

Association des copropriétaires
du complexe immobilier
LES VENELLES 1
Adresse
1150 - BRUXELLES
N° BCE : BE 0850 841 636

Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 13/06/2023
PROCES-VERBAL**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

50	copropriétaires présents sur 171, totalisant	3.477 /	10.000 quotités	(soit 35%)
39	copropriétaire(s) représenté(s) sur 171, totalisant	2.505 /	10.000 quotités	(soit 25%)
89	copropriétaires présents et représentés sur 171, totalisant	5.982 /	10.000 quotités	(soit 60%)

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Liste récapitulative des travaux prévus par des entreprises extérieures et par les ouvriers
2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété
3. Tableau comparatif sur la cogénération, chaudière et panneaux solaires
4. Echancier des contrats en cours
5. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
6. Rapport du comité vert
7. Information et conventions concernant la communauté d'énergie
8. Proposition datée du 03/10/2022 concernant l'installation d'un cluster de bornes de recharge
9. Rapport du commissaire aux comptes
10. Résultats des votes « contre » et « abstention »

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue **ACCEPTE**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Pierre Leplat pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue **ACCEPTE**

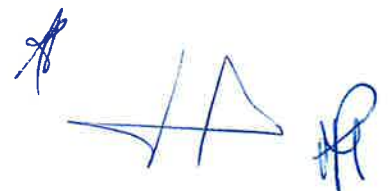
Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19.15 heures sous la présidence de Pierre Leplat, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

Muriel Piérache, gestionnaire technique et



L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes généraux	50%	5.612	57	165	98,99%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	5.714	120	0	97,94%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	5.834	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	5.714	120	0	97,94%	accepté
6.1.1	Mandat CC: M. [REDACTED]	50%	5.046	57	731	98,88%	accepté
6.1.2	Mandat CC: M. [REDACTED]	50%	5.124	100	610	98,09%	accepté
6.1.3	Mandat CC: M. [REDACTED]	50%	5.278	57	499	98,93%	accepté
6.1.4	Mandat CC: M. [REDACTED]	50%	5.117	110	505	97,90%	accepté
6.2.1	Mandat potager: M. [REDACTED]	50%	5.296	0	538	100,00%	accepté
6.2.2	Mandat potager: M. [REDACTED]	50%	5.226	69	539	98,70%	accepté
6.3.1	Mandat comité vert: M. [REDACTED]	50%	5.329	0	505	100,00%	accepté
6.3.2	Mandat comité vert: M. [REDACTED]	50%	5.398	0	436	100,00%	accepté
6.4	Mandat CC: choix commissaire comptes	67%	5.586	126	122	97,79%	accepté
6.5	Mandat CC: choix expert	67%	5.586	126	122	97,79%	accepté
6.6	Mandat syndic	50%	5.602	232	0	96,02%	accepté
6.7	Mandat syndic: souscription contrat	50%	5.645	126	63	97,82%	accepté
6.8	Mandat syndic: marché énergie	50%	5.765	69	0	98,82%	accepté
6.9	Mandat syndic: marché certificats verts	50%	5.692	69	73	98,80%	accepté
7.1	Enveloppe budgétaire travaux: 90.000 €	67%	5.734	57	43	99,02%	accepté
7.2	Mandat syndic: obtention primes	50%	5.708	126	0	97,84%	accepté
7.3	Approbation conventions communauté éner	67%	5.484	112	193	98,00%	accepté
7.4	Installation cluster de bornes recharge	67%	4.352	1.067	370	80,31%	accepté
8.1	Demande [REDACTED] auvent	67%	4.912	0	865	100,00%	accepté
10.4.2	Apport fonds réserve: 135.000 €	50%	5.545	57	175	98,98%	accepté
10.4.3	Mode financement: fonds de réserve	50%	5.545	57	175	98,98%	accepté
10.5	Approbation budget	50%	5.545	57	175	98,98%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé	
3.1. Travaux entrepris et à prévoir par les ouvriers de la copropriété et les entreprises extérieures	1
3.2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété	2
3.3. Tableau comparatif sur la cogénération, les panneaux solaires et la chaudière	3
3.4. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission	
3.5. Echancier des contrats de fournitures régulières	4

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie. Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **21/03/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **47,66 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **287 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **116,40 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **231 %**.

