

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26 AVRIL 2016 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP Château Lambermont II »
Sise Allée Des Frésias 16 à 1030 Schaerbeek
BCE 0833.389.257.**

L'an deux mil seize, le 26 Avril, les copropriétaires de la « **Résidence Château Lambermont II** » se sont réunis pour l'Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de L'Epiphanie sise Rue de Genève 470 B à 1140 Evere

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 11 Avril 2016.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau. Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **11** copropriétaires présents ou valablement représentée, sur un total de **35**, représentant **3775** quotités sur les **10 000** que compte la copropriété.

Attendu qu'il s'agit d'une deuxième Assemblée la règle du double quorum n'est plus applicable, l'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour reprit dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h40 sous la présidence de Madame Lambert suite au vote à main levée

Le syndic « Chatelain Delcour », représentés par Monsieur Sohier Grégory, assume la fonction de secrétaire de la séance.

2. Travaux et suivi (Majorité des %)

a. Remplacement des compteurs – information (Dossier Techem)

Suite à la décision de l'assemblée générale du 24 Avril 2015 pour le remplacement des compteurs d'eau froide, le syndic informe que malgré les trois passages organisés du 12 Novembre, 21 décembre et du 15 Février il reste encore 6 appartements qui n'ont pas donné accès.

Les copropriétaires concernés ont été mis en demeure par recommandé et invités à prendre contact avec la société *Techem Caloribel* et cela afin de limiter les frais de passages successifs. A ce jour, seulement 3 copropriétaires ont effectué les démarches.

Les 3 appartements restant en défaut sont les :

- P202
- P203
- P502

Il est proposé que les appartements n'ayant pas remplacés le compteur d'eau soient imputés d'un forfait élevé.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3775 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3775 | 100 |

Cette décision requiert la majorité des $\frac{1}{2}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Remplacement de la parlophonie, choix et financement.

Le syndic informe sur les 3 offres reçues, il existe plusieurs façons de remplacer la parlophonie, avec soit un bouton pour chacun des appartements ou avec un appareil avec menu déroulant.

Le budget commun varie de 3000 et 5000€.

L'Assemblée générale après délibération décide de s'orienter vers le remplacement de la parlophonie avec menu déroulant à concurrence de 3000€.

Ce montant sera financé par le fond de réserve

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3480 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | 295 | |
| TOTAL | 3480 | 100 |

Cette décision requiert la majorité des $\frac{1}{2}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Abstention : BERISHA (295)

c. Ascenseur – information inspection SPF Economie

Le syndic informe que la copropriété a reçu une signification pour un contrôle du SPF Economie (Police administrative) quant à la mise en conformité de l'ascenseur, le rapport de la société de contrôle ATK soulevait encore certaines remarques à corriger.

La signification du SPF a convoqué le syndic sur place afin d'expliquer la situation et un PV a été dressé en date du 27 Novembre 2015. Un délai de 4 mois a été imposé afin de corriger les infractions.

La société Otis a été immédiatement contactée pour soulever ces remarques, mais n'a pas donné réponse aux multiples relances du syndic. Une dernière mise en demeure a été faite et Otis assure que les travaux seront exécutés ce 27 Avril 2016.

Otis a été informé qu'en cas d'amendes ils devront prendre leurs responsabilités.

d. TELENET

Pour rappel le contrat a bien été résilié. La facture qui apparaît dans le décompte correspond au débranchement physique de la clôture que Telenet n'avait pas encore fait.

3. Contrats

a. BATINET

Il est demandé au syndic de faire un appel d'offre vers d'autres sociétés afin de mettre en concurrence. Le but est d'avoir une prestation égale ou supérieure tout en payant moins

b. OTIS

Avant de remettre le contrat en question, la société Otis doit impérativement effectuer les démarches de conformité afin de clôturer le dossier du SPF Economie.

4. Acte de Base (Majorité des ¾)

a. Problème de mise en conformité des quotités

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée

b. Proposition de solution

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée

5. Comptabilité (Majorité absolue)

a. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes arrêtés aux 31.12.2015.

Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé avant l'Assemblée. Le rapport sera annexé au présent PV.

