

Déclaration commune destinée au Point 2.1. de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale statutaire de 2010

Les soussignés, Monsieur Christian FEIJT et Monsieur Robert DUMOULIN, ATTESTENT avoir procédé à la vérification des comptes du Complexe Brabançonne le lundi 12 octobre 2009, de douze heures quinze à treize heures quarante, et le mercredi 3 mars 2010, de douze heures trente à treize heures quarante, dans les bureaux de la S.A. Regimo N.V., Square Wiser 13 à 1040 Bruxelles (ci-après désignée par le terme "le Syndic")

Ils ONT EU ACCÈS à l'ensemble des comptes et à leurs pièces justificatives.

Ils ONT PROCÉDÉ par coups de sonde à la vérification de la concordance des pièces pour les premier, deuxième, troisième et quatrième trimestres 2009.

Ils ONT CONSTATÉ que les comptes ainsi contrôlés se sont révélés exacts, les écritures étant parfaitement conformes aux pièces justificatives fournies.

Le solde bancaire du compte à vue, à la date du 31 décembre 2008, s'élevait à EUR 70 458, 88 et, à la date du 31 décembre 2009, à EUR 83 517,36.

Le solde bancaire du compte à terme, à la date du 31 décembre 2008, s'élevait à EUR 192 282,74 et, à la date du 31 décembre 2009, à EUR 275 857,47

* * * * *

Comme pour les exercices précédents, le suivi des principales natures de dépenses a été effectué. Au terme de l'examen, ils COMMUNIQUENT la liste des principaux centres de frais exposés en 2009, par ordre décroissant :

Travaux	141.130,73
Combustible	109.223,60
Autres	57.955,64
Nettoyage	43.078,03
Concierge	34.880,21
IBDE	25.494,82
Honoraires syndic	16.708,56
Ascenseurs	14.273,61
Garages	10.408,21
Chauffage Entretien	9.130,62
Jardin	8.058,60

Pour analyser l'évolution des charges dans le temps, une comparaison a été faite entre l'année de l'introduction de l'euro dans les paiements courants des ménages (2002) et entre les années 2008 et 2009. Les tableaux et graphiques exposant les résultats de l'analyse des charges constituent l' **annexe 1** de la présente déclaration commune.

Ils INVITENT encore le Syndic à continuer de produire d'initiative des documents plus détaillés au Conseil de Gérance, afin de permettre à celui-ci de réduire le niveau général des charges. Dans le même esprit, ils DEMANDENT au Syndic de les inviter dorénavant à prendre connaissance du relevé des charges préalablement à l'envoi de celui-ci aux copropriétaires, de manière telle à fournir, le cas échéant, les informations et éclaircissements utiles à ces derniers.

Ils ONT CONSTATÉ une erreur d'imputation (aux « Frais communs », au lieu de « Frais privatifs ») de la pièce comptable 290038 du premier trimestre 2009, d'un montant de EUR 153,83 et invitent le Syndic à effectuer la correction, si possible à l'occasion du prochain relevé des charges envoyé aux copropriétaires.

Ils ONT SIGNALÉ au Syndic l'apparition et la persistance inquiétante d'arriérés de paiement des charges dès la réunion du Conseil de gérance du 15 octobre 2009. L'analyse de ce phénomène est reprise en **annexe 2** à la présente déclaration commune. Ils INVITENT le Syndic à faire rapport auprès de l'Assemblée générale des mesures qu'il a entreprises. Toujours en ce qui concerne l'information nécessaire à l'Assemblée générale, appel est fait au Syndic pour qu'il obtienne de la firme *Rentokil* une description des endroits traités et du (ou des) type(s) de traitement(s) utilisé(s) dans sa lutte contre les petits nuisibles ; de la sorte, le Conseil de gérance pourra juger de l'efficacité des opérations menées au titre de la pièce comptable 290240 du troisième trimestre 2009, d'un montant de EUR 744,15 , voire effectuer d'autres recommandations au Syndic.

