



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

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (2<sup>ÈME</sup>)**  
**DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LES NATIONS »**  
**Avenue Franklin Roosevelt, 252 à 268 à 1050 Bruxelles**

**Date** : mercredi 19/12/2018 à 18h40

**Lieu** : dans la salle de réunion de l'immeuble.

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

➤ **1 : MISE EN PLACE DE LA SÉANCE**

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété a été convoquée pour le lundi 26/11/2018.

Le quorum des présents et représentés à cette séance n'étant pas atteint, l'Assemblée Générale n'a pas pu se tenir. Une nouvelle convocation a été adressée aux Copropriétaires, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. La présente Assemblée tient lieu de 2<sup>e</sup> séance d'Assemblée Générale Ordinaire. Aucun quorum n'est plus requis pour que cette Assemblée puisse se tenir valablement.

- a. Election d'un(e) Président(e) de séance (vote à la majorité absolue)  
 L'Assemblée élit, à l'unanimité des présents et représentés, Monsieur BRAEKMAN en qualité de Président de séance.
- b. Election d'un ou plusieurs scrutateurs (vote à la majorité absolue)  
 Sans objet

➤ **2 : PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ GO4GREEN SUR LA POSSIBILITÉ DE FAIRE DES AMÉLIORATIONS (PANNEAUX SOLAIRES SUR LE TOIT, BORNE DE RECHARGE....).**

Monsieur Frédéric Thibault de la société Go4Green présente les points suivants :

- Comptabilité énergétique de l'immeuble : 4<sup>ème</sup> année complète de comptabilité énergétique. GO4GREEN précise que la copropriété a des bénéfices plus importants que prévu avec économie constatée de + de 30.000,00 euros. En 2017, il est précisé un impact de +/- de 10.000,00 euros en moins d'économie par rapport aux années précédentes, due à la demande de la copropriété d'augmenter la température la nuit). Au niveau, électricité, le gain espéré a été réalisé -> Economie stable et constante. Au niveau des réglages, la courbe est similaire et les réglages du chauffage est bien géré.
- Travaux réalisés dans l'immeuble (pompes, vannes, disjoncteurs) : Un circulateur a été remplacé 2X en garantie en l'espace d'une année. GO4GREEN a procédé à une pompe et à des vannes d'isolement au 260 et au 268. Il est signalé des problèmes d'eau chaude au niveau de l'appartement ITTERBEEK et de Mme ZHANG. Il semblerait que ce problème ne soit pas isolé. Suite à ces réclamations, GO4GREEN

*g*

*[Signature]*

confirme envoyer un technicien sur place très rapidement afin de déterminer et de régler l'origine de ces problèmes.

- Proposition d'ajout des prises de recharge pour les vélos électriques alimentées par la cogénération.
- Proposition de mise à disposition de l'immeuble d'une voiture partagée et de trottinettes électriques partagées : Il est évoqué la possibilité de procéder au placement d'une borne électrique de rechargement avec voiture électrique partagée, ceci alimenté par la cogénération. Il est également précisé en séance que très peu de garages sont reliés sur les compteurs privatifs. GO4GREEN précise que le prix de la location serait compétitif et qu'une partie du bénéfice de GO4GREEN serait utilisé au bénéfice de la copropriété. Les copropriétaires demandent un projet plus concret. Le projet sera discuté au sein du Conseil de copropriété avec GO4GREEN.

➤ **3 : SITUATION FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ ET RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. EXAMEN ET VOTE POUR L'APPROBATION DES COMPTES DE GESTION À COMPTER DU 01/07/2017 AU 30/06/2018 ET APPROBATION DU BILAN AU 30/06/2018 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

Information de la part du syndic :

Il y a eu un changement de gestionnaire : l'ancien gestionnaire, Monsieur Jonathan Bravo Vernal a été licencié car il a fait un détournement dont votre copropriété est victime, ceci ayant été découvert suite à une procédure interne. Après vérification, le syndic a remboursé le 12 juin 2018 sur le compte courant de la copropriété l'intégralité du montant détourné s'élevant à 21.513,13 euros. Le conseil de copropriété a été averti et lors de la première assemblée générale, cette information a été donnée et inscrite au PV de Carence. Le syndic explique brièvement le mécanisme qui a été fait et insiste sur le fait qu'il ne s'agit pas de charges courantes ou de travaux. Les comptes ont été vérifiés par le vérificateur aux comptes et il n'y a plus de préjudice pour la copropriété. Le montant versé sera mis sur un compte d'attente jusqu'à régularisation.

ACOFISCO, en sa qualité de Commissaire aux Comptes, a remis son rapport de vérification des comptes qui est annexé au présent procès-verbal.

Le Syndic présente le rapport du Commissaire aux Comptes à l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Il est précisé que Mme SELDJIKIAN dispose toujours de 20 quotités en propriété en l'immeuble (1 cave).

Le syndic précise que le compte de la copropriété a été crédité d'une prime pour l'isolation de la toiture d'un montant de 24.000,00 euros, mais l'écriture n'apparaît pas encore au bilan car la prime a été versée le 10 septembre 2018 soit après la clôture. Ce montant est placé sur le fonds de réserve.

**Vote 3 (50%) :** Approbation des comptes de l'exercice allant du 01/07/2017 au 30/06/2018 en leur forme, teneur, imputation et répartition, ainsi que le bilan arrêté au 30/06/2018.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

➤ **4 : EXAMENS ET VOTES POUR LES DÉCHARGES CONCERNANT L'ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE DU 01/07/2017 AU 30/06/2018 (VOTE À LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Au Conseil de Copropriété

**Vote 4.a. (50%) :** Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice allant du 01/07/2017 au 30/06/2018 :

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

b. Au Commissaire aux comptes

**Vote 4.b. (50%) :** Décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice allant du 01/07/2017 au 30/06/2018 :

| Pour | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|------|--------|---------------------|
|------|--------|---------------------|



|       |     |          |
|-------|-----|----------|
| 100 % | 0 % | Approuvé |
|-------|-----|----------|

c. Au Syndic

**Vote 4.c. (50%) :** Décharge au Syndic pour l'exercice allant du 01/07/2017 au 30/06/2018 :

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

➤ **5 : EXAMENS ET VOTES POUR LES NOMINATIONS (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**a. Conseil de Copropriété

