



ACP NAUTILUS D  
Association de copropriétaires  
Digue du Canal, n°115  
1070 Anderlecht

---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE  
MERCREDI 06 DÉCEMBRE 2023**

---

Le mercredi 06 décembre 2023 à 19:00 heures s'est tenue l'Assemblée générale ordinaire.

**I. COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE**

L'assemblée se compose des copropriétaires, présents ou valablement représentés, dont l'identité est mentionnée dans la liste de présence ci-annexée.

La réunion s'est déroulée à distance par l'intermédiaire de [www.digital-meeting.be](http://www.digital-meeting.be).

**II. DÉCLARATIONS PREALABLES**

Suivant la liste des présences ci-dessus, 45 copropriétaires sont présents ou valablement représentés, et représentent ensemble 4938 quotes-parts dans les parties communes sur un total de 10000. S'agissant d'une seconde convocation d'Assemblée Générale suite au manque du double quorums de présence lors de la première, l'Assemblée est valablement constituée pour délibérer et décider sur les points mis à l'ordre du jour.

**III. ORDRE DU JOUR**

Le Syndic expose ensuite que l'Assemblée Générale a été convoquée pour délibérer et adopter des décisions quant à l'ordre du jour suivant :



**A4i srl**  
✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles  
☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



## **1 - Organisation**

L'Assemblée Générale a débuté à 19h00 et s'est terminée à 20h10. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée était précisée.

## **2 - Désignation du bureau et du secrétaire**

Art 3.87 § 5 du code civil : "L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire " ;  
Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

ROI : "le bureau est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs".

Mr TUMIA est élu Président de l'Assemblée Générale, à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Aucun autre copropriétaire ne présente sa candidature en tant qu'assesseur.

## **3 - Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété**

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

Cf. rapport du CCP de l'entité Principale.

## **4 - Point sur les contrats des différents prestataires de services**

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

Les copropriétaires ont été invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée. Aucune remarque n'est parvenue au syndic.

## **5 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : proposition 1 - entretien des ascenseurs - changement du prestataire**

La copropriété n'est actuellement pas satisfaite de la société ATM, en charge de l'entretien des ascenseurs.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin d'organiser un appel d'offres de prix et, si intéressant et nécessaire, de remplacer le prestataire actuel par un autre prestataire. Cette décision devra être validée dans les 4 copropriétés composant le site NAUTILUS. Il n'est en effet pas envisageable et intéressant financièrement d'avoir des prestataires différents par bloc.

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**



**A4i srl**  
✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles  
☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



**6 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : proposition 2 - fourniture d'énergie (GAZ & Electricité)**

Proposition de mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison de l'électricité dans le cadre du contrat global A4i et mandat à A4i pour négocier et signer la meilleure proposition recommandée par la société Trinergy, tant au niveau des prix que de la durée.

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

**7 - Etat des procédures judiciaires en cours**

Néant.

**8 - Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023**

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes. Le Commissaire aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (voir annexe 1). Suite à la centralisation des appels via l'entité principale, un certain nombre de comptes copropriétaires présentent encore des soldes débiteurs ou créditeurs.

Afin de nettoyer ces différents comptes, A4i propose de transférer l'éventuel solde de chaque compte copropriétaire de l'entité bloc vers le compte de chaque copropriétaire concerné dans l'entité principale.

Vote sur l'approbation des comptes et des propositions de régularisations reprises dans le rapport du Commissaire aux comptes, et validation de la proposition de transfert des soldes vers les comptes de l'entité principale.

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

**9 - Approbation du bilan au 30/06/2023**

Voir annexe 2.

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

**10 - Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers**

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

**11 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023**

Abstention :

SPINEWINE - MULLIE (126)

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**



**A4i srl**  
✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles  
☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



## **12 - Quitus au syndic pour la période du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023**

Abstention :

Mme Maria-Johanna NIEDERKORN - WOLFF (126), Mme Jana VANDEN BROECK (77)

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

## **13 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr BONTE (représenté par New Deal)**

Art 3.9 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions " ;

Art 3.9 §3 du code civil : "L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et est renouvelable".

Monsieur BONTE précise en séance qu'il ne se fera pas représenter par New Deal.

Contre : M EN P CONSULT \* (97)

Abstention : Stéphan et Cécile JANSSENS - LEGAT (127)

**A la majorité de 97,98% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**

## **14 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr TUMIA**

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

## **15 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 1**

Monsieur Meyer, représenté par la société New Deal, présente sa candidature.

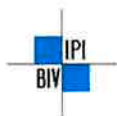
Contre :

M EN P CONSULT \* (97), Stéphan et Cécile JANSSENS - LEGAT (127)

Abstention :

SPINEWINE - MULLIE (126), Michel et Dominique \*\* EGGEN - POLOME (131)

**A la majorité de 95,21% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**



**A4i srl**

✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles

☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



FEDERIA

## **16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 2**

Pas de candidature complémentaire reçue.

## **17 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2023-2024 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)**

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

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

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

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes. Mr Tumia représente sa candidature.

Abstention : M. Philippe Bernard LEGRAND (126)

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

## **18 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2023-2024**

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

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

Contre : UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (126)

Abstention : Mme Jana VANDEN BROECK (77)

**A la majorité de 97,41% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**



**A4i srl**

✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles

☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'p' or 'q'.

**19 - Projet et travaux d'amélioration : Remise en peinture du sas d'ascenseur du rez-de-chaussée (Point demandé par le CCP)**

Vote sur le mandat un syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 750 € maximum.

Proposition de financement via le fonds de réserve.

