

ACP DESCHANEL 113 - Pierre Loti

Avenue Paul Deschanel 113

1030 - Schaerbeek



N° BCE : 0851.161.835 (633)

N° compte : BE37 0688 9400 0628

N° épargne : BE26 0882 5439 5629

Monsieur BOLLIANDI Bernard

Rue Lossignol 8

1401 BAULERS NIVELLES

PROCÈS-VERBAL AG

Bruxelles, le mercredi 29 novembre 2017

Copropriété : DESCHANEL 113 - Pierre Loti

Avenue Paul Deschanel 113 - 1030 SCHAERBEEK

Réf : AA/117882-B633-410BOLLIANDIBER

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver, en annexe, le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur,
l'expression de nos salutations distinguées.

C Le Syndic





IGB S.A
Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles
www.igb.be | 02/609.04.00 | info@igb.be
TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

Real Estate Services
www.igb.be

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RÉSIDENCE « PIERRE LOTI »
Avenue Paul Deschanel, 113 à 1030 Bruxelles

Date : 21/11/2017 à 18h00

Lieu : chez IGB sa, rue Colonel Bourg 127-129 (1er étage) à 1140 Bruxelles.

Remarque : Afin d'augmenter la lisibilité de ce Procès-Verbal, la liste complète des personnes ayant voté contre une décision ou s'étant abstenus n'a pas été insérée après chaque vote. Ces personnes peuvent facilement être identifiées dans le tableau récapitulatif des présences et des votes qui est annexé à ce procès-verbal.

➤ **1 : MISE EN PLACE DE LA SÉANCE**

a. Vérification des présences et des procurations

Les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 7 sur 12, totalisant 80 quotités sur 135.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur l'ordre du jour repris dans la convocation à la présente séance.

« ... l'assemblée délibère aussi valablement si les copropriétaires présents et représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes » (Article 577-6 §5 du Code civil).

b. Election d'un(e) Président(e) de séance

L'Assemblée élit, à l'unanimité des présents et représentés, Monsieur Bolliandi en qualité de Président de séance.

c. Election d'un(e) Secrétaire

L'Assemblée élit, à l'unanimité des présents et représentés, le syndic comme secrétaire de séance.

d. Situation financière de la Copropriété et rapport du Commissaire aux Comptes.

Monsieur LAGNEAU DE B.C.G, en sa qualité de Commissaire aux Comptes, a remis son rapport de vérification des comptes qui est annexé au présent procès-verbal.

Celui-ci est communiqué aux présents et représentés.

L'assemblée demande également des précisions quant aux soldes reportés dans le compte fond de réserve en page 4.

➤ **2 : EXAMEN ET VOTE POUR L'APPROBATION DES COMPTES DE GESTION À COMPTER DU 01/07/2016 AU 30/06/2017 ET APPROBATION DU BILAN AU 30/06/2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE).**

Vote 2 (50%) : Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 30/06/2017 sous réserve des remarques émises dans le rapport de Monsieur Lagneau.

L'assemblée souhaite que Monsieur Lagneau s'explique également lors de la prochaine assemblée générale sur l'année 2016/2017.

Les comptes de l'année 206/2017 seront donc approuvés lors de la prochaine assemblée générale.

	Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
	0/80	80/80	Abstention

➤ **3 : EXAMENS ET VOTES POUR LES DÉCHARGES CONCERNANT L'ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2016/2017 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Au Conseil de Copropriété

Néant

b. Au Commissaire aux comptes

Vote 3.b. (50%) : Décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2016/2017:

	Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
	0/80	80/80	Abstention

c. Au Syndic

Vote 3.c. (50%) : Décharge au Syndic pour l'exercice 2016/2017:

	Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
	0/80	80/80	Abstention

➤ **4 : EXAMENS ET VOTES POUR LES NOMINATIONS**

a. Conseil de Copropriété

Néant

b. Commissaire aux comptes

Vote 4.b. (50%) : Election de Monsieur Lagneau de B.C.G sc sprl en tant que Commissaire aux Comptes pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

	Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
	80/80	0/80	Approuvé

c. Syndic

Vote 4.c. (50%) : Election de IGB S.A. en tant que Syndic pour un nouveau mandat couvrant la période allant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'assemblée mandate Madame Mussche et Monsieur Boliandi pour signer le nouveau contrat.

L'assemblée demande que le contrat soit envoyé par courrier à tout le monde afin que remarques soient faites si nécessaire.

	Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
	80/80	0/80	Approuvé

3. Proposition de budget pour la réalisation de la mission partie 3 (réception PEB) est de : 405€ HTVA

Vote 7.b. (75%) : l'assemblée ne souhaite pas passer par la société T4M et demande au syndic 3 devis sur base de l'audit énergétique qui a été établi pour une chaudière à condensation ou pas.

Pour	Contre	Résultat (75 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

➤ **8 : EXAMEN ET VOTE POUR LES APPELS DE PROVISIONS ET DE FONDS (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE).**

- a. Pour charges courantes

Le budget provisionnel est arrêté à la somme de 23.000€ (identique à l'année dernière).

Vote 8.a (50%) : Porter les appels de fonds pour charges courantes comme suit :

-01/07/2017 : 6500€
-01/10/2017 : 6500€
-01/01/2018 : 6300€
-01/04/2018 : 3700 €

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

- b. Pour le fonds de roulement

Le fonds de roulement de la copropriété était de 8.000,00 EUR au 30/06/2017.

Vote 8.b. (50%) : Ne pas modifier le fonds de roulement

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

- c. Pour le fonds de réserve

Le syndic signale que le fonds de réserve de la copropriété était de 4.955,88 EUR au 30/06/2017.

Vote 8.c. (50%) : Porter les appels de fonds de réserve à 5000 EUR / Trimestre à partir du prochain trimestre.

Pour	Contre	Résultat (50 % + 1)
80/80	0/80	Approuvé

Le syndic rappelle qu'il est nécessaire de bien distinguer le fond de roulement et le fond de réserve et qu'il ne faut pas payer sur un seul compte les deux appels.

Pour rappel, voici les deux numéros de compte de la copropriété :

FOND DE RESERVE : BE26 0882 5439 5629
FOND DE ROULEMENT : BE37 0688 9400 0628

➤ **5 : RAPPORT SUR LES SINISTRES EN COURS**

- a. Sinistre Madame Sperber/Birdino : en cours
- b. Sinistre Monsieur Ožgur : en cours

➤ **6 : ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE (ARTICLE 577-8-14 DU CODE CIVIL)**

- Hydrobru – fourniture d'eau
- Electrabel – fourniture d'électricité
- Techem Caloribel – relevé des compteurs
- Fly - nettoyage des communs
- Kone - maintenance de l'ascenseur
- Fortis AG - assurance incendie
- SENEC – entretien de la chaudière
- Syndic IGB – gestion copropriété.

L'assemblée signale que le nettoyage pourrait être amélioré et également faire attention à ce que les escaliers et la cabine ascenseurs soient bien nettoyé (1x par semaine).

➤ **7 : EXAMEN ET VOTE POUR LES TRAVAUX ET DÉPENSES À PRÉVOIR : CALENDRIER, FINANCEMENT (VOTE À LA MAJORITÉ DES ¾)**

- a. Ravalement de la façade avant, réparations maçonnerie, peinture des châssis, terrasses et ferronneries.

Le point avait également fait l'objet d'un report pour en débattre à la présente assemblée.
Pour rappel, deux offres de prix s'élevaient à en 2012 à:

htva	Echaf	Nettoyage	Hydrofuge	Peint ferr	rép joints	TOTAL
Antoniou	2.875	4.600	805	1380	2.070	11.730 €
Europa	2.600	5.750	1.518	1710	2.625	20.326€
Peinture des châssis 4.080 €.						

Vote 7.a. (75%) : L'assemblée décide à l'unanimité des présents et représentés de reporter le point.

Pour	Contre	Résultat (75 %)
0/80	80/80	abstention

Le point sera reporté lors de la prochaine assemblée générale.

- b. Remplacement de la chaudière et du brûleur par une chaudière au gaz – audit énergétique.

- Suite à la réception de l'audit énergétique de l'immeuble, il avait été demandé d'avancer sur ce point, le syndic a donc demandé une offre à la société T4M pour avancer dans ce dossier et obtenir un cahier des charges pour le remplacement de la chaudière.