Ils ONT NOTÉ que, vis-à-vis de nombreux fournisseurs, les factures sont souvent acquittées au grand comptant, lors même que celles-ci sont payables à trente jours ou davantage. L'analyse de ce phénomène est reprise en **annexe 3** à la présente déclaration commune. Ils SUGGÈRENT au Syndic d'envisager de négocier un escompte auprès des fournisseurs concernés.

* * * * *

Au terme de leur vérification, les soussignés RECOMMANDENT à l'Assemblée Générale plénière d'approuver les comptes 2009 et de donner décharge au Conseil de Gérance et au Syndic.

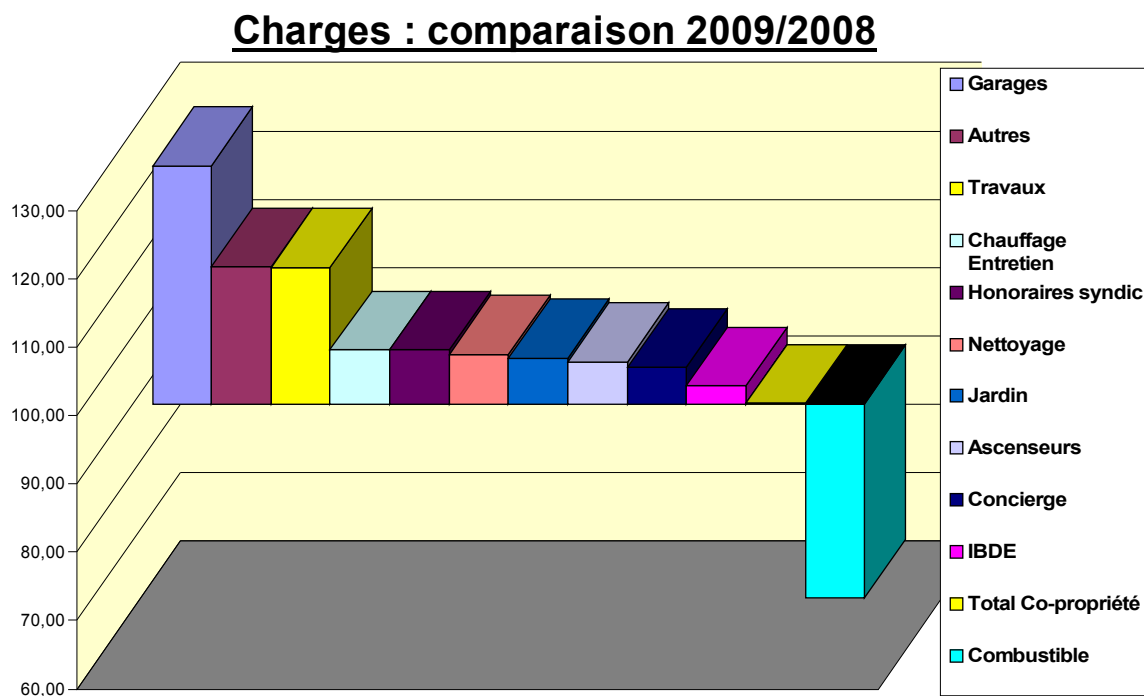
Ils DEMANDENT enfin que la présente Déclaration commune soit annexée au procès-verbal de l'Assemblée générale statutaire de 2010, et la mettent dès à présent à disposition sur le site <http://brab80.webs.com>

à Bruxelles, le 4 mai 2010.