Contre :

Grauls \* ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) (131),HUGE - DELCOURT \* (105),M. Philippe Bernard LEGRAND (126),M. Michel \* MOENS (97),PARISEL - HOORNAERT \* (101),Mme Colette \* DE LA CROIX (67),ROELANDT - RIJCKAERT \* (111),SILK \* (77),Jacqueline \* DE BRUYN (131),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE \* (101),M. Axel \* DE POTTER DE TEN BROECK (131),M. Filip \* BORNLY (69),M. Patrick \* AWOUTERS (101),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE \* (154),VANHOUTE - SANTENS \* (67),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (126)

**Avec 65,67% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.**

**20 - Planification et financement travaux 2024-2029**

Art 3.89 § 18° "Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

Etudier la remise en peinture des parties communes, mise en place d'un plan d'entretien sur 4/5 ans. Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue d'étudier ces différents projets et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Contre : M. Philippe Bernard LEGRAND (126)

Abstention : SPINELINE - MULLIE (126)

**A la majorité de 97,38% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**

**21 - Organisation du (des) Fonds de Réserve**

Art 3.88 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.



**A4i srl**

✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles  
☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



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

Le Conseil de Copropriété propose de maintenir les appels de fonds de réserve à hauteur de 1250 € par trimestre.

Contre : M. Philippe Bernard LEGRAND (126), M. Geoffrey VAN DER HEYDEN (71)  
Abstention : DEVREESE - MISSIAEN (97)

**A la majorité de 95,93% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**

**22 - ROI : proposition de tenir les Assemblées Générales par visio-conférence (Point demandé par les copropriétaires représentés par la société new Deal)**

Contre : Alexandre - Matej STROOBANTS - VOLESINI (161), M EN P CONSULT \* (97)

**A la majorité de 94,78% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**

**23 - Divers**

Date de la prochaine Assemblée Générale : Le 09/10/2024, sous réserve de la disponibilité de la salle.

**IV. FIN DE LA SEANCE**

[Le président indique qu'aucun problème ou incident technique n'a empêché ou perturbé la participation par voie électronique à l'assemblée ni le vote des copropriétaires y participant à distance.]

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 20:10 heures.

En foi de quoi le présent procès-verbal a été dressé, date et lieu comme ci-dessus et, après lecture, le Président, le secrétaire ainsi que les actionnaires qui le souhaitent l'ont signé.

\*\*\*

Annexes : Liste des présences & annexes (4).

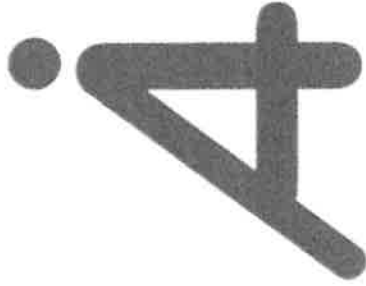
*Tout à fait*  
**A4i sprl**

Av. Bourgmestre E. Demunter 23/001 - 1090 Bruxelles  
Tél : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68  
www.a4i.be - a4i@a4i.be



**A4i srl**  
✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles  
☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium S.a. n° 730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -





LISTE DES PRÉSENCES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE TENUE LE MERCREDI 06 DÉCEMBRE 2023

Actionnaire ou membre	Nombre de quote-parts	Participe à distance	Mandataire et représentant	Signature
BONTE - LANGENHAECK D11.4 ** 2970 Schilde Paviljoendreef 32	203	à distance		
Jean-Jacques et Christina TUMIA - PARLAPIANO 1070 Anderlecht Digue du Canal, 115 D16.2	162	à distance		
Alexandre - Matej STROOBANTS - VOLESINI 1070 Anderlecht Digue du Canal 115.16.01	161		Jean-Jacques et Christina TUMIA - PARLAPIANO	
VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * 1070 Anderlecht Digue du Canal 115.08.01	154		J&J Properties	
Monsieur Giovanni CAROLLO 1070 Anderlecht Digue du Canal 115 15.02	144	à distance		
Stefaan et Svitlana SEGERS - KOGUT	131	à distance		

1070 ANDERLECHT Digue du Canal 115.06.08					
M. Bernard ** JANSON 1070 Anderlecht Digue du Canal, 115.09.08	131			NEW DEAL 2	
Michel et Dominique ** EGGEN - POLOME 1457 WALHAIN Rue de la Cure, 37	131			NEW DEAL	
M. Axel * DE POTTER DE TEN BROECK 3001 HEVERLEE Huttelaan 7	131			J&J Properties	
Jacqueline * DE BRUYN 3001 HEVERLEE Huttelaan 7	131			J&J Properties	
Grauls * ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) 3078 EVERBERG Boeyendaalstraat 12	131			J&J Properties -2	
Stéphan et Cécile JANSSENS - LEGAT 7090 Braine-le-Comte Av. de la Houssière, 263	127	à distance			
UDYAVAR RACHNA RATNAKAR 1070 Anderlecht Digue du Canal 115.05.07	126	à distance			
SPINEWINE - MULLIE 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL Rue du Panorma 3	126	à distance			
ROISIN - PIRSON ** 1400 NIVELLES Rue Clarisse 19	126			NEW DEAL	
Mme Maria-Johanna NIEDERKORN - WOLFF 5370 SCHUTTRANGE Rue de la Forêt 9	126	à distance			
M. Philippe Bernard LEGRAND	126	à distance			

1200 Woluwe-Saint-Lambert Avenue du Yorkshire 26 boîte 44					
HANOT - DECKER ** 7850 ENGHEN Rue de l'Europe 14	126			NEW DEAL 2	
GEROME - KUPPER 7531 HAVINNES Rue du Puits, 201	126	à distance			
Mme Simone Louise Julienne ** BACKAERT 1160 Auderghem Rue Valduc 134, boîte 8	126			NEW DEAL 2	
ROELANDT - RIJCKAERT * 1070 Anderlecht Digue du Canal 115.04.06	111			J&J Properties -2	
M. Pierre ** MAES 7910 ARC-AINIÈRES Rue du Joncquoy 3A	111			NEW DEAL	
WIAGRI BVBA 3012 WILSELE Aarschotsesteenweg, 604	105			Venmans	
HUGE - DELCOURT * 1330 RIXENSART Avenue Amélie 5	105			J&J Properties -2	
Marie-Christine ** GARNIER 1410 WATERLOO Avenue Henri Bourgys 1	105			NEW DEAL	
PARISEL - HOORNAERT * 1070 Anderlecht Digue du Canal 115-121	101			J&J Properties -2	
K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * 1150 Anderlecht Av. de Tervueren 446	101			J&J Properties	
M. Patrick * AWOUTERS	101			J&J Properties	

