

COPROPRIETE RESIDENCE LE CHATELAIN

sise rue du Châtelain 6A, 6B et 8

1000 Bruxelles

BCE 850.084.640

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI 22 JANVIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 22 janvier, les copropriétaires de l'immeuble à appartements situé rue du Châtelain 6A, 6B et 8 à 1000 Bruxelles, se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'HOTEL LE CHATELAIN, rue du chatelain 17 à 1000 Bruxelles suite à la convocation envoyée par le syndic en date du 12 décembre 2023.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et les noms des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal

ORDRE DU JOUR

1. **Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.**
2. **Nomination du Président, du secrétaire de l'assemblée générale.**
3. **Rapport du conseil et syndic sur l'exercice écoulé.**
 - 3.1 Rapport de gestion du conseil et du syndic
 - 3.2 Travaux réalisés, chantier en cours de réalisation ou travaux encore à mettre en oeuvre
 - 3.3 Evaluation des contrats de fournitures régulières et situation de la concierge
4. **Comptabilité de l'exercice 2022-2023 (période du 01.10.2022 au 30.09.2023)**
 - 4.1 Rapport du commissaire aux comptes.
 - 4.2 Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30.09.2023 – Vote (majorité 50+1)
 - 4.3 Situation financière de la copropriété et fonds de réserve
 - 4.4 Présentation du budget provisionnel pour les dépenses courantes et les dépenses extraordinaires prévisibles et poursuite de l'alimentation du fonds de réserve.
5. **Travaux communs à effectuer/à envisager, mode de financement, planifications, décisions.**
 - 5.1 Dossier « fissures » : brève explication sur l'évolution du dossier et des travaux à réaliser (ce dossier fait l'objet d'une assemblée extraordinaire programmée).
 - 5.2 Demandes d'installation d'une rampe PMR à l'entrée 6b et/ou 8 – présentation du projet - Vote (majorité 2/3)
 - 5.3 Réfection et isolation de la toiture du 6b & des pignons latéraux (dossier ultérieur)
 - 5.4 Poursuite des interventions localisées en façade avant selon les nécessités.
6. **Financement des travaux décidés – le cas échéant par emprunt & alimentation du fonds de réserve.**
7. **Décharges à donner - Vote.**
 - 7.1 au conseil de copropriété.
 - 7.2 au commissaire aux comptes.
 - 7.3 au syndic.
8. **Elections :**
 - 8.1 du conseil de copropriété - Vote.
 - 8.2 du commissaire aux comptes - Vote.
 - 8.3 du syndic, renouvellement du mandat - Vote.
9. **Fixation de la date de tenue de la prochaine Assemblée : proposition le mercredi 4 décembre 2024 à 18h.**
10. **Lecture du procès-verbal des décisions et signature du procès-verbal.**



POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée :

Cette assemblée est valablement constituée puisqu'il s'agit de la deuxième assemblée convoquée avec le même ordre du jour que celle du 4 décembre 2023 qui n'avait pas atteint le quorum requis.

POINT DEUX

Nomination du président, du secrétaire de l'assemblée générale :

Les copropriétaires désignent Monsieur DUSSART comme Président de séance.
Le syndic est désigné secrétaire et rédige le procès-verbal.

POINT TROIS

Rapport du conseil et du syndic sur l'exercice écoulé :

3.1 Rapport de gestion du conseil et du syndic

3.2 Travaux réalisés, chantier en cours de réalisation ou travaux encore à mettre en œuvre

Les travaux en façade arrière effectués par REBETON sont terminés. Nous avons pu obtenir une prime de 38.699,82 € pour ces travaux.

Suite à des dégradations, certaines boîtes aux lettres ont dû être remplacées.

Le plombier SANTORO a mis des vannes d'arrêt de compteurs d'eau chaude avant compteurs

Le dossier « fissure » a nécessité un suivi régulier.

REBETON a procédé à des travaux de réfection partielle de joints en façade avant. Les taux d'humidité sont régulièrement contrôlés pour vérifier si la situation s'améliore avant les remises e en état intérieures.

La nouvelle installation de chauffage au gaz a été réalisée par DERRIDER.

L'ancienne petite chaudière au mazout tourne encore pour l'eau chaude afin de vider la citerne. Celle-ci sera ensuite inertée.

Les 1ères portes d'entrée ont été remplacées. La société ALL ACCES doit encore faire les finitions.

