

A4I srl
Av. du Bourgmestre E. Demunter, 23 bte 00/1
1090 BRUXELLES
Tél. : 02 460 11 35
Fax : 02 452 36 68
Numéro BCE : 0458.280.854
N° I.P.I. : 105.252 & 512.167

BRUXELLES, le 08 mars 2023

ACP La Pastourelle - Bloc A (N. Entr. : 0873 239 827)
Clos de la Pastourelle 13
1140 BRUXELLES
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 08 Mars 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	12	sur 26	46.15 %	69930
Copropriétaires représentés	6	sur 26	23.08 %	15740
Copropriétaires absents	8	sur 26	30.77 %	14330
Totaux	26	sur 26	100.00 %	100000.000
AG valide en participants		18	69.23 %	
AG valide en quotités		85670	85.67 %	

Le 08 Mars 2023 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

1. Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; formulation qui a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Association des Copropriétaires. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

2. Désignation du bureau et du secrétaire

Art 3.87 § 5 du code civil : "L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire" ;

Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

Statuts - composition du bureau : le bureau est composé d'un président et deux Assesseurs

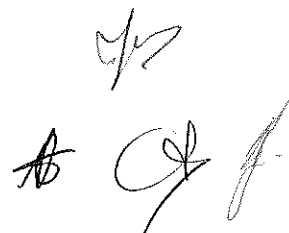
Madame est élue Présidente de l'Assemblée tandis que Madame sont désignés Assesseurs.

L'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité des voix présentes et représentées la désignation de **A4I** en tant que secrétaire de la réunion.

3. Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété

Art 3.90 §4 du code civil : "Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission".

Voir en annexe le rapport d'activités rédigé par le Conseil de Copropriété (Voir annexe 1)



4. Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 3.90 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières" ;

Après analyse des contrats avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'actuellement, ceux ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

- Gaz Chauffage : **ENGIE** (durée : 1 an – date anniversaire : 1er janvier) ; contrat global A4i négocié par le courtier en énergie **TRINERGY** ;
- Electricité : **ENGIE** (durée : 1 an – date anniversaire : 1er janvier) ; contrat global A4i négocié par le courtier en énergie **TRINERGY** ;
- Nettoyage : **DOCHIA SAUCA** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/11/09 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Ascenseurs : **OTIS** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/06/15 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) et **SGS** (durée : 3 ans - date anniversaire : 30/08/05 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Chauffage : **RM CHAUFFAGE** – En attente du contrat d'entretien
- Porte de garage : **PORTOMATIC** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/03/06 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Entretien des dispositifs de sécurité : **SAFE & SOUND** (durée : 1 an - date anniversaire : 23/10/12 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Espaces verts : **PRO ARBO** (durée : 1 an - date anniversaire : 1/01/13 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis de 3 mois) ;
- Assurances : Courtier K&S Assurances
 - Assurance incendie **AXA 817.129.082** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/01/21 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
 - Assurance RC professionnelle **AG** N°03/66.509.696/000 (durée : 1 an – date d'anniversaire : 01/01/20 - renouvellement par tacite reconduction
- Relevé des compteurs : **ISTA** (durée : 10 ans - date anniversaire : 14/11/00 – renouvellement par tacite reconduction pour un an - renon : préavis 3 mois) ;
- Entretien du réseau d'égouttage suspendu : **DMO** (durée : 1 an - date anniversaire : 25/02/10 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) ;
- Syndic : **A4i srl** (durée : 3 ans – date anniversaire : 31/03 - renon : préavis 6 mois) - en-cours jusqu'au 31/03/2023.

Mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison du gaz et électricité à partir du 1er janvier 2024 dans le cadre du contrat global A4i et mandat à A4i pour négocier et signer la meilleure proposition recommandée par la société Trinergy, tant au niveau des prix que de la durée.

Point sur les contrats des différents prestataires de services	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

5. Etat des procédures judiciaires en-cours

Propriétaires en défaut de paiement :

- Appartement AA0.01 : 4.608,03€

- Ce dossier est suivi par l'avocat de la copropriété, le bureau
- Mise en vente de l'appartement par le curateur dans les prochains mois.
- En toute hypothèse, le curateur a confirmé que la copropriété est privilégiée sur le fruit de la vente.
- En cas d'intérêt en vue d'acquérir cet appartement, les copropriétaires peuvent prendre directement contact avec le curateur. Ce dernier préfère évidemment une vente de gré à gré plutôt qu'une vente publique.

