



7 Syndic Sprl
Avenue de la Brabançonne, 1 – 1000 Bruxelles
info@7syndic.be Tél 02-268.17.77 Fax 02-268.17.87
Numéro d'agrément de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers IPI 504.235

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE STATUTAIRE DU 29.05.2017

ACP LE LEMAN

Avenue Henri Dunant 4 à 1140 Evere

Mise en place du bureau et vérification des quotités

Avec 37 propriétaires présents ou représentés sur 68 et 56150 quotités sur 99700

L'Assemblée Générale statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions sont prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'Association des Copropriétaires. L'Assemblée Générale aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

1-2) Constitution du Bureau – Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée
Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Monsieur **OCTAVE** est nommé Président de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur **DRABBE de la société 7 Syndic Sprl** est nommé Secrétaire de séance à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

3) Approbation du procès-verbal de l'AG 16.06.2016

Il est confirmé qu'aucune contestation relative au procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 16.06.2016 n'est parvenue au syndic.
Le procès-verbal est donc approuvé.

4) Lecture du rapport de gestion du Conseil de Copropriété

Mr Octave lit le rapport du Conseil de copropriété qui est annexé au présent procès-verbal.

5) Lecture du rapport du vérificateur aux comptes pour 2016

Mr Octave lit le rapport du vérificateur aux comptes pour 2016 qui est annexé au présent procès-verbal.

6) Approbation des comptes clôturés au 31.12.2014 et 31.12.2016

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Les comptes ont été vérifiés par Mme VAN EECKHOUT et Mr OCTAVE

ACP LE LEMAN
Avenue Henri Dunant, 4
1140 BRUXELLES
BCE: 0850.133.734

(F04)

Edition du bilan

Dern.op. 11062

Date 31/12/16
Page 1
Période 2
Devise EUR

Numéro	Libellé		Actif	Passif
100000	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	24789.35
160000	FONDS DE RESERVE	R	0.00	249782.37
160100	INDEMN. EMMEN. / DEMEN.	D	0.00	375.00
241001	STOCK TELECOMMANDES	D	493.58	0.00
241002	STOCK CLES	D	214.79	0.00
410000	ACOMPTE FONDS RESERVE APPELE	O	71334.48	0.00
410100	ACOMPTE FONDS ROULEMENT APPELE	O	0.00	34266.05
440000	FOURNISSEURS	F	1544.88	0.00
492001	SINISTRE S 7202	D	97.52	0.00
492006	SINISTRE H5-H6	D	895.06	0.00
499000	COMPTE D'ATTENTE	X	1890.00	0.00
499003	COMPTE D'ATTENTE MASETAN	D	2720.11	0.00
499004	SOLDE 2014 A REGULARISER	D	2915.83	0.00
499900	ARRONDIS	D	3.67	0.00
550000	BELFIUS - COMPTE EPARGNE	B	203077.81	0.00
551000	BELFIUS - COMPTE A VUE	B	23916.22	0.00
552000	ING - COMPTE A VUE	B	54.65	0.00
570000	CAISSE	D	54.17	0.00
701000	ACOMPTE FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	139999.76
709000	RBT ACOMPTE FONDS ROULEMENT	D	139999.76	0.00
	Totaux :		449212.53	449212.53

Imprimé le 26/04/17 à 09:08:34

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31-12-2016 et couvrant la période allant du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016. (vote 1)

Votes POUR : **52200 sur 56150**

7) Décharges et Quitus

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge au syndic 7 SYNDIC pour son mandat 2016 (vote 2)

Votes POUR : **50700 sur 56150**

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du commissaire aux comptes pour son mandat 2016 (vote 3)

Votes POUR : **50700 sur 56150**

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge du conseil de copropriété pour son mandat 2016 (vote 4)

Votes POUR : **51950 sur 56150**

8) Nominations statutaires

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Nomination du Conseil de Copropriété