Annexe 1

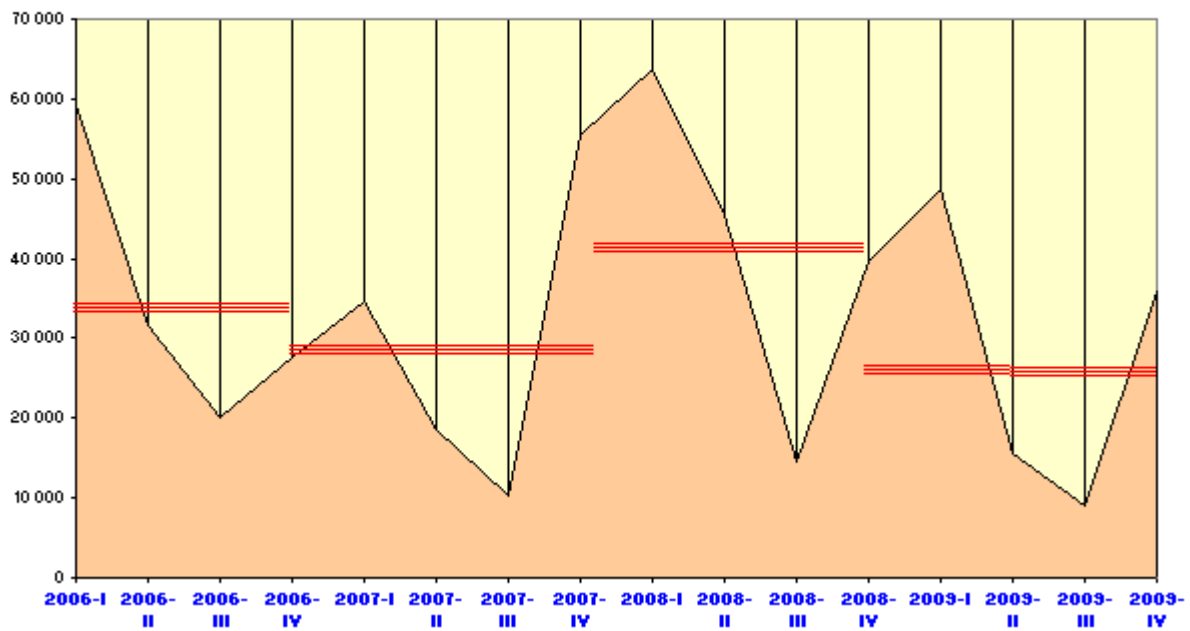
	2009-I	2009-II	2009-III	2009-IV	2009-TOTAL	Delta 2009/2002	Delta 2009/2008
Garages	4391,26	2361,09	2309,63	1346,23	10408,21	205,51	138,34
Autres	27245,7	8337,53	7789,76	14582,65	57955,64	154,94	115,22
Travaux	52831,89	26248,69	27174,46	34875,69	141130,73	130,14	115,13
Chauffage Entretien	2260,13	2350,23	2260,13	2260,13	9130,62	84,33	103,21
Honoraires syndic	4177,14	4177,14	4177,14	4177,14	16708,56	115,28	103,08
Nettoyage	10798,28	10762,73	10758,51	10758,51	43078,03	117,71	102,42
Jardin	2014,65	2014,65	2014,65	2014,65	8058,6	128,81	101,83
Ascenseurs	3332,12	3269,38	3611,21	4060,9	14273,61	92,45	101,32
Concierge	11913,49	8617,45	7289,11	7060,16	34880,21	124,42	100,52
IBDE	3094,31	10341,18	5170,59	6888,74	25494,82	107,77	97,78
Total Co-propriété	170710,53	94124,68	81601,76	123905,66	470342,63	134,90	95,24
Combustible	48651,56	15644,61	9046,57	35880,86	109223,6	174,92	66,79

Le total des charges a diminué de 4,76 % en 2009 par rapport à l'année précédente. Cette baisse est largement due aux sommes dépensées pour l'acquisition de **mazout de chauffage**, puisque ce poste, ayant **diminué de 33,21 %**, a tiré à la baisse les charges de la copropriété.



