

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02/07/2024 À 18:00

0061 - ACP KABANA (0718.627.864)
AVENUE VAN VOLXEM, 12-16
1090 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : KADANER
Rue Tasson Snel, 22
1060 Saint Gilles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, Kadaner Syndic / Gestion Partners, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

15 copropriétaires sur 22 totalisant 6 426,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0527 - [REDACTED] 00 / 10 000,00 quotités
- C0528 - [REDACTED] 00 / 10 000,00 quotités
- C0529 - [REDACTED] représentant 512,00 / 10 000,00 quotités
- C0530 - [REDACTED] ant 545,00 / 10 000,00 quotités
- C0531 - [REDACTED] 7 10 000,00 quotités
- C0535 - [REDACTED] 000,00 quotités
- C0536 - [REDACTED] 7 10 000,00 quotités
- C0537 - [REDACTED] 3,00 / 10 000,00 quotités
- C0538 - [REDACTED] 0,00 / 10 000,00 quotités
- C0539 - [REDACTED] 59,00 / 10 000,00 quotités
- C0541 - [REDACTED] / 10 000,00 quotités
- C0542 - [REDACTED] 00 / 10 000,00 quotités
- C0545 - [REDACTED] n De Ruydts représentant 1 605,00 / 10 000,00 quotités
- C0546 - [REDACTED] A représentant 412,00 / 10 000,00 quotités
- C0547 - [REDACTED] 0 / 10 000,00 quotités

Ne sont ni pré

- C0532 - [REDACTED] 00 / 10 000,00 quotités
- C0533 - [REDACTED] entant 151,00 / 10 000,00 quotités
- C0534 - [REDACTED] 154,00 / 10 000,00 quotités
- C0540 - [REDACTED] 0 000,00 quotités
- C0543 - [REDACTED] 00 / 10 000,00 quotités
- C0544 - [REDACTED] tant 1 244,00 / 10 000,00 quotités
- C1389 - [REDACTED] 00 / 10 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS



1. ELECTION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Madame Véronique Lanneau est élue présidente de séance et le syndic assumera la fonction de secrétaire.

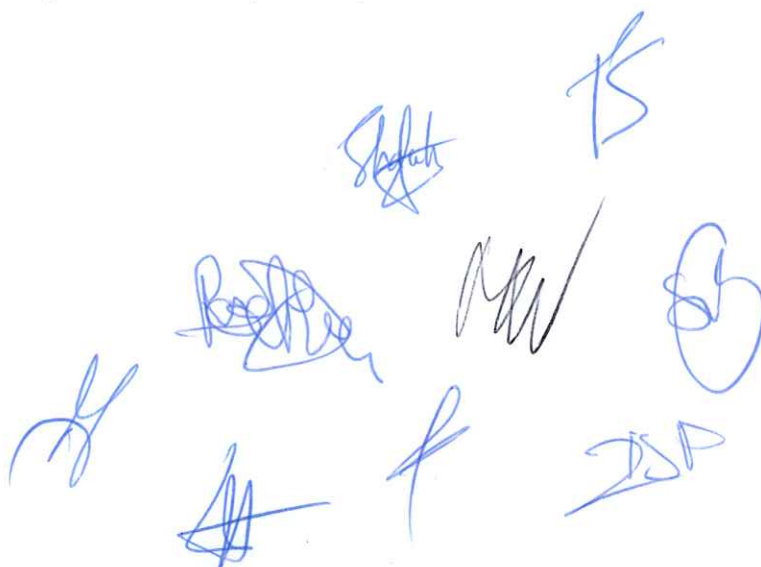
Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. POINTS TRAITÉS PAR LE SYNDIC DEPUIS LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

- Gestion courante de l'ACP
- Gestion comptable
- Gestion des sinistres.
- Harmonisation des plaquettes boîtes aux lettres.
- Entretien de la chambre de visite reliée à la pompe de rehausse a bien été fait par Maxi Cleaning en date du 29/11/2023.
- Entretien de la chaudière a été faite par Chauffage BARAL en date du 17/04/2023 + dépannage en Mars 2024 + planification du prochain entretien avec demande de vérification la vanne de remplissage.
- Entretien des extincteurs a été fait en Mars 2023 par Somatifie
- Entretien des dévidoirs a été fait en Juillet 2023 par Somatifie
- Entretien de l'adoucisseur a été fait en Mai 2023 par Durllem, prochain entretien le 12/07/2024
- Entretien par Neptune Techniques des pompe en Janvier 2023.
- Entretien des toitures vertes par IBIC en Mai 2023.
- Travaux des portes d'entretien.
- Diverses interventions pour des problèmes électriques dans les communs.
- Réglage de la gâche sur la porte métallique au bout du couloir.