3.3 Evaluation des contrats de fournitures régulières

Voici la liste des contrats :

| | Fournisseurs | Montants | Durée contrat | Satisfacti on |
|--------------------|---------------|--------------------|---------------|------------------|
| Ascenseur | LIFTINC | 5.199 €/an | Annuelle | OK |
| Concierge | Mme HORTA | 30h/semaine | Indéterminée | OK |
| Contrôle ascenseur | SOCOTEC | 500 €/an | Annuelle | OK |
| Assurance | AG INSURANCE | 13.250 €/an | Annuelle | OK |
| Chauffage | DERRIDER | Encore à souscrire | Annuelle | Nv |
| Electricité | ENGIE | / | | OK |
| Jardin | DEFOSSE | 2.550 €/an | Annuelle | OK |
| Gaz | ENGIE | / | | OK |
| Mazout | CALPAM MAZOUT | / | | OK |
| Nettoyeur | MULTONET | 8.350 €/an | Indéterminée | OK |
| Syndic | LE COL-VERT | 5.800 €/trim | Annuelle | OK |

POINT QUATRE

Comptabilité de l'exercice 2022-2023 (période du 01.10.2022 au 30.09.2023) :

4.1 Rapport du commissaire aux comptes

Monsieur GREMONT a effectué le contrôle des comptes. Il donne lecture de son rapport. Celui-ci sera annexé au procès-verbal de la présente réunion.

4.2 Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30.09.2023 – Vote (majorité 50+1)

L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes 2022-2023 et le bilan arrêté au 30.09.2023.

| Numéro | Libellé | Actif | Passif | |
|--------|--------------------------------|------------|------------|---|
| 100000 | FONDS DE ROULEMENT | 0,00 | 70.435,03 | |
| 100100 | FONDS DE ROULEMENT TRANSIT | 0,00 | 7.171,78 | |
| 162000 | FONDS DE RESERVE | 0,00 | 330.601,76 | * |
| 162200 | PRIME TRAVAUX | 0,00 | 38.699,82 | |
| 300000 | STOCK PORTE-CLES+TELECOMMANDES | 629,81 | 0,00 | |
| 300020 | STOCK ACTE DE BASE | 50,00 | 0,00 | |
| 300030 | STOCKE AMPOULES | 28,80 | 0,00 | |
| 410000 | PROVISIONS | 0,00 | 150.000,00 | |
| 410100 | COPROPRIETAIRES | 25.806,15 | 0,00 | |
| 431000 | ETABLISSEMENT CREDIT EMPRUNT | 41.205,00 | 0,00 | |
| 440000 | FOURNISSEURS | 0,00 | 74.370,85 | |
| 499111 | SINISTRE 25.10.2019-0277 | 0,00 | 2.200,06 | |
| 499114 | SINISTRE 04.12.2020-02229 | 453,75 | 0,00 | |
| 499117 | SINISTRE 27.11.2020-2020-02294 | 1.272,92 | 0,00 | |
| 499119 | SINISTRE CONCIERGERIE | 282,14 | 0,00 | |
| 499120 | SINISTRE EL FOULY-LEFEVRE | 3.143,88 | 0,00 | |
| 550001 | BQ- COMPTE DEPOT | 199.737,79 | 0,00 | |
| 551000 | BQ – COMPTE COURANT | 22.433,72 | 0,00 | |
| 600000 | CHARGES A REPARTIR | 100.781,38 | 0,00 | |
| 611000 | GROS TRAVAUX PROVISIONNES | 285.655,61 | 0,00 | |
| 694000 | ARRONDIS | 0,00 | 0,72 | |
| 742100 | RECETTES PARKINGS S/SOL | 0,00 | 7.555,87 | |
| 751000 | INTERETS ET FRAIS FINANCIERS | 20,58 | 0,00 | |
| 756000 | INTERERETS RETARD PAIEMENT | 0,00 | 465,64 | |
| | TOTAUX | 681.501,53 | 681.501,53 | |

* attention le fonds de réserve après extourne des travaux de l'exercice est de 233.645,97 € (au 30.09.23)

4.3 Situation financière de la copropriété et fonds de réserve

Le fonds de roulement est à 70.435,03 € et le fonds de réserve est à 233.645,97 € au 30.09.2023 avec l'appel exceptionnel de 150.000 € inclus (dont 37.250 € encore impayé et qui feront l'objet d'une imputation directe cf décision ag extraordinaire du 15.01.24 en lieu et place de l'emprunt précédemment convenu)

Le fonds de réserve actualisé au 31.12.2023 s'élève à 172.246,66 € (en tenant compte des soldes pour les nouvelles portes et la nouvelle chaufferie).

