre initiative.
Rensonnet - crédit	Crédit EUR 1 269.20 A EUR 0.	Amortissement de la dette, soit un bénéfice de EUR 1 269,20

Stock télécommandes – 310100 - Actif	Actif EUR 1 228,79 A EUR 924	Il y a eu une augmentation de EUR 767,59 dans 4T2023 pour une commande de 10 pièces (77 EUR par pièce). Le solde précédent était de EUR 461,2. Étant donné qu'il y a maintenant 2 + 10 pièces en stock, il y a donc une surévaluation sur la base du solde actuel de EUR 1228,79. Ainsi, sur la base d'une valorisation à EUR 924 (12 * 77), il y a une perte de EUR 304,79. Lors de la répartition des télécommandes, cette rubrique diminuera donc et le copropriétaire concerné sera facturé à EUR 77 par unité.
Actif pas dans le bilan – rien à corriger	EUR 3 437,2	Les créances sur AG Assurance pour les dossiers Kiss et Vanloo n'ont jamais été reçues : EUR 2 445 + EUR 992.2. Cette question se pose depuis l'AG de novembre 2021 (voir PV). Il semble que ces montants sont perdus mais n'étaient jamais dans le bilan. On peut discuter si on réclame encore de [REDACTED] syndic précédent 7Syndic.
Compte d'attente – 499000 – Actif	Actif EUR 2 026,49 A EUR 0	Cette somme a été prélevée sur le syndic précédent et ne peut être déclarée. Proposition à considérer comme une perte.
Factures à recevoir – Actif - 444000	Actif EUR 500 A EUR 0	Cette somme a été prélevée sur le syndic précédent et ne peut être déclarée. Proposition à considérer comme une perte.
Sinistre [REDACTED] Actif - 499001 + 499003	Actif EUR 107.33 A EUR 0	Ce montant a en fait dû être soumis à AG Assurance en tant que frais de sinistre. Il s'agit d'une facture payée pour une observation et diagnostic d'une fuite causée par le toit autour le Velux. Proposition à considérer comme une perte.
499089 & 499099 Comptes d'attente depuis 2022: Actif Passiv	Actif resp. Passif : EUR 183.12 EUR 357.39 A EUR 0	Ces montants ont été repris du syndic précédent et ne peut être expliqué. Proposition de considérer comme perte ou bénéfice respectivement : bénéfice net EUR 174,27.
Stock Clés – 310000 Passif	Passif EUR 2 A EUR 0	Ce point a été repris du syndic précédent et ne peut être expliqué. Proposition de considérer comme bénéfice. Myosotis possède certains stocks tels que les stocks de 8 cylindres de serrures. Mais il est proposé de ne pas les inclure dans le bilan pour des raisons de prudence, car beaucoup de ces stocks/achats sont immédiatement facturés à tous les copropriétaires.

Propriétaires arriérés – 400100 – passif	Passif EUR 2 642.26 A EUR 0	Ceci a été repris du syndic précédent, et n'a pas de mouvement et a été expliqué par [REDACTED] à l'époque comme facturant à tort les copropriétaires sans être récupéré. Proposition à considérer comme un bénéfice.
---	---------------------------------------	---

Conclusion :

Conclusion à la fin de l'exercice 2022 :

Compte tenu des faits qui peuvent ou non avoir été clarifiés au cours de l'exercice 2023, et des régularisations proposées, y compris la dette résiduelle envers 7Syndic/OP, il semble raisonnable d'approuver les comptes de l'exercice 2022 pro forma si la proposition infra concernant l'exercice 2023 est suivie.

Conclusion à la fin de l'exercice 2023 :

Compte tenu des mouvements comptables sous la gestion de Managimm/Homeland, il semble raisonnable d'approuver les comptes de 2023 dans la mesure où les copropriétaires acceptent la perte nette de EUR 2 532,78 en 1T2024 pour la somme des régularisations proposées.

Il est également proposé d'augmenter la provision trimestrielle (1T, 2T, 3T) pour l'eau à EUR 6 500 à partir de 2024.

Aussi selon le rapport du conseil de copropriété, l'attention est également attirée sur le rétablissement du fonds de réserve réel au niveau du compte d'épargne, ainsi que sur l'accélération de l'envoi des relevés trimestriels et du recouvrement des arriérés.



Homeland

Syndic Disponible, Réactif & Innovant
Email : bruxelles@homeland.immo
02 771 01 95



Woluwe-Saint-Lambert, le 13/03/2024
Par email

ACP 1090 MYOSOTIS 1090 JETTE

Objet : ACP Myosotis - Convocation AG

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint la convocation à la prochaine Assemblée Générale de votre copropriété du Rue Audrey Hepburn 1-7 à JETTE.

Votre participation est importante. Si vous ne pouvez pas être présent à cette réunion, vous pouvez :

- Soit remettre votre pouvoir à un copropriétaire qui pourra participer à l'Assemblée Générale,
- Soit nous envoyer votre pouvoir en nous le retournant signé afin que nous puissions le confier au président du conseil syndical au jour de la réunion,
- Ou bien nous envoyer votre bulletin de vote par correspondance rempli (formulaire joint à la présente convocation).

Toute notre équipe est à votre disposition dans l'intervalle pour répondre à vos éventuelles questions par email à bruxelles@homeland.immo ou par téléphone au 02 771 01 95.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