Le point sur la remise en peinture des parties communes n'a pas été traité et les copropriétaires demandent au syndic de soumettre des offres dès que possible aux membres du conseil de copropriété qui ont été mandatés pour l'acceptation de l'offre.



3. POINTS SUR LES SINISTRES EN COURS.

Sinistre 2024-0247: cambriolage

Monsieur Etienne Lambert a signalé au syndic avoir été victime le 03 février 2024 d'une tentative de cambriolage. Les services de police sont intervenus sur les lieux pour constater et un serrurier est intervenu. Un dossier a alors été ouvert à titre conservatoire auprès de l'assurance et la facture du serrurier pour le remplacement de la rosace de sécurité a bien été soumis à l'assurance. La compagnie a demandé un PV et Mr Lambert a relancé à plusieurs reprise le commissariat et il semblerait qu'aucun PV n'ait été dressé. Le syndic relancera a relancé le courtier mais il s'avère qu'au vu du montant de la facture 429,55 € et prenant en considération la franchise légale, il est clairement pas judicieux de déclarer ce sinistre.

Ce dossier sinistre a été clôturé

Sinistre 2024-0214: impacts sur la vitrine de la pharmacie au RDC

Monsieur Habousha a pris contact avec le syndic pour signaler des actes de vandalisme sur la vitrine de la pharmacie. Le syndic a alors ouvert un dossier à titre conservatoire. Le courtier est revenu vers le syndic lui informant que les dégâts consécutifs seront pris en charge par la RC locative de Mr Boumedienni Zacharia. Le syndic a alors adressé un mail au locataire pour lui demander de lui transmettre les informations concernant sa police d'assurance. Le syndic a essayé de relancé à plusieurs reprise le locataire mais reste sans retour de sa part. Le dossier suit son cours

Sinistre Caves: non déclaré.

Madame Abousha Laurie a informé le syndic avoir été victime d'une effraction pour sa cave. La police est intervenu le 27 décembre 2023 pour constater l'effraction et lui a communiqué un numéro de PV. Finalement, Mme Abousha n'a pas souhaité pas déclaré le sinistre au vu du montant de la réparation.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DÉCHARGE POUR L'EXERCICE 2023.

Les membres du conseil font leur rapport pour l'exercice 2023 et celui ci sera annexé au PV.

Décharge est donnée aux membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2024 ET 2025.

Les membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2024 et 2025 sont:

- Mme Manente
- Mr Roebben Jan

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET DÉCHARGE POUR L'EXERCICE 2023.

Le vérificateur aux comptes fait son rapport et décharge lui est donnée pour l'exercice 2023.

Le rapport sera annexé au PV.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2023.

Les comptes pour l'exercice 2023 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. ELECTION DU/DES VÉRIFICATEUR(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024.

Monsieur Wouters Marc est élu commissaire aux comptes pour l'exercice 2024.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[Redacted]		
Non	[Redacted]		
Abstention	[Redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures in blue ink]

9. PRÉSENTATION DU BUDGET RÉALISÉ POUR L'EXERCICE 2023.

Le budget prévisionnel pour l'exercice 2023 était de 53,700 €.

Le budget réalisé est de 36,813,63 €

10. VOTE DU BUDGET POUR L'EXERCICE 2024.

Le commissaire aux comptes recommande un budget prévisionnel 2024 de 50.000 €

Les copropriétaires approuvent le budget prévisionnel 2024 pour un montant de 50.000€

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. APPELS DE FONDS DE RÉSERVE.

Le fonds de roulement s'élève à 3.000 € et reste inchangé en 2023.

Le fonds de réserve s'élèvent au montant appelé pendant l'exercice 2023 soit 4.400 €

Les copropriétaires décident d'appeler un fonds de de réserve à raison de 5000 € sur quatre trimestres:

T3-2024 / T4-2024 / T1-2025 / T2-2025.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. RÈGLEMENT CONCERNANT LA LOCATION DE TYPE AIRBNB.

Le syndic informe les copropriétaires qu'après consultation des statuts, la location de type Airbnb est autorisée dans les statuts de la copropriété.

Pour modifier ce point, il faudra au préalable que les copropriétaires qui souhaitent faire annuler ce type de location de type Airbnb en fasse la demande auprès de la copropriété en mettant ce point en assemblée générale (vote à la majorité des 4/5).

Il est demandé aux copropriétaires de s'assurer que leurs locataires respectent l'article 13.2 des statuts quant aux règles de vie en communauté à l'immeuble.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. POINT SUR LES TRAVAUX DES PORTES MÉTALLIQUES À L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE.

