MEGANCK GESTION SYNDIC

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48
E-mail : team2@mgsyndic.net
Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires de la résidence
ACACIAS

Place des Acacias 17
Avenue de la Chasse 88 & 90
Rue A. Gauthier 116
1040 Bruxelles

PROCES VERBAL DE LA RÉSIDENCE ACACIAS
DU 16 DECEMBRE 2024 (BCE 0888.825.153)

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et *d'un éventuel scrutateur* (Majorité absolue).**
Les propriétaires présents ou représentés sont 4 sur 101, formant ensemble 332/10 000 ème.
Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 12h00.
Est nommée Présidente de séance : Madame Andrikopoulou.
Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Madame Jacobs
La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

2. **Comptes :**
2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes – Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30 juin 2024 (majorité absolue)
Le syndic a joint au procès-verbal le rapport du vérificateur aux comptes. Il est proposé de donner décharge au vérificateur aux comptes et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété sur base du rapport du vérificateur aux comptes présenté en cours de séance.
La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2.2. Evolution des charges
2.2.1. Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente
Le syndic L'ACP étant en décompte trimestriel le budget prévisionnel présenté vous est transmis à titre informatif. Celui-ci pourra varier selon les dépenses (urgences, travaux approuvées en AG, conservatoire, entretien,...).
Le budget présenté par le syndic s'élève à 172.300 €.
Ce point n'est pas soumis aux votes.

2.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de payement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal
Le syndic présente la situation financière et fait lecture de la liste des débiteurs au soir de la réunion. La situation est bonne.
Les montants ouverts sont principalement les décomptes du 3T 2024 échus au 30/11/2024, à l'exception de 5 propriétaires, qui ont un solde antérieur.

2.4. Information sur les contrats « énergies ».
Le syndic joint un rapport au procès-verbal.
Le syndic est remercié pour cette information.

2.5. Réévaluation du fonds de roulement – décision (majorité absolue)
Le fonds de roulement s'élève à 70.000€.
Le fonds de roulement est la somme des avances faites à titre de provision pour couvrir les dépenses ordinaires périodiques (par exemple : entretien ascenseur, nettoyage parties communes, honoraires, etc.) entre le début du trimestre et le paiement des décomptes.

Sur base de budget prévisionnel de 172.300€, le syndic conseille de tenir compte d'un ratio de 5/12 de ce dernier pour couvrir les dépenses trimestrielles. Le fonds de roulement devrait être d'un montant de 71.791€ contre 70.000€ actuellement.

Si nécessaire, le syndic informe que des appels de fonds extraordinaires seront demandés, , afin de pallier un manque éventuel de liquidité.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de maintenir le fonds de roulement actuel et de ne pas augmenter celui-ci.

2.6. Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation
Le syndic rappelle que lorsqu'un propriétaire vend, il rembourse le vendeur de sa quote-part au fonds de roulement. Ce remboursement n'est pas automatique et ne peut se faire qu'après apurement de la dette du propriétaire qui devra attendre la clôture éventuelle du décompte de chauffage et d'eau chaude. Pratiquement le vendeur reçoit un décompte ou il apparait en crédit et doit à ce moment-là communiquer au syndic le compte sur lequel la copropriété doit rembourser le montant.
Sans réactions après un trimestre, l'ACP remboursera sur le dernier compte connu, le montant.

3. Rapport sur l'exercice

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion commente brièvement le rapport annexé à la convocation.
Le syndic rappelle que l'objectif du listing fournisseur est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures de bureau.

PEB : il est demandé au syndic d'ajouter le type d'isolation du sol dans le dossier PEB établi par Monsieur Moreau.