3.6. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances	
--	--

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.7. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)	5
--	----------

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	347 000.00	278 112.54	-68 887.46
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000.00	60 728.58	10 728.58
TOTAL	397 000.00	338 841.12	-58 158.88

3.8. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale	
---	--

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle.

3.9. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale	
--	--

Pour ce point, il y a lieu de se référer aux points 3-000-00 & 3-600-00, page 7 à 9, du décompte annuel des charges.

3.10. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	29 662.02
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	135 000.19
Emprunt bancaire	150 000.00
Bénéfice cogénération	28 804.37
Loyers salon de coiffure	9 114.96
Loyers Parking 128	1 577.04
Intérêts de retard	165.22
Total des apports	324 661.78
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant rubrique 3-000-00 décompte charges	-127 795.17
suivant rubrique 3-200-00 décompte charges	-15 840.16
suivant rubrique 3-600-00 décompte charges	-130 803.68
Total des prélèvements sur l'exercice	-274 439.01
Solde à la clôture de l'exercice	79 884.79

4. Rapport et approbation des comptes période du 01/04/2022 au 31/03/2023)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

9

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, [REDACTED] qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue **ACCEPTE**

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTE**

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.4. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.2. Mandat des membres du comité « potager » – Majorité absolue

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ACCEPTE**ACCEPTE**

6.3. Mandat aux membres du comité « vert » de représenter la copropriété dans les réunions, visites et contacts avec l'administration communale relatifs aux aménagements extérieurs du complexe (voirie et plantations) – Majorité de 2/3 **6**

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ACCEPTÉ
ACCEPTÉ

Pour rappel, l'adresse mail pour contacter le comité vert, rassemblant les 2 phases, est :
venelles.comites.verts@gmail.com

6.4. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

6.5. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **40.000 €**.

6.6. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.7. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.8. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.9. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Travaux d'assainissement (escalier – couvre-murs – étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées – gouttières et descentes d'eau pluviale – maçonneries - ...) Renouvellement de l'enveloppe de 90.000 € TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de copropriété pour l'exercice 2023/2024 et 2024/2025 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2024) – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

Il est demandé de présenter un dossier sur l'ensemble des toitures en ce compris les toits en pente lors d'une prochaine assemblée générale.

7.2. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le [REDACTED]

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

7.3. Approbation des conventions concernant la communauté d'énergie et mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour poursuivre l'étude pour la création d'une communauté d'énergie – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu des annexes. Convention-type entre l'ACP et un consommateur donné à titre d'exemple.

7.4. Installation d'un cluster de 32 bornes de recharge dans les parkings – coût : 3.000 € TVAC par branchement – frais privatifs – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Suite aux évolutions constatées dans ce dossier, il a été décidé de ne pas installer le chemin de câble.

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, détermine les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;

- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Après discussions, il est demandé de :

- Vérifier la stabilité des dalles de béton par apport au poids des voitures électriques.
- Chiffrer les travaux connexes repris ci-avant. Un devis pour une détection incendie spécifique est en attente.
- Réaliser un inventaire des prises existantes et d'obtenir la réception de ces installations privatives existantes.

La question soumise au vote consiste à poursuivre l'étude de ce dossier et non l'installation de bornes de recharge.

7.5. Information sur l'évacuation des vélos abandonnés

Les vélos non réclamés au 31/12/2023 seront transférés aux objets perdus.

8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

8.1. Demande de Madame Ochotnicka : placement d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée de l'appartement Venelle Bleue, 10 – Majorité absolue

ACCEPTE

L'assemblée générale demande que celui-ci soit conforme au modèle existant. [REDACTED] devra soumettre son projet au syndic qui l'examinera avec le conseil de copropriété.