Le syndic informe les copropriétaires avoir du courrir derrière le corps de métier avant d'avoir une intervention et c'est la raison pour laquelle cela a pris énormément de temps. Le syndic fera appel à un autre corps de métier pour les interventions futures.

Majorité des 2/3	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



14. POINT SUR LA SÉCURISATION DU GARAGE.

Ce point a été mis à la demande d'un copropriétaire. En effet, plusieurs intrusions ont été signalées.

Les copropriétaires demandent au syndic de faire intervenir Kone pour vérifier pourquoi la porte de garage reste par moment ouverte en mentionnant un code d'erreur: ER.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. POINT SUR LA POUBELLE SURCHARGÉE ET LE TRAITEMENT DES POUBELLES.

Le syndic informe les copropriétaires que PH Clean intervient une fois par semaine pour le nettoyage mais deux fois par semaine pour sortir les conteneurs. Qu'il sera difficile de rajouter plus de conteneurs dans le local prévu à cet effet.

Les copropriétaires demandent au syndic de faire déplacer le conteneur orange du sous-sol et le mettre dans le local poubelle à la place d'un conteneur noir.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. INSTALLATION DE BORNES ÉLECTRIQUES.

Le syndic prend la parole et donne les explications et les précisions quant à l'installation de bornes de recharge en copropriété avec les normes que cela impliquent. Le syndic fera les démarches nécessaires auprès de Sibelga en vue d'obtenir une offre pour l'installation d'un compteur spécifique prévu à cet effet et présentera également des offres pour l'installation d'un coffret électrique pour que les copropriétaires puissent s'y connecter. Le syndic précise que pour pouvoir bénéficier du load balancing, les copropriétaires seront contraints d'utiliser la même marque et le même type de bornes de recharge.



17. HARMONISATION DES PLAQUETTES BOITES AUX LETTRES ET RÈGLES À RESPECTER EN CAS DE CHANGEMENT D'OCCUPANTS.

Le syndic a harmonisé l'ensemble des plaquettes boites aux lettres et demandent aux copropriétaires de bien vouloir informer le syndic en cas de changement de locataires afin que les plaquettes soient toutes harmonisées.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. POINT SUR LE DOSSIER AVOCAT ET DÉCISION QUANT AUX PANNEAUX SOLAIRES DU LOFT GOFFIN.

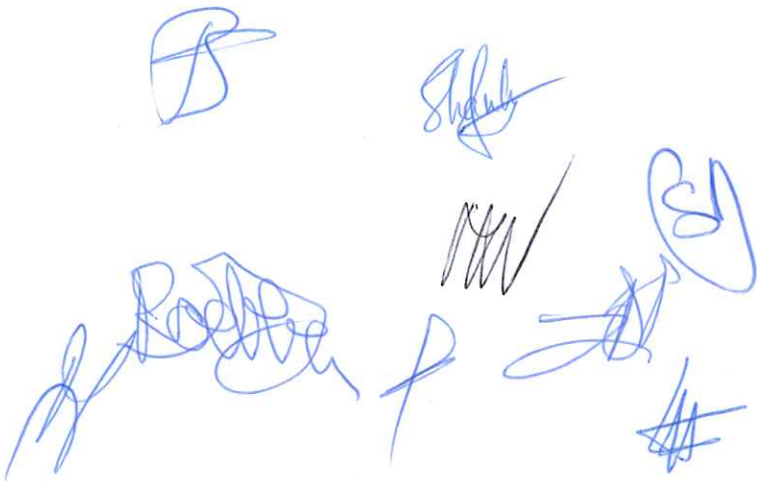
Le syndic s'est présenté devant le juge de paix du canton de Forest le 09 Avril 2024, accompagné de Maître Carnoy, pour représenter l'ACP KABANA.

Il n'a pas manqué de préciser au juge de paix le fait que les copropriétaires ne soient pas contre le fait de tolérer les panneaux photovoltaïques du Loft 1 mais à condition qu'il puisse être intégrer à un partage d'énergie et non à une communauté d'énergie (car cela est plus lourd et couteux administrativement).

Après discussion Mr Goffin précise que les batteries sont installées dans son loft et qu'il sera difficile de partager l'énergie stockée dans ses batteries.

Le juge invite à l'ACP à trouver une solution amiable sans que les panneaux ne soient enlevés.

Les copropriétaires décident de postposer ce point à une prochaine assemblée générale extraordinaire.