Mandat au syndic, assisté par le Conseil de Copropriété pour le suivi et toute décision relative à ce(s) litige(s).

Etat des procédures judiciaires en-cours	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

6. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Le contrôle des comptes pour l'exercice 2022 a été effectué par le Commissaire aux Comptes (Mr DEVILLET) désigné par l'Assemblée Générale. Les comptes ont été approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

7. Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

(Voir annexe 2).

Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

8. Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

9. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

10. Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

11. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CHEVALIER

Art 3.90 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions" ;

Art 3.90 §3 du code civil : "L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire et est renouvelable".

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CHEVALIER	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme DE MARREE

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme DE MARREE	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

13. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DE LEERSNIJDER

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DE LEERSNIJDER	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

14. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MATTIOLI

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MATTIOLI	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

15. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2023 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un Collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur".

Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).

Nomination du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2023. Monsieur DEVILLET présente sa candidature.

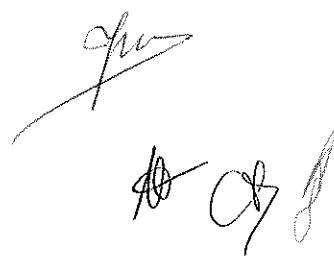
Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2023 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

16. Budget prévisionnel 2023

Art 3.89 § 18° "l e syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets."

Approbation du budget prévisionnel des charges courantes, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges. (Voir annexe 3).

Budget prévisionnel 2023	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			



17. Mesures Conservatoires : Remise en état de l'espace accueillant les conteneurs poubelle à la rue de Genève

Devis PRO ARBO : 3.296,6 € TVAC - Financement via le Fonds de Réserve - Voir annexe 4.

Les frais relatifs à ces travaux seront divisés entre les BLOCS A, B & C.

Mesures Conservatoires : Remise en état de l'espace accueillant les conteneurs poubelle à la rue de Genève	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

18. Sécurité : Proposition 1 - Remplacer l'ensemble des télécommandes de la porte de garage, Nice Floor de 2ème génération, par des télécommandes de 3ème génération (Proposition du Conseil de Copropriété)

Les télécommandes Nice Floor de 2ème génération ne sont pas identifiables. Dès lors, il est proposé de remplacer l'ensemble de ces télécommandes par la dernière version (3ème génération) afin qu'en cas de perte ou de vol d'une télécommande, cette dernière puisse être indentifiée et désactivée.

En cas de vote favorable, celui-ci dépendra également du vote des BLOCS B&C. En cas de refus de ces derniers, la proposition sera considérée comme étant refusée.

Sécurité : Proposition 1 - Remplacer l'ensemble des télécommandes de la porte de garage, Nice Floor de 2ème génération, par des télécommandes de 3ème génération (Proposition du Conseil de Copropriété)	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

19. Sécurité : Proposition 2 - Remplacement des télécommandes Nice Floor : Prise en charge par la copropriété

Proposition de prise en charge par le fonds de réserve. En cas de refus de ce point, la prise en charge du coût du remplacement se fera de manière privative.

L'Association des Copropriétaires attire l'attention des copropriétaires qu'il est essentiel de ne pas laisser sa télécommande dans sa voiture afin de limiter les risques de vol.

Sécurité : Proposition 2 - Remplacement des télécommandes Nice Floor : Prise en charge par la copropriété	Oui	72 330	91.35 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	6 850	8.65 %	
	Voix exprimées	79 180	-	
	Abstention / Absents	20 820	-	
NON				
ABSTENTIONS				

Yus
A CB

20. Travaux 2024 - 2029 : état des lieux + financement et planification

- Placement de caméras ;
- Parlophone ;
- Panneaux photovoltaïques ;
- Isolation toiture ;
- Peinture - murs et plafonds communs ;
- Peinture - lignes délimitant les emplacements de parking.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer à étudier ces projets.

Travaux 2024 - 2029 : état des lieux + financement et planification	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

21. Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 3.86 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'Association des Copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose des appels de fonds de réserve à hauteur de 10.000€ par trimestre.