Rappel concernant la procédure en cas de sinistre – solution pour éviter des nouveaux sinistres :
- À l'achat, rénover les appartements en profondeur sans hésiter à remplacer les adductions d'eau surtout dans les cuisines et SDB.
- Vérification annuelle des joints périphériques des baignoires et douches.
- Remplacer le boiler d'eau si d'origine
- Fermer le compteur d'eau lors des départs en vacances

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) :
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.
- Madame CALVY (unanimité)
- Madame BANCZYCK (unanimité)
- Madame MARINO ENRIQUEZ (unanimité)
- Monsieur BRABANT (unanimité)
- Monsieur DELCROIX (unanimité)
- Monsieur CAMPAGNA (unanimité)
- Monsieur DULAIT (unanimité)

4.2. Au vérificateur aux comptes :
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

4.3. Au syndic :
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à MGS SRL.

5. Elections : (majorité absolue)

5.1. Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion

5.1.1. Madame CALVY (unanimité)
5.1.2. Madame BANCZYCK (unanimité)
5.1.3. Madame MARINO ENRIQUEZ (unanimité)
5.1.4. Monsieur BRABANT(unanimité)
5.1.5. Monsieur DELCROIX (unanimité)
5.1.6. Monsieur CAMPAGNA – OZON (unanimité)
5.1.7. Monsieur DULAIT

L'assemblée marque son accord à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés sur ces nominations.

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle
Monsieur DULAIT est élu à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Le commissaire est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

5.3. Du syndic
L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, accompagné du gestionnaire Madame Shannah Jacobs – The Urban Square (agent immobilier agréée IPI sous le statut d'indépendante) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au gestionnaire de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le seul et unique représentant légal de la copropriété.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le 20 NOVEMBRE 2025 à 18 heures en les bureaux de MGS et/ou en Visio
Sous réserve de modifications liées à des causes externes, la motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Il est précisé 18 heures.

7. **Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote**

7.1. Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tel que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

Le syndic fait un point sur les différents contrats d'ores et déjà souscrits au soir de la réunion (ascenseur, assurance, organisme de contrôle, électricité, ...). Au soir de la réunion, il est décidé de ne pas changer de fournisseurs mais de mandater toutefois le syndic pour faire les changements nécessaires, si pendant l'année, il trouve un meilleur prestataire de service et/ou moins cher. Le syndic veillera toutefois à recevoir préalablement l'aval des membres du conseil de copropriété. Cette proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

7.2. Proposition de donner un mandat spécial aux membres du conseil de copropriété pour, par dérogation à la loi, permettre aux membres du conseil de réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle à fixer – Décision (majorité absolue)

Le point n'est pas soumis aux votes.

7.3. PEB

7.3.1. Information générale sur le PEB

Le syndic expose les informations les plus récentes à ce sujet déjà évoquées lors de précédentes réunions. Le syndic informe que la situation est toujours en cours d'évolutions et que les informations présentées sont celles disponibles au jour de la réunion.

- En février 2024, le Parlement Européen a révisé sa position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments de la loi européenne sur le climat de juillet 2021 (communiqué : 20230206IPR72112). Objectif : avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.

- A partir du 1er janvier 2026, il sera obligatoire de pour tous les logements bruxellois d'avoir un certificat PEB (même pour les propriétaires occupants) dans un délai de 5 ans. La copropriété devra nommer un expert PEB unique pour réaliser l'ensemble des certificats PEB manquants de la copropriété et/ou d'actualiser les certificats PEB existants. Les certificats PEB existants, tant qu'ils ont moins de 10 ans, resteront valables.

- Au plus tard au 31 décembre 2030, l'ensemble des habitations devront donc obligatoirement être munis d'un PEB valide.

  Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :
  - Risque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
  - Réduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.
  - Saturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration

- A partir du 1er janvier 2033, les habitations dont le PEB est F ou G devront payer une amende

- En 2040, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende

- En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.

Les amendes sont calculées de façon à être supérieures à l'investissement nécessaire à l'amélioration du PEB. Il ne sera donc jamais rentable pour l'ACP de ne pas réaliser les travaux et de payer la sanction.