Après discussion, Madame MESKENS ne souhaite plus que Mme OVERBERGH se charge du dossier vu la lenteur des traitements, l'absence de réponse aux mails et exige que Monsieur SOHIER se charge du dossier au vu de la communication et des suivis.

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice comptable 2015.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3775 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3775 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Situations des comptes - état des débiteurs - action à prendre

Madame MESKENS fait le point sur l'état des débiteurs et remarque une nette amélioration. La description est faite dans ledit rapport.

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'accepter la proposition pour les récupérations des créances.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3775 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3775 | 100 |

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Projet pour les récupérations des créances

« Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Tout montant dû par un copropriétaire à la présente association, à titres de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserves ou à quelque autre titre que ce soit et, qui ne serait pas payé spontanément au plus tard dans les 30 jours

à dater de la notification de l'appel de fonds, du décompte périodique, ou d'une facture privative établie par le syndic de l'immeuble, sera majoré automatiquement, de plein droit, sans aucune mise en demeure préalable, des intérêts de retard au taux de 12% l'an et d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% avec un minimum de 625€ par dossier contentieux

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- A assigner les propriétaires défaillants au paiement des sommes dues

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécutions, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant ; A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers

- A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et

- irrévocabile étant donné au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.
- A réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoir que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.»

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'accepter la proposition pour les récupérations des créances.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3480 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | 295 | |
| TOTAL | 3480 | 100 |

Cette décision requiert la majorité des $\frac{1}{2}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Abstention : BERISHA (295)

a. Maintien ou augmentation des appels fonds de réserve

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de conserver les appels de fonds de réserve en l'état.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3775 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3775 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Etablissement du budget prévisionnel annuel

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de conserver les provisions de charges en l'état à savoir un budget de 40 000€/an

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3775 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3775 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Monsieur KINT intègre l'Assemblée à 20h15 (5)

6. Assurance (Majorité absolue)

a. Changement de courtier et de compagnie

Monsieur MOORTELMANS prend la parole et expose son point de vue.

L'assemblée générale du 17 Septembre avait largement évoqué le désir de changer de courtier. Suite à cela le courtier en place a contesté la validité des démarches sur le fait que le point n'était pas spécifiquement inscrit à l'ordre du jour, cela a mené le syndic dans des dizaines de courriers et d'échanges avec la compagnie AG qui solidairement avec le courtier a refusé de laissé son mandat.

Nous ne comprenons toujours pas pourquoi le courtier Moortelmanns a volontairement fait le maximum pour garder ce mandat alors qui ni les copropriétaires ni le syndic ne voulaient continuer à travailler avec eux.

Il est donc demandé ce jour à l'assemblée de marquer son accord sur le changement de courtier et de compagnie d'assurance.

A savoir que les offres reçues d'autres courtiers sont toutes moins chère et offre plus de couverture que celle en place actuellement.

Après discussion, l'assemblée se prononce pour le changement de courtier vers MEEUWESE & GULBIS

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3780 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3780 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Etat des sinistres

Pour information, suite aux confusions des dossiers par le courtier en place, certains dossiers ont dû être convoqués 3 fois en expertises. Les dossiers ouverts ont été clôturés, seul un solde de facture doit être encore remboursé par la compagnie.

7. Décharges (Majorité absolue)

a. Décharge à donner au conseil de copropriété.

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété pour sa mission de contrôle de l'exercice 2015.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3780 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3780 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Décharges à donner au commissaire aux comptes.

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de donner décharge au commissaire aux compte pour sa mission de contrôle de l'exercice 2015.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|--------------|-------------|------------|
| OUI | 3780 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3780 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Décharges à donner au syndic.

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de ne pas donner décharge au syndic
 L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|--------------|-------------|------------|
| OUI | 3780 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3780 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

8. Rapport du conseil

Le rapport a été envoyé avant l'Assemblée – Pas de remarques

9. Elections - Mandats (Majorité absolue)

a. Election du conseil de copropriété.

L'Assemblée générale après délibération décide à la majorité de nommer le conseil comme suit :

- Madame LAMBERT
- Monsieur FEYAERTS
- Madame MOULLILA

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3780 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3780 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Election du commissaire aux comptes.