**Vote 5.a.1 (50%) :** Election de Monsieur Braekman (pour le bloc A/C) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.2 (50%) :** Election de Monsieur Lecoq (pour le bloc C) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.3 (50%) :** Election de Monsieur Lecompte (pour le bloc C) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.4 (50%) :** Election de Monsieur LESIRE (pour le bloc B) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.5 (50%) :** Election de Monsieur DECKMYN (pour le bloc C) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.6 (50%) :** Election de Monsieur FRANCO (pour le bloc B) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.7 (50%) :** Election de Monsieur MARTIN (pour le bloc B) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.




| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.8 (50%) :** Election de Monsieur LECOQ-ALVES (pour le bloc A) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.9 (50%) :** Election de Monsieur VAN DE VELDE (pour le bloc C) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0%     | Approuvé            |

**Vote 5.a.10. (50%) :** Election de Monsieur VANHERREWEGHE (pour le bloc A) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.11. (50%) :** Election de Monsieur FRIEDLINGSTEIN (pour le bloc B) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

**Vote 5.a.12. (50%) :** Election de Monsieur Vandergucht (pour le bloc B) en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|------|--------|---------------------|
| XX % | XX %   | Approuvé/Rejeté     |

**Vote 5.a.13. (50%) :** Election de Monsieur/madame XXX en tant que membre(s) du Conseil de Copropriété pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|------|--------|---------------------|
| XX % | XX %   | Approuvé/Rejeté     |

b. Commissaire aux comptes

**Vote 5.b. (50%) :** Election de la société ACOFISCO en tant que Commissaire aux Comptes pour un nouveau mandat reconductible lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

c. Reconduction du Syndic



Le syndic informe (à nouveau) que IGB a été racheté par TREVI.

**Vote 5.c. (50%) :** Election de TREVI SYNDIC. en tant que Syndic pour un nouveau mandat couvrant la période allant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

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

a. Sinistre 024S002

Clé – changement de cylindres – Le curateur a donné les clés d'entrée à des mauvaises personnes. De ce fait, comme il y a eu intrusion dans l'immeuble, le syndic a procédé au remplacement des serrures des blocs A et C (avec des nouvelles clés). La faute est à ce curateur qui, après coup, refuse de payer la facture. Le dossier a été transmis à la protection juridique de l'immeuble et est en cours avec ARAG.

b. Sinistre 024S003

Vandalisme au bloc B avec dégradations dans les communs et notamment au niveau de l'ascenseur. Tiers responsable : occupant d'un appartement du 2<sup>ème</sup> étage dont est propriétaire Mme DESMET sous la gestion d'une agence immobilière. Le syndic se renseignera auprès de l'avocat VERBRAKEN en concertation avec le Conseil

c. Sinistre 024S005

Avenue Franklin Roosevelt 252

Dégât des eaux - Fuite colonne commune cuisines

Appartements concernés au n°252:

Hall d'entrée commun

1er étage : FANARA – TERRAZZINA

2ème SOKOLOVA DEHIOL

3ème GIBault

4ème GERMANOS

Appartements concernés au n° 254 :

2ème DECKMYN

3ème IVANOVSKAYA

4ème NOLF

➔ En cours d'indemnisation suite à la nouvelle réunion d'expertise du 09/11 avec fixation du montant des indemnités par l'expert.

d. Sinistre 024S006

Avenue Franklin Roosevelt 266

Sinistre : Dégât des eaux (266) – Fuite colonne commune WC

Appartement concerné :

B00070 – Propriétaire : BRISON cabinet médical.

➔ Dossier en cours d'indemnisation (1<sup>ère</sup> indemnisation réglée en juillet 2018). Une indemnisation complémentaire est encore attendue de la part de la compagnie en faveur de la copropriété (solde TVA factures GAILLY) ainsi qu'en faveur de de Mme BRISON (chômage immobilier : 200,00€ + forfait mobilier de cuisine). Le syndic a procédé à un nouveau rappel auprès du courtier de la compagnie. N.B. (syndic) : un montant de 407,68€ versés sur le compte de la copropriété (sans détail de l'indemnité).

e. Sinistre 024S007

Avenue Franklin Roosevelt 254

Sinistre : Dégât des eaux / Fuite sur alimentation d'eau chaude sanitaire commune

Appartements concernés :

C03080 – Propriétaire : DEROM

C02090 – Propriétaire : DECKMYN

→ En cours d'indemnisation.

f. sinistre 024S008

Avenue Franklin Roosevelt 254

Sinistre : Dégât des eaux / Fuite sur décharge commune encastrée sous la baignoire de l'appartement C04090 -proprio : NOLF

Appartements concernés

C03090 – Proprio : IVANOVSKAYA

C02090 - Proprio : DECKMYN

C04090 -proprio : NOLF

→ En cours d'indemnisation suite à la nouvelle réunion d'expertise du 09/11 avec fixation du montant des indemnités par l'expert.

g. sinistre 024S009

Avenue Franklin Roosevelt 258

Sinistre : Dégât des eaux / Fuite décharge commune cuisine

Appartements concernés :

C03060 : Savini de Riollot Morteuil

Travaux de renouvellement de section de colonne de décharge réalisés par GAILLY avec fermeture provisoire par panneau PVC blanc. Le syndic a tenté d'identifier les propriétaires sinistrés. A défaut de réponse, le syndic clôturera ce dossier.

h. sinistre 024S010 :

Avenue Franklin Roosevelt 258

Sinistre : Dégât des eaux / Infiltration par toiture/cabanon

Appartement concerné :

A07040/C07050 – Propriétaire non occupant : LEVIE (occupant : MITCHENER)

Déclaration de sinistre faite par le copropriétaire en juillet 2018. Demande d'intervention locale faite par le syndic auprès de RB TECHNICS, qui informe le syndic en novembre ne plus s'occuper des travaux de toiture. Le syndic a sollicité l'intervention de Vimar pour la réparation de la cause des dommages.

Monsieur BENABBES fait état d'infiltration au niveau de sa cave. Ce problème sera réexaminé par le syndic en concertation avec le Conseil de copropriété.

Le syndic informe la copropriété que la franchise « dégât des eaux » s'élève actuellement à 1.067,31€.

Le syndic a donc évoqué le nombre important de sinistre « dégât des eaux » survenus en 2017-2018, ce qui pourra faire l'objet d'une augmentation de la prime d'assurance et/ou de la franchise contractuelle « dégât des eaux ».

Le syndic rappelle également que l'intervention de la compagnie d'assurance se limite aux frais de recherche, d'ouverture et de réparation de l'origine de la fuite.