- **Les copropriétaires sont cosolidaires des amendes qui seront réparties au prorata des quotités** sauf si le poste d'amélioration est entièrement privatif (châssis)
  Exemple :
  - Appartement 1 a un PEB de G
  - Appartement 2 a un PEB de F
  - Appartement 3 a un PEB de E
  - Appartement 4 a un PEB de D
  - Appartement 5 a un PEB de C+

  Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033.
  Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.
  La somme de ces amendes sera envoyée à l'ACP qui la répartira sur l'ensemble des propriétaires (appartements 1, 2, 3, 4 et 5) au prorata des quotités. Cette méthodologie est imposée par le législateur et ne peut pas être modifiée.
  Le point n'est pas soumis au vote.

7.3.2. Accès aux informations utiles disponibles sur le site de l'ACP et permettant aux copropriétaires qui louent ou qui vendent de transmettre aux experts et/ou agents immobiliers un dossier complet. Dossier qui servira aussi pour le futur certificateur PEB
Chaque propriétaire qui loue, vend ou doit faire un PEB doit naviguer dans de nombreux endroits du site OPENSYNDIC pour récupérer les informations. Souvent le propriétaire lambda ou l'expert doit contacter le syndic pour compléter son dossier.
L'objectif reste d'ici la fin de l'année 2024 de permettre à chaque propriétaire d'obtenir très facilement l'ensemble des informations requises dans le cadre de mutation ou PEB
Informations qui devront être mises à jour annuellement.
Le syndic, pour toutes les ACP, récolte encore actuellement toutes les informations utiles (certaines informations légales sont encore inconnues ou sont non disponibles) qui seront ensuite téléchargeable à court terme en un clic.
Le syndic a déjà transmis le rapport concernant les isolations de l'enveloppe de l'immeuble, celui-ci est également disponible sur site de la copropriété.

7.4. Information sur les bornes de recharges pour véhicules électriques

7.4.1. Cadre législatif – rappels des obligations des ACP ayant plus de 3 garages
Le syndic rappelle que la loi « à la prise » est votée et est d'application. Le syndic rappelle l'existence d'un arrêté régional qui énumère les recommandations techniques et légales à suivre lors de l'implantation de bornes dans les parkings.
Voici les recommandations à suivre :
- Procéder à une installation commune uniquement dédiée à alimenter les parkings en électricité pour les bornes.
- Placer un bouton coup de poing à l'entrée des parkings pour couper l'électricité des bornes en cas d'incendie
- Garantir un renouvellement d'air toutes les 3 heures dans les parkings.

Placer des plans indiquant les emplacements munis de bornes électriques

7.4.2. Présentation des alternatives financières
Le syndic informe qu'il y a 2 options : fonds propres ou en tiers investisseur.

7.4.3. Présentation de l'étude de risques recommandée par le législateur
Le syndic rappelle également que le service de prévention pompiers lors du renouvellement ou de la mise à jour du permis d'exploitation des parties communes (gaz, chaudière,...) pourrait venir avec des exigences supplémentaires (sprinklage détection incendie,...). Cela vaudrait dire que potentiellement, l'installation devrait être amélioré et/ou modifiée.
Pour réduire ce risque, il est proposé de réaliser une étude de risques avec une société spécialisée.

7.4.4. Vote pour réaliser l'étude de risques et mandater MGS pour choisir un expert – (majorité absolue)
Après discussion et votes il est décidé à 73,90%/ l'unanimité de faire réaliser l'étude de risques et mandater MGS en concertation avec le conseil de copropriété pour le choix de l'expert. Cette étude sera financé par les charges courantes pour un budget de 1.500€ /2.500 HTVA.

7.4.5. Vote pour réaliser les travaux et mandater MGS qui pourra éventuellement se faire aider par un expert – Décision (majorité 2/3)
Le point n'est pas soumis aux votes et reporté à la prochaine AG.

7.4.6. Vote pour mandater MGS et/ou un expert pour présenter un dossier complet pour la prochaine AG (majorité absolue)
Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représenter de mandater MGS pour la présentation d'un dossier complet lors de la prochaine Assemblée Générale qui inclura les mesures de protection prévue dans l'analyse de risque. Si nécessaire le syndic pourra se faire aider par Monsieur Moreau.

