



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 28.03.2017

ACP DUNANT 2

Rue de Genève, 117-119 et Av. Henri Dunant, 1 à 1140 Evere

Mise en place du bureau et vérification des quotités

Avec **81** propriétaires présents ou représentés sur **145** et **23.775** quotités sur **39.985**

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 **DELINCE** 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 30.05.2016

Il est confirmé qu'aucune contestation relative au procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 30.05.2016 n'est parvenue au syndic.

Le procès-verbal est donc approuvé.

4) Lecture du rapport de gestion du Conseil de Copropriété

Annexé au présent PV.

5) Lecture du rapport du vérificateur aux comptes pour 2016

Le syndic transmet le rapport de contrôle fourni par la société DEBROUX et Associés.

Le syndic le présente à l'Assemblée Générale.

6) Approbation des comptes clôturés au 31.12.2016

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

- Les comptes ont été vérifiés par la société DEBROUX et Associés Mme VERHAEGHE

ACP DUNANT II rue de Genève, 117-119 1140 BRUXELLES BCE: 0950.167.386		(117)	Edition du bilan		Date 31/12/16
					Page 1
					Période 2
					Devise EUR
			Dern.op. 18016		
Numéro	Libellé		Actif	Passif	
100000	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	70726.38	
100001	FONDS DE ROULEMENT (99/appart)	D	0.00	13334.17	
160000	FONDS DE RESERVE	R	0.00	430174.47	
241000	STOCK EMETTEURS	D	281.38	0.00	
241001	STOCK CLEFS	D	0.00	31.94	
410000	ACOMPTE FONDS RESERVE	O	22506.51	0.00	
410100	PROPRIETAIRES	O	14389.84	0.00	
440000	FOURNISSEURS	P	11721.63	0.00	
492006	SINISTRE BNIS/3154 (E11)	D	4097.68	0.00	
492010	SINISTRE FD20131310	D	0.00	713.26	
492012	SINISTRE FD20131278	D	0.00	1052.00	
492013	SINISTRE COUPRINVEST	D	1953.45	0.00	
492014	SINISTRE KD20160743	D	291.99	0.00	
492018	SINISTRE NIS/4397	D	543.78	0.00	
499000	COMPTE D'ATTENTE	D	0.00	1937.78	
499002	FACTURE CHAUFFAGE A REPARTIR	D	20279.18	0.00	
499003	COMPTE D'ATTENTE EX PROP	D	3052.04	0.00	
499004	COMPTE D'ATTENTE ABS A APURER	D	26504.04	0.00	
499005	LITIGE CARTUYVELS	D	205.70	0.00	
499900	ARRONDIS	D	3.83	0.00	
550000	COMPTE EPARGNE	B	139336.64	0.00	
550001	COMPTE EPARGNE AXA	B	272533.75	0.00	
550002	COMPTE EPARGNE AXA	B	770.22	0.00	
550003	COMPTE EPARGNE BIZZ	B	1797.35	0.00	
550004	EPARGNE AXA - 4008	B	776.60	0.00	
551000	COMPTE A VUE	B	8712.34	0.00	
551001	COMPTE AXA	B	1390.31	0.00	
570000	CAISSE	D	500.00	0.00	
590000	TRANSFERT COMPTE	D	120.50	0.00	
701000	PROVISION CHARGES	D	0.18	0.00	
750000	INTERETS BANCAIRES	D	0.00	2768.89	
760001	IND. DEMENAG./EMMENAGEMENT	D	0.00	2325.00	
760002	INTERETS RETARD PROPRIETAIRES	D	0.00	5185.05	
770000	LOYER	D	0.00	3520.00	
Totaux :			531768.94	531768.94	

Imprimé le 08/03/17 à 15:36:35

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, sous réserve des modifications demandées par Mme VERHAEGHE. (vote 1)

Votes POUR : **22.190 sur 23.775**

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote l'approbation le transfert des résultats des comptes de classe 7 « Recettes » vers le fonds de réserve, et ce avant chaque clôture annuelle (vote 2)