Organisation du (des) Fonds de Réserve	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

22. Renouvellement du mandat de syndic d'A4i

Renouvellement pour une durée de 3 ans (soit du 1/04/2023 au 31/03/2026), aux mêmes conditions tarifaires (indexées) que le contrat existant. Mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du nouveau contrat.

Renouvellement du mandat de syndic d'A4i	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0	0.00 %	
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

23. Remise en peinture des menuiseries extérieures : Demande de prime auprès de RENOLUTION

Arrêté Du Gouvernement De La Région De Bruxelles-capitale du 31 mars 2022, publié le 04 mai 2022.

Chapitre V, Section 2, art. 13, 3 : Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :

a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :

- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de prime,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime : BE68 2100 1866 1034.

Dans le cadre de la demande des prime liée aux travaux de remise en peinture des menuiseries extérieures, le vote porte sur l'accord de l'ensemble des points repris ci-dessus et proposition de donner mandat au syndic A4i pour récupérer toutes les informations et documents nécessaires et de d'introduire la demande des primes concernées.

Remise en peinture des menuiseries extérieures : Demande de prime auprès de RENOLUTION	Oui	85 670	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	85 670	-	
	Abstention / Absents	14 330	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

24. Divers



Handwritten signature and initials:
[Signature]
ACD

Relevé des présences

Copropriété : 1601 - ACP La Pastourelle - Bloc A (N°. Ent. : 0873 239 827)
 Exercice : 2022

Lieu : BRUXELLES
 Date : 08/03/2023
 Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
	6560.0000	Procuration
	530.0000	Procuration
	210.0000	Procuration
	7850.0000	Présent
	210.0000	Absent
	5290.0000	Présent
	3270.0000	Procuration
	5340.0000	Présent
	5580.0000	Présent
	5350.0000	Présent
	5450.0000	Présent
	980.0000	Absent
	4010.0000	Présent
	740.0000	Absent
	7190.0000	Présent
	5700.0000	Présent
	4830.0000	Présent
	4640.0000	Procuration
	5340.0000	Absent
	530.0000	Procuration
	1760.0000	Absent
	210.0000	Absent
	740.0000	Absent
	6490.0000	Présent
	6850.0000	Présent
	4350.0000	Absent
Total Copropriété :	100 000.0000	26
Présents :	69 930.0000	12
Procurations :	15 740.0000	6
Absents :	14 330.0000	8
Total pour le quorum :	85 670.0000 (85.67 %)	18 (69.23 %)

ANNEXE 1

RAPPORT D'ACTIVITE 2022

Bonjour à tous et à toutes,

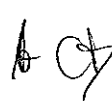
Les décisions restrictives qui nous ont été imposées pendant la pandémie pour lesquelles certaines réunions se sont tenues par vidéoconférence et non en présentiel sont derrière nous, l'année 2022 a retrouvé sa vitesse de croisière et nos différentes réunions ont pu se tenir comme avant, la première réunion le 30 mars 2022 pour établir un plan de travail notamment pour des travaux à réaliser éventuellement dans le courant de l'année en demandant des offres de prix, des devis nécessaires suivant les décisions prises lors de l'Assemblée Générale précédente.

Le 5 octobre 2022 pour faire le bilan et l'examen des problèmes survenus pendant les 7 premiers mois de l'année qu'il faut résoudre soit à long terme soit immédiatement. Au cours de ces réunions les factures sont déjà vérifiées scrupuleusement et la dernière réunion le 1er février 2023 permet aussi à Michel Devillet désigné commissaire aux comptes, d'effectuer une vérification du facturier, des extraits bancaires des comptes à vue et d'épargne, cette réunion permet aussi de fixer l'ordre du jour de l'A.G, d'élaborer le budget qui vous sera ventilé et commenté lors de notre prochaine Assemblée Générale qui aura lieu le 8 mars 2023 à laquelle je souhaite que vous serez nombreux à participer car j'insiste sur l'importance de la présence des propriétaires ou représentés ceci afin d'éviter de devoir à nouveau vous convoquer pour une deuxième assemblée, faute de quotités requises ainsi que des frais supplémentaires.