19. CONTRATS EN COURS ET ÉVENTUEL CHANGEMENT DE FOURNISSEURS.

- Assurance : AXA
- Entretien toiture verte : IBIC
- Électricité des parties communes : Engie
- Gaz de la chaudière commune : Engie
- Fourniture de l'eau : Vivaqua
- Nettoyage des parties communes : PH Clean
- Syndic: Kadaner / Gestion Partners
- Location containers poubelles : Bruxelles Propreté
- Entretien de la chaudière : chauffage Barral
- Ascensoriste : Kone
- Entretien de la porte de garage : Kone
- Relevé des répartiteurs : Ista
- Nettoyage et vidange du puisard : Maxi cleaning
- Entretien matériel incendie (extincteurs, dévidoirs, hydrants et éclairage de secours) : SomatieFie
- Traitement des nuisibles : Rentokil
- Entretien des pompes de réhausse : Neptune Technics
- Entretien de l'adoucisseur : Durllem
- Entretien des moteurs liés à la ventilation des parkings : SOWA
- Entretien de l'exutoire de fumée et de la centrale incendie :
- Contrôle périodique de l'ascenseur : Vincotte

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. DÉCHARGE DONNÉE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2023.

Décharge est donnée au syndic pour l'exercice 2023.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE.

Le syndic Kadaner / Gestion Partners représenté par son gérant Michael Josefsada est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Majorité absolue	Oui	6 426,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 426,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:45.

[Handwritten signatures in blue ink]

[Signature: Michael Josefsada]

[Signature: S. Josefsada]

[Signature: S. Josefsada]

[Signature: J. Josefsada]

[Signature: P. Josefsada]

[Signature: A. Josefsada]

[Signature: M. Josefsada]

[Signature: B. Josefsada]

Rapport semestriel du conseil de copropriété

Introduction

Rapport rédigé par Florence Manente.

Membres du conseil de copropriété : Gaëlle Dandois, Florence Manente, Véronique Patte.

Changement de gestionnaire

Le départ de Monsieur Gleicher et l'arrivée de Monsieur Rupchandani nous sont signalés par e-mail fin décembre 2023.

Affaires en cours

Sans nouvelles à ce sujet, les 19 février et 4 mars 2024, je relance le syndic sur :

- ajout des noms dans le menu de la sonnette
- remise en peinture du RDC
- rendre 1 bac poubelle noir à Bruxelles Propreté pour mettre un bac orange dans le local poubelle
- changement des grilles d'entrée
- entretien du moteur de l'aération du parking
- entretien de l'exutoire de fumée
- entretien de l'adoucisseur d'eau

Le 12 février, Madame Dandois relance le syndic pour le problème des portes.
Sans réponse et étant donné l'urgence, Madame Dandois relance le 15 février, Madame Patte le 16.

Une visite du bâtiment a eu lieu le 20 février, où Monsieur de Pessemier a donné des explications sur le fonctionnement du bâtiment à Monsieur Rupchandani.

Suit un mail de Monsieur Rupchandani au conseil où il exprime prévoir ceci :

- 1/ Concernant les portes je fais le nécessaire
- 2/ Je vous confirme que l'entretien de la chambre de visite reliée à la pompe de rehausse a bien été fait par Maxi Cleaning en date du 29/11/2023.
- 3/ Le dernier entretien de la chaudière a été faite par Chauffage BARAL en date du 17/04/2023. Le prochain entretien se fera donc probablement le mois prochain et
Je leur ai adressé un courriel pour vérifier la vanne de remplissage.

novembre 2023 - juin 2024

- 4/ L'entretien des extincteurs a été fait en Mars 2023 par Somatifie*
- 5/ L'entretien des dévidoirs a été fait en Juillet 2023 par Somatifie*
- 6/ L'entretien de l'adoucisseur a été fait en Mai 2023 par Durlém*
- 7/ J'ai pris contact avec IBIC pour l'entretien des toitures vertes et j'attends leur retour.*
- 8/ J'ai envoyé un mail à Neptune Techniques pour l'entretien des pompes car le dernier entretien a été fait en Janvier 2023.*

Evolution des points votés à l'AG :

Changement des 2 grilles d'accès (point 3.D du rapport précédent)

Le 16 novembre, Monsieur Gleicher nous informe que le concepteur des portes d'origine est passé régler celles-ci au bâtiment et demande un retour de notre part. Celui-ci semblait satisfaisant : les portes ne claquent plus et se referment doucement. Je rencontre Monsieur Gleicher le 27 novembre dans l'immeuble et le lui confirme. Cela permet d'éviter le changement complet des systèmes d'ouvertures de portes voté à l'AG de mai 2023. Cependant, la première grille ne se verrouille toujours pas automatiquement. Selon Monsieur Gleicher, c'est car quelqu'un a bloqué la gâche en mode "ouvert".