Votes POUR : **22.545 sur 23.775**

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 durant son mandat 2016 (vote 3)

Votes POUR : **22.490 sur 23.775**

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge aux commissaires aux comptes durant son mandat 2016 (vote 4)

Votes POUR : **22.490 sur 23.775**

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire vote la décharge au conseil de copropriété durant son mandat 2016 (vote 5)

Votes POUR : **22.345 sur 23.775**

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		
Président :	Mr DELINCE (vote 6)	Votes POUR : 21.285 sur 23.775
Assesseurs :	Mme THOMAS (vote 7)	Votes POUR : 21.175 sur 23.775
	Mr MUKALA (vote 8)	Votes POUR : 21.940 sur 23.775
	Mme GRASSY (vote 9)	Votes POUR : 19.975 sur 23.775

b) Nomination des Commissaires aux comptes

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme		
Commissaire aux comptes :	DEBROUX & Associés (vote 12)	Votes POUR : 23.775 sur 23.775
Assesseurs :	Mme VERHAEGHE (vote 13)	Votes POUR : 22.135 sur 23.775

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 14)

Votes POUR : **22.845 sur 23.775**

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

a) Statut sur les travaux réalisés durant l'année 2016

Le bâtiment prenant de l'âge, des petits travaux ont été réalisés, en voici une liste non exhaustive :

Remplacement des anciennes ampoules par des ampoules LED	959.53 €
Diverses réparations de fuites au niveau des canalisations	7452.66 €
Remplacement de la pompe de relevage du garage	2454.29 €
Remplacement de la porte d'entrée du 117	6285.80 €
Divers travaux à la chaufferie	8204.59 €
Divers travaux aux ascenseurs	3771.16 €

b. Rénovation des façades, suivi et statut

Conformément au point 9.a de l'Assemblée Générale du 30.05.2016, le syndic a confirmé la commande de rénovation des façades auprès de la société LAGROU SA pour la somme de 386733.58 € tvac.

Conformément aux décisions, le syndic a demandé des simulations pour l'emprunt d'un montant de 120.000 €.

Afin de préciser les conditions d'emprunt, l'AG marque son accord sur :

- L'AG donne mandat au syndic pour la signature des documents relatifs à l'emprunt.
- Le budget général des travaux s'élève à 386.733,58 € répartis comme suit :
 - Façades : 386.733,58 €
- La nature des travaux consiste en la réfection complète des façades.
- Le financement est accepté par la banque Belfius et est détaillé comme suit :
 - Montant de l'emprunt : 150.000 €
 - Durée : 60 mois
 - Taux fixe : 2,25% (avec une marge de +/- 0,10 %)
 - Mensualité : 2.645, 60 € / mois (avec une marge de +/- 0,10 %)
- La centralisation financière à concurrence de 100%, avec pénalisation
- La mise à disposition sur base des factures TVAC

Pour l'information des copropriétaires :

- Début de l'installation des échafaudages : 03.04.2017 pour la phase 1
- Durée des travaux : 14 semaines
- Pour le phasage des travaux, voir planning et plan annexé

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide d'approuver l'ensemble des points repris ci-dessus. (vote 15)

Votes POUR : **22.850 sur 23.775**



c. Remplacement des décharges / adductions d'eau, statut et vote

Conformément au point 9.b de l'Assemblée Générale du 30.05.2016, le syndic a fait établir un état des lieux des conduites.

Il y a urgence de remplacer la conduite générale d'adduction d'eau (horizontale) afin de ne plus devoir couper les arrivées par colonne.

Ensuite il faudra prévoir le remplacement des colonnes :

- cuisines aile A&B
- cuisine aile C
- Salle de bain Aile A&C

La plomberie DEWAME est actuellement occupée à chiffrer tous ces postes afin de pouvoir confirmer le mandat donné au CC lors de l'AGS du 30.05.2016.

d. Projet de remplacement de la chaudière, suivi et statut

A titre purement informatif, le syndic signale que le dossier « remplacement de chaufferie » est prêt au cas où une panne grave devait survenir.