Le 23 novembre 2022 une Assemblée Générale Extraordinaire était organisée en collaboration avec le bloc B/C car leurs 3 projets proposés étaient identiques aux nôtres dont un projet nécessitant l'urgence, la proposition de placer des panneaux photovoltaïques car à partir du mois de janvier la région bruxelloise envisageait de baisser la valeur des certificats verts pour toute nouvelle installation, au delà ils seraient distribués en plus petite quantité. Malgré le vote favorable pour ce placement avec la condition que la réinjection de l'électricité excédentaire soit entièrement au bénéfice de la copropriété nous avons pris la décision de ne pas poursuivre ce projet et nous confortent dans notre décision car selon la société Brusol des contraintes techniques au niveau du passage des fils électriques avaient été constatés, ce qui aurait engendré des frais supplémentaires. De plus Brusol envisageait de conserver la propriété de l'électricité excédentaire si le placement se réalisait en 2023. A un mois de la fin de l'année il n'était pas envisageable de placer ces panneaux à l'aveugle. Ce point sera remis à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ainsi que le point concernant l'isolation de la toiture qui pour moi est aussi important pour faire des économies de chauffage.

J'ose espérer que vous faites toujours confiance aux membres du conseil de copropriété, omniprésent tant au bloc A qu'au bloc B/C et moi même sommes sollicités lors d'interventions de tiers dans notre immeuble et nous veillons à la bonne exécution des missions du syndic qui doit en rendre compte chaque année devant notre Assemblée Générale.

Cette année Monsieur _____ nous a rejoint au sein du conseil et Madame _____ a donné sa démission, je la remercie pour avoir été présente au sein de notre conseil pendant plus de 18 ans.



Voici détaillé les interventions pour lesquelles des contrats ont été souscrits:

PORTE DE GARAGE

Hormis l'entretien de la porte de garage, il y a eu le 9 mars l'intervention de Portomatic car la porte restait ouverte, le 11 mars pour le remplacement du coffret de gestion du moteur et le 21 octobre pour le remplacement des ressorts, les précédents ressorts avaient été remplacés en août 2020.

Suite à un vol d'une télécommande commis dans une voiture garée dans le sous sol il a été nécessaire de remplacer les anciennes télécommandes reçues en 2000. Il a été constaté aussi que la société Portomatic ne pouvait pas désactiver la télécommande volée car toutes les autres télécommandes auraient été désactivées (code unique). Par conséquent le 16 novembre ceux qui possédaient une ancienne télécommande ont reçus une nouvelle avec un code individuel. Concernant les autres télécommandes ce point sera mis à l'ordre du jour.

NETTOYAGE DES COMMUNS

Cela fait déjà 14 ans que Mme fait l'entretien des communs tout en fournissant un travail satisfaisant.

Le nettoyage du garage s'est fait le 17 mai 2022 sans problème majeur, toutes les voitures ayant été sorties.

ASCENSEUR

Depuis les récurrentes interventions en 2021, l'ascenseur n'a connu aucune panne en 2022, seuls l'entretien et le contrôle de SGS ont été exécutés.

CHAUFFAGE

Depuis l'installation des nouvelles chaudières RM Chauffage est intervenu au début 2022 pour un contrôle du fonctionnement des chaudières et une remise en pression.

Depuis le mois de juin nous avons un contrat d'entretien avec RM Chauffage.

Il n'est plus nécessaire de couper le chauffage en été comme le faisait M. chaque année, celui-ci fonctionne suivant la sonde placée à l'extérieur, ce qui a nécessité en octobre l'intervention de RM Chauffage pour une vérification de l'horloge et de la sonde car certains occupants se plaignaient de ne pas pouvoir augmenter la température de leurs pièces de vie alors que la température extérieure n'était pas favorable.

CONTROLE ET ENTRETIEN DES APPAREILS DE SECOURS ET D'INCENDIE

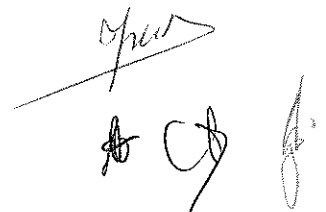
En janvier 2022 trois lampes de secours ont été remplacées et l'installation a été contrôlée par SAVE and SOUND en novembre 2022

ESPACES VERTS

Hormis leurs passages suivant le contrat d'entretien, la société PRO ARBO a été appelé sur le site à notre demande afin de faire un état des lieux. La haie située à l'arrière de l'immeuble a été rectifiée ainsi que le buisson recouvrant l'aération du local de chauffage. L'état des bordures à l'enclos extérieur des poubelles nécessite une réparation, et ces frais seront partagés avec le bloc B/C à raison de 17/74ème du montant.

