



JiCéCO s.a.

Chée de La Hulpe - Terhulpensteeweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 736.20.94  
Fax : +32 (0)2 734.07.99

0850.093.251 - Wahis A&B			
Lot	00 A10	N°Client	0000004682
Document N°	2615		
Date document	24/10/2016		
Date d'échéance	08/11/2016		

Madame Liégeois c/o Mme R. Marlière

Avenue Albert De Coster, 2

1070 BRUXELLES

**Décompte du 01/07/2016 au 30/09/2016**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
003	Ascenseur	5 600.65	220 / 16800		73.34
004	Chauffage	4 315.21	220 / 19730		48.12
005	Concierge	9 300.48	220 / 19970		102.46
006	Eau	5 560.09	220 / 19730		62.00
007	Entretien	3 962.88	220 / 19970		43.66
008	Electricité des communs	-74.86	220 / 19970		-0.82
009	Gérance et administratif	5 348.82	220 / 19970		58.93
010	Jardin	1 651.65	220 / 19970		18.20
					<b>405.89</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
001	Appel de fonds	9 225.00	220 / 19970		101.63
020	Frais propriétaires	-403.36	220 / 19970		-4.45
					<b>97.18</b>
<b>Arriérés : 0.00 €</b>					<b>A payer : 503.07 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer : 503.07 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 08/11/2016 sur le compte de la copropriété.

**503.07**

Liégeois c/o Mme R. Marlière  
Avenue Albert De Coster, 2  
1070 BRUXELLES

**BE61 3630 1562 4417**

**BBRUBEBB**

ACP Wahis A & B c/o JiCéCO S.A.  
Chée de La Hulpe 150  
1170 BRUXELLES

**+++000/0004/68226+++**



JiCéCO s.a.

Chée de La Hulpe - Terhulpansesteenweg 150  
Bruxelles 1170 Brussel  
Tel : +32 (0)2 736.20.94  
Fax : +32 (0)2 734.07.99

**Mademoiselle Liegeois**

**Avenue des Jacinthes 15**

**1030 BRUXELLES**

Bruxelles, le 17/05/2016

**Objet : Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 3/05/2016**

**Concerne : Wahis A&B - N° 0850.093.251**  
*Bd Général Wahis 22/24/26/28 - 1030 BRUXELLES*

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Suite à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de la copropriété en objet, nous vous prions de trouver ci-joint le rapport dactylographié du procès-verbal rédigé par nos soins et qui reprend intégralement les termes du procès-verbal original et manuscrit qui est consigné dans le registre de la copropriété.

Vous remerciant de votre bienveillante attention, nous vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, en l'assurance de notre parfaite considération.

Aurelie Vanongeval  
*Collaboratrice*



JICÉCO s.a.

Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tel : +32 (0)2 736 20 94  
Fax : +32 (0)2 734 07 99  
info@jiceco.be

mardi 17 mai 2016

**Rapport dactylographié du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété  
ACP WAHIS A & B sise Boulevard Général Wahis, 22-28 à 1030 Bruxelles  
Tenue le mardi 3 Mai 2016, à 18 heures,  
Dans la salle l'EPIPHANIE – rue de Genève, 470 à 1030 Bruxelles  
N°entreprise : 0850. 093.251 & 0840.448.580**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

**Appel des présences ;**

Le gérant constate que 12.514/19.970 des quotités sont présentes ou représentées, ainsi que 50 copropriétaires sur 85, que dès lors l'Assemblée Générale est valablement constituée et peut délibérer. La liste de présence signée restera annexée au procès-verbal original.

La séance est ouverte à 18h55.

**1- Nomination du bureau de séance : Président et Secrétaire.**

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de nommer comme Président de séance, Monsieur CRILLAERT et comme secrétaire JICECO s.a. représentée par Madame Aurélie VANONGEVAL.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**2- Rapport du Commissaire aux comptes. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2015 ;**

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2015.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**3- Décharges à donner :**

**3.1- Aux membres du Conseil de Copropriété ;**

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de donner décharge au Conseil de Copropriété ;

Contre : Néant

Abstention : Néant

Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tel : +32 (0)2 736 20 94  
Fax : +32 (0)2 734 07 99  
info@jiceco.be

mardi 17 mai 2016

**4.2- Election du Commissaire aux comptes ;**

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, d'élire les Commissaires aux comptes :

- Madame RATA
- Madame VOGHT

Contre : Néant

Abstention : Madame GIUSTIZIA (270 quotités)

**4.3- Décision à prendre quant à la reconduction du mandat du Syndic JiCéCO ;**

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de reconduire le mandat du Syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2017.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**5- Projet énergétique :**

**5.1- Information sur la situation financière du projet et de son rendement ;**

Le Syndic informe que la cogénération fonctionne bien malgré quelques temps d'arrêts qui devront s'améliorer avec la télésurveillance proposée dans le point 5.4.