3600 GENK Reinpadstraat 18					
Mme Monique ** CORDONNIER 1070 Anderlecht Quai de l'Industrie 210	100			NEW DEAL	
TOLEJA BVBA 3012 WILSELE Aarschotsesteenweg 211/02	97			Venmans	
M. Michel * MOENS 1070 Anderlecht Digue du Canal 115.08.02	97			J&J Properties -2	
M EN P CONSULT * 3140 Keerbergen Vliegheavenlaan 1 bus 2.2	97	à distance			
DEVREESE - MISSIAEN 7850 ENIGHIEN Rue du Noir Mouchon, 24 A	97	à distance			
Monsieur André ** LAURENT 1340 OTTIGNIES Rue du Moulin, 8 bte 405	94			NEW DEAL 2	
Mme Jana VANDEN BROECK 1070 BRUXELLES Vaartdijk 115 - bus 05.01	77	à distance			
SILK * 8880 Ledegem Guido Gezellelaan 56	77			J&J Properties -2	
M. Geoffrey VAN DER HEYDEN 1070 BRUXELLES Digue du Canal 115.14.03	71	à distance			
Robert ** MEYER 4845 Jalhay Avenue Fernand Jérôme 31	69			NEW DEAL	
Xavier HEINE	69	à distance			

1180 BRUXELLES Avenue du Lycée français, 5 bte 13					
Alain GOSSIAUX 1070 Anderlecht Digue du Canal, 115.13.03	69	à distance			
DE RYCKE - DELVIN ** 7850 MARCQ Rue de Chièvres 9	69			NEW DEAL 2	
M. Filip * BORNY 8500 KORTRIJK Bohemenberg 1 bte A	69			J&J Properties	
Dominique et Bruno ** WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO 1070 Anderlecht Digue du Canal 115-121	67			NEW DEAL	
VANHOUTE - SANTENS * 1070 Anderlecht Digue du Canal 115.06.05	67			J&J Properties	
Mme Colette * DE LA CROIX 1150 BRUXELLES Avenue de Tervuren 446	67			J&J Properties -2	
Total	4 938 / 10 000				

# **NAUTILUS D**

## **Annexes**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## NAUTILUS D

Digue du canal 112-113 à 1070 BRUXELLES

N° entreprise : 0656.794.819

COMPTES DU 01/07/2022 au 30/06/2023
-------------------------------------

### Table des matières

1. Introduction .....	2
2. Bilan .....	2
3. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes .....	3
4. Contrôle des factures/charges et de l'imputation .....	4
5. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes .....	5
6. Vérification du solde du compte de gestion général .....	6
7. Analyse des comptes d'attentes, des comptes de régularisation et stock .....	6
8. Examen de la balance copropriétaires au 31/06/23 .....	6
9. Remarques générales et conclusions : .....	7



## 1. Introduction

Dans le cadre du mandat qui m'a été confié concernant la vérification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable 2022-2023 établis par A4i, je vous fais rapport de ma mission.

Je tiens à remercier A4i pour l'exhaustivité et la précision des réponses aux questions que je leur ai posées. J'ai pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir :

Les factures, les extraits bancaires, le bilan, les balances des comptes, les derniers procès-verbaux des assemblées générales.

J'exprime ci-après une opinion sur ces comptes, fondée sur un contrôle suffisamment étendu pour pouvoir me former une opinion raisonnable sur la réalité des dépenses mises à charge de la copropriété tout au long de l'exercice et sur la cohérence entre les décomptes et la situation bilantaire après clôture.

## 2. Bilan

### Bilan après répartition au 30/6/2023

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	7.897,55	100000 - Fonds de roulement	10.000,00
440 - Fournisseurs	165,53	160000 - Fonds de réserve	6.604,67
499102 - Sinistre débordement égouts 07/2022	1.452,00	160021 - Réserve produits divers	1,74
5300001 - Compte épargne - BE74088288663507	7.287,91	410 - Copropriétaires	753,51
5500001 - Compte vue - BE09068935160657	13.239,69	440 - Fournisseurs	12.682,76
Total actif	30.042,68	Total passif	30.042,68

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

a) Appels de provisions sur base du budget décidé (système de décompte annuel) : pour cet exercice le syndic a appelé 45.001,00 € de provisions de charges. Le premier appel de fond (T3 2022) était 7.525,00 €. À la suite de la décision de l'AG du 12/10/2022 l'appel de fonds est passé à 12.492,00 € par trimestre.

b) Fonds de roulement et de réserve au 30/06/2023 :

1. Fonds de roulement : 10.000,00 €

2. Fonds de réserve : 6.604,67 €

a. 'Transfert inter blocs' : solde du compte 'transfert inter blocs' (681,60 €), reliquat de la gestion comptable de l'ancien syndic a bien été imputé au fonds de réserve. Appel de fonds de réserve vers bloc D (23/05/2023) 1.249,97 € au lieu de 1.250,00 € (Différence de 0,03 €)