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme

1. Président : Mr **OCTAVE** (Votes POUR : **49950 sur 56150**) (vote 5)
2. Assesseur : Mme **VAN EECKHOUT** (Votes POUR : **52950 sur 56150**) (vote 6)
3. Assesseur : Monsieur **VANOVERSCHELDE** (Votes POUR : **47350 sur 56150**) (vote 7)

b) Nomination des Commissaires aux comptes

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale reconduit le mandat du commissaire aux comptes : Mme **VAN EECKHOUT** (vote 8)

Votes POUR : **51700 sur 56150**

c) Syndic : renouvellement du mandat ou révocation et nomination du nouveau syndic

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de reconduire le mandat du syndic « 7 Syndic Sprl » pour l'exercice 2017-2018 (vote 9)

Votes POUR : **48700 sur 56150**

9) Situation des fonds et fixation des fonds

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Etat des contrats en cours

AG INSURANCE	Assurance habitation	MME GARIN	Concierge
ACERTA	Bureau social	IDEWE	Service médical
PROXIMUS	Téléphonie	BATI NET SPRL	Rempl. concierge
ALL ACCESS	Entretien porte garage	LOUIS LE DEBOUCHEUR	Curage égouts
SICLI	Contrôle incendie	CALLEWAERT	Plombier
TOTAL	Fourniture électricité	HYDROBRU	Fourniture eau
EURODYNAMICS	Adoucisseurs	LAMPIRIS	Fourniture Gaz
IMTECH	Chauffagiste	ISTA	Décompte chauffage
LIFTINC SPRL	Ascensoriste	7 SYNDIC SPRL	Syndic d'immeubles
BELFIUS	Banque	VERT EXPLOSIF	Entretien jardins

Le syndic signale que la société IMTECH a déposé son renom concernant l'entretien du système de chauffage pour le 16.12.2017.

Le syndic a donc trouvé un remplaçant en la société LA CHALEUR ET L'EAU pour le montant 1128.00 € htva au lieu de 925.73 €/ an. Sa mission débuterait le 17.12.2017, le Conseil de copropriété aura le choix final.

b) Présentation du budget pour l'année 2017

Le syndic présente à l'assemblée les estimations de budgets globaux ainsi que les économies réalisées suite aux différentes négociations de contrats

Le syndic présente à l'assemblée le budget poste par poste pour l'année 2014, 2015, 2016 et une projection sur 2017

En 2016, le budget effectif était de 126954.52 € soit près de 10 % d'économies sur 2015.

Avec une estimation globale de +/- 2%, le budget prévisionnel de 2017 s'élèvera à 129493.61 €

	2014	2015	2016	2017
Assurances	11699,21	11709,25	11802,12	12038,1624
Frais de conciergerie	25691,29	26409,52	27938,70	28497,474
Entretien et petit matériel	3285,22	5619,18	6836,92	6973,6584
Electricité des communs	973,42	1011,32	1124,49	1146,9798
Fourniture d'eau	22527,55	20483,17	13932,08	14210,7216
Combustibles	29640,02	37571,64	25870,93	26388,3486
Entretien chauffage	8089,71	11502,36	9362,13	9549,3726
Entretien ascenseurs	5322,36	6403,09	7244,60	7389,492
Frais d'administration	15878,95	13539,65	16080,00	16401,6
Frais de copropriété	2076,61	1614,64	1099,84	1121,8368
Contentieux	2420,00	201,77	2500,00	2550
Entretien garages	1488,21	1581,89	1347,71	1374,6642
Entretien jardins	814,94	1725,46	1815,00	1851,3
	129907,49	139372,94	126954,52	129493,61

c) Maintien ou augmentation des fonds de roulement et de réserve

Le syndic informe qu'au 31.12.2016

- Le fonds de roulement s'élevait au bilan à 24789.35 €
- Le fonds de réserve s'élevait au bilan à 249782.37 €
- Le compte courant s'élevait à 23916.22 €
- Le compte épargne s'élevait à 203077.81 €