➤ T4m fait 3 propositions :

1. La proposition de budget pour la réalisation de la mission partie 1 (cahier des charges + appels d'offres) est de : 2485€ HTVA
2. Proposition de taux horaire pour la réalisation de la mission partie 2 (suivi technique + réception), avec un maximum de 22 heures de suivi est de : 85€HTVA/heure

➤ **9: COMMUNICATION DES DEMANDES OU OBSERVATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES TRANSMISES AU SYNDIC PAR LES PERSONNES OCCUPANT L'IMMEUBLE, EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL OU RÉEL, MAIS NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (ART. 577-8 PARAGRAPHE 4, 8° DE LA LOI DU 30 JUIN 1994).**

Néant

➤ **10 : QUESTIONS INTÉRESSANT L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ SANS EFFET DÉCISOIRE**

1. Réglementation des boîtes aux lettres de l'immeuble. Le syndic avancera sur le point et demandera également à la commune de Schaerbeek si cela est autorisé.
2. L'assemblée demande une solution afin que les occupants ne puissent plus fermer la porte d'entrée à double tour. Le syndic demandera à un serrurier de trouver une solution.
3. Demander des devis pour une isolation de la façade arrière.
4. Madame Crespo demande qu'on remplace le nom dans la parlophonie (Milano-Milanova : numéro 4) en A.CRESPO. Le syndic se renseignera sur la manière de fonctionnement pour remplacer les noms.
5. Apparemment, le problème de porte au 3^{ème} est toujours présent, le syndic contactera à nouveau la société RENSONNET.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 20h30.

Le Président de séance,



Le secrétaire de l'Assemblée,



T. Soetaert
P/o IGB sa – Syndic

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP PIERRE LOTI
Av. Paul Deschanel, 113
1030 Bruxelles
Ent. 0851.161.835
Réf : 1028**

COMPTES DE LA PERIODE DU 01.07.2016 AU 30.06.2017

Etabli le 20 octobre 2017

par :

**B.C.G. sc sprl
Rue Deldoncq 19
6183 TRAZEGNIES
N° ENT. BE 0841.138.072
Michel LAGNEAU, Gérant
Tél : 0477 19 54 40
E-mail : bclagnau@voo.be
Comptable-Fiscaliste agréé IPCF 101829**

BUREAU COMPTABLE ET DE GESTION sc spri

Rue Deldoncq 19
6183 TRAZEGNIES
TVA : BE 0841.138.072

Trazegnies, le 20 octobre 2017.

Aux copropriétaires
de l'ACP "PIERRE LOTI"
Av. Paul Deschanel, 113
1030 BRUXELLES.

Michel LAGNEAU

Comptable-Fiscaliste agréé IPCF 101829
Tél : 0477 19 54 40
bcolagneau@voo.be

Réf : PIERRE-LOTI-RAPPORT-2017-10-18

Mesdames, Messieurs,

Concerne : ACP PIERRE LOTI – 113, av. Paul Deschanel – 1030 Bruxelles

C'est la première année que nous intervenons comme « Commissaire aux Comptes » de votre copropriété.

Le soussigné, s'est présenté dans les bureaux de BEGIA le 17 octobre 2017 où il a rencontré Monsieur Ismail Yuce.

Tous les documents comptables ont été mis à notre disposition. D'autres informations diverses nous ont été données par mail.

Nous allons présenter le présent rapport sous cinq angles :

- 1.- Comparatif des frais et budget 2017/2018
- 2.- Dépenses 2016/2017
- 3.- Soldes des comptes des fournisseurs
- 4.- Soldes des comptes des copropriétaires
- 5.- Examen des postes du bilan

1.- COMPARATIF DES FRAIS 2013/2017 ET BUDGET 2017/2018

Votre copropriété fonctionne avec des décomptes de charges annuels du 1er juillet au 30 juin et des appels de provisions trimestriels.

La comparaison des cinq dernières années donne des chiffres assez stables dans les dépenses.

Nous joignons à notre rapport un comparatif et une proposition de budget pour 2017/2018. ANNEXE N°1

Nous proposons un budget pour 2017/2018 identique à celui proposé l'année précédente càd de 23.000 €uros.

3.- DEPENSES 2016/2017

Nous avons constaté que la comptabilité est bien tenue et par un sondage très important avons vérifié qu'à toute dépense correspond une pièce justificative ou facture numérotée.

Toutefois la clôture comptable de l'exercice précédent n'avait pas été effectuée par le comptable précédemment en charge de la tenue des comptes de votre ACP et cela a alourdi notre travail de contrôle.

Avec la parfaite collaboration de Monsieur Ismail Yuce nous avons poussé notre contrôle le plus avant possible et nous ainsi déjà examiné des comptes copropriétaires et fournisseur jusqu'à la date du 17/10/2017.

Nous constatons que les charges communes du présent exercice s'élèvent à 21.456,31 € contre 19.927,53 € l'exercice précédent.