160000 - Fonds de résér...			Solde reporté au 01/07/2022...			
				0,00	1 951,05	1 951,05
01/07/2022	000003	APC & FR 22T3		0,00	500,00	2 451,05
12/10/2022	000004	Affectation au Fonds de réserve du solde du compte Réserve Produits Divers a...		0,00	1 085,25	3 536,30
12/10/2022	000310	Régularisation du compte "transfert inter blocs" - décision de l'AG du 12/10/2022		681,60	0,00	2 854,70
18/10/2022	000098	Transfert fonds de réserve bloc D de l'entité princip		0,00	1 250,00	4 104,70
03/01/2023	000117	Appel de fonds de réserve Bloc D		0,00	1 250,00	5 354,70
23/05/2023	000214	Trans. appl Fds réserve bloc D de P vers D		0,00	1 249,97	6 604,67
Total :				681,60	7 288,27	6 604,67

b. Le solde du compte de Réserve Produits Divers au 30/06/2022 (1.085,25 €) a bien été affecté au fonds de réserve. Le nouveau solde au 30/06/2023 est de 1,74 €

160021 - Réserve produits divers...			Solde reporté au 01/07/2022...			
				0,00	1 085,25	1 085,25
12/10/2022	000004	Affectation au Fonds de réserve du solde du compte Réserve Produits Divers a...		1 085,25	0,00	0,00
01/01/2023	000118	Intérêts de banque		0,00	0,24	0,24
01/04/2023	000192	Intérêts de banque		0,00	1,50	1,74
Total :				1 085,25	1 086,00	1,74

*[Signature]*

#### 4. Contrôle des factures/charges et de l'imputation

##### Contrôle des factures et charges

Nature : 0001 - Electricité communs => **ok**

Nature : 0002 - Entretien, téléphone, électricité & contrôle ascenss => **ok**

*Remise en peinture portes ascenseurs -1 et 7ème*

- Budget estimé : 450,00 € HTVA
- Facture : 734,40 € HTVA (supplément porte ascenseur 7ème étage)

*Entretien des blues kits*

Le contrat d'entretien des BlueKit ayant été souscrit en 2022, deux factures de contrat d'entretien (2022 : 327,60 € & 2023 : 341,04 €) sont encodées sur cet exercice. Les prochaines facturations se faisant en juin, une seule facture annuelle sera reprise sur les prochains exercices.

Nature : 0003 - Assistance pour l'installation des caméras (726,00 € TVAC) => **ok**

Nature : 0004 - Entretien des communs => **ok**

- Supplément de 250,00 €/mois à partir de 12/2022 pour le nettoyage du samedi comme décidé en AG 12/10/2022. Depuis février 2023, la charge mensuelle est de 2.010,29 €

Nature : 0005 - Matériel et frais divers occupants => **ok**

Nature : 0007 - Entretien installation technique divers => **ok**

Nature : 0008 - Réparation installation technique divers => **ok**

- Ajout de 2 caméras dans les ascenseurs - GREEN LIGHT SECURITY - 2.247,60 € TVAC

Nature : 0009 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants => **ok**

Nature : 0010 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires => **ok**

Nature : 0012 – Assurances RC => **ok**

Nature : 0013 - Appel de provisions de charges via Entité Principale => **ok**

##### Conclusion :

- ✓ Toutes les charges enregistrées correspondent à une pièce significative.
- ✓ J'ai pu pointer les dépenses du relevé des charges (facturier des entrées) avec les justificatifs.
- ✓ La vérification des totalisations par rubrique de charges et addition des rubriques pour obtenir le total des dépenses est correcte.
- ✓ Outre les frais inhérents à la maintenance normale de l'immeuble, Il n'y a pas eu de dépense importante engagée durant l'exercice 2022-2023.

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

### a) Vérification totalisations du grand livre financier et de la balance des comptes

Les soldes bancaires au 30 juin 2023 atteignent pour les comptes :

- Compte à vue BE09 0689 3516 0657 : 13.239,69 €
- Compte épargne BE74 0882 8866 3507 : 7.287,91 €

#### Conclusion :

- ✓ Tous les mouvements bancaires ont été correctement imputés en comptabilité, le grand livre financier est en concordance avec les extraits bancaires.

### b) Analyse des comptes non soldés et leur justification.

- Solde créditeur des fournisseurs au 30/06/2023 : **12.682,76 €**

FOURNISSEURS	FACTURE	MONTANT	ANALYSE/ACTION
4400001 - A4i srl	A2023-00262	94,25 €	Payée le 18/07/2023
4400008 - CLABOTS s.a.	23/2/1846	174,00 €	Payée le 03/07/2023
4400194 - TOTAL GAS & POWER BELGIUM		3.555,25 €	Solde reporté depuis le 01/07/2021-Factures payées par une autre copropriété montant en attente : proposition du Syndic ?
4400207 - ENGIE	F118111181363 F118131188377	1.229,89 €	613,55 € : payée le 03/07/2023 616,34 € : payée le 02/08/2023
4400258 - ASCENS ATM	F118111181363	1.717,99 €	1.929,74 € : payée le 03/07/2023 – la différence de 211,75 € transférée de l'entité principale au bloc D le 16/08/23 (origine du sinistre commune à l'ensemble des blocs)
4400374 - GREEN LIGHT SECURITY	2304678	181,64 €	Payée le 3/07/2023
4400859 - IMTECH Maintenance s.a.	-	128,87 €	Je trouve ce montant au 23/09/2021 mais sans justificatif – Factures antérieurs à votre reprise et non réclamées par le fournisseur ? Afin de nettoyer ces comptes fournisseurs, notre Syndic propose d'affecter ce montant au crédit du compte 160021 « Réserve Produits Divers ». A confirmer par le Syndic
4400880 - BALTIMO SYNDIC	-	205,00 €	Factures antérieures à la reprise de notre Syndic et non réclamées par le fournisseur. Afin de nettoyer ces comptes fournisseur, notre Syndic propose d'affecter ce montant au crédit du compte 160021 « Réserve Produits Divers ». A confirmer par le Syndic
4400898 - HELP FIRE H.F. GROUP	202307/00993	2.659,58 €	F202307/00993-payée le 01/08/2023
4400916 - TRE CLEAN SERVICES	2023/280	2.010,29 €	F2023/280-payée le 03/07/2023
4400920 - X ELEVATION	202305051	726,00 €	F 202305051-payée le 18/07/2023
<b>12.682,76 €</b>			

6. Vérification du solde du compte de gestion général résultant de la différence entre le total des produits et le total des charges.