7.4.7. Choix de l'entreprise – Décision (majorité 2/3)
Le point n'est pas soumis aux votes et reporté à la prochaine AG.

7.4.8. Financement des travaux – Décision (majorité 2/3)
Le point n'est pas soumis aux votes et reporté à la prochaine AG.

7.4.9. En cas de décision défavorable mandater le syndic lors du prochain renouvellement du permis d'inclure dans la demande, l'éventuelle pose de bornes de recharges – Décision (majorité absolue)
Le point n'est pas soumis aux votes et reporté à la prochaine AG.

7.5. Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans

7.5.1. Information générale et risques en cas d'infraction.
Le syndic rappelle que la loi est d'application et s'appliquera à l'échéance de la certification en cours. Attestation de l'immeuble valable jusque 2045.

7.6. Pour améliorer la communication interne au sein de la résidence, proposition de mettre en place l'application « ask Nestor » qui permettra d'informer les occupants via l'applications des messages du syndic, de la copropriété, des pannes, , information sur les locaux, demande de changement plaquettes, ROI,....

7.6.1. Présentation du projet et des budgets
Après discussion il est décidé de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

7.6.2. Décision (majorité 2/3)
Le point n'est pas soumis aux votes.

8. **Information - rappel - suggestions du syndic ne nécessitant pas de vote et opposables aux propriétaires**
Est jointe à la convocation une annexe reprenant les principales suggestions et/ou nouvelles obligations. Les propriétaires sont invités à en prendre connaissance

9. **Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les copropriétaires – Mode de financement – Planification – Décision**

9.1. A la demande d'un propriétaire : Proposition visant à remplacer les cameras fictives du bâtiment (entrée et garages) par des vraies cameras, en garantissant un délai de sauf garde des enregistrements suffisant pour permettre son utilisation par la police pour donner suite à des actes de vandalisme éventuels (48 heures au minimum) – présentation du dossier – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le syndic informe l'Assemblée des plaintes reçues pendant l'année, et principalement sur le vol de colis dans les halls d'entrées.

Le syndic informe que si l'ACP souhaite installer et utiliser une caméra de surveillance pour la surveillance et le contrôle, l'ACP devra respecter un régime légal particulier, ladite Loi caméras. Pour les aspects qui ne sont pas réglés de manière explicite dans cette loi, le RGPD est d'application. Ce qui rend l'utilisation aux caméras très limités.

Après discussion et votes il est décidé à l'unanimité de ne pas placer de caméras.

9.2. Possibilité de placement de box à colis à l'extérieur – présentation du dossier – Décision (majorité 2/3)

Le syndic informe, suite aux nombreux vol de colis, avoir contacté la société BringMeBox, pour le placement de box à colis à l'extérieur, mais n'a encore eu aucun retour à la demande.

Facility locker : 1 locker (13 portes) connecté : 750€ HTVA installations

Pilote de 18 mois pay per use de €0,75 par colis reçu. Le prix par colis reçu sera facturé aux destinataires ad hoc.

Après discussion et votes il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentes de ne pas placer de boites à colis.

10. **Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)**

Au jour de l'AG, le montant du fonds de réserve s'élève à 73.630€.

Il est décidé à l'unanimité d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de **10.000€** par trimestre.

La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 12h30.
Date d'expédition par mail le 23 décembre 2024 et mise ne ligne sur le site le 30 décembre 2024.

Au plaisir de vous revoir, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Shannah Jacobs
Gestionnaire

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net

INFORMATION

ROI – En cas d'infraction, pour éviter de pénaliser financièrement l'ACP et avoir un impact plus important sur le fauteur de trouble – Le gestionnaire facturera dorénavant les rappels au ROI au seul propriétaire / occupant concerné à concurrence de minimum 35 €. Ce point sera précisé dans le prochain ROI. Il est rappelé au propriétaire la nécessité de transmettre le ROI aux locataires.