Fonds de Roulement : à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de ne pas constituer de fonds de roulement supplémentaire. (vote 10)

Votes POUR : **56150 sur 56150**

Provisions de charges : à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de constituer une provision de charges de 140.000 € par an callable trimestriellement et par quotités. (vote 11)

Votes POUR : **56150 sur 56150**

Fonds de réserve : à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de poursuivre l'appel de fonds de réserve de 50.000 € /an et callable trimestriellement et par quotités. (vote 12)

Votes POUR : **56150 sur 56150**

10) Travaux proposés et financement, présentation des devis et vote :

a. Avancement concernant le projet de réfection des terrasses de la façade arrière

Conformément au point 10.b de l'AGS du 16.06.2016, le syndic a préparé le projet relatif à la réfection de la façade arrière.

Il semble évident que compte tenu de l'ampleur du chantier, la présence d'un architecte est vivement souhaitée.

Le syndic a donc demandé offre à deux architectes, les offres varient 8 à 12 % sur le montant des travaux finis.

Toutefois, le syndic a demandé de forfaitiser sur une base de 330.000 € htva, voici le détail :

Forfait sur une base de 330000 € htva		
	Montant HTVA	% HTVA
G. LAMBERT	€ 28.500,00	8,50%
C. VANNIEUWENHOVE	€ 39.600,00	12,00%

Ensuite, le syndic a donc demandé une estimation plus précise aux architectes conviés, spécialisés dans les étanchéités. Ceci est une estimation, elle doit donc être entièrement vérifiée et contrôlée par le Maître d'Ouvrage :

Estimatif HTVA	
Mise en place du chantier	
Dispositifs d'accès et de protection	
Démontage et évacuation des garde-corps	
Démontage et évacuation des séparations de balcons	
Renouvellement de l'étanchéité des sols des balcons	
Réparations des rives et sous-faces	
Remplacement des garde-corps	
Remplacement des séparations de balcons	
Joints des dalles de rive	
Réparations éventuelles des dalles	
Dogage éventuel des dalles	
Remplacement des DEP	
Peinture des ciels des balcons et de la corniche	
Total estimatif HTVA	344800,00
Total estimatif TVAC	365488,00

Enfin, concernant le financement, la copropriété disposera au 30.06.2017 d'un montant de 274782.37 €. Deux possibilités s'offrent à la copropriété :

- Financement en fonds propres : à concurrence de 50.000 € par an, les travaux pourraient être entamés au plus tôt au printemps 2019
- Financement par emprunt bancaire :
 - L'AG donne mandat au syndic pour la signature des documents relatifs à l'emprunt.
 - Le budget général des travaux s'élève à 123.000 € répartis comme suit :
 - Réfection étanchéité terrasses arrières : 365488.00 € tvac
 - La nature des travaux consiste en la réfection complète des étanchéités de terrasses arrières
 - Le financement est accepté par la banque Belfius et est détaillé comme suit :
 - Montant de l'emprunt : 123.000€
 - Durée : 120 mois
 - Taux fixe : 1.95% (avec une marge de +/- 0,30 %)
 - Mensualité : 2153 € / mois (avec une marge de +/- 0,30 %)
 - La centralisation financière à concurrence de 100%, avec pénalisation
 - La mise à disposition sur base des factures TVAC

Le syndic demande donc à l'assemblée générale de se prononcer sur 2 résolutions :

1) Nature des travaux (réfection de l'étanchéité des terrasses arrières) : à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de voter la résolution concernant la réfection complète des terrasses arrières (vote 13)

Votes POUR : **41450 sur 56150**

- 2) Choix d'un architecte pour la préparation du cahier des charges, le suivi du chantier jusqu'à la réception des travaux : à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de confier la mission d'architecte à l'architecte G. LAMBERT pour la somme forfaitaire de 28500 € htva. (votes 14 et 15)

Votes POUR : **38250 sur 56150**

b. Travaux réalisés durant l'année 2016

Voir rapport du Conseil de Copropriété.