Pour info, l'assemblée générale extraordinaire du 15.01.2024 a décidé de faire un appel de fonds de 600000 € et ensuite souscrire un emprunt des quote-parts impayées à l'échéance (maximum 600.000 €) pour la mise en œuvre des travaux nécessaires suite au fluage des dalles et fissures principalement à l'entrée 6b (cf pv age 15.01.2024)

4.4 Présentation du budget provisionnel pour les dépenses courantes et les dépenses extraordinaires prévisibles et poursuite de l'alimentation du fonds de réserve

Le syndic remet le tableau comparatif des charges qu'il a établi et le budget estimé pour l'exercice 2023-2024 (établi à 226.700 €).

L'assemblée vote à l'unanimité le maintien de l'alimentation du fonds de réserve à 33.750 € par trimestre.

POINT CINQ

Travaux communs à effectuer/à envisager, mode de financement, planifications, décisions :

5.1 Dossier « fissures » : brève explication sur l'évolution du dossier et des travaux à réaliser (ce dossier fait l'objet d'une assemblée extraordinaire programmée).

Le syndic résume rapidement ce qui a été décidé lors de l'assemblée extraordinaire du 15.01.2024. (cf pv age 15.01.24)

5.2 Demandes d'installation d'une rampe PMR à l'entrée 6b et/ou 8 – présentation du projet – vote (majorité 2/3)

Pour rappel, cet point a été demandé par la propriétaire du rez de chaussée gauche de l'entrée 6b, qui exerce une profession médicale dans ses bureaux.

L'architecte Van Assche présente son projet d'aménagement et explique les contraintes techniques qui doivent être respectées.

Il expose sa proposition qui consiste à placer une rampe en l'intégrant dans le jardinet à gauche de l'entrée 6b selon les prescriptions obligatoires de pentes et mains courantes.

L'objectif étant de ne pas dénaturer l'entrée du 6b.

Le coût de cette réalisation est estimé entre 60.000 et 80.000 €.

Après discussion, les copropriétaires ne marquent pas leur accord sur ces travaux.

M Andersen précise également qu'il a déjà demandé à pouvoir examiner la possibilité de mettre une rampe simple sans main courante pour l'entrée 8.

Les copropriétaires demandent à l'architecte d'examiner ce qui est réalisable à l'entrée 8 en empruntant l'entrée de garage et un passage par le jardinet de façon simplifiée.

Les copropriétaires marquent leur accord sur cette demande et sur la mise en œuvre.

Le placement d'un ascenseur pmr pourra aussi être examiné pour l'entrée 6b.

5.3 Réfection et isolation de la toiture du 6b & des pignons latéraux (dossier ultérieur)

Ces travaux sont les prochains travaux à mettre en œuvre pour améliorer l'enveloppe thermique du bâtiment. Ils seront examinés et votés après la mise en œuvre des travaux votés dans le dossier « fissures ».

Ce dossier sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée ordinaire de 2025.

Le budget toiture de l'entrée 6b est estimé à +/- 320.000 €.

La réfection des pignons latéraux (+ retour façade) est estimé à +/-250.000 €.

5.4 Poursuite des interventions localisées en façade avant selon les nécessités

La réfection de la façade avant devra être planifiée dans quelques années maximum car les problèmes d'humidité dans les appartements sont récurrents et risquent de se reproduire.

Ce dossier sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée ordinaire de 2025.

POINT SIX

Financement des travaux décidés – le cas échéant par emprunt & alimentation du fonds de réserve

Les travaux décidés (rampe 8) seront financés par le fonds de réserve.

Un emprunt de 600.000 € au maximum (après envoi de l'appel de fonds extraordinaire) sera souscrit pour le dossier « fissures » cf Ag extraordinaire du 15.01.2024

Le fonds de réserve continuera à être alimenté de 33.750 € par trimestre.

POINT SEPT

Décharges à donner :

5.1 au conseil de copropriété :

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décharge est donnée au conseil de copropriété.

5.2 au commissaire aux comptes :

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décharge est donnée à Mr GREMONT, commissaire aux comptes.

5.3 au syndic :

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décharge est donnée au syndic.