➤ **7 : RAPPORT SUR LES CONTENTIEUX EN COURS : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT LES DÉCISIONS À PRENDRE DANS LE CADRE DE CES PROCÉDURES CONTENTIEUSES (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Dossier 1

BOUDJELOUAH : la copropriété a préféré indemniser (856.78 euro) plutôt que d'aller en procédure – ce qui coûterait plus cher en frais d'avocats. Le dossier est clos

b. Dossier 2



Les locataires du lot 413 – voir précédent

c. Dossier 3

IGB / SELDJIKIAN II

Montant en principal d'après dernier décompte IGB : 30.632,09 EUR ; - Madame VERMEIRE-SELDJIKIAN est décédée suite à quoi l'ETAT BELGE a sollicité la désignation d'un curateur, Me Guy VERBRUGGE, afin de liquider la succession ; - Les décomptes du syndic ont été transmis au curateur ; - La créance avait été admise, dans un premier temps, au passif de la curatelle – sous réserve de vérification à la clôture ; - Le curateur a ensuite contesté les décomptes étant donné que le montant des arriérés lui paraissait énorme eu égard à la taille de l'appartement et qu'à défaut de plus amples justifications, il contestait (pour le principe) l'intégralité des montants réclamés, de sorte qu'aucun montant ne serait versé à la copropriété à défaut de recevoir de plus amples explications à ce propos... - Nous sommes en contact avec le curateur afin de lui transmettre des explications concernant le montant des arriérés, afin que tout ou à tout le moins une partie des arriérés de charges de copropriété puisse être rapidement versé à la copropriété.

d. Dossier 4

IGB / IMMOBILIERE PATRIMONIALE DE PARTICIPATION II

Jugement par défaut rendu le 12 juin 2018 par la Justice de paix du premier canton de BRUXELLES pour un montant en principal de 23.459,65 EUR ; - Montant de 28.374,26 EUR retenu sur le prix de la vente de l'immeuble et bloqué sur le compte tiers du Notaire dans le cadre du litige opposant l'ancien propriétaire « Immobilière Patrimoniale de Participation » et l'ACP Les Nations ; - Le Notaire ne libèrera le montant bloqué en faveur de la copropriété que moyennant accord de la partie adverse ou décision de justice coulée en force de chose jugée ; - La partie adverse n'ayant pas marqué accord quant à la libération du montant précité, l'huissier de justice procédera à la signification du jugement afin que la décision devienne définitive après écoulement du délai d'appel d'un mois ; - Nous supposons que la provision de l'huissier de justice a entre-temps été payée

e. Dossier 6

IGB / MASQUELIN

Jugement par défaut rendu le 30 mai 2018 par la Justice de paix du premier canton de BRUXELLES pour un montant en principal de 4.789,83 EUR et accordant au copropriétaire d'apurer les montants dus par versements mensuels égaux de 200,00 EUR ; - Suivi du plan de paiement ; - A défaut de paiement d'une mensualité à échéance, nous transmettrons le dossier à l'huissier de justice pour recouvrement judiciaire ;

f. Dossier 7

IGB / MAZARELLA

Montant en principal d'après dernier décompte IGB : 10.089,90 EUR ; - Suite à un jugement du Tribunal de Première Instance de Bruxelles la convention de rente viagère conclue entre cette copropriétaire et Mme Vermeire (copropriétaire reprise au point a.) a été résolue de sorte que les charges engendrées par madame MAZARELLA sont à charge de Madame Vermeire ;

g. Dossier 8

IGB / SAWAYA

Jugement par défaut rendu le 30 mai 2018 par la Justice de paix du premier canton de BRUXELLES pour un montant en principal de 3.728,99 EUR ; - Signification du jugement le 28 septembre 2018 ; - Commandement de payer signifié le 31 octobre 2018 ; - Proposition de plan de paiement par versements mensuels de 400,00 EUR formulés par les copropriétaires par le biais de l'huissier de justice ;

h. Dossier 9

IGB / GIBAUT-PERCHERON

Montant en principal : 10.256,08 EUR ; - Paiements obtenus sur le compte tiers : 3000,00 EUR le 22 juin 2018 ; - Recherches concernant l'identité des copropriétaires auprès du bureau d'enregistrement avant de les assigner devant le tribunal compétent ; - Nous supposons que la provision de l'huissier de justice a entre-temps été payée ;

i. Dossier 2

Monsieur et Madame Marchal ont fait une action contre le syndic car leur fils n'aurait pas d'eau chaude ni de chauffage (alors qu'ils ne laissent pas l'accès aux techniciens pour faire les réparations lorsqu'ils viennent). Seule la vanne privative sur le palier a pu être remplacée. Les problèmes viendraient de leurs vannes/robinets/radiateurs privatifs car la chaleur arrive correctement à leur palier. Ils disent que leur fils n'a pas mis de parabole sur l'immeuble (suite au courrier adressé à tous les copropriétaires, n'accusant personne en particulier. Procès-verbal de non-conciliation sera prononcé en raison de l'absence du copropriétaire à l'audience du 21 novembre 2018 ;

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

| Société                 | Tâche                                   |
|-------------------------|---|
| Go4green                | Fourniture chaleur/eau chaude           |
| Techem/caloribel        | Relevé des compteurs                    |
| Total-lampiris          | Fourniture électricité                  |
| Ph clean                | Remplacement concierge                  |
| Bruxelles propreté      | Location containers                     |
| Hydrobru                | Fourniture eau                          |
| Kone                    | Entretien ascenseur                     |
| AIB Vincotte            | Contrôle ascenseurs                     |
| AG insurance / Aaxe     | Assurance habitation / courtier         |
| ARAG/ Meuwèse et Gulbis | Assurance protection juridique/courtier |
| Progarden               | Entretien espaces verts                 |
| Gailly                  | Plomberie                               |
| Acofisco                | Contrôle des comptes                    |
| Ansul                   | Protection incendie                     |
| Proximus                | Téléphonie                              |

On signale que le prix du jardinier est élevé. Le syndic demandera d'autres devis pour comparer.

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

La société RB technics qui travaillait avec la copropriété, qui a été sollicité, et qui a fait des travaux (toit A et B, balcons) a annoncé au syndic tardivement qu'ils ne désiraient plus travailler avec les copropriétés. De ce fait, il n'a pas été possible de trouver dans l'intervalle des autres prestataires capables de faire des devis pour de tels travaux (de si grande importance). D'autre part, le montant estimé des travaux est plus important que le montant actuellement disponible sur le fond de réserve. Il est donc proposé de continuer d'épargner encore une année, de solliciter d'autres sociétés et de voter des travaux l'année prochaine. Dans l'intervalle, certains autres travaux vont être réalisés (voir plus loin)

a. TRAVAUX D'ISOLATION DE LA TOITURE DU BLOC C

Il est proposé de reporter les travaux d'isolation, de récolter différentes offres et de les soumettre à la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires de 2019.

b. MISE AUX NORMES DES BALUSTRADES DE LA FAÇADE AVANT DES BLOCS A ET C

Il est proposé de reporter les travaux de remplacement des balustrades de la façade avant des blocs A et C, de récolter différentes offres et de les soumettre à la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires de 2019. Monsieur BENABBES demande que la priorité soit mise sur le remplacement de ces balustrades et



que ce dossier avec plusieurs offres soit présenté à la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires de 2019.