9. Règlement d'ordre intérieur : rappel

9.1. Châssis & portes : respect des coloris RAL des Venelles, du gabarit, le tout en aluminium

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Orange : 2002
- Bordeaux : 3003 (boîtes aux lettres 3004)
- Bleu foncé : 5010
- Bleu clair : 5012
- Brun (balustrade) : 8022

9.2. Interdiction de nettoyer les toitures en ardoises au Karcher ou avec une brosse

9.3. Clôture de haies vives entre les jardins

Il est rappelé que les séparations de jardin doivent être en haies vives ; seuls aux endroits où ce n'est pas possible, une clôture recouverte de lierre sera autorisée. Les clôtures en plastique ne sont pas permises.

9.4. Tente solaire ou screen – travaux privés

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Tente solaire : beige ou orange
- Screen : gris

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Echéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

10.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privés – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

10.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 02/06/2015, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 75.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 2,11 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement des ascenseurs. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **07/08/2023**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 15.818 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 200 03).

Conformément aux décisions prises par l'assemblée générale des 07/06/2016 et 06/06/2017, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 110.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 2,11 %, pour le financement des investissements décidés dans la réfection des toitures. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/08/2023**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 23.199 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 10).

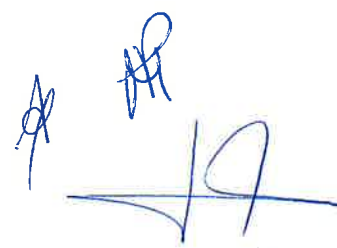
Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 04/06/2019, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 65.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,78 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des toitures. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/02/2025**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 13.597 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 11).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 05/06/2018, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 82 mensualités au taux de 1,55 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des toitures. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/08/2028**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 10.557 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 12).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,50 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la cogénération. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/05/2027**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 31.225 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y aura prochainement un emprunt bancaire en cours, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 60 mensualités, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la chaudière.

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 07/06/2022, il y aura prochainement un emprunt bancaire en cours, portant sur la mise à disposition d'un capital de 135.000 €, remboursable en 60 mensualités, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des toitures.



10.4. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale
10.4.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Projection du fonds de réserve pour les prochains exercices		
Solde suivant bilan à la clôture		79 884.79
Apports	Dotation annuelle	135 000.00
	Bénéfice de la cogénération	35 000.00
	Apport emprunt bancaire toiture (AGO 2022)	135 000.00
	Apport emprunt bancaire chaudière	70 000.00
	Loyers salon de coiffure	10 500.00
	Loyers parkings 128	1 500.00
	Intérêts livret	PM
	Total des apports	387 000.00
Prélèvements	Enveloppe travaux d'assainissement	90 000.00
	Remplacement cogénération	22 925.00
	Remplacement chaudière 2 et échangeur de découplage	15 433.60
	Réfection toiture (AGO 2022)	150 000.00
	Remboursement emprunt bancaire, chaudière 2028	15 000.00
	Remboursement emprunt bancaire, cogénération 2027	31 225.00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028	10 557.00
	Remboursement emprunt bancaire, toitures 2025	13 800.00
	Remboursement emprunt bancaire, toitures 2023	15 466.67
	Remboursement emprunt bancaire, ascenseurs 2023	9 275.00
	Total des prélèvements	373 682.27
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2023-2024		93 202.52
Apports	Dotation annuelle	135 000.00 (*)
	Bénéfice de la cogénération	56 000.00 (**)
	Intérêts livret	PM
	Total des apports	191 000.00
Prélèvements	Enveloppe travaux d'assainissement	90 000.00 (*)
	Remboursement emprunt bancaire, chaudière 2028	15 000.00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028 (AGO 2022)	30 000.00
	Remboursement emprunt bancaire, cogénération 2027	31 225.00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028	10 557.00
	Remboursement emprunt bancaire, toitures 2025	13 800.00
	Total des prélèvements	190 582.00
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2024-2025		93 620.52
Apports	Dotation annuelle	135 000.00 (*)
	Bénéfice de la cogénération	56 000.00 (**)
	Intérêts livret	PM
	Total des apports	191 000.00
Prélèvements	Enveloppe travaux d'assainissement	90 000.00 (*)
	Remboursement emprunt bancaire, chaudière 2028	15 000.00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028 (AGO 2022)	30 000.00
	Remboursement emprunt bancaire, cogénération 2027	31 225.00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028	10 557.00
	Total des prélèvements	176 782.00
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2025-2026		107 838.52

10.4.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue
ACCEPTE

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 135.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

10.4.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue ACCEPTE

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

10.5. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue ACCEPTE

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

10.5.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	347 000	347 000	12	28 917	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000	50 000	12	4 166.67	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	397 000	397 000		33 083.33	0.00%
Apport fonds de réserve	135 000	135 000	12	11 250.00	0.00%
TOTAL	532 000	532 000		44 333.33	0.00%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures.

Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

Etabli le 13/06/2023



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1^{ère} quinzaine du mois de juin 2024 et en principe le **mardi 4 juin 2024**

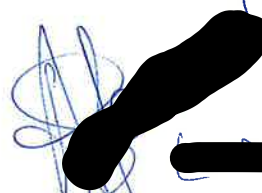
Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance













ACP LES VENELLES 1
RAPPORT D'AUDIT DES
COMPTES AU 31 MARS 2023

Je soussigné [REDACTED], Expert agréé A.B.E.X. n° 1229, représentant la SRL [REDACTED], Expert-Comptable agréé I.T.A.A. n° 50.537.000, dont les bureaux sont établis à 1060 Saint-Gilles, n° 49 chaussée de Charleroi, ai été consulté et mandaté par la copropriété ACP Les Venelles 1, Cours Amarante, n° 8 à 1150 Bruxelles, afin d'effectuer un audit des comptes de cette copropriété dont la situation comptable est arrêtée le 31 mars 2023.

1. Préambule :

La mission couvre la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2023.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Madame Marie DIERICKX, le mardi 30 mai 2023 afin de faire l'audit de la copropriété.

Afin de mener à bien ma mission, les éléments suivants m'ont été transmis :

- Le Bilan et compte de résultat au 31-03-2023
- Le décompte des charges du 01/04/2022 au 31/03/2023
- Le journal des achats (FTA)
- Le journal des notes de crédits (NCA)
- Le journal des opérations diverses (FTAO)
- La balance propriétaires fonds de roulement / fonds de réserve au 31/03/2023
- Balance fournisseurs avec solde ouvert au 31/03/2023
- L'historique des comptes généraux pour le compte 444000
- L'historique des comptes généraux pour le compte 444500
- L'historique des comptes généraux pour le compte 489000
- L'historique des comptes généraux pour le compte 489600
- L'historique des comptes généraux pour le compte 490000

L'ensemble de ces pièces est contenu dans notre dossier d'audit .

Vérification du bilan :

J'ai procédé au contrôle des comptes du bilan afin de vérifier si l'actif est bien égal au passif.

Celui-ci représente la situation de la copropriété à une date donnée, ici, il s'agit du 31 mars 2023.

Le total de chacune des colonnes donc l'actif et le passif, doit être strictement égal à la fin de l'exercice comptable.

Dans l'hypothèse où ce ne serait pas le cas, cela signifie que le bilan n'est pas correct et que le compte n'est pas définitivement clôturé.

Voici ce que je retrouve :

Actif :	431.934,49
Passif :	431.934,49

Je confirme que les montants sont bien identiques, tout est correct à ce niveau.

3. Vérification des factures d'achats:

J'ai contrôlé le journal des achats FTA numéroté de 23001 à 23320.

Afin de vérifier l'exactitude des imputations, j'ai procédé à une sélection aléatoire des factures et scindé le travail en deux catégories.

Dans la première catégorie on retrouve les « petits » montants inférieurs à 2.000,00€ et dans la deuxième catégorie, les autres montants plus conséquents.

1ere catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 23012	Sommerelec	Entretien bâtiment	275,60	Dépannage
FTA 23034	Acrotechnologie	Prélév. fond de rés.	1.479,76	Expertise toiture
FTA 23068	Liftinc	Charges ascenseur	1.399,20	Raccourcissement câble
FTA 23082	ISB Building	Chauffage	1.745,99	Intervention techniciens
FTA 23140	Luminus	Gaz	1.372,54	Gaz aout 2022
FTA 23151	Caloribel	Service chauffage	1.642,21	Compteur eau chaude
FTA 23176	Redalarm	Entretien bâtiment	170,66	Main d'œuvre alarme
FTA 23209	Jean Crab	Ass. Acc. Travail	1.824,59	Accident du travail 2023.