11) Problématique de la mise à la pension de la concierge, vote sur le choix futur de la copropriété

La concierge, Mme Garin, prendra sa pension à partir du 01.09.2018.

Afin d'anticiper au mieux, il est demandé l'assemblée générale de se prononcer sur le souhait futur du rôle de la conciergerie en fonction des solutions présentées ci-dessous :

Solution 1 : garder poste pour poste	
Coût salarial annuel	€ 27.938,70

Solution 2 : remplacement par société de nettoyage (5x/sem)	
Coût annuel pour nettoyage par société (5 passages/semaine)	€ 24.538,80
Mise en location de la conciergerie (+/- 500€/mois)	€ -6.000,00
Total solution 2	€ 18.538,80

Solution 3 : remplacement par société de nettoyage (3x/sem)	
Coût annuel pour nettoyage par société (3 passages/semaine)	€ 21.054,00
Mise en location de la conciergerie (+/- 500€/mois)	€ -6.000,00
Total solution 2	€ 15.054,00

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de garder un(e) concierge, le syndic fera les démarches nécessaires.(votes 16 et 17)

Votes POUR : **51550 sur 56150**

12) Etat d'avancement de la remise en conformité des statuts de l'immeuble

Pour rappel, la mise en conformité des statuts devait être clôturée pour septembre 2014 suite à la loi de juin 2010.

Toutefois, le syndic préconise de « geler » la mise en conformité car une nouvelle loi modificative est en préparation. Ceci dans le but d'éviter de nouveaux frais inutiles.

13) Proposition de création d'un local poubelles, présentation du projet

A la demande de Mme COLLARD, il est demandé à l'Assemblée Générale de se prononcer sur le projet de création d'un local poubelle en lieu et place des anciennes citernes à Mazout.

Il est proposé d'enlever les anciennes citernes à mazout, créer une porte au niveau du container à verre et éventuellement installer un monte charges pour sortir les containers via la trappe existante.
Le syndic fera les démarches pour budgétiser ce projet afin d'en discuter lors de la prochaine AGS.

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de préparer un projet de création de local poubelles.(vote 18)

Votes POUR : **53050 sur 56150**

14) Nettoyage des parkings, présentation du devis et vote

A la demande de Mme COLLARD, le syndic a demandé prix à la société BATINET Sprl qui est en charge du remplacement de la concierge lors de ses congés.

L'offre de prix s'élève à 600.00 € htva pour le nettoyage au sol des parkings à la machine haute pression.

Un supplément de +/- 1000 € doit être demandé pour le nettoyage à la brosse des murs.

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de voter la résolution uniquement pour le brossage des murs (1000 € htva par la société BATINET Sprl) (vote 19)

Votes POUR : **34800 sur 56150**

15) Installation de répartiteurs de chaleur par des radiofréquences, présentation du devis et vote.

A la demande de plusieurs propriétaires, le syndic a demandé offre pour le remplacement des répartiteurs actuels par des répartiteurs radiofréquences, voici le comparatif :

	Répartiteurs actuels		Radiofréquences	
<u>Chauffage</u>				
Répartiteurs	€	9,11	€	6,52
<u>Eau</u>				
Eau froide	€	5,08	€	10,89
Eau chaude	€	5,08	€	10,89

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de voter la résolution relative au changement des répartiteurs de chaleur. (vote 20)

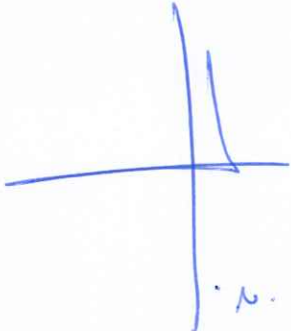

Votes POUR : **56150 sur 56150**

16) Points divers

- Mr OCTAVE repend un point relatif au non-respect du règlement d'ordre intérieur. L'AGS décide à la majorité de fixer une pénalité administrative de 175.00 €, pour non-respect du ROI.
- Le Conseil de Copropriété confirme également que l'usage des ascenseurs est interdit pour monter des vélos.
- Mr MORALES précise que des pots de fleurs sont présents sur les rambardes des terrasses (Colonne B)