A la demande de plusieurs copropriétaires, le syndic examinera le caractère commun/privatif des boiseries en façade, question notamment soulevée par Mme SOKOLOVA.

**C. PEINTURE DES MURS ET CABANONS DU TOIT DU BLOC A**

**Vote 9.c. (75%) :** Mandater le Conseil de Copropriété pour accepter les devis qui seront proposés

| Pour | Contre | Résultat (75 %) |
|------|--------|-----------------|
| 100% | 0 %    | Approuvé        |

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

**d. METTRE VANNE D'ARRÊT POUR ISOLER APPARTEMENTS EN CAS DE TRAVAIL PRIVATIF.**

Il est demandé de faire procéder au remplacement des vannes pieds de colonnes, en concertation avec le conseil de copropriété.

**Vote 9.d. (75%) :** Commande des travaux auprès du fournisseur choisi en concertation avec le Conseil de copropriété.

| Pour  | Contre | Résultat (75 %) |
|-------|--------|-----------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé        |

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

➤ **10 : EXAMEN ET VOTE DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/07/2018 AU 30/06/2019 (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

**Vote 10 (50%) :** Budget annuel de 400.000 EUR

| Pour  | Contre | Résultat (50 %) |
|-------|--------|-----------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé        |

➤ **11 : EXAMEN ET VOTE POUR LES APPELS DE PROVISIONS ET DE FONDS (VOTE A LA MAJORITÉ ABSOLUE)**

a. Pour charges courantes

**Vote 11.a. (50%) :** Porter les appels de fonds pour charges courantes à 100.000 EUR / Trimestre

| Pour  | Contre | Résultat (50 %) |
|-------|--------|-----------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé        |

b. Pour le fonds de roulement

Le fonds de roulement de la copropriété est actuellement de 149.999,99 EUR.

**Vote 11.b. (50%) :** Ne pas modifier le fonds de roulement.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

c. Pour le fonds de réserve

Le syndic signale que le montant total sur le compte de réserve de la copropriété pour les travaux est au 19/12/2018 est réparti entre pour le compte général (136852.2) , le bloc A (9791.9 euro), le bloc B (12217.13 euro) et le bloc C (46633.6 euro).

**Vote 11.c. (50%) :** maintenir les appels de fonds de réserve à 41.230 euros/trimestre et de fusionner les différents fonds de réserve.

| Pour  | Contre | Résultat (50 % + 1) |
|-------|--------|---------------------|
| 100 % | 0 %    | Approuvé            |

Abstention : Monsieur BLOYAERT

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

Néant

➤ **13 : QUESTIONS INTÉRESSANT L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ SANS EFFET DÉCISIONNEL :**

- a. ACCÈS AUX CONDUITS DE DISTRIBUTION DE L'EAU, D'ÉVACUATION DES EAUX USÉES, ETC.. DANS LES APPARTEMENTS.

Il est rappelé qu'on ne peut pas fermer les bouches devant les conduites

- b. RÉPARATION DES BOITES AUX LETTRES DÉGRADÉES (PRIVATIF).

Il est rappelé qu'il faut réparer les boites aux lettres privatives et les fermer à clé. Le syndic informera les personnes concernées.

- c. PROBLÈME DES VÉHICULES VENTOUSES (PARKING DE L'AVENUE DU PÉROU).

Il y a des voitures ventouses sur le parking rue du Pérou. La situation s'est un peu améliorée.

- d. HUMIDITÉ DES CAVES.

Il y a beaucoup d'humidité dans les caves, un peu partout dans le bâtiment. Les causes sont multiples et éliminées les unes après les autres et pas évidentes à déterminer (du stérpfit voisin, d'une gouttière, d'une canalisation, du toit, des étages...). Le syndic procédera à une enquête auprès des copropriétaires afin de cibler le restant des caves concernées et d'endiguer la problématique.

- e. RAPPEL : LA SOUS LOCATION (PAR EXEMPLE PAR AIRBNB) EST FORMELLEMENT INTERDITE DANS LA COPROPRIÉTÉ. LE PROPRIÉTAIRE EST SEUL RESPONSABLE DES CONSÉQUENCES.

Il est rappelé d'il est interdit de faire de la location à court terme (type AIRBNB) tel que prévu par la législation (ordonnance du 08/05/2014 et ses modifications ultérieures de la région Bruxelles-capital ) dans la copropriété.



f. ELIMINATION DES CÂBLES ET DES PARABOLES SUR LES TOITS DES BLOCS A, B ET C.

Un avis à l'attention des copropriétaires sera envoyé par le syndic, qui mentionnera la date à laquelle l'ensemble des paraboles sera évacué en charges communes. Il appartiendra aux propriétaires de relayer l'information auprès des occupants (en cas de location de leur appartement). Cette intervention concernera l'enlèvement des paraboles, pas le câblage.

g. RESTRICTION DE L'ACCÈS AUX TOITS SUITE À L'ÉLIMINATION DES BALUSTRADES. EN CAS D'INCENDIE, IL EST CONSEILLÉ RESTER CHEZ SOI, ET DE NE PAS OUVRIR LES FENÊTRES.

Il est rappelé que suite aux travaux de toiture, le solarium a été supprimé, la porte de la toiture fermée à clé. Il n'y a désormais plus de balustrades de sécurité, le syndic précise qu'il est interdit d'aller sur le toit. En cas d'incendie, il est conseillé rester chez soi, et de ne pas ouvrir les fenêtres. Le syndic sollicitera également l'avis du SIAMU.

h. PERMIS ENVIRONNEMENT.

Le syndic précise que le dossier est en cours avec l'architecte.

i. AUTRE

Suite au point 9.a. de l'AG du 17/12/2015 et suite à la connaissance des travaux de la commune par Monsieur Franco du conseil de copropriété, il est proposé de faire les travaux de pavage du parking de la rue du Pérou. Le syndic a eu trois offres : Nutons (qui fait les travaux de voirie) pour 38.640,00€ HTVA, Antoniou pour 30.170,00€ euro HTVA et OF TERRASSEMENT pour 19.950,00€ HTVA.