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'élire le commissaire aux comptes en la personne de Madame MESKENS

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3780 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3780 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Reconduction du syndic Chatelain Delcour Louise ou d'un nouveau syndic

L'Assemblée générale après délibération décide l'unanimité de reconduire le mandat du syndic Chatelain Delcour pour une durée d'une année

L'Assemblée procède à un vote à main levée



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière

info@chatelein-delcourt.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05

Avenue Louise 475/6 – 1050 Ixelles – IPI 505 526

CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelein-delcourt.com

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 3780 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3780 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21h00

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble et de leur chef (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.

Il est recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Le présent procès-verbal, rédigé le 26 Avril, comporte **12 pages**.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée au syndic par écrit dans un délai de 15 jours à compter de sa diffusion (délai prolongé jusqu'au 15^e jour après la fin des vacances scolaires, s'il prend cours pendant ces vacances). Les remarques éventuelles sont débattues en discussion de l'approbation du présent procès-verbal lors de l'assemblée suivante. Le fait d'émettre des remarques ne dispense pas leur auteur d'agir dans les délais légaux, s'il y a lieu. Les décisions de l'assemblée actées au PV sortent leurs pleins effets sans autre formalité, sauf réformation ou annulation à l'issue du recours prévu par l'article 577 –9 §2 du Code civil.

Signatures pour homologation

Le Syndic

Laurent Missault
Louise Office Manager

Grégory Sohier Delcourt
Administrateur



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcourt.be - T : +32 2 335 12 41 - F : +32 2 613 16 05
Avenue Louise 475/6 - 1050 Ixelles - IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcourt.be

Le/la président(e) de séance :

Les copropriétaires :

RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (CdC)

LAMBERMONT II

Allée des Freesias 16 – 1030 Schaerbeek

02 avril 2016

Depuis la reprise en main de notre immeuble par le Syndic Chatelain Delcour, nous avons constaté une légère amélioration dans la gestion de notre copropriété. Cependant, étant donné que cette gestion était catastrophique, il n'était pas bien compliqué de faire mieux. Malgré ses efforts, Chatelain Delcour ne propose toujours pas un service de qualité suffisante.

Mise à part la bonne réactivité et volonté de M. Sohier sur la partie comptable (cf. rapport du commissaire aux comptes), certains points, remarques ou questions restent en suspens :

- **Gestion des sinistres – catastrophique.** D'après le courtier, la faute est dans le chef du Syndic et d'après le Syndic, la faute est dans le chef du courtier. La gestion de sinistre se doit d'être impeccable étant donné qu'il s'agit de situations urgentes qui mettent les copropriétaires ainsi que leurs locataires dans l'embarras. Où est donc passé 'Monsieur Sinitre' que nous avions vu lors de la dernière AG ? M. Missault ?
- **Assurances :** il a été porté à notre connaissance par M. Mortelmans que notre assurance bâtiment n'a pas été payée à temps. Ce qui représente un gros manquement dans le suivi de notre immeuble mais également un risque. Que serait-il advenu si nous ne l'avions pas rappelé au Syndic ??? Les factures du Syndics sont par contre payées bien à temps, elles.
- **Suivi de la parlophonie.** Nous avons bien reçu des devis mais aucun suivi n'a été fait. Nous n'avons pas eu de conseils pour nous guider dans notre choix alors qu'en tant que Syndic expérimenté, ils devraient être en position de le faire. Pourquoi pas une présentation au CdC afin de nous permettre de prendre enfin une décision ?
- **Le temps de réaction** sur beaucoup de demandes est trop long, notamment lorsque le CdC demande un projet d'ordre du jour sur base des anciennes AG et qu'ensuite il reçoit un ordre du jour du Lambermont 1.
- Lors de notre toute première réunion avec Chatelain Delcour, nous avions convenu avec Monsieur Colle de faire un **suivi des demandes** via un tableau Excel afin que le CdC puisse voir l'état d'avancement des demandes de la copropriété. Ce tableau Excel serait envoyé régulièrement au CdC. Depuis son départ, ceci n'a pas été repris. Il nous est donc impossible de voir où nous en sommes dans la gestion de notre immeuble. D'ailleurs qui gère notre immeuble finalement ? Monsieur Missault ?
- Nous souhaitions également que des actions soient entreprises afin de récupérer les retards voire non paiements de certains copropriétaires. Certaines sommes ont été récupérées mais nous sommes loin du compte. Il reste ± 22.750€ de dettes !!! En tant que Syndic, il semble que vous êtes en mesure de faire d'autres actions plus drastiques afin de récupérer ce qui est