Nous donnerons ici quelques commentaires sur quelques postes.

Travaux portés en charge du Fonds de Réserve.

Ceux-ci représentent la rénovation de l'ascenseur et ils se sont élevés à 2.002,08 € contre 24.024,91 € l'exercice précédent.

Avant le paiement des factures aux fournisseurs de travaux immobiliers nous recommandons :

Contrôle de l'application de "l'article 30 Bis et Ter"

Nous attirons l'attention du syndic sur les dispositions légales (loi du 27.04.2007 et loi du 29 mars 2012) qui obligent les professionnels qui travaillent avec des entreprises dans la construction de vérifier si celles-ci n'ont pas de dettes sociales ou fiscales et d'effectuer éventuellement les retenues financières de 35 % et de 15 % sur le montant de la facture hors t.v.a.

Ce n'est pas de la mission du "Commissaire aux comptes" de vérifier si ces dispositions ont été appliquées.

Le non respect de cette règle peut avoir des conséquences financières importantes pour le Syndic ou la copropriété.

Chauffage:

Ce sont les factures de livraison de gasoil insérées dans les charges 2016/2017 soit 5.483,32 € qui seront réparties.

Nous constatons que malgré la demande exprimée dans le rapport de l'an dernier un stock de mazout n'est pas repris en bilan. Nous devons signaler qu'il s'agit là d'une obligation des normes comptables à respecter. Le stock de gasoil représente le contenu de la citerne à la date de la clôture de la période 2016/2017 càd au 30/6. Le syndic doit déduire des charges 2016/2017 le stock de gasoil et le porter en compte de « Stock gazoil » au bilan. Il s'agit d'un compte la classe 3. Au début de l'exercice suivant ce stock est retransféré en compte charge. Ainsi la consommation exacte de chauffage sera répartie chaque année.

Eau froide:

Le syndic a donné pour 2016/2017 la somme de 1.663,57 € à répartir suivant les compteurs.

La période de consommation mentionnée sur le relevé de régularisation Hydrobru cour du 20/2/2016 au 24/02/217 et mentionne une consommation de 539 m³.

Nous avons aussi examiné la répartition effectuée par Techem qui s'avère parfaitement correcte.



4
2- SITUATION ACTUELLE DU FONDS DE RESERVE & DU FONDS DE ROULEMENT.

Ci-dessous le détail de ces deux postes :

100000	FONDS DE ROULEMENT	DEBITS	CREDITS
01,07,2016	REPORT DU 30,06,2016		8 000,00 €
2016/2017	Pas de mouvements		- €
	TOTAUX DEBITS/CREDITS	0,00 €	8 000,00 €
30,06,2017	SOLDE CREDITEUR		8 000,00 €
162000	FONDS DE RESERVE	DEBITS	CREDITS
01,07,2016	REPORT DU 30,06,2016		462,74 €
2016/2017	Adaptation selon rapport commissaire		
	Tft solde Fournis. Syndic GILLET		165,00 €
	Tft solde Fournis. ALKAD		1 325,00 €
	Tft solde Fournis. Régul. CALORIBEL		248,48 €
	Tft solde Fournis. Régul. RENSONNET		0,08 €
	Tft solde Coprop. QUATRACENTO	159,12 €	
	Tft solde Coprop. HOFMAN		5 728,76 €
	Tft solde cpt bilan 499007 ALKAD	901,00 €	
	Tft solde 499000 Arrondis de répartition		0,04 €
30/06/2017	Rensonnet Rénov.ASC. Elect. Bracht	2 002,08 €	
2016/2017	INTERETS - FRAIS BANCAIRES		11,39 €
	TOTAUX DEBITS/CREDITS	3 062,20 €	7 941,49 €
30,06,2017	SOLDE CREDITEUR		4 879,29 €

3.- SOLDES DES COMPTES DES FOURNISSEURS : total créditeur 5.041,87 €
 (Solde débiteur de 125,67 € et créditeur de 5.167,54 €)

Compte tenu de régularisations comptabilisées nous avons la situation suivante :

BEGIA : solde créditeur de 120 €
 Facture du 30/06/2017

CALORIBEL : solde créditeur de 512.93 €
 Facture de fin juin 2017

CALPALML : solde débiteur de 125.67 €
 Remboursement reçu le 7/7. Compte soldé.

ELECTRABEL : solde créditeur de 112.70 €
 Deux factures du 18/06/2017 à payer.