•
17) Lecture et signature du procès-verbal

18) Lecture et signature du procès verbal

Le syndic	Les copropriétaires
 <p>N. DIABBA Co Trésorier SPRL</p>	

Votes de l'assemblée générale du 29/05/2017

Copropriété F04
ACP LE LEMAN
Avenue Henri Dunant, 4
1140 BRUXELLES

BCE: 0850.133.734

Nr Libellé	Total Représ.		OUI	NON	ABS	Requis	Résultat
01 Approb. comptes 31.12.2016	99700	56150	52200	3950	0	50.00 %	OUI 92.97 %
Votes contre ou abstentions (*) ANDRE PORTELA / CAERS							
02 Décharge syndic	99700	56150	50700	1250	4200	50.00 %	OUI 97.59 %
Votes contre ou abstentions (*) ANDRE PORTELA / CAERS * / VOLKOVA *							
03 Décharge Commissaire Comptes	99700	56150	50700	1250	4200	50.00 %	OUI 97.59 %
Votes contre ou abstentions (*) ANDRE PORTELA / CAERS * / VOLKOVA *							
04 Décharge Conseil de Copropriété	99700	56150	51950	0	4200	50.00 %	OUI 100.00
Votes contre ou abstentions (*) CAERS * / VOLKOVA *							
05 Nom. Stat. : Mr OCTAVE	99700	56150	49950	6200	0	50.00 %	OUI 88.96 %
Votes contre ou abstentions (*) COLLARD / GUILLEN RUIZ / MORALES -GONZALEZ / MORALES GONZALEZ Y;							
06 Nom. Stat. : Mme VAN EECKHOUT	99700	56150	52950	1600	1600	50.00 %	OUI 97.07 %
Votes contre ou abstentions (*) GUILLEN RUIZ / MORALES GONZALEZ Y; *							
07 Nom. Stat. :	99700	56150	47350	0	6100	50.00 %	OUI 100.00
Votes contre ou abstentions (*) FRANCOTTE - STRUYF * / MARTINEZ - HALET * / VAN DEN BREMPT * / VOLKOVA *							
08 Comm. aux Comptes	99700	56150	51700	2850	1600	50.00 %	OUI 94.78 %
Votes contre ou abstentions (*) ANDRE PORTELA / GUILLEN RUIZ / MORALES GONZALEZ Y; *							
09 Syndic : 7 Syndic Sprl	99700	56150	48700	7450	0	50.00 %	OUI 86.73 %
Votes contre ou abstentions (*) ANDRE PORTELA / COLLARD / GUILLEN RUIZ / MORALES -GONZALEZ / MORALES GONZALEZ Y;							
10 Fonds de roulement : maintien	99700	56150	56150	0	0	50.00 %	OUI 100.00
Votes contre ou abstentions (*)							
11 Provisions de charges : 140000 €/an	99700	56150	56150	0	0	50.00 %	OUI 100.00
Votes contre ou abstentions (*)							
12 Fonds de réserve : 50000 €/an	99700	56150	56150	0	0	50.00 %	OUI 100.00
Votes contre ou abstentions (*)							
13 Travaux réfection terrasses arrières	99700	56150	41450	9200	5500	75.00 %	OUI 81.84 %
Votes contre ou abstentions (*) BAUM / COLLARD / GUILLEN RUIZ / MORALES -GONZALEZ / MORALES GONZALEZ Y; / VOLKOVA ANDRE PORTELA * / CAERS * / MARTINEZ - HALET *							
14 Choix architecte : G. LAMBERT	99700	56150	38250	8950	8950	50.00 %	OUI 81.04 %
Votes contre ou abstentions (*) ANDRE PORTELA / COLLARD / GUILLEN RUIZ / MORALES -GONZALEZ / MORALES GONZALEZ Y; VOLKOVA / BAUM * / CAERS * / JANSSEN - COLLAERTS * / LEFEVRE * / VAN DEN BREMPT *							
15 Choix architecte : C. VANIEUWENHOVE	99700	56150	1500	27700	26950	50.00 %	NON 94.86 %
Votes contre ou abstentions (*) ALLARD / BATISTA / CHARLES / COLLARD / DEBROUX / GUILLEN RUIZ / HELLINCKX / LAMBILLON MERALI / MICHIELS / MOETGAET / MORALES -GONZALEZ / MORALES GONZALEZ Y; / OCTAVE - BEGHIN POELMANS / RANA / VANOVERSCHELDE - CONNINCKX / VOLKOVA / ANDRE PORTELA * / BAUM * BOOTH * / BUELENS * / CAERS * / DIERICKX - JULIETTE * / FRANCOTTE - STRUYF *							