dû à la copropriété, notamment faire les démarches pour prélever directement les montants via les locataires. Après renseignements, ceci est tout à fait envisageable et à moindre coûts. C'est à vous de nous proposer toutes ces solutions car en tant que Syndic, vous avez « l'expérience » et « les connaissances ». A nouveau on constate que c'est le CdC qui doit se casser la tête à trouver des solutions créatives ou à prendre des renseignements qui sortent de son domaine d'expertise.

- Lors de la dernières AG, le CdC avait été mandaté par les autres copropriétaires afin de choisir un **nouvel ascensoriste**. Depuis ce moment, nous n'avons reçu aucune proposition de la part du Syndic.
- Il y a également le problème de **Mme Moulila Salika** qui à ce jour n'est toujours pas résolu. Il faut se penser une bonne fois pour toute sur la question et déterminer les montants qui sont dus ou non et les récupérer ou non.
- De mon côté, j'avais envoyé un email il y a bien longtemps concernant mon **décompte d'eau** qui n'était pas correct. A ce jour, pas de nouvelle...
- **TELENET** : malgré nos votes répétés lors des dernières AG, les factures Telenet sont toujours payées ! Soit le contrat n'a pas été clôturé, soit il l'a bien été mais les paiements se font à l'aveugle. Dans les deux cas, cet argent doit être récupéré et rendu à la copropriété au plus vite !!! Nous n'hésiterons pas à prendre les mesures légales nécessaires afin que ce dommage soit réparé.

En conclusion, il semble que c'est le CdC qui passe son temps à courir après le Syndic dans l'espérance de faire avancer les choses. Petit rappel, le CdC n'est pas rémunéré, le Syndic oui. Il semble normal de pouvoir espérer que le Syndic fasse son travail en collaboration avec le CdC et non pas en suivant le CdC. Le CdC vérifie que le travail est bien fait, mais ne doit pas faire le travail ! Des erreurs peuvent arriver mais pas continuellement et certainement pas à tous les niveaux (administratif, technique, ...).

Nous souhaitons aussi faire appel à d'autres copropriétaires afin de faire partie du CdC. En effet, nous sommes officiellement 2 dans le CdC pour un immeuble de 32 appartements. 2 personnes de plus ne serait pas du luxe afin de pouvoir de temps à autres se relayer et alléger la charge de travail.

Le Conseil de Copropriété

Maria Lambert
maria.j.lambert@gmail.com
Présidente du cdc

RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES LAMBERMONT II – ANNEE 2015

Conformément à la mission de contrôle qui nous a été confiée par l'AG de septembre 2015, nous avons procédé à la révision des copies des factures reçues par Monsieur SOHIER, responsable de CHATELAIN DELCOUR, qui a récemment pris en charge la gestion de notre ACP LAMBERMONT II pour l'exercice 2015 ainsi que la gestion de l'ACP LAMBERMONT I avec qui nous avons des contrats et factures communes.

Cette analyse est faite sur base de copie des factures ainsi que les copies des extraits de comptes de notre ACP que Monsieur Sohier et le service comptable ont bien voulu nous faire parvenir.

Les répartitions des frais ne sont pas les mêmes que par le passé mais la gestion comptable reste identique aux années précédentes.
A savoir, c'est toujours en dernière minute que notre syndic se réveille (et encore après les avoir « harcelé »).

1. REMARQUES GENERALES

Lors de la dernière AG, nous avions expressément demandé à ce qu'il y ait un suivi des factures plus régulier afin que la clôture ne soit pas laborieuse. Ce suivi régulier n'a pas eu lieu. Il en résulte que l'analyse, aujourd'hui, est beaucoup plus compliquée.

Comme par le passé les échanges de mails avec le service comptable est très laborieux voire inexistant.
En effet, après 3 ou 4 mois d'exercice comptable, nous avons posé des questions et ces questions sont, à ce jour, restées sans réponses (malgré les nombreuses relances).
In fine, c'est Monsieur Sohier qui finit par répondre à nos questions.