Les devis ont été établis sur base du rapport/audit chaufferie remis par la société ENESTA.

Pour information encore, les devis avoisinent les 185.000,00 € tvac.

10) Situation des fonds et fixation des fonds

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Etat des contrats en cours

ETHIAS	Assurance	Mme PINTO	Concierge
DEBROUX & ASSOCIES	Secretariat social	SMK	Electricien
VANHIE	Entretien tracteur	ELECMAN	Electricien
SECURITY CENTER	Serrurier	PLOMBERIE DEWAME	Plombier
TEM	Chauffagiste	LOUIS LE DEBOUCHEUR	Débouchage
ANIMAL PEST CONTROL	Nuisibles	BRUXELLES PROPRETE	Containers
TOTAL	Gaz, Electricité	HYDROBRU	Eau
TECHEM	Répartition chauffage	EURODYNAMICS	Adoucisseur
KONE	Ascensoriste	VINCOTTE	Contrôle ascenseurs
7 SYNDIC SPRL	Syndic	Me TORDOIR	Avocat
VIPER	Porte de garage	RAAS Christian	Jardinier
IMMO PLAQUETTES	Plaquettes nominatives		

b) Présentation du budget pour l'année 2017

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 252.909,03 €

Avec une estimation de +/- 2%, le budget prévisionnel de 2017 s'élèvera à 257.967,21 €

	2014	2015	2016	2017
Assurances	€ 18.041,24	€ 18.504,36	€ 7.162,10	€ 7.305,34
Frais de conciergerie	€ 39.069,00	€ 43.921,18	€ 44.123,75	€ 45.006,23
Entretien et petit matériel	€ 15.407,79	€ 14.353,55	€ 12.949,91	€ 13.208,91
Electricité des communs	€ 8.792,15	€ 10.575,73	€ 7.944,72	€ 8.103,61
Fourniture d'eau	€ 33.633,86	€ 45.929,64	€ 47.064,17	€ 48.005,45
Combustibles	€ 46.487,80	€ 67.597,13	€ 54.604,26	€ 55.696,35
Entretien chauffage	€ 22.013,22	€ 10.617,00	€ 12.277,08	€ 12.522,62
Entretien ascenseurs	€ 10.855,79	€ 10.805,69	€ 14.478,49	€ 14.768,06
Frais d'administration	€ 28.288,18	€ 25.200,00	€ 25.578,08	€ 26.089,64
Frais de copropriété	€ 6.517,74	€ 2.293,90	€ 1.112,40	€ 1.134,65
Contentieux et procédures	€ 15.705,86	€ 8.117,56	€ 18.372,06	€ 18.739,50
Entretien garages		€ 1.440,85	€ 1.596,15	€ 1.628,07
Entretien jardin	€ 6.367,02	€ 5.720,88	€ 5.645,86	€ 5.758,78
	€ 251.179,65	€ 265.077,47	€ 252.909,03	€ 257.967,21

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 84060.55 €
- Le fonds de réserve s'élevait au bilan à 430174.47 €

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 16)
 Votes POUR : **22.850 sur 23.775**

Provisions de charges : à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de constituer une provision de charges annuelle de 320.000 € appelable par trimestre et par quotités (vote 17)

Votes POUR : **22.850 sur 23.775**

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 108.000 € /an et appelable trimestriellement et par quotités. (vote 18)

Votes POUR : **22.525 sur 23.775**



11) Statut sur les litiges ou procédures en cours

Le syndic fait état à l'assemblée générale des procédures en cours.

Plusieurs procédures sont actuellement en cours mais pour des raisons de confidentialité, il ne sera fait mention d'aucune référence à l'AG.

- 2 dossiers de saisie
- 1 dossier en attente de jugement
- 3 dossiers litiges entièrement clôturés

Il est rappelé que les mauvais payeurs sont soumis à un taux d'intérêt légal de 12 % et une clause pénale de 15 %

12) Statut sur la remise en conformité des statuts de l'immeuble

La loi de juin 2010 prévoit une remise en conformité des statuts de l'immeuble conformément à l'adaptation de l'article 577 du code civil.