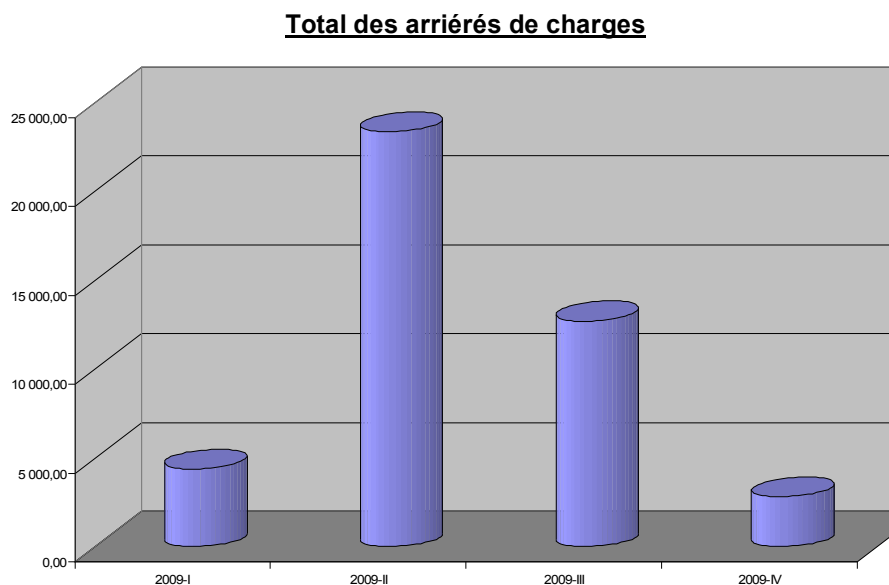
De manière générale, il semble bien que la maîtrise du coût du mazout de chauffage soit atteinte, car la courbe saisonnière suit désormais une progression sinusoïdale encourageante; en outre, la moyenne trimestrielle des charges de combustible de chauffage (matérialisée par des lignes rouges triplées sur le diagramme ci-dessous) a atteint un niveau inférieur en 2009, en dépit de conditions climatiques sensiblement moins favorables en 2009 par rapport à l'année exceptionnelle de 2007.

Maîtrise des charges (combustible de chauffage)



Annexe 2

L'évolution des arriérés de paiement des charges a été, en volume, la suivante :

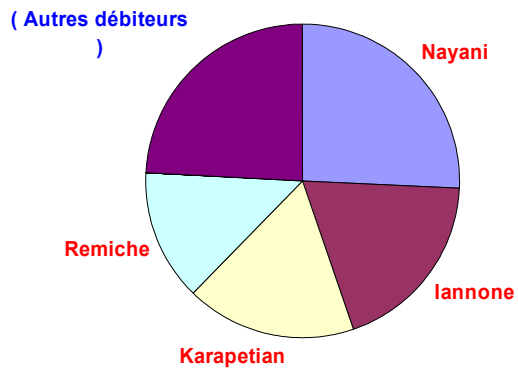


En pourcentage par rapport aux charges totales de la copropriété, le taux de **24,8 %** a été atteint au moment de l'envoi des charges du deuxième trimestre.

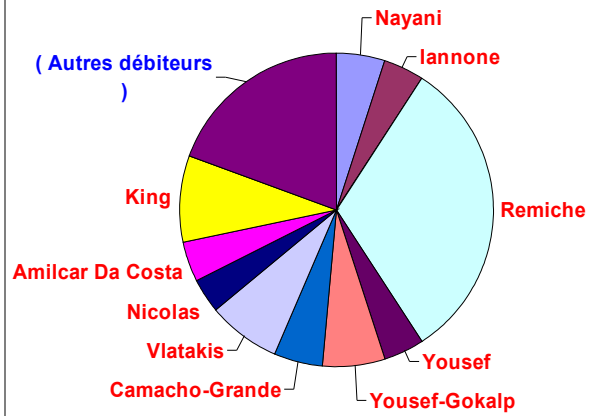
	Total des arriérés	Total des charges	en % des charges
2009-I	4 366,23	170 710,53	2,56%
2009-II	23 345,56	94 124,68	24,80%
2009-III	12 687,18	81 601,76	15,55%
2009-IV	2 806,20	123 905,66	2,26%

Toutefois, les copropriétaires ayant momentanément eu une dette non acquittée au Syndic supérieure à 600 € ont été les suivants :

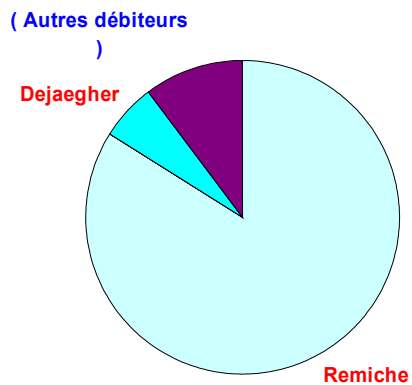
Arriérés 2009-I



Arriérés 2009-II



Arriérés 2009-III



Arriérés 2009-IV