2e catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 23008	Jean Crab	Assurance	28.414,14	Assurance incendie
FTA 23030	Lamy Belgium	Honoraires syndic	3.411,19	Honoraires et frais
FTA 23073	ISB Building	Charges assenseur	29.680,00	Placement cogénération
FTA 23108	NTP Fire	Prélév. fond de rés.	7.206,94	Locaux poubelles
FTA 23136	A Touch of Wood	Prélév. fond de rés.	4.891,90	Cloisons RF 60 minutes
FTA 23164	Polydura	Prélév. Fond de rés.	4.240,00	Etanchéité terrasses
FTA 23243	Luminus	Gaz	7.790,84	Gaz décembre 2022
FTA 23249	ISB Building	Prélév. fond de rés.	19.080,00	Remplacement chaudière 2
FTA 23320	Caloribel	Rélevé Caloribel	6.538,72	Relevé unités de chaleur

Commentaires :

Vérification des sociétés de bâtiment et sous-traitance

Je félicite l'équipe Nexity pour son professionnalisme.

On retrouve toujours les recherches effectuées pour les entreprises dans le bâtiment, ainsi que les échanges de mails et justificatifs.

Chaque justificatif joint à une facture apporte une confirmation que celle-ci reflète bien que le travail a été effectué et par conséquent, que les charges sont bien en adéquation avec la comptabilité et la gestion de votre patrimoine.

Les recherches ont également toujours bien été effectuées pour les entreprises du bâtiment sous-traitance. Cette enquête permet de vérifier si l'entrepreneur est en ordre auprès de l'administration, à savoir au niveau de l'ONSS et du précompte.

La retenue envers l'ONSS s'élève à 35% et la retenue envers le SPF s'élève à 15% des montants hors TVA.

Je me répète mais il s'agit d'un point très important qui n'est pas toujours respecté et qui peut s'avérer onéreux.

Attestation 6% pour travaux bâtiments

Dans les travaux de rénovation de bâtiment, il est possible de bénéficier du taux tva réduit de 6% lorsqu'on remplit les points suivants :

- L'habitation doit avoir au moins 10 ans d'ancienneté
- L'habitation est utilisée exclusivement pour des logements privés
- Les travaux exécutés (transformation, rénovation, réhabilitation, amélioration, réparation ou entretien, à l'exclusion du nettoyage) sont facturés directement à vous, le « consommateur final » (à savoir le propriétaire, l'usufruitier, le locataire...).

Lorsque les conditions sont remplies, une attestation devait-être remplie afin de pouvoir bénéficier du taux de TVA à 6%.

Après vérification de quelques factures, je confirme que je retrouve bien cette attestation en annexe de la facture.

Petite nouveauté, à partir de 2022, la condition formelle de l'attestation disparaît et est remplacée par une mention sur la facture émise par l'entrepreneur.

Celle-ci décharge l'entrepreneur de toute responsabilité, sauf si le maître d'ouvrage l'informe dans un délai d'un mois que le taux de 6 % ne peut être appliqué. Le régime modifié fait donc porter à l'acheteur la charge de démontrer que le taux de TVA correct a été appliqué.

Un régime transitoire était d'application jusqu'au 30 juin 2022, période pendant laquelle, il était encore possible de travailler avec l'attestation.

Sinistres

Un compte est créé par sinistre afin de pouvoir provisionner les travaux à venir. Pour cet exercice il n'y en a qu'un repris à l'actif du bilan au compte 4954389.

Facture assurance incendie

Le plus gros poste concerne la facture pour l'assurance incendie de l'immeuble. Cette assurance est obligatoire afin de couvrir les dommages liés au bâtiment.

Autres remarques

Après vérification et comparaison entre les factures et leurs imputations sélectionnées aléatoirement, je confirme que celles-ci représentent bien des charges nécessaires relatives à la gestion de l'immeuble.