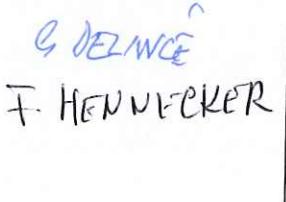
Des bruits de couloir annoncent une refonte du texte pour fin d'année 2017, il est donc conseillé aux propriétaires d'attendre la parution du nouveau texte pour se lancer dans la remise en conformité des statuts.

13) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Statutaire : **29.03.2018 à 19.00**

14) Points divers

- Mr CHOQUET souhaite qu'on règle son problème d'infiltration au niveau de la terrasse supérieure durant les travaux.
- Mr LAURENT souhaite que le projet de réfection des tapis.
- Il est demandé de faire un appel d'offre pour le remplacement d'Animal Pest Control.
- Il est demandé d'organiser une évacuation des encombrants via la commune d'Evere.

15) Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic	Les copropriétaires
 N. DRABBE C/o TSyndic SPRL.	 G. DEINCE  F. HENNECKER

Votes de l'assemblée générale du 28/03/2017

Copropriété 117
 ACP DUNANT II
 rue de Genève, 117-119
 1140 BRUXELLES

BCE: 0850.167.386

Nr Libellé	Total	Représ.	OUI	NON	ABS	Résultat	Requis
01 1	39985	23775	22190	325	1260	OUI	98.56 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	TUREK-HUYGHE / GOUSENBOURGER-GILLIS * / MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
SURINX-FRANCETTE *							
02 2	39985	23775	22545	0	1230	OUI	100.00 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	MOERMAN Vve DETRU * / MPONGO PONGEL * / SULEJMANI * / SURINX-FRANCETTE *						
03 3	39985	23775	22490	325	960	OUI	98.58 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	TUREK-HUYGHE / GOUSENBOURGER-GILLIS * / MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
04 4	39985	23775	22490	325	960	OUI	98.58 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	TUREK-HUYGHE / GOUSENBOURGER-GILLIS * / MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
05 5	39985	23775	22345	325	1105	OUI	98.57 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	TUREK-HUYGHE / GOUSENBOURGER-GILLIS * / ILUNGA * / MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
06 6	39985	23775	21285	1865	625	OUI	91.94 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	DAOUST-VERHAEGHE / SKYLLAS * / STEMBERT / THEISMANN * / VANDERBORCHT / VERHAEGHE						
	MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
07 7	39985	23775	21175	1065	1535	OUI	95.21 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	DAOUST-VERHAEGHE / ILUNGA / THEISMANN * / VANDERBORCHT / HEINIX * / MELCHIOR *						
	MOERMAN Vve DETRU * / MPONGO PONGEL * / SULEJMANI *						
08 8	39985	23775	21940	300	1535	OUI	98.65 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	SURINX-FRANCETTE / HEINIX * / MELCHIOR * / MOERMAN Vve DETRU * / MPONGO PONGEL *						
	SULEJMANI *						
09 9	39985	23775	19975	2310	1490	OUI	89.63 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	DAOUST-VERHAEGHE / ILUNGA / SKYLLAS * / STEMBERT / SURINX-FRANCETTE / THEISMANN *						
	VANDERBORCHT / VERHAEGHE / CALISTRI-EULAERTS * / HEINIX * / MELCHIOR *						
	MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
10 10	39985	23775	23150	0	625	OUI	100.00 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
11 11	39985	23775	23150	0	625	OUI	100.00 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
12 12	39985	23775	22255	0	1520	OUI	100.00 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	CALISTRI-EULAERTS * / GOUSENBOURGER-GILLIS * / MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						
	SURINX-FRANCETTE *						
13 13	39985	23775	22135	755	885	OUI	96.70 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	BERMILS / FRANCART / THOMAS-CUMPS / VANGRIEKEN / CALISTRI-EULAERTS * / MOERMAN Vve DETRU *						
	SULEJMANI *						
14 14	39985	23775	22845	305	625	OUI	98.68 51.00
Votes contre ou abstentions (*)							
	MPONGO PONGEL / MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI *						