POINT HUIT

Elections :

8.1 du conseil de copropriété – Vote :

C'est à l'unanimité que le conseil sortant est réélu soit Monsieur DUSSART, Madame de ROSENBAUM, Monsieur FLON et Monsieur GREMONT. Monsieur Paul MUSSCHE a présenté sa candidature pour faire partie du conseil, il est également élu.

8.2 du commissaire aux comptes – Vote :

A l'unanimité, l'assemblée confie le contrôle des comptes à Monsieur GREMONT. Monsieur GREMONT accepte la mission et les copropriétaires le remercie.

8.3 du syndic, renouvellement du mandat – Vote :

C'est à l'unanimité que les participants réélisent l'Immobilière LE COL-VERT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

POINT NEUF

Fixation de la date de tenue de la prochaine Assemblée : proposition le mercredi 4 décembre 2024 à 18h.

L'assemblée accepte la proposition de tenir la prochaine assemblée générale ordinaire le mercredi 4 décembre 2024 en distanciel.

Si le quorum n'est pas atteint, le 2^e tour se fera en présentiel en date du lundi 20 janvier 2025.

Le syndic signale néanmoins que cette date est susceptible d'être modifiée pour des raisons indépendantes de sa volonté. Ce changement éventuel nécessitera l'accord du conseil de copropriété.

POINT DIX

Lecture du procès-verbal des décisions et signature du procès-verbal :

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

Signatures des propriétaires présents et du syndic :



M. Dupont
Syndic.

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

| Propriétaires | Lot | Quotités | P-R-A | Mandataire |
|--------------------------|---------------|----------|-------|-------------|
| ANDERSEN - GRASSO | 7D-c16-g27 | 214 | P | |
| ANDERSEN - TOMIC | 6G-c1-e6 | 183 | P | |
| BAGON | c18-g10-g45 | 41 | A | |
| BARTIN | g-c2-rezd-c3- | 426 | A | |
| BERRYER Indivision | D-c4-g11-g4 | 228 | A | |
| BLONTROCK - MENU | 1G-c1-e5 | 194 | A | |
| BOUVY | 4G-c10-e11 | 187 | P | |
| CAGLIANI Giorgio | 3G-c8-e4 | 194 | A | |
| CIMOTTI Giovannina | g3 | 19 | A | |
| CLANET-DANDROSSE | 4G-c8-e20 | 218 | A | |
| COHEN | rez d | 50 | A | |
| COLOM | rez g-c9 | 159 | A | |
| D'HAESELEER | g15 | 19 | A | |
| de CARLI | 3avtd-c23 | 74 | A | |
| de CROY Comtesse d'URSEL | 4avtg-c6 | 81 | A | |
| de HASQUE | 8D-c9-e12 | 170 | A | |
| de ROSENBAUM | 5G-c5-e17 | 198 | R | M Gremont |
| DE SCHEPPER | 3avtg-c22 | 80 | A | |
| DELFORGE | 2G-c2-g34 | 194 | P | |
| DELMEZ | 2avtd-c3 | 75 | A | |
| DEWEERDT | g7-g40 | 39 | A | |
| DMG CONSULT | g4 | 19 | A | |
| DUFranne | g9 | 18 | A | |
| DUGIMONT | 7D-c7-e18 | 186 | A | |
| DULIERE | g14 | 19 | A | |
| DUSSART | 6G-c1-g22 | 222 | P | |
| ECHANIZ - BRICOUT | 3G-c5-g35 | 216 | P | |
| EL FOULY - DUBY | 5avtd-c25-e1 | 95 | A | |
| FELLAINI | g6 | 19 | A | |
| FIVEZ | 1D-c2-g46 | 211 | R | |
| FLON Michel | 8D-c14-g25 | 195 | P | |
| FULCI | g44 | 20 | A | |
| HANSSSENS Florence | 4D-c10-g42 | 217 | A | |
| HORGNIES Anne-Sophie | complexe bur | 53 | A | |
| IOUALALEN - GREGORY | g17-g18 | 38 | A | |
| JANKOVEC Olivier | 5D-c3 | 196 | A | |
| JURSS Eliza | 2arr-c14 | 62 | A | |
| KOUDMANI Fouad | g19 | 19 | A | |
| LA 440 | 6D-c12-e7 | 189 | P | |
| LAMON | 1arr-c17 | 63 | P | |
| LAPRESA - CARELLA | g13 | 19 | A | |
| LAUREYSSENS | 5avtg-c19 | 82 | A | |
| LEFEVRE | 4avtd-c26 | 75 | A | |
| LIENARD - MAES | e8-e13-e19 | 60 | A | |
| LONNIAUX | 3D-c3 | 163 | A | |
| MARINI | 7G-c15-g26 | 211 | R | M Mistral |
| MARY-RABINE Sarah | 4D-c6-g33 | 183 | P | |
| MIGNON | 1G-c15 | 164 | A | |
| MISTRAL - MOUN | c11-c17-g39 | 461 | P | |
| MONTENS d'OOSTERWIJCK | 3G-c5 | 165 | A | |
| MUSSCHE | r-5G-c13-c8- | 245 | P | |
| MUSSCHE Paul | 3G-c2-c21-g4 | 181 | R | Mme Deleuze |
| NAVEZ - BINGEN | g16 | 19 | A | |
| PATERNOSTRE Jean Pol | 6D-c6-g36 | 216 | A | |
| PDG & Co | rez g-c1 | 237 | A | |
| PLACE - REVENU | 8G-c13-g24 | 197 | A | |
| RECKMANN - KAAS | 2avtg-c20-e9 | 95 | P | |
| ROBIC Valérie | 5arr-c10 | 63 | A | |
| RUELLE - DEWEERDT | g1-g2 | 38 | A | |
| RUTTIENS | e10-g31 | 33 | A | |
| SATTA/DE BRUYN | 1G-c7-g12 | 212 | A | |
| SCICLUNA | 5G-c4 | 196 | P | |
| SIMIC P&S | 5D-c4-e16 | 183 | A | |
| SOVRANO | 2D-c13-g5 | 188 | A | |
| STEVENS | 7G-c7 | 163 | A | |