Après quelques jours seulement, nous pouvons confirmer que cet entretien n'est pas suffisant. Un mail est envoyé le 11 décembre à Kadaner pour le leur signaler.

Le 12 février, Madame Dandois relance Kadaner. Sans réponse, Madame Dandois relance le 15 février, Madame Patte le 16.

Monsieur Rupchandani a rendez-vous avec DVD Metaal pour analyse du problème et réalisation du devis le 27 mars 2024.

Le 10 avril, Monsieur Rupchandani nous transmet l'offre de DVD Metaal. Le même jour, le conseil de copropriété valide l'offre et Monsieur Rupchandani renvoie l'offre signée à DVD Metaal.

Le 29 avril, Monsieur Rupchandani demande à DVD Metaal quand planifier les travaux. Le 6 mai, Monsieur Rupchandani relance DVD Metaal par téléphone. DVD Metaal prévoit une intervention le 15 mai, mais celle-ci est annulée le jour-même. Monsieur Rupchandani demande alors l'avis du conseil, qui accepte une semaine de délai supplémentaire, malgré de nouvelles nuisances.

Le 22 mai, Monsieur Rupchandani relance à nouveau DVD Metaal. Le 31 mai, Monsieur Rupchandani relance encore DVD Metaal et les travaux ont lieu le jour-même.

Le 10 juin, je signale à Monsieur Rupchandani que les portes se ferment convenablement et sans bruit (verrouillage compris), mais que les finitions sont grossières et pourraient entraîner de la rouille. Le gestionnaire répond immédiatement avoir mis en suspens et vérifier ce point. Quelques jours plus tard, les finitions sont améliorées et le résultat semble satisfaisant.

novembre 2023 - juin 2024

Remise en peinture du RDC

Aucune nouvelle - relance le 10 juin, proposition de Kadaner d'envoi de devis avant la prochaine AG.

Entretien de la ventilation du parking

Sans nouvelles, je relance le gestionnaire le 11 juin, le gestionnaire répond contacter Sowa pour vérifier si cela a été fait, ou demandera un entretien dans la semaine le cas échéant.

Sans nouvelles.

Entretien de l'exutoire de fumée

Aucune information reçue à ce sujet, malgré les demandes.

Entretien de l'adoucisseur d'eau

L'entretien de l'adoucisseur a été fait en Mai 2023 par Durlem.

Autres entretiens (mail de Monsieur Rupchandani) :

l'entretien de la chambre de visite reliée à la pompe de rehausse a bien été fait par Maxi Cleaning en date du 29/11/2023.

- Le dernier entretien de la chaudière a été faite par Chauffage BARAL en date du 17/04/2023 et le prochain entretien est planifiée le 27/07/2024

- L'entretien des extincteurs a été fait en Mars 2023 par Somatifie, ils vont revenir vers moi pour le prochain entretien de 2024

- L'entretien des dévidoirs a été fait en Juillet 2023 par Somatifie, ils vont revenir vers moi pour le prochain entretien de 2024

- Neptune Techniques pour l'entretien des pompes en Janvier 2023 et en Mars 2024

Autre :

Entretien de la porte de garage

Le 10 novembre, Kone est venu pour entretenir la porte de garage. Problème : elle a dû être immobilisée le temps de remplacer une pièce. Le syndic a fait le choix de la garder ouverte plutôt que fermée. Celle-ci a été réparée le 22 novembre.

Le 7 décembre, la porte est à nouveau bloquée. Un technicien de Kone vient le jour même, mais n'a pas le matériel nécessaire pour réparer directement.

La porte du garage est à nouveau laissée ouverte plusieurs jours.

novembre 2023 - juin 2024

Le 14 décembre, une intervention a lieu pour réparer la porte, empêchant toute entrée et sortie de voiture le temps de l'intervention, ce qui a provoqué des tensions sur place.

Clés aléatoires qui savent ouvrir les portes du bâtiment

Comme expliqué au point 4 du rapport du premier semestre, il a été constaté par des habitants qu'une autre clé que la leur savait ouvrir leur appartement.

Le 7 novembre, Madame Dandois a informé le syndic qu'il était également possible d'ouvrir le local vélo avec une autre clé.

Il nous a été répondu par le syndic que concernant l'accès aux logements privés, les barilletts peuvent être changés par les habitants qui douteraient de la sécurité du système de clés; et qu'il allait être discuté avec Monsieur De Pessemier du changement éventuel de serrure pour le local vélo.

Un changement de l'ensemble des barilletts devrait être discuté et voté en AG.

Lampes des caves en panne

Le 14 novembre, nous informons le syndic que les lampes du couloir d'accès aux 3 caves à côté du local vélo sont en panne. Cela semble être lié au détecteur de mouvements.