Votes de l'assemblée générale du 28/03/2017

Copropriété 117
ACP DUNANT II
rue de Genève, 117-119
1140 BRUXELLES

BCE: 0850.167.386

15 15	39985	23775	22850	0	925	OUI	100.00	51.00
Votes contre ou abstentions (*)								
MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI * / SURINX-FRANCETTE *	39985	23775	22850	0	925	OUI	100.00	51.00
Votes contre ou abstentions (*)								
MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI * / SURINX-FRANCETTE *	39985	23775	22850	0	925	OUI	100.00	51.00
17 17	39985	23775	22850	0	925	OUI	100.00	51.00
Votes contre ou abstentions (*)								
MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI * / SURINX-FRANCETTE *	39985	23775	22525	0	1250	OUI	100.00	51.00
18 18	39985	23775	22525	0	1250	OUI	100.00	51.00
Votes contre ou abstentions (*)								
BORREMANS-ENSAY * / MOERMAN Vve DETRU * / SULEJMANI * / SURINX-FRANCETTE *	39985	23775	22525	0	1250	OUI	100.00	51.00

III. - A.G.

Rapport du Président du Conseil de copropriété pour l'exercice 2016

1. Introduction

L'assemblée générale des copropriétaires réunie statutairement en mai 2016 a désigné six copropriétaires comme membre du Conseil de Copropriété ; il s'agit de Mme Thomas-Cumps, Mme Grassy-Balducci, Mme Verhaeghe, Monsieur Mukala, Monsieur Brainez et moi-même. En continuité de fonctions qu'il avait occupé l'année précédente et puisqu'il était le seul qui avait participé au Conseil de l'année précédent, G. Delincé a assuré la présidence du Conseil.

La dénomination de président a été choisie, afin de répondre aux interrogations des fournisseurs et de ceux qui contactent l'ACP, qui ne connaissent pas la fonction de secrétaire, qui n'existe pas dans le jargon de la législation régissant la copropriété. La fonction occupée est plus celle d'une interface avec le syndic, les fournisseurs, les conseils, et les autorités, qu'une position d'ordonnancement hiérarchique.

Le conseil de copropriété a été convoqué en réunion en novembre dernier pour faire le point sur les travaux exécutés et en cours, sur la gestion de l'immeuble et l'état des contentieux.

2. L'administration

Le gérant du syndic, Monsieur Drabbe, est présent à 13 h½ tous les mardis des semaines paires à l'immeuble, pour prendre connaissance des problèmes au niveau de l'immeuble et rencontrer les copropriétaires qui souhaitent lui exposer leurs problèmes. Lors de sa présence, il fait un tour de l'immeuble afin de visualiser les problèmes relevés et décider quel fournisseur devra intervenir.

3. La gestion de notre immeuble et de la copropriété

Un aperçu des travaux dont l'immeuble a été l'objet a été fourni dans le rapport du syndic. Il convient ici seulement de signaler que la grande majorité des problèmes portés à l'attention du syndic ont été pris en charge et résolus de manière diligente et professionnelle. Il s'est agi d'un ensemble de petits entretiens et de réparation de bris mineurs, qui vont de soi. Très peu de problèmes restent en suspens.

Le rapport avec le gérant et le personnel de bureau du syndic ont toujours été efficaces, tout en étant cordiales. Cette conjoncture relationnelle permet d'assurer une gestion au plus proche de nos besoins. Il faut signaler que la majorité des problèmes relève de l'intendance et n'ont pas nécessité de mobiliser l'entièreté des membres du conseil pour des consultations en vue de décider d'un choix pondéré entre plusieurs possibilités. Il s'est agi de remédier à des fuites, des pannes d'ascenseurs, des interrupteurs défectueux, une clé cassée dans la serrure, etc. pour lesquels il n'y a pas nombre de solutions alternatives possibles, mais qui lorsqu'elles traînent empoisonnent la vie des résidents.