Il est décidé de passer la commande ce 20/12, auprès de OF TERRASSEMENT (travaux avec béton armé au lieu du béton maigre).

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

ADOUCISSEUR.

Monsieur Bloyaert demande de placement d'un adoucisseur sur l'eau totale. Ce point figurera à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires de 2019.

REMISE EN PEINTURE DES COMMUNS

Madame ZHANG demande de mettre à l'ordre du jour, la remise en peinture des communs.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 22h28.

Le Président de séance,



Le secrétaire de l'Assemblée,



Laurent BERKOVIC  
P/o IGB sa/ Trevi services – Syndic



Quotité Présentes ou représentées:

15260/41150

37,08%

Propr. présents ou représentés:

40/117

34,19%

|    |                                      |          |         |                |                       | Clé Générale      |                  |                  |                  |
|----|--------------------------------------|----------|---------|----------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| ID | Copropriétaire                       | Quotités | Présent | Représ.<br>Par | Quotités<br>Présences | Quotités<br>Votes | Vote<br>1<br>50% | Vote<br>2<br>50% | Vote<br>3<br>75% |
| 1  | BANH LUC                             | 415      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 2  | BECQUER AURÉLIE                      | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 3  | BELABBES - R'GHIOUI                  | 435      | x       |                | 435                   | 435               |                  |                  |                  |
| 4  | BENAISSA BILAL - LOUAI NADIA         | 345      | x       |                | 345                   | 345               |                  |                  |                  |
| 5  | BERNARDINI ANDRÉA                    | 190      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 6  | BERTHET GRÉGORY                      | 385      | x       |                | 385                   | 385               |                  |                  |                  |
| 7  | BERTINO - GENY                       | 435      | x       |                | 435                   | 435               |                  |                  |                  |
| 8  | BINGEN BENOIT - HARIGA HÉLÈNE        | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 9  | BLONDIAU GENTIANE                    | 195      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 10 | BLOYAERT MICHEL                      | 415      | x       |                | 415                   | 415               |                  |                  |                  |
| 11 | BOISSELEAU FRANÇOIS                  | 170      | x       |                | 170                   | 170               |                  |                  |                  |
| 12 | BORMS DIRK                           | 130      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 13 | BRAEKMAN JEAN-CLAUDE - DANHEUX COL   | 680      | x       |                | 680                   | 680               |                  |                  |                  |
| 14 | BRECKPOT - COSTA                     | 345      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 15 | BRISON AGNÈS                         | 120      | x       |                | 120                   | 120               |                  |                  |                  |
| 16 | BRUXIMMO                             | 230      | x       |                | 230                   | 230               |                  |                  |                  |
| 17 | BRYG GILBERT                         | 255      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 18 | BURG FLORENCE                        | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 19 | CAMBIER LILIANE                      | 170      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 20 | CASTALDO - BOCCONGELLI               | 195      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 21 | CHARBONNEAU SOPHIE - CHAPERON LAUR   | 195      | x       |                | 195                   | 195               |                  |                  |                  |
| 22 | DE BARDO - PIART LUDMILLA°           | 1115     |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 23 | DE PAUW LUC                          | 435      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 24 | DE POSSON                            | 730      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 25 | DE RIOLLET DE MORTEUIL AMANDINE      | 385      |         | 13             | 385                   | 385               |                  |                  |                  |
| 26 | DECERF - ROVENNE ALAIN               | 120      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 27 | DECKMYN BERNARD                      | 385      | x       |                | 385                   | 385               |                  |                  |                  |
| 28 | DECLERCQ PATRICIA                    | 170      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 29 | DEGREE SOPHIE                        | 435      | x       |                | 435                   | 435               |                  |                  |                  |
| 30 | DEGARD - GENON MARIE-MADELEINE       | 345      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 31 | DEROM JULIE                          | 385      | x       |                | 385                   | 385               |                  |                  |                  |
| 32 | DUCHATEAU MYRIAM                     | 435      | x       |                | 435                   | 435               |                  |                  |                  |
| 33 | EMIRI OLTJONA                        | 395      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 34 | FANARA SALVATORE - TERRAZZINA ASSUNT | 185      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 35 | FIROUZBAKHCH HOMADEH                 | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 36 | FRANCO CAROLINE                      | 40       |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 37 | FRANCO RAPHAËL                       | 295      | x       |                | 295                   | 295               |                  |                  |                  |
| 38 | FRIEDLINGSTEIN ERIC                  | 345      | x       |                | 345                   | 345               |                  |                  |                  |
| 39 | GAMA INVEST C/O GAËL MARTIN          | 435      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 40 | GERARD                               | 220      | x       |                | 220                   | 220               |                  |                  |                  |
| 41 | GERMANOS HENRI                       | 1115     |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 42 | GEVAERTS - SMOLDERS                  | 405      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 43 | GHISLAIN NICOLAS-XAVIER              | 395      | x       |                | 395                   | 395               |                  |                  |                  |