ACP LE CHATELAIN
Rue du Châtelain, 6a-6b-8
1050 BRUXELLES
B.C.E. : 0850.084.640

**Liste des présences
et
résultats des votes**

Assemblée générale ordinaire
du 22 janvier 2024

| | | | | |
|--------------------|--------------|--------|-------|--|
| STOEFS Jean | G-c12-c24-g2 | 186 | A | |
| THOMEE Nathalie | g45 | 20 | A | |
| VAN HECKE & co | g20 | 19 | A | |
| VAN LOCKEREN | g8 | 19 | A | |
| VAN ROKEGHEM | rez d-e1-e2 | 117 | A | |
| VAN ROKEGHEM Indiv | g38 | 20 | A | |
| VAN ROKEGHEM | g30 | 20 | A | |
| VANDERPELEN | G-c9-c11-g3 | 186 | A | |
| VANDEGHINSTE | g21 | 21 | A | |
| VERMEIREN | 3arr-c27-g41 | 83 | A | |
| TIGHE | 1avtg-c16 | 82 | A | |
| VRANKEN | g37 | 20 | A | |
| WADOWSKI-PARDON | 1avtd-c18 | 75 | A | |
| WILBERZ | 1D-c11-e3 | 183 | A | |
| | ----- | ----- | ----- | |
| | 79 | 10.000 | 3.644 | |