Le montant total des dépenses de l'année 2022-2023 (hors appels sur fond de réserve) s'élève à 48.192,23 € et reflète la réalité de toutes les opérations comptables.

7. Analyse des comptes d'attentes, des comptes de régularisation et stock

Solde : 0,00 €

8. Examen de la balance copropriétaires au 31/06/23.

Propriétaires - solde débiteur : 4.865,74 €. J'ai pu constater que notre syndic a bien imputé des intérêts de retard à l'encontre de certains propriétaires. Pour tous les soldes débiteurs une procédure adaptée est en cours.

Copropriétaires	Solde débiteur
4101824 - Copropriétaires   C1824 - Mme BEATTIE Angel	1,48
4101868 - Copropriétaires   C1868 - M. EGA Regis **	915,96
4101885 - Copropriétaires   C1885 - GEROME - KUPPER	162,84
4101946 - Copropriétaires   C1946 - ROISIN - PIRSON **	404,50
4101988 - Copropriétaires   C1988 - M. VERBRUGGEN Jonathan	137,47
4101992 - Copropriétaires   C1992 - SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE **	307,91
4101996 - Copropriétaires   C1996 - Madame, Monsieur Cordeel	2.273,01
4101998 - Copropriétaires   C1998 - Madame, Monsieur Indivision BEN BUILDING - GAUDI	494,57
4102001 - Copropriétaires   C2001 - M. et Mme ZAKHAROV - PUKHALSKAIA Igor - Alisa	67,00
4102009 - Copropriétaires   C2009 - INGVAR VAN DROOGENBROECK BV	101,00
<b>Total</b>	<b>4.865,74</b>

Propriétaires – solde créditeur : 912,93 €.

Copropriétaires	Solde créditeur
4101877 - Copropriétaires   C1877 - EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan	215,35
4101878 - Copropriétaires   C1878 - FADIGA - DE RAS	85,87
4101920 - Copropriétaires   C1920 - MEYER Robert **	129,73
4101934 - Copropriétaires   C1934 - PIERRE - PAPPAERT **	215,91
4101938 - Copropriétaires   C1938 - M. PRONK Peter	218,42
4101939 - Copropriétaires   C1939 - PUTTEMANS - MOREL **	0,03
4101955 - Copropriétaires   C1955 - SOBASZKIEWICZ - ZWOZDZIAK Elzbieta et David	11,11
4101981 - Copropriétaires   C1981 - VAN PARIJS - ANTHONIO	36,51
<b>Total</b>	<b>912,93</b>

## 9. Remarques générales et conclusions :

### **Budget :**

Sans avoir de frais extraordinaires, le budget de fonctionnement de la copropriété est de +/- 48.000,00 € pour cet exercice. Pour le prochain exercice le syndic appellera 49.968,00 € de provision de charges. Les appels de provisions devraient suffire à couvrir les dépenses courantes. Ce scénario ne tient cependant pas compte d'éventuelles augmentations de charges courantes (inflation, énergie, etc.)

### **Conclusion :**

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2022-2023 ayant été vérifiés, je propose à l'assemblée générale statutaire d'approuver les comptes édités par A4i, arrêtés au 30 juin 2023 sans aucune réserve et de donner décharge au syndic A4i pour sa mission.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués. Fait à Bruxelles, le 06/09/2023

Tumia Jean-Jacques





A4I SRL  
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1  
1090 BRUXELLES  
TÉL. +3224601135  
a4i@a4i.be  
Num. IPI : 105252

## BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2023

FAIT LE : 21/09/2023  
IMMEUBLE : 1305 - ACP NAUTILUS D (0656 794 819)  
DIGUE DU CANAL 112-113  
1070 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	3 952,81	100000 - Fonds de roulement	10 000,00
499102 - Sinistre débordement égouts 07/2022	1 452,00	160000 - Fonds de réserve	6 604,67
5300001 - Compte épargne - BE74088288663507	7 287,91	160021 - Réserve produits divers	1,74
5500001 - Compte vue - BE09068935160657	13 239,69	440 - Fournisseurs	9 326,00
<b>Total actif</b>	<b>25 932,41</b>	<b>Total passif</b>	<b>25 932,41</b>

FRAIS REPARTIS					Budget 22-23	Réel 23-23	Budget 23-24	Commentaires		
BUDGET ORDINAIRE										
Entité Principale										
610110 - Entretien, téléphone, électricité & contrôle ascenseurs	€	5,000	€	5,199,41	€	5,700	ATM (contrat entretien), BTV (contrôles périodiques) & D+H Belux (entretien des blues kits)			
610113 - Réparation ascenseur			€	3,862,22	€	3,500	PARADIS DECORS (remise en peinture portes ascenseurs -1 et 7ème), GREEN LIGHT SECURITY (ajout de 2 caméras)			
610500 - Entretien des communs	€	18,750	€	21,433,20	€	23,000	FLOOR PROTECTION (contrat entretien + prestations les samedis en plus)			
610530 - Matériel et frais divers occupants	€	100	€	289,06	€	100	Rempl. Porte des boîtes aux lettres			
610533 - Frais divers propriétaires	€	100		€		100				
610900 - Entretien installation technique divers	€	3,750	€	5,799,69	€	5,000	HELP FIRE (vérif protection incendie & éclairage secours & rempl. de 7 blocs de secours), GREEN LIGHT SECURITY (2 interventions dépannage sur lecteur de badges, QT Security (intervention parlophone), Quentin L'électricien (panne d'éclairage dans les communs)			
610903 - Réparation installation technique divers	€	1,000	€	2,143,52	€	1,500	CLABOTS (rempl. cylindre porte accès couloir secours & interventions sur portes de sortie de secours) MADANY (rempl. gâche électrique porte accès garage)			
612100 - Electricité communs	€	12,000	€	6,983,34	€	8,000	ENGIE			
613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	€	1,215	€	1,210,00	€	*	ACP CONSEIL (contrôle des comptes 21-22)			
614000 - Assurances	€	85	€	80,00	€	100	MEUWESE & GULBIS (RC CCP)			
616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants	€	1,000	€	83,49	€	1,000	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i + gestion Ballimo			
616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires	€	2,000	€	1,128,28	€	2,000	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i + frais de banque +location salle AG + traduction			
Total	€	45,000	€	48,192,23	€	50,000				
BUDGET EXTRAORDINAIRE						7,1%	11,1%			
					Budget 22-23	Réel 23-23	Budget 23-24			
Total Général					€	45,000	€	48,192	€	50,000