|    |                                      |          |         |                |                       | Clé Générale      |                  |                  |                  |
|----|--------------------------------------|----------|---------|----------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| ID | Copropriétaire                       | Quotités | Présent | Représ.<br>Par | Quotités<br>Présences | Quotités<br>Votes | Vote<br>1<br>50% | Vote<br>2<br>50% | Vote<br>3<br>75% |
| 44 | GIBAUT - PERCHERON RAOUL             | 730      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 45 | GILLET VALÉRIE                       | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 46 | GUNS - YATES                         | 405      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 47 | GUZEL - CULHAOGLU YUCEL              | 195      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 48 | HELLERS - VERBEECK                   | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 49 | HELLERS                              | 435      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 50 | HUYBRECHTS ISABELLE                  | 170      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 51 | HUYBRECHTS PAUL                      | 210      | x       |                | 210                   | 210               |                  |                  |                  |
| 52 | ITTERBEEK MARC - HUS FABIENNE        | 680      | x       |                | 680                   | 680               |                  |                  |                  |
| 53 | IVANOVSKAYA ALIEV - CORRIGAN TATIANA | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 54 | JACQUEMIN                            | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 55 | KEBSI NIKKEL                         | 345      | x       |                | 345                   | 345               |                  |                  |                  |
| 56 | KOROGIAMAKIS - LAURENT               | 55       |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 57 | LAGUNA BENITEZ - DEVOGELAERE         | 435      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 58 | LAJNEF - AZAIZ ANICE NOURA           | 345      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 59 | LANDLORD SERVICES                    | 345      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 60 | LAVIROTTE CAMILLE                    | 385      | x       |                | 385                   | 385               |                  |                  |                  |
| 61 | LAWSON STEPHEN                       | 455      |         | 13             | 455                   | 455               |                  |                  |                  |
| 62 | LECOMPTE JACKY                       | 345      | x       |                | 345                   | 345               |                  |                  |                  |
| 63 | LECOQ                                | 730      | x       |                | 730                   | 730               |                  |                  |                  |
| 64 | LECOQ - ALVES DA SILVA               | 295      | x       |                | 295                   | 295               |                  |                  |                  |
| 65 | LEGER MAUD                           | 195      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 66 | LEJEUNE STEPHAN                      | 770      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 67 | LESIRE                               | 385      | x       |                | 385                   | 385               |                  |                  |                  |
| 68 | LEVIE CHRISTIAN                      | 680      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 69 | LEVIE DAMIEN                         | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 70 | LIM JEANNE                           | 265      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 71 | LOMBARDO COSTANZA°                   | 365      | x       |                | 365                   | 365               |                  |                  |                  |
| 72 | LOWAGIE THÉRÈSE                      | 170      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 73 | LYBEER - VAN DE VELDE                | 395      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 74 | MARCHAL - EMLIT                      | 345      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 75 | MASQUELIN CHARLES-ANTOIN             | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 76 | MASSART JACQUES                      | 750      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 77 | MASSCHELEIN - QUINET                 | 435      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 78 | MELICE                               | 505      |         | 67             | 505                   | 505               |                  |                  |                  |
| 79 | MILONE MARIA                         | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 80 | MULLER - LAVIROTTE                   | 535      | x       |                | 535                   | 535               |                  |                  |                  |
| 81 | MULLER ERICH                         | 405      | x       |                | 405                   | 405               |                  |                  |                  |
| 82 | NIMCO ET COMPANIE                    | 315      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 83 | NOLF - MIRGUET LILIANE               | 465      |         | 27             | 465                   | 465               |                  |                  |                  |
| 84 | O'ACTIVE                             | 40       |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 85 | PEPE ANGELO                          | 170      |         | x              | 170                   | 170               |                  |                  |                  |
| 86 | PIEYNS                               | 190      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 87 | POSTEAU STÉPHANIE                    | 335      | x       |                | 335                   | 335               |                  |                  |                  |
| 88 | POULET - HOUTMANS                    | 70       |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 89 | RIBEIRO FIGUIREDO                    | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 90 | ROBLES POLO FERNANDO°                | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |

|              |                                     |          |         |                | Clé Générale          |                   |                  |                  |                  |
|--------------|-------------------------------------|----------|---------|----------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| ID           | Copropriétaire                      | Quotités | Présent | Représ.<br>Par | Quotités<br>Présences | Quotités<br>Votes | Vote<br>1<br>50% | Vote<br>2<br>50% | Vote<br>3<br>75% |
| 91           | ROULEFF PIERRE                      | 395      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 92           | RUGGIERI GIULIANO                   | 345      |         | 67             | 345                   | 345               |                  |                  |                  |
| 93           | SAMAHA GOERGES                      | 290      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 94           | SAVINI DAVID                        | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 95           | SAWAYA - SAFAR MEKHAEL              | 435      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 96           | SCHOUMAKER NICOLAS                  | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 97           | SELDJIKIAN                          | 20       |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 98           | SIERENS ZOÉ                         | 150      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 99           | SIMONS-RABAU (SUCCESSION)           | 170      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 100          | SOKOLOVA TATIANA                    | 600      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 101          | STEVENS ANNE                        | 425      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 102          | THOMAS ERIC                         | 185      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 103          | TIYAVAR SHOHREH                     | 295      | x       |                | 295                   | 295               |                  |                  |                  |
| 104          | TYTGAT SANDRINE                     | 345      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 105          | VAN ACKERE - VISOTSCHNIG            | 70       |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 106          | VAN CUTSEM MICHAËL                  | 390      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 107          | VAN DE VELDE EDOUARD                | 740      | x       |                | 740                   | 740               |                  |                  |                  |
| 108          | VAN DER BELEN - PEKER               | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 109          | VAN DER DONCK ELIANE                | 435      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 110          | VAN MALLEGHEM SOPHIE                | 295      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 111          | VANDERGUCHT BRUNO                   | 170      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 112          | VANDERHOYDONCK - VAN DEN BRULLE     | 335      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 113          | VANHERREWEGHE                       | 385      | x       |                | 385                   | 385               |                  |                  |                  |
| 114          | VICOMTESSE DE JONGHE D'ARDOYE SASHA | 385      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 115          | VISOTSCHNIG HELGA                   | 40       |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 116          | WATERLOO HILLS SPRL                 | 195      |         |                | 0                     | 0                 |                  |                  |                  |
| 117          | ZHANG                               | 195      | x       |                | 195                   | 195               |                  |                  |                  |
| Total: 41150 |                                     |          |         |                |                       | Pour:             | 0                | 0                | 0 p              |
|              |                                     |          |         |                |                       | Contre:           | 0                | 0                | 0 c              |
|              |                                     |          |         |                |                       | Résultat          |                  |                  | %                |





ACP RESIDENCE « Les Nations »  
Avenue Roosevelt 252 à 268

1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 04 décembre 2018

Monsieur, Madame,

**Concerne : Contrôle de l'établissement des comptes de la copropriété Résidence «Les Nations »**  
Exercice du 01/07/2017 au 30/06/2018

Nous avons examiné les comptes relatifs à l'exercice mentionné sous rubrique.

Nous avons pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir :

Le bilan, les balances des comptes et les historiques de ceux-ci.

Lors de mon contrôle, nous avons pu constater la parfaite correspondance du solde bancaire avec les divers relevés de l'exercice.

Le bilan résulte bien des balances des comptes qui m'ont été soumises, et dont la correspondance est établie.

Nous n'avons dès lors pas de réserves à formuler concernant l'exactitude des comptes établis pour l'exercice 2017-2018, et nous pouvons par conséquent engager l'Assemblée à les approuver sous réserve des éléments joints.

Nous voudrions attirer l'attention de l'assemblée sur les points suivants :

- Mr Mamoud Bellal semble insolvable (dette de 16.783,67 eur). Ce montant semble définitivement irrécouvrable. Nous vous suggérons donc, avec les conclusions de l'avocat, de prendre ce compte en perte.
- Mr et Mme Seldjikian-Vermeire (dette de 31.451,18 eur). Nous conseillons à L'AG de faire enregistrer une provision pour créance douteuse.