| <u>RUBRIQUES</u> | | <u>2018-2019</u> | <u>2019-2020</u> | <u>2020-2021</u> | <u>2021/2022</u> | <u>2022/2023</u> | <u>budget</u> <u>2023/2024</u> |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1 | <u>CHARGES COURANTES</u> | | | | | | |
| 1 | CONCIERGE+SERVICE ENTRETIEN | L 31.219,40 | 32.736,94 | 29.269,54 | 28.420,61 | 31.802,75 | 33.000,00 |
| 2 | FRAIS DIVERS"A" | P 1.220,86 | 7.583,14 | 9.033,81 | 16.944,76 | 47.456,55 | 30.000,00 |
| 3 | PRODUITS/PETIT MATERIEL | L 613,75 | 288,99 | 492,92 | 306,40 | 251,18 | 300,00 |
| 4 | ASSURANCES PRIMES | P 10.767,11 | 11.078,88 | 11.403,64 | 12.092,23 | 13.495,37 | 15.000,00 |
| 5 | SYNDIC-ADMINISTRATION | L 19.427,05 | 19.649,68 | 19.747,11 | 20.614,62 | 22.519,15 | 24.000,00 |
| 6 | ASC/BLOC A ENTRET/ELEC | L 1.983,48 | 1.910,89 | 2.293,22 | 2.515,51 | 3.255,66 | 3.300,00 |
| 7 | ASC/BLOC B ENTRET/ELEC | L 3.980,58 | 3.703,13 | 4.291,94 | 3.945,09 | 5.411,41 | 5.500,00 |
| 8 | ASC/BLOC C ENTRET/ELEC | L 2.383,85 | 1.685,21 | 2.161,18 | 2.740,44 | 2.952,04 | 3.000,00 |
| 9 | A/COMMUNS ENTRET/ELEC | L 1.524,96 | 1.941,36 | 2.824,89 | 4.236,61 | 5.658,66 | 5.700,00 |
| 10 | B/COMMUNS ENTRET/ELEC | L 1.916,52 | 1.633,97 | 3.372,62 | 5.444,70 | 7.063,46 | 7.000,00 |
| 11 | C/COMMUNS ENTRET/ELEC | L 1.850,92 | 1.378,80 | 3.352,38 | 4.419,74 | 6.703,75 | 6.700,00 |
| 12 | GAZ CHAUFFAGE | L 40.732,81 | 45.041,21 | 33.605,16 | 23.663,08 | 22.119,43 | 65.000,00 |
| 12' | MAZOUT CHAUFFAGE | L 20.962,04 | 3.800,34 | 27.646,58 | 60.266,94 | 46.303,00 | 0,00 |
| 12" | TAXES ET REDEVANCES CHAUFF | L 392,60 | 395,60 | 397,20 | 0,00 | 883,20 | 400,00 |
| 13 | ENTRETIEN DES ABORDS | L 2.864,82 | 2.687,97 | 2.587,98 | 2.541,00 | 2.541,00 | 2.600,00 |
| 14 | EAU (CIBE) | L 5.333,01 | 4.962,50 | 8.209,70 | 1.204,49 | 6.912,50 | 3.500,00 |
| 15 | GARAGES NIV.-0,50 | L 1.370,80 | 1.394,57 | 1.527,48 | 1.718,40 | 1.737,09 | 1.800,00 |
| 16 | GARAGES NIV.-2,49 | L 1.072,97 | 1.416,24 | 1.540,34 | 1.279,36 | 1.427,83 | 1.400,00 |
| 17 | GARAGES NIV.-5,64 | L 2.117,72 | 2.112,42 | 2.033,94 | 2.111,71 | 3.152,44 | 3.000,00 |
| 18 | FRAIS CHAUFFERIE | L 5.735,62 | 5.306,69 | 6.348,88 | 6.763,42 | 14.962,26 | 6.000,00 |
| 21 | GARAGES NIV.-0,50 | P 851,15 | 0,00 | 1.659,67 | 2.387,87 | 510,92 | 500,00 |
| 22 | GARAGES NIV.-2,49 | P 63,60 | 1.897,63 | 1.821,49 | 0,00 | 0,00 | 500,00 |
| 23 | GARAGES NIV.-5,64 | P 1.175,54 | 2.544,56 | 0,00 | 593,13 | 492,90 | 500,00 |
| 24 | FRAIS CHAUFFERIE | P 970,11 | 4.526,25 | 5.525,55 | 1.221,36 | 10.597,20 | 3.000,00 |
| 26 | GROS TRAVAUX ASC. BLOC A | P 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.733,13 | 0,00 | 500,00 |
| 27 | GROS TRAVAUX ASC. BLOC B | P 0,00 | 0,00 | 0,00 | 636,46 | 2.559,11 | 500,00 |
| 28 | GROS TRAVAUX ASC. BLOC C | P 11.501,00 | 0,00 | 265,00 | 318,23 | 743,59 | 500,00 |
| 29 | GROS TRAV.INVEST/BLOC A | P 196,10 | 2.782,09 | 0,00 | 808,36 | 0,00 | 1.000,00 |
| 30 | GROS TRAV.INVEST/BLOC B | P 4.035,62 | 678,58 | 84,80 | 5.945,54 | 0,00 | 1.000,00 |
| 31 | GROS TRAV.INVEST/BLOC C | P 180,20 | 2.385,16 | 1.131,02 | 5.045,60 | 239,56 | 1.000,00 |
| 44 | JARDIN | P 0,00 | 0,00 | 1.064,80 | 544,50 | 0,00 | 500,00 |
| TOTAL 1 | | 176.444,19 | 165.522,80 | 183.692,84 | 223.463,29 | 261.752,01 | 226.700,00 |
| | litres mazout | 32.000,0 | 11.001,00 | 49.456,00 | 59.660,0 | 45.418,0 | |
| | m3 gaz | 102.846,8 | 124.113,20 | 98.135,30 | 54.008,8 | 25.963,5 | |
| 20 | APPELS DE FONDS TRIMESTRIELS | 68.555,81 | 79.387,20 | 65.119,73 | 89.856,35 | 112.500,00 | 135.000,00 |
| | T4 | | 12.500,00 | 12.500,00 | 12.500,00 | 22.500,00 | 33.750,00 |
| | T1 | | 12.500,00 | 12.500,00 | 22.500,00 | 22.500,00 | 33.750,00 |
| | T2 | | 12.500,00 | 12.500,00 | 22.500,00 | 33.750,00 | 33.750,00 |
| | T3 | | 12.500,00 | 12.500,00 | 22.500,00 | 33.750,00 | 33.750,00 |
| 20 | APPELS DE FONDS COMPLEMENTAIRE | | 29.387,20 | 15.119,73 | 9.856,35 | 0,00 | |
| TOTAL CHGES COURANTES + FDS RESERVE | | 245.000,00 | 244.910,00 | 248.812,57 | 313.319,64 | 374.252,01 | 361.700,00 |