Autre point observé, le gestionnaire qui s'occupe de notre ACP a été présenté lors de notre dernière assemblée, il s'agissait de Monsieur Missault. Actuellement des échanges de mails se font avec Madame Davister. Finalement, qui est le gestionnaire responsable de notre ACP ?

➤ *Gestion comptable :*

Début décembre, Chatelain Delcourt a été victime d'une attaque de virus. Dès lors, il y a eu un grand cafouillage dans la numérotation des factures. A ce jour, il nous est impossible d'être certain d'avoir tout reçu.

Certes, nous avons effectivement été averti de cette aventure malencontreuse mais nous ne devons pas en pâtrir. Vérifier la numérotation aurait dû être une priorité du service comptable. Avertir de la nouvelle numérotation aurait dû l'être également.

Dès suite de cette attaque, l'analyse des factures devient un vrai casse-tête. Combiner l'absence de réponse et cette mésaventure, la vérification et l'analyse des comptes ont pris un temps plus qu'appréciable ! Une situation que nous ne voulons plus vivre.

Le problème de numérotation a été signalé à plusieurs reprises. C'est Monsieur Sohier (et non le service comptable) qui nous a remis les dernières factures avec la nouvelle numérotation.

Autre point observé, les paiements des factures.

Il s'avère que le paiement des factures est quelque peu hasardeuse. Beaucoup de paiement sont fait bien après les délais ou pas du tout.

Le paiement tardif des factures nous a « seulement » couté 15 euros en 2015 (en 2014, les frais s'élevaient à 45 euros au moins ! Bien évidemment, ces 45 euros n'ont jamais été remboursés).

Monsieur Sohier nous explique avoir insisté auprès des fournisseurs pour que les frais de relance ne soient pas comptabilisés.

Néanmoins, et surtout, c'est la source du problème qu'il faut réviser.

L'analyse des comptes bancaires permet de mettre en évidence le manque de moyen financier sur le compte à vue. Quelle en est l'explication ?

Le syndic, et donc son service comptable, sont en charge de la bonne gestion des fonds et des factures. Ils ont la charge de gérer « en bon père de famille » les factures, de les payer à temps, de veiller à ce qu'il y ait assez de fonds sur les comptes pour les payer et aussi qu'il y ait un suivi des impayés.

Est-ce que notre syndic gère la facturation correctement? Une chose est certaine, c'est qu'aucune vérification de la part de notre syndic et de son service comptable n'est faite sérieusement.

Il y a certaines choses qui nous dépassent. Exemple : Pour une facturation d'un abonnement mensuel, nous devrions avoir 12 factures sur l'année. Pour Proximus, ce n'est pas le cas. Nous avons reçu 10 factures. Dont une qui ne correspond pas du tout à un abonnement mensuel et pour laquelle nous n'arrivons pas à avoir d'explication. Quid ?!

➤ **Gestion financière :**

Amélioration nette du fonds de réserve qui est porté à 24.000,00 euros. Les appels de fonds peuvent donc être suspendu pour l'année 2016 – voir revu à la baisse.

Le fonds de roulement quant à lui est toujours à 14.000,00 euros.

Quelques factures communes Lambermont 1 et Lambermont 2 sont comptabilisée en quote-part.

Comme dit dans notre rapport de 2014, le système de répartition appliqué actuellement pour diviser la quotité L1 et L2 est toujours en cours.

Les factures sont réparties à 40% pour L2 et 60% pour L1.

Ce système de quotité n'est pas tout à fait correct. Nous demandons un système plus équitable. Ce qui est juste, est juste – comme le dit notre Présidente.

Nous demandons d'appliquer un système de quotité équitablement partagé. A savoir :

- Pour Lambermont II : 32/86^{ème}
- Pour Lambermont I : 54/86^{ème}

Puisqu'il y a 86 appartements en tout. 54 au L1 et 32 au L2.

Bien qu'il n'y ait pas beaucoup de facture à répartir, nous demandons, malgré tout, d'appliquer cette quotité à partir des factures du 01.01.2016.

Il faut savoir que ce point a déjà été vu et justifié auprès de Monsieur Claessens et Madame Wagenaire qui devait faire le nécessaire déjà pour l'année 2013. Cela n'a jamais été fait.