Veuillez agréer, Monsieur, Madame, mes sincères salutations.

  
Donald Praguez de Hault  
Managing partner

## TABLEAU DE BORD ENERGETIQUE ACP RESIDENCE NATIONS



### SYNTHESE

#### Projet énergétique financé

**Date** rénovation de la chaufferie = septembre 2013; mise en service de la cogénération = fin décembre 2013

#### Description

go4green a placé deux nouvelles chaudières à condensation et deux cogénérateurs à condensation, le tout au gaz. Par ailleurs, go4green a mis toute la chaufferie en conformité avec les nouvelles normes PEB Chauffage.

#### Consommations avant travaux

173.360€ de chaleur sur une année normalisée (maintenance omnium comprise) et 16.830€ d'électricité des communs; total de 190.190€/an.

#### Gains attendus

go4green proposait une ristourne sur le prix de la chaleur de 3% sur les premières années. Par ailleurs, go4green espérait pouvoir fournir près de 50% de l'électricité des communs, gracieusement. Début 2015, go4green a connecté les communs du bloc B, ce qui a permis d'augmenter la part auto-consommée. Pour une année normalisée (froid extérieur comparable), cela doit faire 10.166€ de gains attendus (soit 5% du budget).

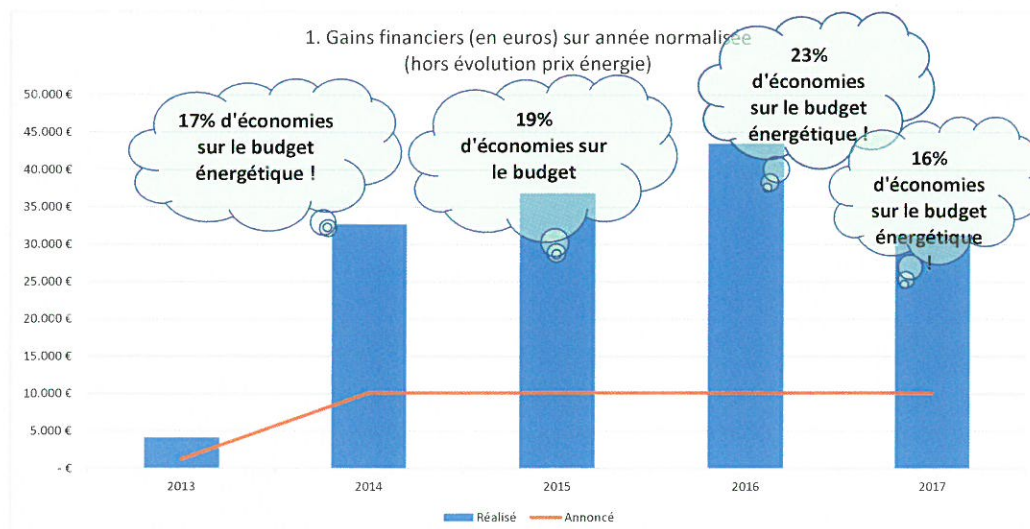
#### Gains obtenus

Sur les 4 premières années complètes d'analyse, soit 2014 à 2017, l'ACP a économisé 32.692 €, 36.874 €, 43.543 € et 31.368 € au lieu des 10.166€ annuels attendus.

Cela fait une économie moyenne de 19% du budget énergétique des quatre années (au lieu des 5% attendus) !!!

Ce calcul ne tient pas compte de l'évolution du prix de l'énergie ni du froid réel durant l'année.

Les gains réels sont plus importants car les prix de l'énergie ont baissé par rapport à 2013 et les années ont été moins froides qu'une année normalisée.



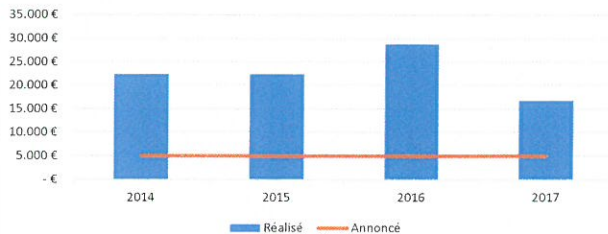


## TABLEAU DE BORD ENERGETIQUE

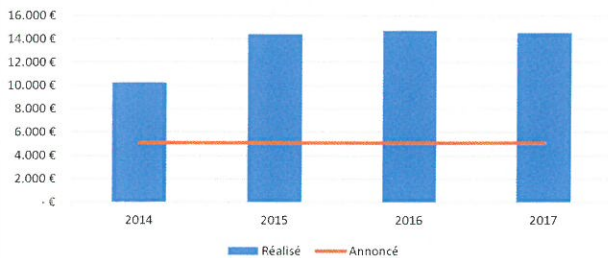
### ACP RESIDENCE NATIONS

#### GRAPHES

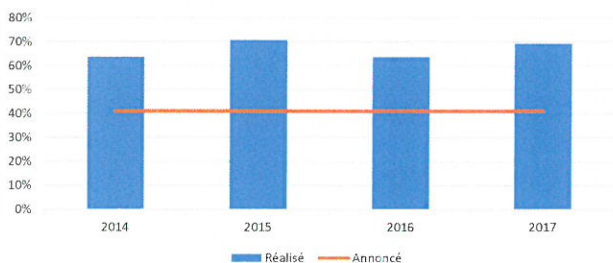
1. Gains financiers sur la chaleur (en euros)  
(hors évolution prix gaz)



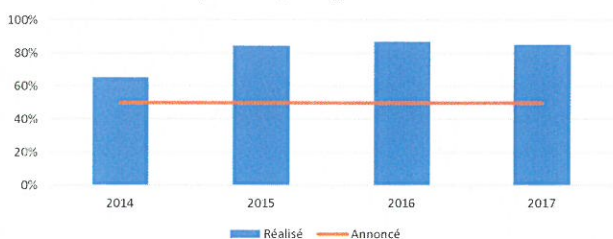
2. Gains financiers sur l'électricité (en euros)



3. Part chaleur produite par cogénération



4. Part électricité consommée  
produite par cogénération



#### EXPLICATIONS

##### Objet

compare les gains annoncés sur le prix de la chaleur utile par rapport à ceux réellement obtenus, sans tenir compte de l'évolution du prix du gaz (hors indexation donc)

##### Commentaires

L'ACP obtient des gains sensiblement plus élevés qu'annoncés, même si en 2017 ils ont été plus faibles en raison d'une adaptation de la régulation.