Châtelain 6 A + 6 B + 8 / CR du commissaire aux comptes / AGO du 22 janvier 2024

Comme les années précédentes, j'ai eu accès aux comptes de la copropriété tenus par le syndic et tout particulièrement par Lydia Van Wijmeersch, dont je salue ici la qualité du travail et la disponibilité.

| <u>Tableau synthétique</u> | <u>2022-2023</u> | <u>2021-2022</u> | <u>Delta %</u> | <u>Delta €</u> |
|---------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Chauffage | 94 865,09 | 91 914,80 | 3,2% | 2 950,29 |
| - dont mazout & gaz + taxes | 69 305,63 | 83 930,02 | -17,4% | -14 624,39 |
| - dont frais de chaufferie | 25 559,46 | 7 984,78 | 220,1% | 17 574,68 |
| Frais divers | 47 456,55 | 16 944,76 | 180,1% | 30 511,79 |
| Concierge | 31 802,75 | 28 420,61 | 11,9% | 3 382,14 |
| Syndic | 22 519,15 | 20 614,62 | 9,2% | 1 904,53 |
| Communs entretien / électricité | 19 425,87 | 14 101,05 | 37,8% | 5 324,82 |
| Ascenseurs | 11 619,11 | 9 201,04 | 26,3% | 2 418,07 |
| Sous-total 6 postes principaux | 227 688,52 | 181 196,88 | 25,7% | 46 491,64 |
| Total charges courantes | 261 752,01 | 223 463,29 | 17,1% | 38 288,72 |
| % | 87,0% | 81,1% | | |

Remarques principales

- Les **charges courantes** de l'exercice 22-23 ont **augmenté de 17%** et atteint 262 k€, mais elles sont inférieures au budget prévisionnel de 280 k€
- L'an dernier, nous avons prévu un budget très élevé de **chauffage** (150 k€); en réalité **nous n'avons dépensé que 69 k€**, moins que l'année précédente (84 k€); nous avons bénéficié d'une **baisse sensible de notre consommation** (-37%); en revanche, les **prix de nos énergies ont augmenté** de 32%, une hausse somme toute relativement modérée, compte tenu des circonstances un peu exceptionnelles de l'hiver 2022-2023, notamment parce que nous avons encore le choix entre l'usage du mazout et celui du gaz et que nous avons évité le gaz autant que possible alors que celui-ci était hors de prix

| | <u>2022-2023</u> | <u>2021-2022</u> | |
|-------------------------|------------------|------------------|--------|
| Chauffage volumes | 71.382 | 113.669 | -37,2% |
| - Dont litres de mazout | 45.418 | 59.660 | |
| - Dont m3 de gaz | 25.964 | 54.009 | |
| Prix à l'unité | 0,97 € | 0,74 € | 31,5% |

- Malheureusement, cette modération a été contrariée par des **pannes à répétition de la chaudière à mazout**, d'où des frais de chaufferie inhabituellement élevés
- Nos « **Frais divers** » ont **considérablement augmenté** (+30 k€), notamment en raison des coûts liés au dossier « fissures » (expertises à répétitions ...)
- Nos frais de concierge et de syndic ont certes augmenté d'environ 10%, mais c'est de l'ordre de l'indexation générale des prix en 2022-2023
- L'entretien et l'éclairage des communs a augmenté de 38%, en raison des diverses indexations et de la forte augmentation des prix de l'électricité
- Enfin, les mêmes facteurs ont causé l'augmentation de 26% des frais d'ascenseurs
- Les 6 principaux postes de notre budget (chauffage, frais divers, concierge, syndic, communs et ascenseurs) correspondent cette année à 87% de nos dépenses et ont augmenté de plus de 25%; le solde (13% des dépenses) a plutôt baissé en coût (-19%)