ad

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "NAUTILUS"**  
**Digue du Canal 112-113 – 1070 Bruxelles**

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE  
EXERCICE 2022 - 2023

Depuis la dernière Assemblée Générale du 06/10/2022, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises : le 13/12/2022, le 30/05/2023 et le 11/09/2023.

Lors des réunions du Conseil, le Conseil de Copropriété a systématiquement passé en revue :

- Les contrats et prestations des différents prestataires de services récurrents de la copropriété,
- L'état des comptes en banque de la copropriété et l'évolution des fonds ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Suivi des actions en cours et à programmer ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours ;

De plus, différents points et activités ont été réalisés par le syndic avec la collaboration et sous le contrôle du Conseil de Copropriété :

- **Comptes 2020-2021 non-approuvés** : A4i a procédé aux écritures de régularisation votés en AG.
- **Entretien des bancs** : Travaux réalisés le 17/05/2023.
- **Entretien de l'adoucisseur** : Contrat souscrit.
- **Curage des égouts** : Contrat souscrit conformément à la décision d'Assemblée Générale.
- **Entretien du groupe électrogène** : Contrat souscrit.
- **Présence de souris dans les caves** :
  - Plusieurs membres du Conseil informent A4i de la présence de souris dans les parties communes des caves de la copropriété.
  - Cette situation est transmise à la société EXTERMINA, qui planifie une intervention, et une attention particulière quant à la présence de traces de rongeurs dans les couloirs des caves est demandée à Mr Tatti.
  - De nouvelles constatations sont annoncées par les membres du Conseil.
  - La société EXTERMINA conseille un contrôle de l'ensemble des caves privatives afin de s'assurer qu'aucun foyer n'y subsiste.
  - A4i suggère au Conseil de Copropriété de procéder à un recensement des caves privatives impactées en vue d'un éventuel traitement de ces espaces à frais privatifs, mais coordonnés par la copropriété.
  - Le CCP valide à sa majorité cette procédure, et A4i adresse une communication générale invitant les occupants à procéder à ce contrôle et lui faire retour de toute constatation.
  - Sur base de ces retours et en accord avec la majorité du CCP, un traitement des parties privatives à charge des copropriétaires est organisé le 28 mars et le 21 avril 2023.
  - Le 25 mars, la présence d'un rat mort dans une cave privative est signalée.
  - Dans un souci de salubrité et afin de se prémunir de tout risque d'infestation, A4i contacte, en accord avec le CCP, les services d'hygiène de la commune d'Anderlecht afin de programmer un contrôle des espaces et fixer les éventuelles mesures qui s'imposeraient. Intervention planifiée au 06/04/2023.
  - Le 24/05/2023, un nouveau passage des services communaux en présence d'A4i est organisé. Suite à cette intervention, les services communaux indiquent l'absence de

traces de présences de rats. Compte tenu que ces derniers ne réalisent que des prestations curatives, un rapport de visite préconisant le contrôle et le traitement par la société EXTERMINA des éventuelles galeries présentes aux alentours des bâtiments est adressé par mail à A4i et transmis au prestataire.

- La présence de souris sur les toitures végétales est signalée par certains occupants. A4i demande à la société EXTERMINA de traiter également ces zones lors de leur entretien.

□ **Jouissance privative de la terrasse – « Commerce 2 » :**

- De nombreux copropriétaires interrogent A4i quant au caractère commun ou privatif de la partie d'esplanade située devant le Commerce 2.
- Un acte modificatif du 17/12/2018 corrige la jouissance de cette zone, en précisant son caractère privatif, et ce sur base d'une clause de l'acte de base initial permettant au promoteur de modifier unilatéralement les statuts jusqu'à la réception des communs ;
- Cette modification de l'acte aurait dû être notifiée par courrier recommandé aux copropriétaires qui auraient acquis leur bien avant cette acte modificatif.

□ **Projet clôtures :** Travaux réalisés et réceptionnés.

□ **Occupation de l'esplanade :**

- Face à la présence d'étudiants sur l'esplanade et des nuisances qui y sont liées, A4i installe à l'entrée de l'esplanade un panneau de signalisation indiquant le caractère privatif de ces espaces et adresse un courriel à la direction de l'école voisine afin de les sensibiliser à la problématique et les inviter à prendre les mesures qui s'imposent auprès des élèves dont ils ont la charge.
- A4i prend un contact avec l'agent de quartier qui s'engage à organiser le passage ponctuel de patrouilles aux heures les plus problématiques.
- La situation ne s'améliorant pas, A4i relance l'agent de quartier qui confirme qu'un contact officiel sera pris par les autorités compétentes avec la direction de l'école dès la rentrée scolaire 2023-2024.
- En cours de suivi.