##### Objet

compare les gains annoncés sur l'électricité des communs par rapport à ceux réellement obtenus

##### Commentaires

L'ACP obtient des gains nettement plus élevés qu'annoncés. A noter qu'une partie des gains vient de la nouvelle connexion des compteurs communs du bloc B, pour lesquels l'ACP contribue partiellement (100% en 2015 et 2016 et 50% par la suite).

##### Objet

montre la part de la chaleur délivrée à l'immeuble par la cogénération, le reste étant fourni par les chaudières à condensation

##### Commentaires

La cogénération fournit beaucoup plus de chaleur que prévu, ce qui aura un impact fort favorable sur le bon vieillissement des chaudières

##### Objet

montre la part de l'électricité des communs de l'immeuble fournie par la cogénération, le reste étant facturé par le fournisseur d'électricité

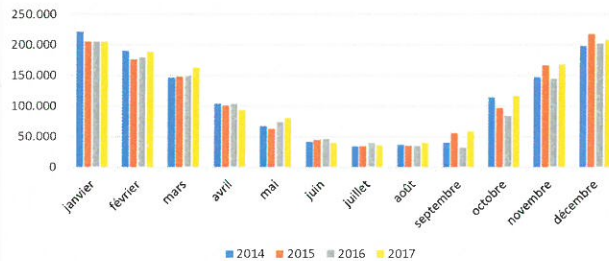
##### Commentaires

La cogénération produit 30% d'électricité en plus qu'estimé. Les résultats plus élevés depuis 2015 viennent aussi de l'ajout des compteurs du bloc B depuis février 2015.

## TABLEAU DE BORD ENERGETIQUE

### ACP RESIDENCE NATIONS

5. Chaleur Utile Normalisée (kWh)



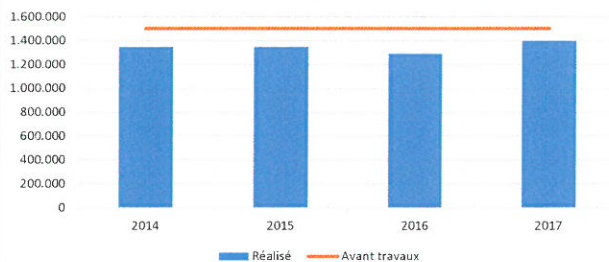
#### Objet

montre les consommations mensuelles de chaleur ajustées selon le froid extérieur pour être comparables d'une année à l'autre

#### Commentaires

Les besoins de chaleur mensuels sont stables d'une année à l'autre, ce qui témoigne d'une bonne régulation

6. Chaleur Utile normalisée annuelle (kWh)



#### Objet

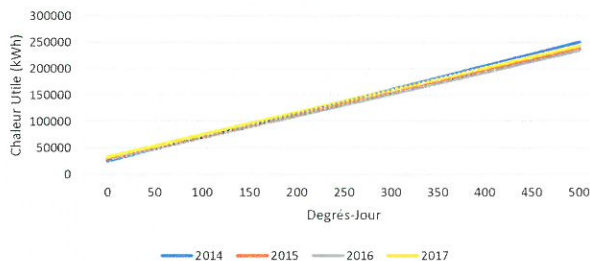
montre la chaleur ajustée selon le froid extérieur en base annuelle, comparée à la situation avant travaux

#### Commentaires

La quantité de chaleur utile distribuée dans le bâtiment est stable d'une année à l'autre, et en forte réduction par rapport à la situation avant travaux (-13%)

En 2017, une légère hausse est constatée en raison d'une augmentation souhaitée de la température de départ.

7. Signature énergétique bâtiment



#### Objet

montre le comportement de l'immeuble en fonction du froid extérieur : à zéro DJ, c'est la quantité de chaleur mensuelle consommée uniquement pour l'ECS; pour les autres quantités de DJ, il s'agit du cumul mensuel chauffage et ECS.

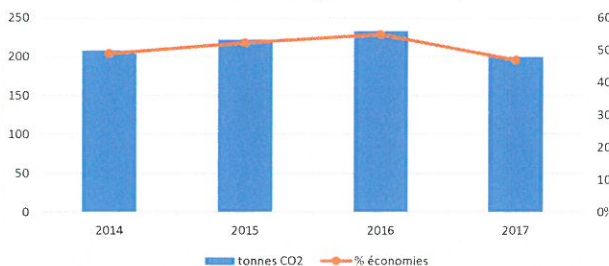
Les mois d'été sont tout à fait à gauche sur l'axe des X; les mois d'hiver tout à fait à droite, et l'entre-saison au milieu.

#### Commentaires

La courbe s'abaisse légèrement de 2014 à 2015, ce qui traduit une amélioration de l'enveloppe du bâtiment, donc une meilleure résistance au froid (impact de l'isolation partielle de la toiture).

2016 confirme cette tendance. 2017 est au milieu.

8. Economies de CO<sub>2</sub> (en tonnes et %)



#### Objet

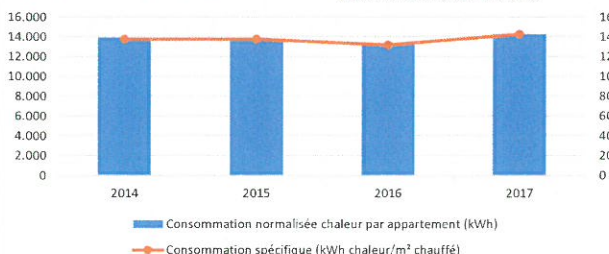
le nouvel investissement en chaufferie a généré des économies de CO<sub>2</sub> par rapport à l'ancienne situation

#### Commentaires

La pollution au CO<sub>2</sub> générée par la consommation énergétique de l'immeuble a été drastiquement réduite de près de 50%, sans compter la réduction des émissions de SO<sub>2</sub> et NO<sub>x</sub>

9. Indicateurs du bâtiment

Superficie chauffée : 9.800 m<sup>2</sup>  
Apparts branchés sur chaufferie : 98



#### Objet

la consommation spécifique montre le comportement standard de l'immeuble en terme de chaleur. Cela permet de le comparer avec d'autres immeubles.

La consommation spécifique annuelle par appartement est obtenue en divisant la chaleur utilisée normalisée par le nombre d'appartements branchés sur la chaufferie commune.

La consommation spécifique annuelle par m<sup>2</sup> chauffé dans l'immeuble est obtenue en divisant la chaleur utilisée normalisée par le nombre de m<sup>2</sup> chauffés dans l'immeuble (appartements et espaces communs chauffés).