Nous avons opté pour l'envoi des décomptes par voie électronique parce qu'elle est sûre, économique et respectueuse de l'environnement, tant pour nous que pour vous qui la recevez - A dater de ce jour ; seuls les propriétaires n'ayant pas d'adresse électronique recevront les décomptes de charges sous format papier (pour rappel les décomptes ne sont envoyés qu'à une seule adresse électronique)

RAPPEL :

- La loi prévoit que la convocation est envoyée par voie recommandée au propriétaire – si le propriétaire veut y déroger à l'avenir, il doit transmettre une dérogation (un simple mail suffit).
- Il appartient aux personnes en indivision de choisir entre elles et de spécifier au syndic l'adresse UNIQUE à laquelle le syndic doit envoyer les charges

Le syndic est toutefois favorable d'envoyer les convocations par mail aux différentes personnes de l'indivision qui se chargeront de lui transmettre les adresses mail nécessaires

-Il appartient au propriétaire de signaler suffisamment tôt son changement d'adresse mail en précisant le nom de la Résidence

- Votre décompte est accessible sur le portail MGS dès qu'il a été envoyé. Le processus d'accès au portail est joint au PV
- L'appel au service de garde ne se fait que pour les parties communes ou en cas de sinistre ; nous enregistrons de plus en plus d'appels non urgents la nuit ou les week-ends à des heures inacceptables pour des problèmes non urgents ou privatifs – nécessité de rappeler à vos locataires qu'en cas d'abus, des frais importants sont refacturés en privatif ou à la communauté (appels de garde majorés des prestations administratives).
- Si vous recherchez un corps de métier, ou pour signaler par exemple que l'ascenseur est en panne, consultez le listing fournisseurs joint à tous les PV et convocation
- En cas de prise de RDV avec un fournisseur c'est à vous de le faire directement – le syndic n'est pas le secrétaire du fournisseur
- Si vous louez votre bien : transmettez une copie du ROI à votre locataire et indiquez-lui où se trouvent les différents locaux techniques, poubelles, ...
- MGS investit beaucoup de temps et de moyens dans le maintien de la mise à jour du site de la copropriété. De nombreux documents régulièrement demandés au syndic sont disponibles gratuitement à tout moment (contrats, PV d'AG, factures, etc...). Nous invitons tous les propriétaires à chercher en priorité sur ce site avant d'introduire une demande payante de duplicatas auprès du syndic. Le mode d'emploi du site est joint à chaque PV.

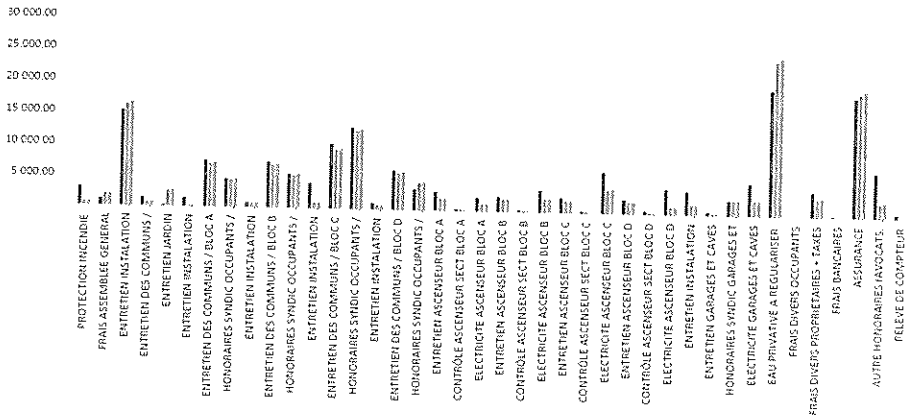
ACP ACACIAS
Av. de la Chasse-Rue Gautier-Pl. des Acacias
0.888.825.153