RESEAU D'EGOUTTAGE

DMO a fait l'entretien du réseau d'égouttage le 5 octobre 2022 et au mois de mai il y a eu une intervention pour un débouchage de l'avaloir situé devant la porte de garage qui ne parvenait plus à absorber l'eau.



EXUTOIRE DE FUMEE

Le remplacement de la batterie dans le boîtier exutoire de fumée placée dans le hall a été remplacé le 18 janvier, cela fait partie du contrat de maintenance dont la dernière vérification a eu lieu le 5 octobre 2021.

L'offre de Filter Service pour l'entretien d'extracteur en toiture d'un montant de 257,40 € a été validé par le conseil et le 2 mai Filter Service est intervenu pour un problème de tirage.

Autres interventions pour lesquelles aucun contrat n'est signé :

ELECTRICITE

Le 19 septembre Belectro est intervenu pour un changement d'éclairage avec détecteurs de mouvements dans les locaux techniques du bloc B/C, demande faite par le conseil de copropriété B/C. Certains locaux techniques sont communs avec le bloc A d'où la participation à 50% des frais.

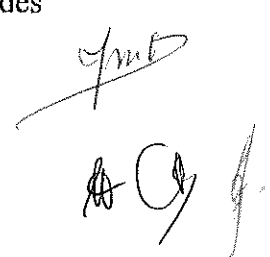
TOITURE

Le 20 octobre le devis pour le démoussage d'une partie de la toiture a été accepté par le conseil pour un montant de 2094,56 €. Ces travaux seront exécutés au début 2023 selon de bonnes prévisions météorologiques.

En dehors de la gestion annuelle faite par A4I, incluant la partie administrative, la tenue de la comptabilité (4 appels de provisions de charges), les visites des parties communes et le suivi des contrats des différentes sociétés comme Mme Sauca, Otis, Safe and Sound, Portomatic, Allianz, Pro Arbo, DMO, RM Chauffage, Filter Service et Sani Duo, certains points ont été mis en œuvre :

- Contrats ENGIE pour l'électricité et le gaz négociés pour une durée d'un an par le courtier en énergie TRINERGY.
 - Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi – enregistré par le notaire - Budget estimé à 1000 €.
 - Safe and Sound : remplacement éclairage de secours + intervention sur alimentation de l'exutoire de fumée (boîtier rouge installé dans le hall du rez de chaussée)
 - RM Chauffage : Contrôle du fonctionnement des chaudières et remise en pression
 - Portomatic : remplacement du boîtier de commande
 - Nettoyage du garage par Mme Sauca
 - Filter service : entretien et contrôle des extracteurs
 - DMO : débouchage grille devant le garage
 - Decubber : Remise en place de la plaque de protection d'aération des parkings
 - Belectro : modification éclairage locaux techniques.
 - Réactualisation des offres pour la peinture des boiseries et le nettoyage des bandeaux de terrasses, devis d'Euronet validés par le conseil dont les travaux seront exécutés dans le courant de l'année 2023.
- Demande d'offre à CEKELEC pour le remplacement de la parlophonie, ce point sera discuté en Assemblée Générale.
- Organisation d'une AGE du 23 novembre concernant les panneaux photovoltaïques – proposition de la société Brusol, du remplacement des éclairages dans le sous sol et demande de créer un dossier concernant l'isolation du toit qui sera discuté en Assemblée Générale.

Ce qui m'amène au R.O.I dont je rappelle un point récurrent concernant le local des poubelles:



-Ne pas déposer vos sacs de poubelles pendant des heures dans les couloirs (parties communes)en attendant de les descendre ou de laisser des objets personnels afin de laisser le passage libre en cas d'urgence mais aussi pour permettre à la nettoyeuse de faire son travail.

-Régulièrement des boites en carton sont déposées dans le local des poubelles, Nous ne sommes pas vos serviteurs, à vous de les déchirer et de les déposer vous même dans le container jaune

De même qu'il n'est plus autorisé d'utiliser des sacs jaunes et de les déposer au sol entre les containers bleu et jaune, seuls les sacs pour le container noir sont nécessaires.