Fonds de Réserve (FdR) et financement des travaux

| | FdR départ | Appels | Appel extraord. (*) | Prime travaux | Travaux | FdR fin |
|-------------|------------|------------|------------------------|------------------|-------------|------------|
| Année 20-21 | 396 812,63 | 65 150,09 | | | -26 774,10 | 435 188,62 |
| Année 21-22 | 435 188,62 | 89 856,35 | 150 000,00 | | -307 117,19 | 367 927,78 |
| Année 22-23 | 367 927,78 | 112 673,98 | | 38 699,82 | -285 655,61 | 233 645,97 |

(*) dont 112.770 € de disponibles, le solde (37.230 €) étant une créance de la copropriété sur les copropriétaires ayant opté pour l'emprunt. L'emprunt de cette somme n'a pas encore été concrétisé car le FdR disposait de suffisamment de liquidités à court terme

- Le FdR au 30/09/2022 atteignait 367.927,78 €, y compris l'appel de fonds extraordinaire de l'été 2022
- Pendant l'exercice 2022-2023, les copropriétaires l'ont alimenté à hauteur de 112.500 € (plus que les années précédentes au cours desquelles il l'était de 70 à 90 k€ / an)
- La copropriété a aussi bénéficié d'une **prime pour les travaux de la façade arrière**, à hauteur de 39 k€. Il convient d'en remercier le syndic qui a fait toutes les démarches pour l'obtenir
- Les **travaux** de l'exercice 22-23 financés par le FdR se sont élevés à 286 k€, dont les principaux étaient la façade arrière (176 k€) et la chaudière (78 k€)
- Au 30/09/2023, le FdR atteignait donc 234 k€
- Sachez aussi qu'après la clôture de l'exercice 2022-2023, nous avons encore réglé des factures de 48.410,57 € (**) à partir du FdR, auxquels s'ajoutent deux soldes à régler de 41.924,32 € (pour la chaufferie) et 4.814,42 € (pour les portes d'entrée), dont il faut déduire l'appel de fonds du dernier trimestre 2023 (33.750 €), de telle sorte qu'en ce début d'année 2024, **nous ne disposons plus que de 172,2 k€**. Si nous y ajoutons les trois autres appels trimestriels de chacun 33.750 k€, nos moyens atteindront 273,5 k€ en fin d'exercice 2023-2024, sous réserve que nous n'ayons pas d'autres dépenses notables à financer d'ici là à partir du FdR (nous faisons ici l'hypothèse que le dossier fissures sera financé par un appel de fonds extraordinaire)
- Comme chacun sait, nous avons dans les années à venir quelques gros chantiers (dossier fissures, toiture du 6 B ...) qui nécessiteront un effort constant de reconstitution du FdR, mais aussi des appels exceptionnels auxquels les copropriétaires pourront répondre soit sur leurs fonds propres, soit à l'aide d'emprunts mis au point par le syndic de la copropriété

(**) dont 17 k€ pour diverses études, 15 k€ pour la façade avant, 13 k€ pour les portes sur rue et 3 k€ pour la chaufferie

Perspectives

1/ chauffage : si les prix ne dérapent pas trop cet hiver, nous devrions nous en sortir correctement en 2023-2024, car

- la nouvelle chaudière (à condensation au gaz) est source d'économies de volumes (estimées à -15%) à température égale
- l'eau chaude est, pour la dernière année, produite grâce au mazout restant encore dans la cuve et déjà payé. Une fois vidée, la cuve sera condamnée (à un certain coût)
- les frais de chaufferie devraient être beaucoup mieux contenus puisque la principale chaudière est neuve

Mais nous ne disposons plus du choix de l'énergie, mazout ou gaz, puisque nos deux chaudières sont maintenant au gaz, donc nous ne sommes plus à l'abri d'une flambée des cours du gaz.

2/ certes le dossier « fissures » va être onéreux, mais on peut espérer qu'une fois les travaux réalisés le problème sera derrière nous et les « Frais divers » devraient revenir à la normale, autour de 10 k€ / an

Bruxelles, le 19 janvier 2024
Arnaud Grémont