EXERCICE COMPTABLE DU 01/07 AU 30/06

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 01/07/2023 - 30/06/2024	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION INCENDIE	3.050,00	734,62	750,00
FRAIS ASSEMBLEE GENERAL	1.200,00	1.943,00	2.000,00
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS COMMUNS AUX 4 BLOCS (1)	15.200,00	16.208,57	16.500,00
ENTRETIEN DES COMMUNS / COMMUNS AUX 4 BLOCS	1.450,00	719,10	750,00
ENTRETIEN JARDIN	300,00	2.581,20	2.700,00
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC A (1)	1.450,00	265,00	300,00
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC A	7.500,00	6.955,93	7.100,00
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC A	4.600,00	4.422,58	4.600,00
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC B (1)	800,00	769,56	800,00
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC B	7.400,00	6.841,66	7.000,00
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC B	5.500,00	5.251,74	5.500,00
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC C (1)	4.100,00	936,28	950,00
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC C	10.400,00	9.418,94	9.600,00
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC C	13.000,00	12.455,62	12.700,00
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / BLOC D (1)	1.100,00	711,97	750,00
ENTRETIEN DES COMMUNS / BLOC D	6.350,00	5.925,60	6.100,00
HONORAIRES SYNDIC OCCUPANTS / BLOC D	3.400,00	4.425,02	4.600,00
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC A	3.100,00	1.971,98	2.000,00
CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC A	400,00	334,30	350,00
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC A	2.250,00	1.223,95	1.300,00
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC B	2.450,00	2.063,18	2.100,00
CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC B	400,00	334,31	350,00
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC B	3.600,00	2.134,00	2.200,00
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC C	2.500,00	1.974,14	2.000,00
CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC C	400,00	334,31	350,00
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC C	6.700,00	3.810,55	4.000,00
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC D	2.350,00	1.937,76	2.000,00
CONTRÔLE ASCENSEUR SECT BLOC D	600,00	334,32	350,00
ELECTRICITE ASCENSEUR BLOC D	4.200,00	1.251,54	1.300,00
ENTRETIEN INSTALATION TECHNIQUES DIVERS / GARAGES - CAVES	3.900,00	1.671,84	1.700,00
ENTRETIEN GARAGES ET CAVES	550,00	383,00	400,00
HONORAIRES SYNDIC GARAGES ET CAVES	2.450,00	2.443,04	2.500,00
ELECTRICITE GARAGES ET CAVES	5.250,00	2.419,10	2.500,00
EAU PRIVATIVE A REGULARISER	19.950,00	24.519,08	25.000,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	150,00	179,00	200,00
FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES + TAXES	4.000,00	2.887,48	3.000,00
FRAIS BANCAIRES	200,00	61,82	200,00
ASSURANCE	19.000,00	19.663,81	20.100,00
AUTRE HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX, EXPERTS)	7.200,00	2.250,60	2.500,00
RELEVE DE COMPTEUR	650,00	27,00	200,00
	179.050,00	154.776,50	159.300,00

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 01/07/2023 - 30/06/2024	BUDGET PREVISIONNEL
CHARGES EXCEPTIONNEL (Divers travaux - Réparations - Sinistre non prélévés sur le fonds réserve) (2) (3)	15.700,00	24.436,24	13.000,00
	15.700,00	24.436,24	13.000,00
TOTAL	194.750,00	179.212,74	172.300,00

(1) Electrique, égouts, bâtiment et toiture, porte garage
(2) Charges exceptionnel " Réparation + Travaux + sinistre" pour les communs +4 blocs + 4 ascenseurs + Garage /CAVE
(3) Pour assurer la liquidité , nous avons prévu 50 % des frais réels de l'année 2023-2024



ACACIAS

Situation à la date 30/09/2024

SITUATION ACTUELLE

Fonds de roulement	70 000,00	
Charges trimestre en cours	-29 281,14	
Sinistre	-10 135,71	
Stock	-542,16	
Situation prop	-7 658,14	
Situation fourn	8 553,51	
Liquidités restantes	**30 936,36**	-1 590,94
Compte à vue	29345,42	
Fonds de réserve	63 630,80	
Réserve Intêret et frais banacaires	-6,04	
Réserve intérêts & indémnités	1 313,25	
Ancien FRNS/PROP	6 485,78	
Réserve indemnité emménagement /dem	400,00	
Garantie pour clef local velo	97,50	
Arrondis	-1,02	
Total réserves	**71 920,27**	1 590,94
Compte épargne	73511,21	