□ **Déprogrammation des badges :**

- Peu avant son départ, le concierge avait informé A4i d'un problème avec le dernier back up de programmation des badges et de la probable déprogrammation d'un nombre limité de badges lors de la prochaine connexion au système.
- Afin d'anticiper cette problématique, A4i fixe une date pour la reconnexion et adresse une communication 15 jours à l'avance à l'ensemble de la copropriété et ce afin que chacun puisse vérifier le bon fonctionnement de son/ses badge(s) et le cas échéant contacter Mr Tatti qui a été invité à bloquer du temps afin de pouvoir répondre rapidement aux demandes.
- Mr Tatti confirme à A4i que peu de badges étaient finalement concernés et que la situation est à présent rentrée dans l'ordre.
- Suite au départ de Mr Tatti et afin de s'assurer une parfaite maîtrise du système, A4i organise une rapide formation avec la société FERMAX. Lors de cette formation, il est constaté que les badges repris dans le système correspondent à la programmation de départ, soit la situation des badges en 2019. Mr Tatti n'avait donc pas conservé de back up, mais n'avait de plus pas réalisé la mise à jour précédemment annoncée. Cette manœuvre a dès lors eu pour conséquences d'annuler plus de trois cent cinquante badges.
- Afin d'assurer l'accès des occupants, A4i adresse d'urgence un mail à tous les copropriétaires en les invitant à transmettre le numéro de leurs badges, ainsi que les références de leur lot, et tient le jour même une permanence dans la copropriété jusqu'à 19h00 afin de reprogrammer directement les badges des occupants et ainsi assurer leurs accès.
- Les badges créés en 2019 permettant les accès à tous les bâtiments, A4i sera amené à organiser leur reprogrammation, et pour ce faire procéder dans un premier temps à leur annulation. Cette mesure sera réalisée dans le courant de l'année 2024 et fera l'objet d'une communication préalable.

❑ **Contrat d'assurance incendie :**

- En date du 26/09/2022, la compagnie BALOISE informe la copropriété de son souhait de résilier le contrat de couverture incendie à la prochaine échéance, soit au 28/06/2023, et ce suite au nombre de sinistres survenus.
- Fin septembre 2022, A4i invite le courtier à procéder à un tour de marché en vue de trouver une nouvelle compagnie pour couvrir le risque.
- A ce stade, la mauvaise sinistralité de l'immeuble ne permet pas d'obtenir une offre compétitive. Cependant plusieurs gros sinistres actuellement ouverts et pesant fortement dans les stats sont en lien avec des malfaçons imputables au promoteur et seront sortis de la sinistralité une fois que les recours contre la société CORDEEL seront engagés par la compagnie.
- Suite à la clôture du dossier sinistre relatif aux débordements dans la crèche mettant en évidence la responsabilité de la société Cordeel, A4i demande au courtier de réaliser un nouveau tour de marché sur base de la statistique actualisée.
- Le 28/03/2023, le courtier adresse à A4i le résultat du tour de marché réalisé auprès des compagnies AG Insurance, Allianz, BDM, Elitis, Ibis, Bcover, AXA, Ethias et AMLIN. Seul Ethias et AMLIN souhaitent couvrir le risque conjointement, mais en appliquant des franchises contractuelles importantes (5.000 € et 1.250 €)
- A4i interpelle le courtier quant à cette situation et mandate un autre courtier en vue de réaliser également un tour de marché. Ce dernier confirme la situation et ne parvient pas à obtenir de meilleures conditions.
- A4i souscrit ce nouveau contrat au nom de la copropriété, qui débute au 28/06/2023.
- L'ACP sera appelée à se positionner sur la prise en charge de la différence entre la franchise légale et la franchise contractuelle en cas de sinistre.

❑ **Problèmes de surtension électrique :**

- Des problèmes de surtension dans les immeubles ont été signalés à la société SIBELGA.
- Une réunion dans les bureaux de SIBELGA est organisée le 14/01/2022, en présence d'IMTECH et d'A4i. Lors de cette réunion, SIBELGA présente une série de relevés indiquant la présence d'harmoniques au niveau de la cabine haute tension, et indique que ces pollutions électriques proviendraient des équipements de la copropriété.
- Une nouvelle réunion en la copropriété est organisée en présence de IMTECH et SIBELGA le 09/05/2022.
- Ce point est intégré aux discussions de réception provisoire / définitive et est suivi avec la société CORDEEL.
- Le 07/08/2023, SIBELGA informe la copropriété qu'ils ont réussi à résoudre le problème des harmoniques de façon significative et respectant à présent la norme EN50160.

❑ **Programmation des éclairages :**

- Le CCP informe A4i du déclenchement des éclairages de l'esplanade en journée.
- A4i interpelle l'électricien de la copropriété, qui indique que ces dysfonctionnements sont dus à la position des capteurs crépusculaires sur l'esplanade. Afin d'apporter une solution immédiate à ces désordres, les capteurs crépusculaires sont bypassés afin de commander les éclairages uniquement via la programmation horaire. Il y aura donc lieu d'adapter les horaires en fonction des saisons.

❑ **Installation de robinet et de prises dans les communs :**

- Ces travaux décidés par l'Assemblée Générale sont réalisés en juillet 2023.
- Ces nouvelles installations permettront à présent de réaliser les travaux de nettoyage des couvres murs, mais également du chemin de secours qui longe la toiture avant du Commerce 1.
- Travaux de nettoyage en cours.

❑ **Alarme incendie :**

- En cas d'alerte le weekend ou la nuit et en l'absence du concierge il est nécessaire qu'une personne soit avisée de la situation et puisse intervenir dans les délais les plus courts.
- Une offre pour la connexion à distance de la centrale incendie est demandé à la société THE BELGIAN, et sera présenté en Assemblée Générale.