➤ **Gestion administrative :**

Nous avons encore reçu une facture Telenet. Ce point a déjà été vu à plusieurs reprise lors des précédentes AG. Pourquoi donc recevons nous toujours les factures telenet ?

Le décompte des eaux 2015 : par le passé, ce point était très épineux. A ce titre, nous avons demandé à faire placer par tous les copropriétaires des compteurs à radio fréquences.

Nous avons ENFIN reçu un décompte des compteurs d'eau clair (décompte techem). Nous pouvons donc désormais calculer les vrais valeurs à partir des vrais factures et non à partir d'un fichier Excel remis par ABS et IMMO HEES.

Nous avons également demandé un suivi des recouvrements et un suivi des dossiers sinistres.

A ce jour, nous savons que 4 dossiers en recouvrement seront clôturés au plus tard en février 2016. Les accords ont été pris avec ces 4 copropriétaires. C'est un bon début, mais peut mieux faire. Nous dépensons des sommes astronomiques pour récupérer les sommes dues, il faut absolument que ça porte ses fruits.

En ce qui concerne les sinistres, nous n'avons toujours pas de tableau qui reprend les sinistres en cours et les sinistres clôturés. Le but étant de décompter les factures de détection de fuites de la copropriété.

Nous savons que 2 ou 3 sinistres ont été clôturés en 2015, mais nous ne savons pas lesquels.

Quoi qu'il en soit, nous observons que la situation est en train de bouger et c'est bien. Malgré tout, notre demande pour les synthèses sinistres et recouvrement reste maintenue.

Dernier point, il faudrait peut-être songer à établir un contrat entre Chatelain Delcour et notre ACP. Actuellement, nous ne sommes pas véritablement liés.

➤ **Gestion technique :**

Cette partie ne relève pas de nos compétences. Il nous est impossible de savoir si des visites du bâtiment ont été faite durant l'année 2015.

- Aucun descriptif technique du bâtiment n'est fourni à la comptabilité
- Le dossier général des interventions techniques ne semble pas exister.

Aussi, nous avions des problèmes avec des personnes étrangères, visiblement, qui prenaient le parking pour un garage. Ils réparaient des véhicules, laissaient les pièces là, jetaient les huiles vidangées dans les canalisations. Par ailleurs, il avait été demandé de faire imputer des frais de nettoyage et de débouchage des canalisations au(x) propriétaire(s) de cet(s) emplacement(s) utilisé(s) à mauvais escient.

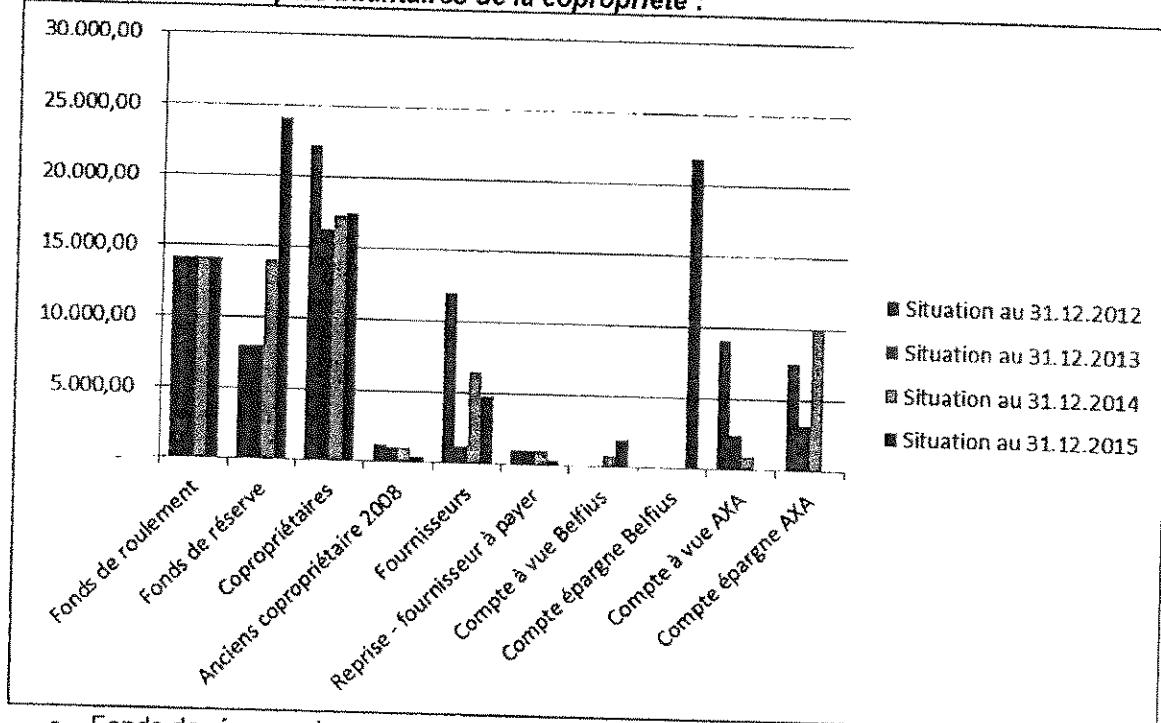
Qu'en advient-il de ce point ? Bien qu'il soit imputable uniquement au Lambermont I, cela reste néanmoins un problème majeur de sécurité et de propreté d'un lieu commun aux deux immeubles.