Nous proposons de porter le fonds de roulement à 81 000 €

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

Moyenne charges ordinaires 4 derniers trimestres

3T2023	40656,60
4T2023	71614,57
1T2024	48686,25
2T2024	32764,43
MOYENNE	**48430,46**
Estimation charges tr	**48430,46**
Pour 5 mois de cha	**80717.44**

ACACIAS
Av. de la Chasse-Rue Gautier
1040 BRUXELLES
BCE: 0888.825.153
Banque: BE93 2100 0477 3967
BIC: GEBABEBB

M.G.S srl
Chaussée de La Hulpe, 150
1170 Bruxelles
Tél.: 02/534.44.48
IPI: 502.057

BILAN

Décompte 2T2024

Période 01/04/2024 - 30/06/2024

Fait: 12 août 2024

Date Impr.: 11/10/2024

Descriptif		Débit	Crédit
100000	FONDS DE ROULEMENT		70 000,00
100010	TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		3 286,50
150010	RÉSERVE DIFFÉRENCES D'ARRONDI	1,02	
150020	RÉSERVE INTÉRETS & INDEMNITÉS		1 313,25
150040	ANCIENS FRS/PROPR.		6 485,78
150060	RÉSERVE INDEMNITES EMME/DEMENA		400,00
160000	FONDS DE RESERVE GENERAL		63 630,80
280001	GARANTIE POUR CLEF LOCAL VELO		97,50
330000	STOCK DE CLÉS	525,06	
330001	STOCK DE TÉLÉCOMMANDES	17,10	
400000	PROPRIÉTAIRES	48 978,25	
440000	FOURNISSEURS		5 872,96
499138	SINISTRE 2022-10		893,73
499141	SINISTRE 2022-11	830,00	
499142	SINISTRE 2023-3	3 199,08	
499147	SINISTRE 2023-5	726,00	
499148	SINISTRE 2023-7	286,20	
499149	SINISTRE 2023-8	300,00	
499150	SINISTRE 2024-3	770,86	
499152	SINISTRE 2024-6	250,00	
499158	SINISTRE 2024-02	747,30	
499160	SINISTRE 2024-7	300,00	
499162	SINISTRE 2024-5	250,00	
550000	COMPTE EPARGNE	73 993,71	
551000	COMPTE COURANT	20 805,94	
		151 980,52	**151 980,52**

GRAND LIVRE GENERAL

160000			FONDS DE RESERVE GENERAL							
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2023001	01/07/23	16/08/23	Réouverture année comptable 0				23 630,80		23 630,80
DIV	2023002	30/09/23	30/09/23	Provisie nr 20 - 30/09/2023				10 000,00		33 630,80
DIV	2023008	31/12/23	31/12/23	Provisie nr 22 - 31/12/2023				10 000,00		43 630,80
DIV	2023009	31/03/24	31/03/24	Provisie nr 26 - 31/03/2024				10 000,00		53 630,80
DIV	2023012	30/06/24	30/06/24	Provisie nr 27 - 30/06/2024				10 000,00		63 630,80
					160000		0,00	63 630,80		63 630,80
1600		***		Fonds de reserves			0,00	63 630,80		63 630,80
1		***		DETTES À PLUS D'UN AN			0,00	63 630,80		63 630,80
							0,00	63 630,80		63 630,80