4. Vérification des charges salariales

Au sein de cette gestion d'immeuble nous avons des rémunérations pour :

1. Rémunérations nettes	39.116,30
2. Onss et Précompte	43.811,70
3. Autres frais de personnel	3.579,96

Soit un total de charges salariales de 91.509,96 €, ces montants sont corrects.

5. Vérification des comptes en banques

Comptes ouverts :

- Compte dépôt Crelan BE64 1043 4818 2052

Solde au 01/04/2022 de 106.837,82 €

Solde au 31/03/2023 de 204.378,18 €

- **Compte à vue Crelan BE91 1030 1959 4876**

Solde au 01/04/2022 de 28.814,47 €

Solde au 31/03/2023 de 33.440,97 €

- **Au sein de cette gestion d'immeuble il existe une caisse d'argent liquide :**

Solde au 01/04/2022 de 90,00 €

Solde au 31/03/2023 de 245,50 €

Après vérification, je confirme que les soldes au 31/03/2023 des extraits de banque correspondent bien aux mêmes soldes que nous retrouvons dans les comptes 550000, 551000 et 570000 du bilan.

6. Situation des crédits

A lecture du bilan, je retrouve trois crédits à long terme pour la cogénération et la rénovation de la toiture dans les comptes 173100, 173400 & 173500.

La distinction a bien été effectuée entre le court terme et le long terme étant donné que je retrouve la partie à court terme dans les comptes 423100, 423400 & 423500.

Les comptes 423200 & 423300, relatifs à des crédits pour la toiture et les ascenseurs, n'ont pas de contreparties en crédits à long terme car ils viennent à échéance lors du prochain exercice.

Les tableaux d'amortissement de ces crédits se trouvent dans le dossier permanent.

Je confirme également que l'affectation au fonds de réserve a bien été effectuée de manière détaillée. Par exemple, je peux distinguer les différents blocs auxquels cela correspond ce qui nous donne une plus belle image de la situation.

7. Balance des fournisseurs

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2023 pour un montant de 31.743,88 €.

Je confirme que ce montant correspond bien au compte 440000 Fournisseurs du bilan et c'est tout à fait normal qu'il apparaisse dans le bilan.

En effet, ceci concerne des factures émises en mars 2023 mais pour lesquelles le paiement a été effectué en avril 2023.

Je retrouve d'ailleurs presque une partie des fournisseurs qui sont soldés après la date du 31 mars 2023.

8. Balance des propriétaires

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2023 pour un montant de – 9.803,85 € au niveau des clients charges (fond de roulement) et 3.081,66 € au niveau des clients (fonds de réserve).

Je confirme que ces montants correspondent bien au compte 410000 clients fonds de réserve et au compte 410100 clients charges du bilan, ce qui est tout à fait normal.

Je me suis penché sur le détail du solde de chaque propriétaire pour lequel la plupart doivent un montant moindre et qui est certainement soldé en 2023.

EN CONCLUSION

Concernant la comptabilité en général, et selon les nouvelles normes imposées aux syndic d'immeubles, je n'ai relevé aucune lacune comptable.

Nexity a effectué un travail reflétant la réalité d'une tenue de comptabilité conforme.

J'ai effectué un contrôle limité de cette situation. On entend par contrôle limité, un contrôle approprié de telle manière que le risque d'émettre une conclusion erronée, sur l'état comptable, soit ramené à un niveau acceptable. En conséquence, les travaux ont été orientés vers l'identification des surévaluations éventuelles des rubriques de l'actif, ainsi que des sous-évaluations des provisions pour risques et charges et des dettes. Il n'a pas couvert tous les aspects qui seraient nécessaires dans le cadre de l'attestation de l'image fidèle des comptes annuels.

Dans le cadre de cette mission, il a été répondu à mes questions et tous les éléments nécessaires au bon déroulement des travaux ont été fournis.

Je ne relève donc pas d'obstacle à l'approbation des comptes.

Ainsi rédigé, daté et signé,

A Saint-Gilles, le 30 mai 2023



_____, représentant,

La srl _____

Auditeur des comptes

Association des copropriétaires de la résidence LES VENELLES 1 - Assemblée générale du 13/06/2023

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

[illegible]