Votes de l'assemblée générale du 29/05/2017

Copropriété F04
ACP LE LEMAN
Avenue Henri Dunant, 4
1140 BRUXELLES

BCE: 0850.133.734

JANSSEN - COLLAERTS * / LEFEVRE * / MARTINEZ - HALET * / MASETAN * NEIRYNCK - VANHEMELRIJCK * / OCTAVE * / OCTAVE-PRIGNOT * / PRETI * / VAN EECKHOUT * VAN HEMELRYK * / WAUTELET *									
16	Conciergerie : garder conciergerie	99700	56150	51550	4600	0	75.00 %	OUI	91.81 %
Votes contre ou abstentions (*) BATISTA / MORALES GONZALEZ Y; / VAN DEN BREMPT									
17	Conciergerie : société de nettoyage	99700	56150	7300	30650	18200	75.00 %	NON	80.76 %
Votes contre ou abstentions (*) ALLARD / ANDRE PORTELA / CHARLES / COLLARD / DEBROUX / GUILLEN RUIZ / HELLINCKX JANSSEN - COLLAERTS / LAMBILLON / LEFEVRE / MERALI / MICHIELS / MOETGAET MORALES -GONZALEZ / OCTAVE - BEGHIN / POELMANS / RANA / VANOVERSCHELDE - CONNINCKX VOLKOVA / WAUTELET / BAUM * / BOOTH * / BUELENS * / DIERICKX - JULIETTE * FRANCOTTE - STRUYF * / MARTINEZ - HALET * / MASETAN * / NEIRYNCK - VANHEMELRIJCK * OCTAVE * / OCTAVE-PRIGNOT * / PRETI * / VAN EECKHOUT * / VAN HEMELRYK *									
18	Création local poubelles	99700	56150	53050	1600	1500	75.00 %	OUI	97.07 %
Votes contre ou abstentions (*) GUILLEN RUIZ / BAUM *									
19	Nettoyage parkings	99700	56150	34800	7900	13450	50.00 %	OUI	81.50 %
Votes contre ou abstentions (*) BAUM / GUILLEN RUIZ / MARTINEZ - HALET / MORALES -GONZALEZ / MORALES GONZALEZ Y; BATISTA * / BUELENS * / CAERS * / FRANCOTTE - STRUYF * / JANSSEN - COLLAERTS * MICHIELS * / VAN DEN BREMPT * / VOLKOVA *									
20	Rempl. répartiteurs ISTA	99700	56150	56150	0	0	50.00 %	OUI	100.00 %
Votes contre ou abstentions (*)									

Rapport du conseil de gérance Le Léman Exercice 2016-2017

Concernant l'exercice 2016-2017, nous, le conseil de gérance, émettons le rapport suivant sur la copropriété le Léman.