trinergy

Meganck Gestion Syndic (MGS) - elec		Consommation entre mars et septembre 2024		Tarif du contrat-cadre de MGS en cours chez Engie Electrabel Formule variable appliquée sur la consommation écoulée depuis le 01/03/2024							Conditions de marché actuelles - Fiche tarifaire variable professionnelle Simulation sur la moyenne des valeurs Belpex entre mars et septembre 2024						
Site	EAN	Conso totale (MWh)	Conso Mono (MWh)	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€) hTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVAC	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€) hTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVAc
ACP Acacias	541448920703242085	4,51	4,51	36,00	77,87	123,72	45,70	990,57	0,06	1050,00	53,35	117,08	123,72	45,70	1184,69	0,06	1255,77
ACP Acacias	541448920703300150	4,51	4,51	36,00	77,87	123,72	45,70	990,57	0,06	1050,00	53,35	117,08	123,72	45,70	1184,69	0,06	1255,77
ACP Acacias	541448920703155323	4,51	4,51	36,00	77,87	123,72	45,70	990,57	0,06	1050,00	53,35	117,08	123,72	45,70	1184,69	0,06	1255,77
ACP Acacias	541448920703241590	4,51	4,51	36,00	77,87	123,72	45,70	990,57	0,06	1050,00	53,35	117,08	123,72	45,70	1184,69	0,06	1255,77
ACP Acacias	541448920703241897	4,51	4,51	36,00	77,87	123,72	45,70	990,57	0,06	1050,00	53,35	117,08	123,72	45,70	1184,69	0,06	1255,77
	Total Annuel	22,54						Total estimé (€ TTC)		5.250,00 €					Total estimé (€ TTC)		6.278,85 €
															Différence estimée (€ TTC)		1.028,84 €

MEGANCK GESTION SYNDIC

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 (option 2)
E-mail : team2@mgsyndic.net

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE DE LA RÉSIDENCE ACACIAS POUR L'ASSEMBLE GENERALE DU 14 NOVEMBRE 2024 (BCE 0888825153)

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
   Néant

2. **Travaux décidés mais non réalisés**
   - Dossier PEB sondage : En cours
   - Cahier des charges pompes a chaleur – En cours

3. **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
   - Réparation diverses en toiture au niveau des tuiles.
   - Remplacement extracteur cuisine colonne G& M (Acacias 17)
   - Remplacement section d'une colonne commune des eaux usées dans les garages

4. **Sinistres en cours ou clôturés**
   Pour rappel : Franchise en dégâts des eaux : 3.200€
   - 2023-09 : DDE
     - Cause : Infiltration par toiture
     - Assurance : non couvert par l'assurance sous franchise
   - 2024-01 : DDE B4-B5
     - Assurance : non couvert– sous franchise
   - 2024-02 : Chasse 90 : B1 + hall d 'entrée.
     - Cause: Robinet ouvert dans l'appartement de Monsieur Mori.
     - Assurance : en cours pour recours contre le locataire, qui conteste.
   - 2024-03 : Dégâts porte de garage
     - Cause : vandalisme/effraction
     - Assurance : Oui
   - 2024-05 : DDE Appartement J6
     - Cause : l'alimentation du boiler qui était défectueuse
     - Assurance : Non sous franchise
   - 2024-06 : DDE A17 : 1ier RDC
     - Cause : Siphon sdb 1ier étage
     - Assurance : Non couvert, sous franchise
   - 2024-07 : Fuite d'eau -1
     - Cause : Soudure alimentation eau chaude endommagé
     - Assurance : non, sous franchise
   - 2024-08 : Infiltration parking
     - Sans suite
   - 2024-09 : Vandalisme porte entrée Acacias :
     - Sans suite.

- 2024-10 : Intempéries K4
  - Assurance : couvert
- 2024-11 : A17 : DDE Appartement 1 ier étage
  - Cause : Fixation tube de douche
  - Assurance= sous franchise
- 2024-12 : DDE E5-E6
  - Cause : évacuation terrasse bouché
  - Assurance : pas de dégâts
- 2024-13 : DDE beobank
  - Cause : écoulement des eaux colonnes au 3iée éage
  - Assurance : en cours

5. **Dossiers litigieux et procédures en cours**
   - Néant

6. **Les contrats de fournitures régulières**
   - voir annexe

7. **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
   - Néant