En séance, il est distribué un rapport financier du projet énergétique. Ce document sera joint au présent procès-verbal.

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des présents et représentés, valablement informée.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**5.2- Décision à prendre quant au financement du crédit TRIODOS (3.466,91 €/mois) ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de financer le crédit TRIODOS, renégocié cette année à une mensualité de 3.406,20 € jusqu'en décembre 2021, par des appels de fonds spécifiques d'une valeur de 5.600,00 € /trimestre.

Le solde du crédit sera financé par les ventes des certificats verts, la revente d'énergie, le solde des primes reçues, le remboursement de la TVA sur l'investissement.

Une évaluation des dépenses sera présentée lors de la prochaine Assemblée Générale.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**5.3- Décision à prendre quant à souscrire un contrat de maintenance de la cogénération avec la firme COGENGREEN et ce pour un budget de 4.700,00 € TVAC (0,86 €/heure de fonctionnement) ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de mandater le Conseil de Copropriété pour finaliser le contrat de maintenance de la cogénération sous réserve de pouvoir résilier le contrat annuellement et ce pour un budget de 4.700,00 €/an TVAC (0,86 € /heure de fonctionnement).

Contre : Néant



JicéCO s.a.

Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tel : +32 (0)2 736 20 94  
Fax : +32 (0)2 734 07 99  
info@jiceco.be

mardi 17 mai 2016

**6.4- Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de financer ces travaux dans les charges courantes.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**7- Mise en conformité électrique des communs et des conciergeries:**

**7.1- Décision à prendre quant à réaliser les travaux de mise en conformité électrique ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité requise des présents et représentés, de mandater le Conseil de Copropriété et le Syndic pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux de mise en conformité électrique des communs pour un budget maximal de 10.000,00 € TVAC.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**7.2- Décision à prendre quant au choix de l'électricien qui effectuera les travaux de mise en conformité électrique des communs (cfr. Comparatif des offres en annexe de la convocation) ;**

Cfr. Point 7.1

**7.4- Décision à prendre quant au financement de ces travaux ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de financer les travaux par le fond de réserve à concurrence de 7.900,00 € et d'appeler 2.500,00 € pour continuer d'alimenter ce fonds.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**8- Décision à prendre quant à remplacer les appliques se trouvant dans les halls d'entrée :**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de rassembler cette proposition avec le point 11 de cet ordre du jour.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**9- Mise en conformité des ascenseurs :**

**9.1- Décision à prendre quant à lever la dernière remarque se trouvant sur l'analyse de risque, à savoir prévoir de sécuriser l'accès aux salles des machines ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de surseoir à cette décision.

Contre : Néant

Abstention : Néant



Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tel : +32 (0)2 736 20 94  
Fax : +32 (0)2 734 07 99  
info@jiceco.be

mardi 17 mai 2016

**13- A la demande de Mme RATA, décision à prendre quant à placer des calorimètres et compteurs d'eau dans la loge occupée par le concierge afin de connaître ses consommations ;**

L'Assemblée décide, à la majorité requise des présents et représentés, de ne pas valider la proposition du placement des calorimètres dans la loge du concierge.

Contre : Mr BESTARD (390 quotités), Mme BEYENS (250 quotités), Mme CATRIN (170 quotités), M. CHATZIMAGIOGLU (230 quotités), Mme d'ALOIA-THEUNISSEN (460 quotités), Mme DE CUYPER (260 quotités), Mr DELACOLETTE (230 quotités), Mme DELMARCELLE (250 quotités), Mr DEPOORTER (260 quotités), Mme DEVENTER (230 quotités), Mr DUMITRU (260 quotités), M GITS (460 quotités), Mme GOSEE (260 quotités), Mme HENRICOT (270 quotités), M JAKUPI (230 quotités), Mr LEVEQUE, (230 quotités), Mr LICARI (220 quotités), Mme LUISETTO (220 quotités), Mme PANTALONI (260 quotités), Mr PETITTI (260 quotités), Mr RENARD (260 quotités), M SEVERYNS (270 quotités), Mme STAS (230 quotités), Mr TAMINIAUX (140 quotités), Mr VAN DEN EYNDE (220 quotités), Mme VAN EECKHAUTE (230 quotités), Mme VAN MELKEBEKE (190 quotités).