Relance est envoyée le 6 décembre. La réparation suit.

Enlèvement d'encombrants

Le 6 décembre, demande est faite au syndic de trouver une solution pour les encombrants abandonnés dans l'immeuble :

- une bonbonne de gaz dans le couloir à côté du local poubelles
- meubles sous les escaliers au -1

Sans réponse, mais la bonbonne finit par disparaître.

Il y a ce jour toujours des encombrants et déchets abandonnés sous l'escalier du -1.

Ascenseur en panne

Plusieurs pannes d'ascenseur ont eu lieu au cours du semestre. Madame Dandois demande un rapport d'intervention pour comprendre la raison des pannes répétitives.

Voici ce que contient le rapport :

Vastgestelde fout / Défaut constaté Werkt niet / ne fonctionne pas - Op verdiep / Au niveau

- deur geopend / porte ouverte

Rapport technicien / Rapport du technicien code 0048 vérification bouton ouverture de porte plus rideau cellule

novembre 2023 - juin 2024

Vandalisme dans le garage

Le 28 mai, Madame Dandois signale à Kadaner que des voitures ont été vandalisées car la porte du garage reste ouverte; et demande l'organisation d'une AG voire d'une AGE, sans réponse.

Je relance le 10 juin, en demandant un test des portes et investiguer sur les raisons pour lesquelles elles ne se ferment pas (passage à pieds avant l'ouverture complète, ce qui empêche le minuteur de se mettre correctement en route ?).

Relance le 28 juin.

Sans réponse.

Conclusion

La communication est plus fluide avec le nouveau gestionnaire, mais certains problèmes de fond persistent :

- la remise en peinture du RDC n'a pas pu être réalisée
- le bac orange est toujours dans le local des pompes
- des encombrants sont toujours dans les communs..

Le système de fermeture des portes a été enfin réparé et amélioré, mais il faudra attendre les changements de saison pour vérifier que les portes ne se remettent pas à claquer.

Rapport du commissaire aux comptes de la copropriété Kabana

Avenue Van Volxem 12-16 à 1190 Forest

Comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023

Auteur : Marc Wouters (copropriétaire)

1. Introduction

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la copropriété Kabana, je vous présente mon rapport du commissaire aux comptes pour 2023. Celui-ci s'attache à vérifier que les règles de la comptabilité et que le plan comptable sont appliqués selon les prescriptions légales actuelles fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Ce rapport a été établi de toute bonne fois sur base des informations reçues.

J'ai été nommé en tant que commissaire aux comptes par l'assemblée générale du 04/05/2023.

2. Contrôle de l'infrastructure de l'ACP

Il n'y a pas eu de vérification des lots et quotités ni des clés de répartitions par rapport à l'acte de base. Les quotités utilisées en 2023 sont les mêmes depuis 2019.

3. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes

3.1. Appels de provisions sur base du budget décidé

Alors que le budget 2022 était de 37.000,00 €, l'assemblée générale du 5 mai 2023 approuve un budget prévisionnel de 53.700,00 €.

Cette augmentation était justifiée par des dépenses totales 2022 de 41.311,60 €.

Les dépenses totales de 2023 sont de 36.813,63 € an baisse de 4.497,97 €.

Je recommande un budget prévisionnel 2024 de 50.000,00 €.

Les extraits de compte 2023 totalisent des appels de provision et de réserve générale qui s'élèvent à 65.803,31 €. Cette somme est trop élevée par rapport à la somme des décomptes copropriétaires de 45.751,35 €. C'est en partie expliqué par un crédit total de 10.270,00 € pour une quinzaine de copropriétaires.

3.2. Appels de fonds de roulement et de réserve

Le fonds de roulement s'élève à 3.000,00 € et est inchangé en 2023.

Il y eu un appel de fonds de réserve générale 4.400,00 € en 2023.

4. **Contrôle des factures/charges et de leur imputation**

4.1. Contrôle des factures et charges

La gestion des factures et des paiements en 2023 est bien plus transparente qu'en 2022.

La réconciliation des factures et des mouvements sur les comptes a été bien plus facile et complète pour l'exercice 2023 que pour 2022.

Dépenses sans facture :

Aucune dépense sans facture.

Mouvements existants dans les extraits de comptes mais sans factures. Ces mouvements n'apparaissent pas dans la liste des dépenses 2023 :

Seules 2 mouvements vers Kadaner n'ont pas pu être réconciliés avec les factures que j'ai eu à ma disposition. J'ai bien retrouvé ces mouvements dans le grand livre.

Factures sans références dans les documents comptables :

J'ai reçu 5 factures de P.H.Clean qui n'ont pas été payées.