Autre point : la parlophonie. Des demandes d'offres ont été faites, mais le flou reste important. En effet, les prix varient tellement pour exactement le même matériel que le conseil de co-propriété à poser certaines questions. Réponses faites, une présentation est demandée et il est demandé également de continuer les appels d'offres parce qu'une telle différence de prix est difficilement explicable.

1. ANALYSE DES COMPTES

| BILAN | Situation au 31.12.2012 | Situation au 31.12.2013 | Situation au 31.12.2014 | Situation au 31.12.2015 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Fonds de roulement | 14.129,78 | 14.129,78 | 14.129,78 | 14.129,78 |
| Fonds de réserve | 8.023,98 | 8.023,98 | 14.068,60 | 24.068,60 |
| Copropriétaires | 22.175,90 | 16.314,70 | 17.246,51 | 17.458,71 |
| Anciens copropriétaire 2008 | 1.154,54 | 1.021,80 | 1.021,80 | 405,35 |
| Fournisseurs | 12.000,08 | 1.206,71 | 6.536,31 | 4.774,37 |
| Reprise - fournisseur à payer | 1.023,71 | 1.023,71 | 1.023,71 | 342,22 |
| Compte à vue Belfius | - | - | 799,91 | 1.934,81 |
| Compte épargne Belfius | - | - | - | 21.899,54 |
| Compte à vue AXA | 9.148,76 | 2.456,72 | 945,99 | - |
| Compte épargne AXA | 7.609,00 | 3.241,88 | 9.997,80 | - |

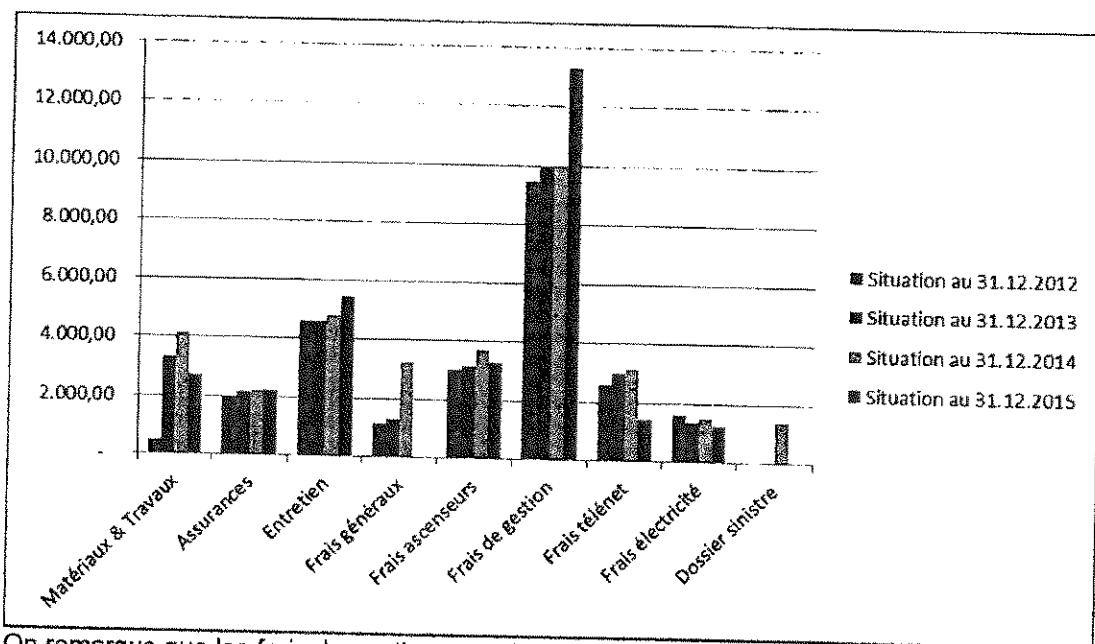
Comparatif des comptes bilanaires de la copropriété :