Par ailleurs, différents points et activités ont été mis en route par le syndic avec la collaboration du Conseil de Copropriété. Travaux / projets à réaliser en 2023 - 2024.

□ **Aménagement abords & esplanade :**

- Les travaux d'aménagement des plantes, hors gazon, débutent le 06/12/2022.
- Les aménagements des zones gazon débutent au mois d'avril.
- Le prestataire a procédé à la pose de gazon en rouleau autour de l'esplanade sans en aviser préalablement A4i, et dès lors sans consignes d'arrosage, ce qui a eu pour effet de faire bruler ce dernier. Ce gazon est remplacé sans frais complémentaires pour la copropriété.
- A4i informe le jardinier que le résultat des gazons n'est pas à la hauteur des attentes de la copropriété et bloque le paiement de ces travaux. Le prestataire procédera dans le courant du mois de septembre 2023 à de nouveaux semencements, sans frais complémentaires pour la copropriété.

□ **Cogénération :**

- Du 08 au 10/11, la société GO4GREEN réalise les travaux de pré-raccordements et ce afin d'éviter au maximum les coupures de chauffage durant l'hiver.
- Le 15/11, la cogénération est livrée dans la chaufferie.
- Des réunions ponctuelles de suivi de chantier sont tenues en présence de la société T4M au fur et à mesure des étapes du chantier.
- La cogénération est mise en service le 07/02/2023.
- Les travaux de finalisation sont en cours en vue de la clôture du projet (isolations des conduites, ...).
- Le 26/04, une réunion de suivi des travaux de finalisation est tenue avec la société T4M. Une liste des points à modifier ou apporter est éditée par T4M et adressée à la société GO4GREEN.
- Adaptation du permis d'environnement en cours.

□ **Chauffage :**

- La réalisation d'un audit des installations de chauffage afin de se prémunir au maximum de futurs dysfonctionnements, avait été négocié avec la société TEM au moment de leur reprise de contrat.
- En vue de réaliser cet audit, A4i transmet à la société TEM les différents documents, plans et autres fiches techniques en sa possession.
- TEM informe A4i qu'une série d'informations ne sont pas présentes dans ces fichiers (codes d'accès, réglages et paramétrages, ...) informations dont doivent disposer les services d'IMTECH.
- A4i adresse plusieurs demandes à la société IMTECH et met en relation les responsables des deux sociétés qui procèdent à des échanges d'informations.
- Malgré ces échanges, des informations restent manquantes et A4i adresse des relances aux sociétés IMTECH, CORDEEL et EAGLESTONE afin d'obtenir ces derniers.
- En vue d'avancer dans ce dossier, la société TEM propose de mandater, à leur frais, la société SIEMENS afin qu'elle procède à un commissioning des installations, ce qui équivaudra à un audit. A savoir :
  - Passage en revue de tous les paramètres de fonctionnements
  - Comprendre pourquoi les installations sont en mode de fonctionnement manuel
  - Relever des éventuels dysfonctionnements
  - Résolution des éventuelles anomalies pour la partie Software
  - Etablissement d'un plan d'action pour la partie Hardware
- De nouvelles réunion sont tenues sur site avec le responsable de la société TEM dans la copropriété et une liste non exhaustive des mesures à apporter leur est transmise.
- Face à la récurrence des pannes, A4i organise une réunion dans ses bureaux le 17/08/2023. Suite à cette réunion A4i dresse une liste des points ouverts et l'adresse au responsable en mettant en copie le CCP. Cette liste servira de cahier de route pour le suivi de ces différents points.

□ **Stationnements illicites le long d'Atlantis :**

- Suite à l'installation des barrières à l'entrée des parkings du « Commerce 1 », de nombreux véhicules sont fréquemment stationnés le long des espaces qui longent les bâtiments ATLANTIS. Le CCP décide à sa majorité de faire installer des poteaux le long de l'accès entre la digue du Canal et la barrière de la copropriété, qui doit encore être activée.
- Afin d'empêcher le passage entre les parkings des commerces de la copropriété voisine (Action & Medi Market) et les espaces du Nautilus, le CCP décide également à sa majorité de placer des blocs de béton entre les deux copropriétés, ainsi qu'un rocher.
- Les travaux d'installation des poteaux sont mis en attente jusqu'à la mise en peinture du passage vélo le long de ces espaces et ce afin de définir l'emplacement exact des poteaux.
- Les travaux de mise en peinture sont réalisés par CORDEEL la première semaine du mois de septembre 2023. A4i en informe le prestataire, qui reviendra avec un planning d'intervention.
- Depuis la décision du CCP, la situation des espaces entre les deux copropriétés a fortement évolué, des véhicules se stationnant de manière quotidienne sur les espaces verts, laissant une image de terrain vague. Le CCP décide de finalement faire border ces espaces par des blocs de béton en vue d'apporter une solution rapide et définitive à ces incivilités, et ce dans le cadre de l'enveloppe qui leur est allouée pour les mesures non conservatoires.

□ **Panneaux photovoltaïques :**

- Des demandes d'offres ont été adressées à plusieurs sociétés (Brusol, Q-Power et Coretec, Watt Matters, Go4Green) pour la fourniture et le placement de panneaux photovoltaïques et ce par investissement ou via un tiers investisseur.
- Les sociétés Brusol et Coretec, Watt Matters et Go4Green n'ont pas souhaité remettre offre, et ce compte tenu de l'encombrement des toitures, de leurs pentes, et de la complexité de passage des câbles vers les compteurs.
- Des rdv sur site sont tenus avec la société Q-Power.
- En attente d'offres.

**POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE : Mme BEDAR, Mme EL MOUSSAOUI, Mme MINEIRO, Mme HALLEMANS, Mme NOTTE, Mr AL WANNI, Mr BONTE (représenté par New Deal), Mr DIENG, Mr HAPPI, Mr SAÏFI, Mr VANDEN BERGH.**