4.2. Contrôle des imputations aux comptes (charges, attente, fonds de réserve, privatif)

Je n'ai trouvé aucune dépense inappropriée.

Les dépenses sont réparties selon le tableau suivant :

Libellé	Montant (EUR)	Part propriétaire	Part occupant
Clé : 0001 – Quotités (10000)	36.971,79	7.387,31	29.584,48
Clé : 0002 – Quotités (4121)	-1.745,63	0,00	-1.745,63
Clé : 0003 – Quotités spéciales (24)	1.587,47	0,00	1.587,47
Totaux généraux immeuble	36.813,63	7.387,31	29.426,32

L'imputation de ces dépenses dans les décomptes de frais des copropriétaires est tout à fait correcte. Il faut noter que les dépenses de gaz de chauffage et des frais d'entretien de la chaudière (clé 0002 - quotités 4121) sont réparties correctement sur les frais des appartements. Il n'est pas tenu compte des consommations individuelles dans les appels à provisions.

Le total des décomptes copropriétaires pour 2023 a s'élève à : 36.813,63€.

5. **Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes**

5.1. Vérification totalisations du grand livre financier et de la balance des comptes

Je n'ai constaté aucune anomalie dans le grand livre financier et les extraits de comptes.

Ces contrôles ont été effectués sur base des extraits du compte Belfius :

BE15 0689 3362 5330

Solde d'ouverture 21/12/2022 : 105,91 EUR

Solde de clôture 29/12/2023 : 11.378,66 EUR

J'ai pu vérifier que le solde de clôture de l'exercice 2022 correspond effectivement au solde d'ouverture de l'exercice 2023 (105,91 EUR).

5.2. Analyse des comptes non soldés et leur justification.

La balance totale des tiers au 31/12/2023 se trouve dans le tableau suivant :

Créances et dettes à un an au plus	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
Totaux	57.387,79	57.506,04	7.478,46	7.596,71

Pas d'anomalie constatée au niveau des comptes non-soldés.

6. Examen des copropriétaires débiteurs + contrôle des frais de rappel et intérêts de retard

Aucun frais ni intérêts n'ont été repris sur l'exercice 2023.

La balance totale des copropriétaires au 31/12/2023 se trouve dans le tableau suivant :

Créances et dettes à un an au plus	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
Totaux	114.510,63	121.712,20	3.068,43	10.270,00

Ces totaux montrent que le solde créditeur est bien plus élevé que le solde débiteur.

Bien que les appels de provisions sont bien répartis tous les trimestres dans le grand livre, mon expérience est que les copropriétaires ne les reçoivent pas à temps et certains ne correspondent pas aux charges totales divisées par 4.

7. Remarques générales et conclusions

Il est évident qu'un plan comptable normalisé pour associations de copropriétaires est présent. Ce plan comptable est complété par des outils qui permettent d'appliquer les règles de la comptabilité.

Les dépenses sont conformes aux décisions de l'assemblée générale du 04/05/2023.

En 2023, il a été aisé de démontrer que la gestion répond aux normes de prudence et d'honnêteté.

La répartition des charges et l'imputation des produits sont conformes à la loi et aux statuts de l'ACP.

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2023 ayant été vérifiés et reflétant la réalité comptable, nous proposons à l'assemblée générale statutaire **d'approuver les comptes** arrêtés au 31 décembre 2023 sans aucune réserve.

Je reste convaincu qu'un meilleur suivi des appels de provisions avec rappel pour rattraper les retards de paiements aiderait à maintenir une balance positive sur les comptes de l'ACP Kabana.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

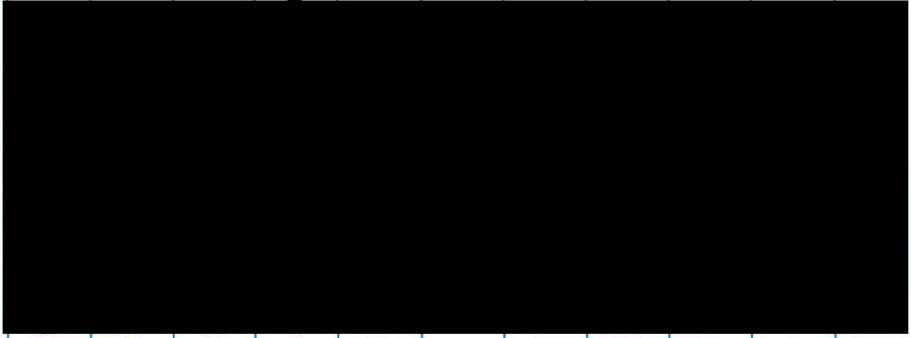
Fait à Bruxelles, le 27/05/202'