Une assistance est donnée aux fournisseurs de façon à ce qu'ils puissent travailler en se concentrant sur les tâches à exécuter.

6. Travaux à venir :

L'immeuble se fait vieux et nécessite une maintenance constante. L'approche préconisée est de prévenir les problèmes et d'identifier d'où ils surgiront.

7. Conclusion

En tant que président du conseil de copropriété qui a assuré l'essentiel des relations de communication entre la copropriété et le syndic, je ne puis que me féliciter de l'extrême réactivité du gérant et de ses collaborateurs et les remercier pour avoir fait face à l'entièreté des problèmes contingents auquel l'immeuble et la copropriété a été confronté au cours de l'exercice écoulé.

La relation de confiance entre le syndic et le président qui avait été mentionnée l'an dernier s'est prolongée, dont *in fine* la copropriété a bénéficié.

Le Président du Conseil de copropriété

DEBROUX et Associés
Société civile à forme de S.P.R.L.
Experts Comptables - Conseils fiscaux

Jean-Pierre Debroux

Dominique Debroux

Mireille Joosen

Jacques Maroy

Associés

Waterloo, le 23 mars 2017

Copropriété « DUNANT II »
Rapport de vérification des comptes au 31 décembre 2016

A la demande de la copropriété, nous avons reçu pour mission de vérifier les comptes au 31 décembre 2016. La vérification porte sur la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Nous avons eu accès à tous les documents nécessaires à savoir les factures, les extraits de banque, et les relevés. Nous avons comparé point par point l'état des dépenses avec les documents.

Nous avons pu constater une comptabilité correctement tenue dans l'ensemble et des imputations conformes à la réalité.

Nous avons cependant relevé les points suivants à souligner :

- ✓ Sur le fournisseur « divers », il y a le paiement d'une note de frais de 995,97 €, datant de 2015, non reprise en charge.
- ✓ Pour les fournisseurs suivants, des paiements ont été effectués et le solde au 31.12.2016 est débiteur, ne trouvent pas de contrepartie et ne sont donc pas apurés :

- De Hemptinne	2.180,97 €	(2014)
- Sicli	342,91 €	(décembre 2016)
- Pinto	58,85 €	(juin 2016)
- Viper	549,83 €	(décembre 2016)
- Leroy	98,50 €	
- Bruxelles-Propreté	300,12 €	(2015)
- Immo Plaquettes	25,20 €	

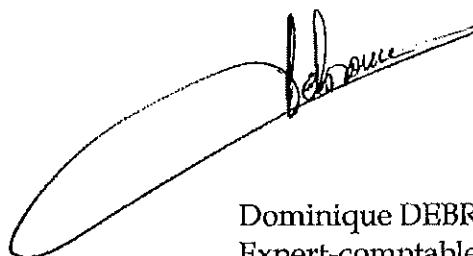
- Cointelpro	1.068,48 €	(2014)
- Bureau social	1.200,88 €	(2014)
- Dewame	93,34 €	(juin 2016)

- ✓ Pour le fournisseur « labranche », la facture 90 et la note de crédit 89 ne sont pas soldées.
- ✓ Le fournisseur « ONSS » laisse apparaître un solde du premier trimestre 2016 de 772,45 €. La facture 160288 repend une charge de 857,35 € au lieu de 84,90 € soit un surplus de 772,45 €.
- ✓ Il y a un compte transfert de 120,50 € à nettoyer.

En dehors du dossier « ABS », il y a plusieurs fournisseurs qui datent de 2014 et pour lesquels il faudrait prendre une décision (entre autre FD Electric, Grymonprez, Hennecker, Sodalis, Lexlitis, Mostin).

Le fonds de réserve a été alimenté par un appel de 108.001,42 € et a été utilisé à raison de 152.174,40 € pour les travaux (Chassis – Van Nieuwenhove et Legrou).

En conclusion de mes vérifications, en dehors des points soulevés, je confirme l'exactitude des comptes de la copropriété pour l'année 2016 et marque mon accord quant à ceux-ci.



Dominique DEBROUX
Expert-comptable
Conseil fiscal IEC