- Fonds de réserve : le compte a bien été approvisionné. Il est, aujourd'hui, possible de soit arrêter les appels de fonds pour alimenter ce compte. Soit de maintenir une somme dérisoire (exemple 50 euros) à payer une fois par an. Ce afin d'éviter que ce compte soit vide dès les premiers travaux important à faire.
- Comptes AXA : ils ont été clôturés en début d'année. Le solde des deux comptes ont été transféré sur les comptes Belfius.

| DECOMPTE | Situation au 31.12.2012 | Situation au 31.12.2013 | Situation au 31.12.2014 | Situation au 31.12.2015 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Matériaux & Travaux | 487,14 | 3.306,52 | 4.142,86 | 2.708,45 |
| Assurances | 1.991,93 | 2.199,04 | 2.207,87 | 2.209,85 |
| Entretien | 4.582,68 | 4.576,32 | 4.811,64 | 5.429,68 |
| Frais généraux | 1.158,73 | 1.284,68 | 3.241,64 | - |
| Frais ascenseurs | 3.027,13 | 3.144,92 | 3.717,14 | 3.266,24 |
| Frais de gestion | 9.478,56 | 9.999,58 | 10.020,15 | 13.293,34 |
| Frais télénét | 2.610,67 | 3.013,67 | 3.157,91 | 1.435,19 |
| Frais électricité | 1.633,31 | 1.373,47 | 1.508,21 | 1.280,28 |
| Dossier sinistre | 0,00 | 0,00 | 1421,83 | - |

Comparatifs des charges de la copropriété :



On remarque que les frais de gestion ont pris une ascension fulgurante. Ce qui fait monter les coûts de gestion sont les frais réclamés par notre syndic pour déposer les dossiers litigieux en contentieux. Ils sont de l'ordre de 2.124,83 euros (dont 874,83€ pour des frais d'avocats). Des frais de traduction se sont également ajoutés, de l'ordre de 418,76€.

Hormis ce point et dans l'ensemble, les frais se maintiennent.

2. POUR CONCLURE

La collaboration avec Monsieur Sohier se passe bien. Beaucoup de travail encore à faire néanmoins.

Des dettes doivent encore être apurées par les anciens copropriétaires et d'autres frais peuvent être récupérés.

Les contrats avec les prestataires de services doivent être revus. Que ce soit au niveau de l'ascenseur, nettoyage, jardins, Syndic ,...

Aussi, pour un meilleur suivi de la comptabilité et des comptes bancaires, nous demandons à ce que les documents soient scannés et envoyés régulièrement.

Soit une fois par mois, soit une fois tous les trois mois.

Cela permettra de réagir bien plus vite et rectifier bien plus rapidement.

Résultat -> moins de travail en fin d'année. Que ce soit pour le comptable ou pour le commissaire aux comptes, mais aussi pour tous les intervenants.

Dès lors, nous pourrions éviter la situation dans laquelle nous avons été plongée pour l'année 2015 !

Nous n'avons pas les moyens de perdre, chaque année, autant de temps pour l'analyse des comptes que celui passé pour le décompte 2015. C'est beaucoup trop. Nous demandons à avoir une amélioration à ce niveau, et de manière continue.

Quoi qu'il en soit, et après un gros travail de fonds, rien ne nous permet de ne pas approuver les comptes 2015.

Fait à Oupeye, le 07 avril 2015.

MESKENS Valérie