Un autre point et non des moindres et qui demande réflexion, c'est la sécurité dans l'immeuble qui sera commenté en Assemblée Générale.

Chaque année des vols sont commis que ce soit dans les caves, dans le sous sol pour vols de vélos, de vins dans des box de garage etc...le 7 novembre un nouveau vol a été commis dans le sous sol, des objets et une télécommande ont été dérobés dans une voiture, dans le courant du mois de décembre une voiture étrangère au clos s'est introduite dans le garage en suivant de près une autre voiture , intimidation de l'intrus vers le conducteur de la première voiture et au mois de janvier 2023 une autre voiture garée dans le sous sol a été vandalisée entre 23h et 8h entraînant des frais considérables pour son propriétaire. Le ou plusieurs voleurs voire des professionnels ont bloqué l'alarme avec de la mousse pour enlever les phares de la voiture, casser la vitre pour dérober le GPS, le tableau des commandes du véhicule et la boîte de vitesse. Il est impératif de signaler toute anomalie constatée dans le sous sol et de prévenir immédiatement la police si nécessaire dont le n° de téléphone est le suivant: 02/2492211.

Veillez à vérifier la fermeture de la porte de garage après chaque passage au moyen de votre commande ou manuellement si vous êtes à pied en vérifiant si personne ne vous suit.

Ne pas laisser dans votre voiture des papiers officiels, télécommande etc... Il en va de même avec la porte d'entrée, ne pas la laisser bloquer avec un carton ou grande ouverte, ne fut- ce qu'un instant afin que des personnes malveillantes n'entrent dans l'immeuble.

Je rappelle aux propriétaires qui louent leurs biens de bien vouloir transmettre ces recommandations concernant le R.O.I afin que leurs locataires soient mis au courant de ces remarques.

C'est sur ce chapitre que se termine le rapport d'activité et j'espère que vous serez nombreux à participer à l'Assemblée Générale du 8 mars 2023, des points importants y seront présentés et votre avis compte.

ANNEXE 2

ACP La Pastourelle - Bloc A
Clos de la Pastourelle 13
1140 BRUXELLES
N° ent. : 0873 239 827
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bilan après répartition au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
4000000 - Propriétaires	-10 336.39	1000000 - Fonds de roulement bloc A	17 059.86
5300000 - Compte épargne	54 849.56	1500200 - Réserve produits divers	351.11
<i>GKCCBEBB BE08 0882 8439 6113</i>	<i>54 849.56</i>	1600000 - Fonds de réserve	55 099.56
5500000 - Compte vue	33 570.63	4400000 - Fournisseurs	5 573.27
<i>GEBABEBB BE68 2100 1866 1034</i>	<i>33 570.63</i>		
78 083.80		78 083.80	