Abstention : Madame GIUSTIZIA (270 quotités)

**14- A la demande de Mr DEBRUYNE, décision à prendre quant à placer une barrière pour accéder au parking arrière avec une ouverture magnétisée ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de ne pas placer de barrière pour accéder au parking arrière.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**15- A la demande de Mme MARQUES et Mme RATA :**

**15.1- Nomination d'un expert neutre et extérieur à l'immeuble qui aura pour mission de détecter la cause de la dégradation des terrasses et de donner un avis sur les réparations qui s'imposent, c'est-à-dire tant sur les réparations urgentes afin d'éviter des accidents que sur les réparations définitives ;**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de surseoir à la nomination d'un expert mais de demander des offres complémentaires en vue de prévoir l'étude pour toutes les façades. Il est aussi demandé d'obtenir des offres pour hydrofuger les façades.

Contre : Néant

Abstention : Néant

**15.2- Demande de devis requis dès que l'avis de l'expert est rendu ;**

Néant.

**15.3- Convocation d'une seconde AG dès que les devis à lui soumettre sont obtenus ;**

Néant.



JiCéCO s.a.

Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tel : +32 (0)2 736 20 94  
Fax : +32 (0)2 734 07 99  
info@jiceco.be

mardi 17 mai 2016

**17.4- La situation du fonds de réserve est de 7.786,12 €. Décision à prendre quant à augmenter le fonds de réserve.**

L'Assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, de poursuivre les appels trimestriels de 2.500,00 € conformément au point 7.4 de ce procès-verbal.

Contre : Néant

Abstention : Néant

Plus aucun point n'étant soulevé, la séance est levée à 22h45.

Aurélie VANONGEVAL  
Collaboratrice

Alexandre CAVALIERI  
ACA MANAGEMENT sprl  
Administrateur

*Sauf contestation introduite dans les formes et délais légaux (CC art 577-9§1&2), ce procès-verbal est automatiquement approuvé.*

*Cependant, afin de permettre la poursuite de la bonne gestion de votre immeuble, nous vous prions de nous faire parvenir vos remarques éventuelles, par écrit, endéans le mois de l'expédition du présent procès-verbal. Conformément à l'article 577-10§4 du CC, nous prenons l'initiative de rappeler aux destinataires du présent procès-verbal qu'un exemplaire de celui-ci doit être adressé dans les formes et conditions prévues par la loi à toute personne à qui ils auraient concédé un droit réel ou personnel.*

## AG 04/2016 - Rapport de financement Cogénération pour l'année 2015.

Cogénération a fonctionné 9 mois en 2015, ce qui nous a permis de faire la première estimation du budget et coûts de celle-ci.

Dans les grande lignes :            Emprunt Triodos 293872.36€ (250000.00€ capital + 43872.3€ intérêts)

Crédit-Pont = 31903.01€ (30850.00€ + 1052.10€ d'intérêts)

Frais de fonctionnement de la cogénération

Depuis le 1/10/2014,

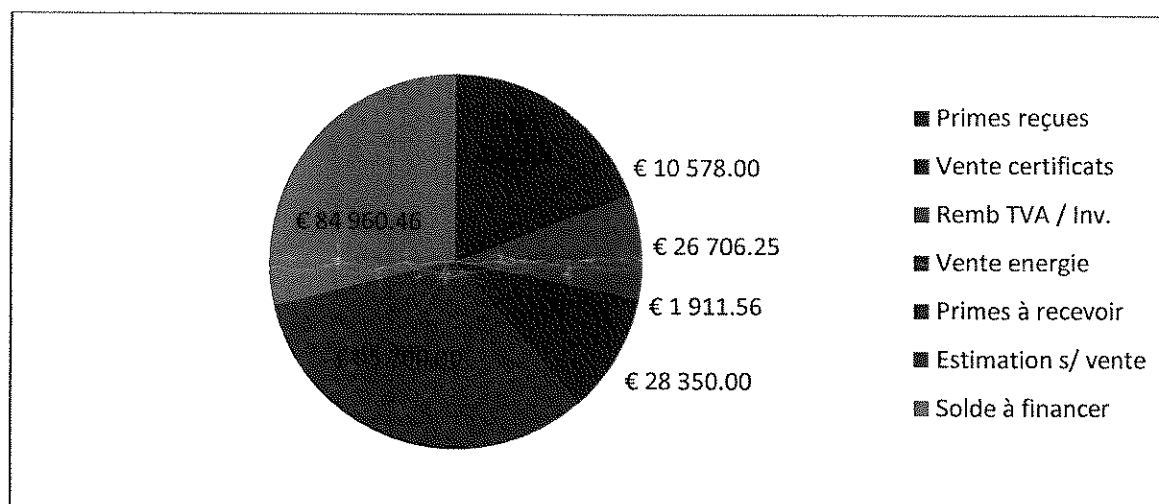
Crédit-Pont a été remboursé par les primes reçues, pour 30850.91€ et 1052.10€ par les charges.