Concernant les éléments courants nous observons :

1. Le maintien du contrôle des entrées et sorties des occupants ainsi que de la consommations de gaz et électricité et la transmission efficace de ces données par la concierge au niveau du conseil.
2. Etre toujours satisfait par sa disponibilité et son implication dans le bien-être des copropriétaires
3. Etre globalement satisfait de la situation des chaudières.
4. Etre intervenu pour le blocage d'une vanne de l'échangeur de l'Uranus.
5. Avoir subi 2 dégâts des eaux dans l'immeuble sans grande gravité.
6. Une augmentation conséquente des non-respects du ROI. A ce titre nous insistons pour l'installation d'un défraiement administratif, puisque nous pouvons de moins en moins compter sur le civisme.
7. Un problème de conception du rôle de la cogérance. Nous rappelons que ce mandat est exercé à titre gracieux et en partenariat avec le syndic dans le seul et unique but d'arranger le vivre en commun dans l'immeuble. Nous ne sommes au service de personnes, mais agissons dans l'intérêt de tous.
8. La nécessité de changer de société pour l'entretien des chaudières. Nous avons reçu un avis de fin de contrat de la part de celui-ci, se défaisant de tous ses « petits » contrats.
9. Avoir observé un pic de consommation étonnant tant pour le gaz que l'eau en janvier 2017 ; et plus spécifiquement pour le gaz en mars 2017. Nous y reviendrons lors du rapport 2017

Concernant le syndic 7Syndic nous observons :

pour les points positifs :

1. Une présence soutenue aux réunions planifiées avec la copropriété
2. Un sentiment de confiance renouvelé
3. Une volonté de respecter les engagements passés lors de la signature du contrat.
4. Un réel suivi de la majorité des dossiers avec un retour au conseil de gérance.
5. Une réelle disponibilité quant aux questions et demande du conseil.
6. Un sentiment de travail en équipe toujours présent
7. Une présence tous les premiers mardi du mois à l'immeuble, respectée.

Pour les points négatifs :

1. Un délai un toujours un peu long pour finaliser la comptabilité
2. Une mise en forme des décomptes personnels prêtant à confusion. Nous travaillons à proposer une version plus claire (dans la mesure du possible) pour l'année à venir.
3. Un retard constaté sur quelques tâches demandées par le conseil de gérance.

Cette année, nous avons veillé à la réalisation des travaux suivants :

1. Réfection du mur menant à la cours arrière
2. Réparation de la porte de secours situé dans la cour arrière menant au parking souterrain.
3. L'isolation de la dalle surplombant l'entrée du parking arrière. Nous attendons d'observer les effets sur le pont thermique constaté au BEA.
4. Installation de batteries de secours sur les portes d'entrées de l'immeuble. En cas de coupure de courant, elles continueront à s'ouvrir.
5. La réparation progressive des câbles des parlophones. Ceux-ci sont corrodés, usés par le temps. Ce travail se prolongera tout au long de l'année 2017
6. La réalisation d'un audit pour solutionner le problème des lumières constamment allumées dans les couloirs.
7. Avoir repeint le Hall d'entrée et le couloir du RDC.
8. L'installation d'un système de doubles pompes dans le local des chaudières afin d'éviter de revivre une inondation aux dégâts potentiellement catastrophiques
9. La réparation des portes de l'ascenseur ABC. La solution du remplacement des portes par une détecteur IR est sur la table.

Concernant les prestataires de services nous observons :

1. Etre pleinement satisfait de notre nouveau jardinier
2. Etre pleinement satisfait de notre nouveau serrurier
3. Etre pleinement satisfait de la société gérant les chaudières
4. Etre globalement satisfaits de tous nos prestataires à l'heure actuelle

Concernant les travaux à venir nous observons :

1. Le remplacement des vannes d'arrivées d'eau au début de chaque colonne d'appartements.
2. Une stabilisation de la situation des parkings suite aux travaux d'isolation effectués.
3. Une dégradation du mur dans la descente du parking sous-terrain. Une intervention minime sera planifiée en 2017 (elle aurait dû être planifiée en 2016)

De façon générale, nous concluons notre rapport en disant que :

