

## **Déclaration commune destinée au Point 3.1. de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale statutaire de 2009**

Nous, soussignés, Messieurs Robert DUMOULIN et Christian FEIJT, ATTESTONS avoir procédé à la vérification des comptes du Complexe Brabançonne le lundi 12 janvier 2009, de douze heures quinze à quatorze heures, et le mardi 10 mars 2009, de treize heures trente à quatorze heures trente, dans les bureaux de la S.A. Regimo N.V., Square Wiser 13 à 1040 Bruxelles (ci-après désignée par le terme "le Syndic")

Nous AVONS EU ACCÈS à l'ensemble des comptes et à leurs pièces justificatives.

Nous AVONS PROCÉDÉ par coups de sonde à la vérification de la concordance des pièces pour les premier, deuxième, troisième et quatrième trimestres 2008.

Nous AVONS CONSTATÉ que les comptes ainsi contrôlés se sont révélés exacts, les écritures étant parfaitement conformes aux pièces justificatives fournies, aux deux exceptions suivantes :

- l'erreur d'imputation (au Bloc « C », au lieu de frais privatifs à supporter par un copropriétaire) de la pièce comptable 280255 du troisième trimestre 2008, d'un montant de EUR 79,50 pour un dépannage de sonnette, devra être corrigée par le Syndic, si possible à l'occasion du prochain relevé des charges envoyé aux copropriétaires ;
- la pièce comptable 280325 du quatrième trimestre 2008 reprise en annexe de la présente Déclaration commune n'a pas été signée et aurait été réglée en liquide ; aucune description des prestations effectuées ne permet de contrôler la proportionnalité du montant facturé au Syndic ; après avoir entendu les explications du Syndic, qui a rappelé que la firme *Top Clean* accepte de sortir les détritres pendant les congés du concierge à un prix sensiblement moindre que *Jette Clean*, à la condition d'être payée en liquide, nous recommandons dès lors à l'Assemblée générale de tolérer cette pratique, mais de prier le Syndic de chercher une alternative pour l'exécution des tâches du concierge pendant ses congés et absences de longue durée, pour un prix comparable.

Le solde bancaire du compte à vue, à la date du 31 décembre 2007, s'élevait à EUR 52 329,08 et, à la date du 31 décembre 2008, à EUR 70 458,88

Le solde bancaire du compte à terme, à la date du 31 décembre 2007, s'élevait à EUR 106 083,98 et, à la date du 31 décembre 2008, à EUR 192 282,74

\* \* \* \* \*

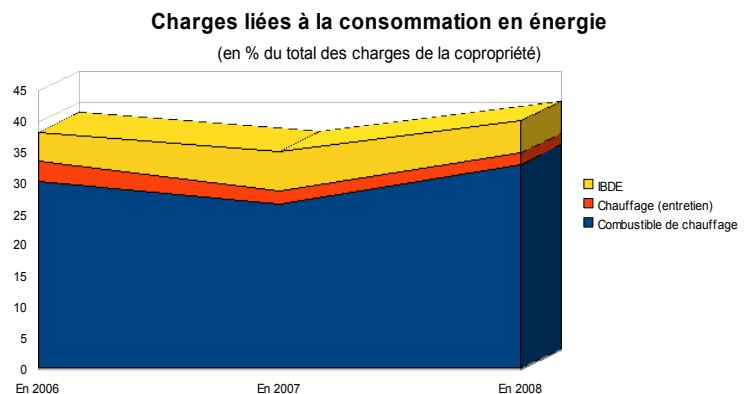
Comme pour l'exercice précédent, un suivi régulier des principales natures de dépenses a été effectué. Au terme de l'examen, nous COMMUNIQUONS à l'Assemblée générale la liste des principaux centres de frais exposés en 2008, par ordre décroissant :

Combustible de chauffage	163 535,62
Travaux	122 583,17
Autres	50 298,48
Nettoyage	42 059,04
Concierge	34 699,08
IBDE	26 073,45
Honoraires syndic	16 209,36
Ascenseurs	14 087,60
Chauffage (entretien)	8 846,68
Jardin	7 913,40
Garages	7 523,85

L'approvisionnement en combustibles de chauffage a – sans surprise au vu du renchérissement net des prix de l'énergie au cours du premier semestre 2008 (triplément du prix par rapport au premier trimestre de 2007) – repris la première place dans la liste des principaux centres de frais.

De manière générale, toutefois, la hausse de la part des centres de frais « *energy intensive* » a été maintenue sous contrôle au cours de l'exercice, de sorte qu'un niveau globalement comparable à celui de 2006 a été maintenu.

Part dans le total	En 2006	En 2007	En 2008
Combustible de chauffage	30,4	26,63	33,12
Chauffage (entretien)	3,17	2,19	1,79
IBDE	4,81	6,37	5,28
TOTAL	38,37	35,19	40,19



\* \* \* \* \*

Les coups de sonde effectués nous ont surtout renforcé dans notre impression que certaines factures demeurent trop peu détaillées, de sorte que le contrôle de la facturation en regard des prestations effectuées est malaisé. De ce constat est ressorti la recommandation, que nous SOUTENONS, de la négociation à mener par le Syndic avec les fournisseurs récurrents de la copropriété, selon les lignes présentées dans le projet de Contrat de Gestion (*dont il sera question au Point 6.1. de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale statutaire de 2009*) ; le souci qui nous anime est en effet de continuer de permettre au Conseil de Gérance de fournir un conseil et une assistance de qualité au Syndic, afin que celui-ci veille à réduire le niveau général des charges et à suivre de plus près les fournisseurs.

\* \* \* \* \*

Au terme de notre vérification, nous RECOMMANDONS à l'Assemblée Générale plénière d'approuver les comptes 2008, moyennant l'assurance donnée par le Syndic que les recommandations de la présente Déclaration commune soient suivies d'effet, et de donner décharge au Conseil de Gérance et au Syndic.

Nous DEMANDONS enfin que la présente Déclaration commune soit annexée au procès-verbal de l'Assemblée générale statutaire de 2008.

à Bruxelles, le 31 mars 2009

# TOP CLEAN

FAE 260325

ENTREPRISE DE NETTOYAGE - SCHOONMAAKBEDRIJF

CONCERNE : ACP Rés. Brabançonne  
Av. de la Brabançonne 80,80a,80b  
1040 Bruxelles  
Remplacement gardien  
Du 10 au 21 novembre

ACP Rés. Brabançonne  
C/o REGIMO s.a.  
M. Borgers D.  
Sq. Wiser, 13-20  
1040 Bruxelles

Facture : 08 13	T.V.A. : N.B	Bruxelles, le	30 / 11 / 08
DESIGNATION	T.V.A.	MONTANT T.V.A.	MONTANT
Le montant s'élève H.T.V.A. à			456,97
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <b>ENTRE LE</b>  <b>4 DEC. 2008</b>            SIGNATURE:            IMPUTATION:         </div>	21%	95,96	
<b>POUR TOP CLEAN</b> Rodriguez carlos		<i>payé à l'apport</i>	
			552,93 €

Rodriguez Carlos – Rue du Grand Pré 24 – 1082 Bruxelles – Tél : 02/537.76.16  
GSM : 0477/30.93.98 E-mail : top.clean@skynet.be

R.C.B. : 553.242

ING : 310-0619669-22

T.V.A. : BE 542.263.355

Code IBAN : BE06310061966922

N° Enreg. : 542.263.355.032800

Code BIC : BBRUBEBB