JMB
AB

ANNEXE 3

	Budget 2022	Réel 2022	Budget 2023	Commentaires	Diff. vs BU
6101100 - Entretien, téléphone & contrôle ascenseur	€ 1.700 €	€ 1.540 €	€ 1.700 €	OTIS (entretien ascenseur) & SGS (contrôle OTIS)	160 €
6101130 - Réparation ascenseur	€ 1.000 €	- €	€ 1.000 €		1.000 €
6109100 - Entretien installation chauffage	€ 500 €	€ 1.413 €	€ 1.000 €	RM CHAUFFAGE (contrôle fonctionnement chaudières et combustion)	913 €
6103130 - Réparation installation chauffage	€ 400 €	- €	€ 250 €		400 €
6109800 - Compléage consommation & répartition (*)	€ 1.350 €	€ 1.557 €	€ 1.600 €	ISTA	207 €
6105000 - Entretien des communs	€ 6.000 €	€ 5.939 €	€ 6.100 €	SAUCA	61 €
6105300 - Matériel et frais divers occupants	€ 400 €	€ 373 €	€ 400 €	BXL Prop (conteneurs poubelles), SAUCA (fournitures ampoules et lect)	27 €
6105330 - Frais divers propriétaires	€ 400 €	€ 414 €	€ 400 €	PROTOMATIC (livraison 9 télécommandes suite à suppression ancien récepteur)	14 €
6106000 - Entretien jardins communs résidence	€ 2.300 €	€ 2.362 €	€ 2.600 €	PRO-ARBO (contrat entretien annuel)	62 €
6106005 - Entretien jardins privés	€ 650 €	€ 639 €	€ 650 €	PRO-ARBO (contrat entretien annuel)	11 €
6109000 - Entretien installation technique divers	€ 3.500 €	€ 1.556 €	€ 1.700 €	BELECTRO (modif éclairage locaux techniques), CLABOTS (intervention porte entrée), DECUBBER (remise état plaque aération parkings), DMO (crage annuel+debouchage aquadrain), FILTER&Co (entretien extracteur), SAFE&SOUND (intervention sur extoibre fumée)	1.944 €
6109030 - Réparation installation technique divers	€ 2.000 €	€ 1.368 €	€ 1.700 €	SAFE & SOUND (remplacement éclairages et matériels de secours défectueux)	632 €
6109100 - Entretien porte de garage	€ 200 €	€ 335 €	€ 200 €	PORTOMATIC (remplacement ressorts)	135 €
6109130 - Réparation porte de garage	€ 250 €	€ 218 €	€ 250 €	PORTOMATIC (remplacement boîtier commande)	32 €
6120010 - Consommation & redevance eau (*)	€ 6.700 €	€ 4.948 €	€ 5.500 €	VIVAQUA	1.752 €
6121000 - Electricité communs	€ 3.000 €	€ 2.967 €	€ 4.000 €	ENGIE	33 €
6122000 - Gaz de chauffage (*)	€ 8.200 €	€ 6.223 €	€ 8.700 €	ENGIE	1.977 €
6130000 - Honoraires syndic	€ 5.950 €	€ 6.260 €	€ 6.900 €	A4i	310 €
6130100 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 750 €	- €	€ 500 €		750 €
6140000 - Assurances	€ 2.500 €	€ 2.546 €	€ 2.600 €	AXA (Assurance Incendie), AG Insurance (RC CCF)	46 €
6160300 - Frais de gestion occupants	€ 750 €	€ 518 €	€ 750 €	Copies, timbres, enveloppes & prest. Compl. A4i	232 €
6160330 - Frais de gestion propriétaires	€ 1.000 €	€ 2.069 €	€ 1.000 €	Salle AG, frais de banque, copies, timbres et enveloppes & prest. Compl. A4i	1.069 €
Frais privés		€ 236			236 €
Total ordinaire	€ 49.500 €	€ 43.481 €	€ 49.500 €		€ 6.018,97

ANNEXE 4



Pro-arbo srl

De Beugher Fabrice
chemin de Nivelles 101
1435 Mont-Saint-Guibert
Gsm: 0494.48.86.83
Pro-Arbo@hotmail.com
N° TVA: BE 0828.279.040
ING: 363-0758329-23
IBAN: BE92 3630 7583 2923
BIC: BBRUBEBB

ACP Pastourelle bloc B et C
C/O SPRL A4i
Avenue Bourgmestre Etienne
Demunter 23 bte 00/1
1090 Bruxelles

Devis: 23-174

Date : 2023

DEVIS

Description	Qté.	Prix Unit.	Prix HTVA	Montant TVAC	TVA %
<p>Concerne : Clos de la Pastourelle immeubles B et C N° 15 et 32 à Evere :</p> <p><u>Remise en état de la zone poubelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none">-Enlèvement des plaques en béton cassé.-Evacuation des déchets.-Placement de bordures béton (100/40/6cm).-Placement des bordures au stabilisé.-Placement de MK Butoirs 100/20/20gris au stabilisé.-Remise en place des pavés au stabilisé devant les bordures.					

1/2023

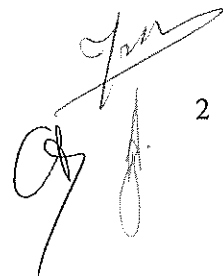
TVA %	Montant HTVA	Total TVA	Total TVAC
6	3110	186.6	3296.6

Devis valable jusqu'au 05/03/2023

Si le devis, vous intéresse, vous pouvez me confirmer votre accord par téléphone, par mail ou par courrier.

Je reste à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.

Signature :



Handwritten signature and initials, including a large flourish and a smaller signature below it.