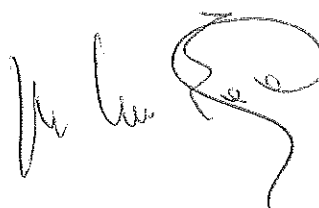
1. Nous sommes satisfaits de la société 7syndic.
2. Nous sommes satisfaits de la situation générale de l'immeuble
3. Nous sommes globalement satisfaits de nos prestataires de services.
4. Nous sommes satisfaits des prestataires occasionnels de cette année 2016-2017 ;
5. Nous suggérons le renouvellement du contrat de syndic pour une année supplémentaire

Pour la cogérance

Jean Sébastien Octave



Marguerite Van Eeckhout



Rapport de contrôle des comptes Le Léman Exercice 2016-2017

Concernant mon rapport sur les comptes de la copropriété « Le Léman » situé au 04 avenue Henry Dunant à Evre, j'ai procédé de la façon suivante :

J'ai effectué contrôle sur base du décompte et des pièces justificatives mises à ma disposition.

Le contrôle des dépenses personnelles a été faite selon la méthode du contrôle aléatoire. 5 personnes prises au hasard ont été contrôlée.

Deux réunions se sont tenues au bureau de 7 syndic. La première en présence de Madame Van Eeckhout et moi-même. Madame Van Eeckhout y a posé les questions relatives à son contrôle.

Une deuxième réunion s'est tenue un peu plus tard pour un deuxième contrôle par mes soins demandant les justificatifs pour 23 questions relatives aux décomptes.

Concernant ce double contrôle sur les dépenses nous notons les points suivants :

1. L'ensemble des pièces justificatives ont été mises à notre disposition dans les délais nécessaire à la juste analyse des comptes
2. Les documents supplémentaires demandés ont été remis diligemment
3. Nous avons soulevés une trentaine questions relativement à ces pièces justificatives : toutes ont trouvé une réponse satisfaisante ; 1 correction d'imputation a dû être effectuée.
4. Nous restons néanmoins sceptiques sur la décision d'imputation à la copropriété du point 6.1 (pièce 160076). Nous devons souligner avoir une réponse correcte de 7 syndic qui nous pousse à ne pas contredire l'imputation outre-mesure.
5. Le montant total des dépenses reste à ce jour très bas.

En conclusion, nous considérons que les dépenses de l'année 2016 telles que représentées dans le bilan reflètent fidèlement le flux de dépenses effectuées au nom de la copropriété pour cette même année.

Sur le contrôle des mouvements financiers autours des copropriétaires, 5 contrôles aléatoires ont été effectués par mes soins.

Il ressort que les situations étaient justes et correctement imputés.

Nous mettons cependant en garde 7 syndic sur la présentation des décomptes personnels : Ceux-ci sont, au mieux, mal formulés, au pire obscurs. Ils prêtent à confusion et demande d'être lu avec les commentaires de 7 syndic pour être pleinement compris. Même par le conseil de gérance. Cela peut entrainer des situations de doutes et faire perdre un temps considérable à donner des explications. Temps qui pourrait être alloué à d'autres tâches.

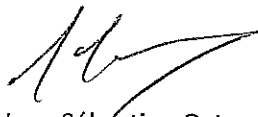


Compte tenu de mon analyse sur la pertinence du décompte, et sur la répartition des charges, nous en arrivons aux conclusions et recommandations suivantes :

1. Nous approuvons les décomptes de l'année 2016-2017
2. Nous accordons notre confiance sur la gestion financière de 7syndic sur le Léman
3. Nous recommandons l'approbation définitive des comptes 2016-2017

Nous jurons avoir réalisé cette analyse en toute bonne foi et pour le bien de la copropriété, en toute indépendance et neutralité.

Fait à Evère le 29 mai 2017



Jean Sébastien Octave

Co - Contrôleur aux comptes

Marguerite Van Eeckhout

Contrôleuse aux comptes