FLY SERVICE : solde créditeur de 266.20 €
 Facture du 28/06/2017.



RENONNET : solde créiteur de 4.004,16 €
Le compte est solde à la date du 17/10.

VIMAR : solde créiteur de 151,05 €
Facture du 30/06/2017.

4.- SOLDES DUS PAR LES COPROPRIETAIRES : solde débiteur de 4.493,39 €

Il s'agit ici du solde des comptes des propriétaires avant incorporation du décompte des charges au 30.06.2017.

Nous en donnons le détail ci-dessous :

DE DONCKER : débit de 1.443,86 €
Ce dossier est chez l'huiissier pour récupération par voie judiciaire.

GILLET Richard : débit de 1.616,72 €
A la date du contrôle le solde se limite à 688,89 € + frais de rappel càd le 2 TR 2017.

GILLET Philippe : débit de 991,00 €
A la date du contrôle le solde se limite à 459,25 € + frais de rappel càd le 2 TR 2017.

QUATROCENTO : débit de 441,81€
Une régularisation de compte de 159,12 € en cr a été comptabilisée.

5.- BILAN AU 30.06.2017

Nous avons repris le bilan présenté par le syndic BEGIA en le présentant sous une autre forme.

Nous y avons séparé divers postes de montants en débit et crédit et nous avons tenu compte d'écritures encore à comptabiliser par le Syndic et dont la demande avait été formulée dans le rapport de l'exercice précédent.

Voici ce bilan :

<u>BILAN AU 30.06.2017</u>		<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
100000	FONDS DE ROULEMENT		8 000,00 €
162000	FONDS DE RESERVE		4 879,29 €
330000	STOCK CLES	181,50 €	
400000	COPROPRIETAIRES DEBITEURS	4 493,39 €	
400000	COPROPRIETAIRES CREDITEURS		0,00 €
440000	FOURNISSEURS CREDITEURS		5 167,54 €
440000	FOURNISSEURS DEBITEURS	125,67 €	
499501	SINISTRE 633S001	891,05 €	
499502	SINISTRE 633S002	151,05 €	
499565	SINISTRE 633S1065	555,39 €	
550000	BEL. EP BE26 0882 5439 5629	747,14 €	
551000	BEL. CC BE37 0688 9400 0628	14 945,33 €	
701000	APPEL DE PROVISIONS PR CHARGES		25 500,00 €
404000	CHARGES 2 TR 2017 A FACTURER	21 456,31 €	
	TOTAUX	43 546,83 €	43 546,83 €

6.- COMMENTAIRES SUR DIVERS POSTES DU BILAN

Les sinistres :

Les comptes 499501 & 499502 pour respectivement 891,05 € dt et 151,05 € dt sont des sinistres récents. Ceux-ci datent effectivement de mai et de juin 2017.

Pour le compte 499565 « Sinistre Ozkur » pour 55,39 € dt, le gestionnaire nous a confirmé que le dossier était toujours en cours.

Pas d'autre commentaire particulier.

Nous devons toutefois attirer l'attention sur le fait que les factures reçues dans un exercice pour des charges se rapportant à un exercice ultérieur doivent être encodées à leur réception mais imputée dans un compte de bilan 490000 « Charges à reporter » au prorata des mois concernés. Au début de l'exercice suivant, ces proratas de charges sont transférés par opérations vers les comptes de charges par nature.

C'est une obligation imposée par les normes comptables applicables tant aux ACP qu'aux sociétés commerciales.

Cette règle n'est pas appliquée pour cette copropriété comme dans beaucoup d'autres et nous recommandons de l'appliquer dans le futur.

7.- LES COMPTES BANCAIRES.

Nous avons pu vérifier que les montants mentionnés au bilan sont en concordance avec les soldes repris sur les extraits bancaires émis par la banque à la date du 30/06/2017.

8.- CONCLUSIONS

Nous proposons que l'assemblée:

1.- Approuve les comptes du 01.07.2016 au 30.06.2017

2.- Approuve le bilan au 30.06.2017

3.- Approuve les quelques rectifications comptables que nous avons suggérées et que celles-ci soient mentionnées au procès-verbal.

4- Donner décharge au Syndic pour sa gestion de l'exercice 2416/2017.

5- Nous vous proposons la reconduction de notre mandat pour l'exercice 2017/2018 selon notre offre annexée au rapport.

Veuillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Michel LAGNEAU
Gérant de la sprl