Crédit Triodos a été remboursé à charges de 33637.74€ par les primes et 10617.10€ via les charges.

Prévision de remboursement 1/10/2014      Sur 87 mois

Primes reçues	€	45 666.09
Vente certificats	€	10 578.00
Remb TVA / Inv.	€	26 706.25
Vente énergie	€	1 911.56
Primes à recevoir	€	28 350.00
Estimation s/ vente (*)	€	95 700.00
Solde à financer	€	84 960.46
<b>TOTAL Emprunt</b>	<b>€</b>	<b>293 872.36</b>

(\*) toutes ventes confondues,



L'appel de 133 116€ (estimés pour cette année) revient à 1848.83€/mois (5546.49€/ trimestre)

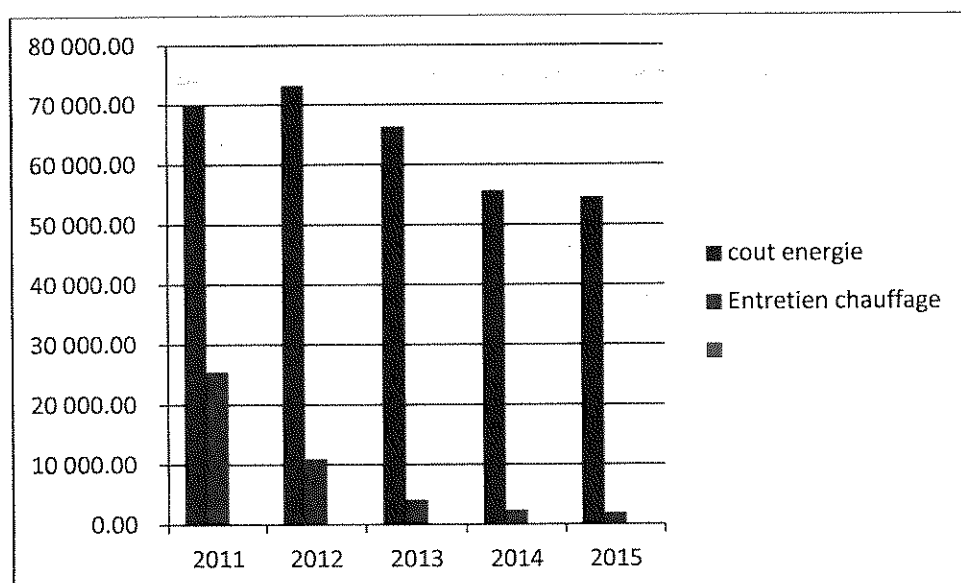
Ceci n'est pas un coût pour les copropriétaires car la cogénération permet à la copropriété de ne pas acheter de l'énergie. Une partie de cette somme est compensée par l'énergie qui n'a pas du être achetée.

La cogénération produit de l'énergie pour :

Elec. Ascenseur, Elec. Chauffage, Elec. Commun, gaz chauffage. (+ Gestion certificats verts)

Comparatifs de 2011 à 2015

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Coûts énergie</b>	<b>70 174.72</b>	<b>73 203.94</b>	<b>66 352.77</b>	<b>55 670.27</b>	<b>54 631.46</b>
<b>Entretien chauffage</b>	<b>25 541.27</b>	<b>10 947.37</b>	<b>4 134.96</b>	<b>2 399.85</b>	<b>1 919.66</b>



Année 2011-2012-2013 sans cogénération, coute moyen d l'énergie 69910€ contre 55000€ pour 2014-2015 soit une différence de 14910€ /an (1243€/mois)

Le poste de l'entretien du chauffage a également été diminué par ces investissements (et un nouveau contrat) passant d'un contrat annuel de 25540€ à +/-2000€.

En conclusion :

Nous nous sommes basés sur l'année écoulée pour faire les prévisions des 6 années de financement. 2015 était l'année de mise en service du système, nous avons pris les résultats tel qu'ils sont. Nous pouvons observer ces résultats et en connaître la tendance, mais par pour en faire une conclusion sur toute la durée du financement. . Les données s'avèreront de plus précises avec le temps.

La cogénération fonctionne, elle produit de l'énergie pour la consommation propre à l'ACP et a même pu revendre à Electrabel une surproduction. Des certificats verts ont déjà été vendus à 2 reprises. De plus elle a permis de réaliser des diminutions de coûts dans les postes chauffage et élec. commun.