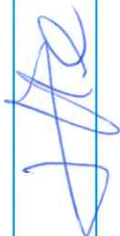


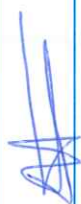

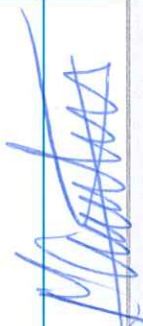
WOUTERS Marc

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 02/07/2024 À 18:00

FAIT LE :
IMMEUBLE :

02/07/2024
0061 - ACP KABANA (0718.627.864)
AVENUE VAN VOLXEM , 12-16
1090 BRUXELLES

Copropriétaire	Quotités			Signature	
	Clé	Total	Présent	Procuration	
	0001	159,00			
	0001	151,00			
	0001	353,00			
	0001	412,00			
	0001	545,00			
	0001	472,00			
	0001	528,00			
	0001	330,00			
	0001	461,00			
	0001	374,00			
	0001	159,00			

Copropriétaire		Quotités		Signature	
	0001	1 605,00			
	0001	156,00			
	0001	1 244,00			
	0001	323,00			
	0001	156,00			
	0001	512,00			
	0001	351,00			
	0001	23,00			
	0001	154,00			
	0001	1 020,00			
	0001	512,00			
	0001	10 000,00			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.

PROCURATION

Je soussigné(e), M. ROSSETTI PATRICIO
demeurant CHEMIN DU CRABBEGAT, 57A
1180 BRUXELLES

possédant les lots suivants : P15 (EMPLACEMENT DE PARKING) pour un total de 23,00 quotités.

PENTHOUSE CAUCHE - H3.41

Donne tout pouvoir à M^{me} **LAURIE HABOUSHA** de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 02/07/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : **UCCLE**.....

Le **01/07/2024**

Le mandataire : **LAURIE HABOUSHA**.

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0061 - ACP KABANA - AVENUE VAN VOLXEM , 12-16
1090 BRUXELLES

Fait à : **UCCLE**
Signature

, le **01/07/2024**

PROCURATION

Je soussigné(e), M. DANDOIS GAELE

demeurant AVENUE VAN VOLXEM , 14 BTE 13
1190 FOREST

possédant les lots suivants : H3.34 (APPARTEMENT), K11 (CAVE), P11 (Parking) pour un total de 353,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M. Sandra Apovich de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 02/07/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° 16 il soit en mon nom voté "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : Bxl

Le 2/7/2024

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0061 - ACP KABANA - AVENUE VAN VOLXEM , 12-16
1090 BRUXELLES

Fait à : Bxl
Signature

, le

2/7/2024

Sandra Apovich

N

PROCURATION

Je soussigné(e), SPRL PASCAL HABOUSHA SPRL
demeurant RUE SAINT BERNARD 66
1060 SAINT-GILLES

possédant les lots suivants : H2.-11 (APPARTEMENT), H2.05 (APPARTEMENT), P18/P19 (Parking) pour un total de 1 244,00 quotités.

John De Pessemier

Donne tout pouvoir à M de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 02/07/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° **13/14/16** il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : **Bruxelles**

Le **15/06/2024**

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --



0061 - ACP KABANA - AVENUE VAN VOLXEM , 12-16
1090 BRUXELLES

Fait à : **Bruxelles**
Signature

, le **15/06/2024**



PROCURATION

Je soussigné(e), M. PRUM FRANÇOIS
demeurant RUE DES FLEURISTES 23
1082 BERCHEM-SAINT-AGATHE

possédant les lots suivants : H3.23 (APPARTEMENT), K16 (CAVE) pour un total de 156,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M. de Pessemier de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 02/07/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° tous sauf ci-dessous il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° 12 il soit en mon nom voté : "contre". contre Airbnb

Je demande que sur les points n° 16 il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : Bruxelles

Le 02/07/2024

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --



0061 - ACP KABANA - AVENUE VAN VOLXEM, 12-16
1090 BRUXELLES

Fait à : _____, le _____
Signature

PROCURATION

Je soussigné(e), NOTAIRES JEAN MARTROYE DE
JOLY ET QUENTIN DE RUYDTS

demeurant AV. VAN VOLXEM 14
1190 FOREST

possédant les lots suivants : H1 (Bureau) pour un total de 1 605,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M de Perrenier Jonathan de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 02/07/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : Forest

Le 24/6/2024

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

Bon pour pouvoir
Martroye

0061 - ACP KABANA - AVENUE VAN VOLXEM , 12-16
1090 BRUXELLES

Fait à :
Signature

, le