

Procès Verbal de l'assemblée générale
tenue le 2 juin 2022 à 19h00
en la salle paroissiale Quo Vadis
Rue Aimé Smekens, 82 à 1030 Schaerbeek.

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.

Ce 2 juin 2022, les copropriétaires de l'immeuble Résidence «Le Ramatuelle» sis à Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Mars, n°22, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, en la salle paroissiale Quo Vadis à Schaerbeek, Rue Aimé Smekens, 82, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 16 mai 2022.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

9/9 propriétaires (selon qualification de la loi), soit

1000/1000 des quotités totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée s'accorde pour désigner en qualité de président d'assemblée : Monsieur D'HOSE.
Le syndic assume la tâche de secrétaire.

3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du syndic.

La société ENTRE TOIT ET MOI est venue inspecter la toiture en date du 28/06/2021

La société SRL MAESCHALCK BV est intervenue le 08/11/2021 pour restauration/réparation dalles extérieures devant le garage 1G de l'immeuble conformément à la décision 20210728-8.

Le 02/11/2021, KANALIS a procédé au curage annuel.

GRAFEX a été mandaté le 19 avril 2022 pour adapter toutes les plaquettes des sonnettes et boîtes aux lettres afin d'harmoniser l'ensemble et le rendre plus esthétique.

Le syndic signale que la numérotation des articles de lois a changé. La conversion des articles relatif à la législation sur la copropriété de l'ancien Code Civil vers le nouveau Code Civil a pris effet le 1^{er} septembre 2021.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/11/2021. (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux Comptes (Mr LANGEROCK) expose son audit des comptes et propose l'approbation des comptes et bilan, par le canal de son mandataire.

Le Commissaire aux Comptes et le syndic répondent aux questions éventuelles.

b. Approbation des comptes du 01/12/2020 au 30/11/2021.

Le syndic commente la présentation des rubriques et les différentes nomenclatures et les différents clés de répartition.

L'assemblée approuve les comptes et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Approbation du bilan au 30/11/2021.

Le syndic explique et détaille le contenu du bilan au pied de 34.617,55 EUR.

L'assemblée approuve le bilan comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

d- Affectations des comptes 4990000.

Affectation des frais des comptes 499 au fond de réserve (ou ailleurs) afin de pouvoir les imputer sans attendre une AG.

L'assemblée approuve le bilan comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

5. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

a. Au Conseil de Copropriété.

Néant par absence de Conseil de Copropriété.

b. Au Commissaire aux Comptes.

Décharge est accordée au Commissaire aux Comptes, Monsieur LANGEROCK comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Au Syndic.

Décharge est accordée au Syndic Office DUPONCHEELE comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

6. Désignation/nominations/reconduction. (quorum vote > 50%)

a. Du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété sert de courroie entre la copropriété et le syndic. Ce Conseil n'a aucun pouvoir sauf les mandats qui lui sont éventuellement confiés par l'assemblée générale. Il supervise le travail du Syndic.

Personne ne présente sa candidature pour constituer le Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote pour ne pas constituer de Conseil de Copropriété comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Du Commissaire aux Comptes.

En l'absence de dispositions spécifiques à l'acte de base déterminant la mission du Commissaire aux comptes, le syndic décrit cette mission comme suit :

La nomination d'un Commissaire aux comptes est obligatoire dans notre copropriété.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes de fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

Le Commissaire aux comptes aura accès une fois par trimestre, sans obligation, à la comptabilité tenue par le syndic afin d'y réaliser tout contrôle souhaité.

Après explications de ce rôle données par le syndic, se présente au poste de Commissaire aux comptes : Monsieur LANGEROCK.

L'assemblée vote comme suit en faveur de sa nomination :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

L'assemblée et le syndic remercient Mr LANGEROCK pour son dévouement.

c. Du Syndic.

Le syndic Office Duponcheele propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1) an.

L'assemblée vote comme suit en faveur de la reconduction du mandat du syndic.

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic remercie les copropriétaires qui lui font confiance.

7. Raccordement à la fibre optique par Proximus. (information)

Dans le cadre du déploiement de la fibre optique, Proximus renouvelle son réseau de cuivre en fibre optique.

Il s'agit d'un service public. Le placement de celui-ci est entièrement gratuit et sans obligation. Il s'agit de remplacer le réseau cuivre actuel, qui finira par disparaître. De cette façon, les résidents conserveront toujours le libre choix de l'opérateur à l'avenir.

Proximus demande progressivement des rendez-vous sur place afin de proposer un projet de raccordement.

Proximus ne peut pas intervenir sans accord de l'AG.

8. Mise en conformité de l'ascenseur, remplacement de la société de maintenance. (quorum vote > 50 %)

L'ascenseur de la copropriété, mis en service en 1963, doit subir des travaux de modernisation au plus tard 3 ans après l'analyse de risques (mai 2023).

La mise en conformité ascenseur est requise tous les 15 ans sur pied de l'analyse de risque établie par le Service Externe de Contrôle Technique (SECT) VINCOTTE.

L'ascensoriste LIFTINC en charge de l'entretien, soumet à la copropriété un devis de travaux de mise en conformité établi sur base de la dernière analyse de risque du 01/07/2020.

Le syndic présente le devis (SQ-008386) d'un montant de 3.800,00 EUR TVAC. (maintenance 910,00 EUR).

Des devis ont été demandés auprès de :

TECHNILIFT (devis n°OFF-SF-2022-006013) mise en conformité : 3.642,00 EUR HTVA et maintenance : 980,00 EUR HTVA.

ELECTRATEC (devis n°BM-AS/22-05706) mise en conformité : 2.050,00 EUR HTVA et maintenance : 800,00 EUR HTVA.

ATM (devis n° 200422) mise en conformité : 2.975,00 EUR HTVA et maintenance : 750,00 EUR HTVA.

La dépense sera imputée sur le fonds de réserve.

L'assemblée vote comme suit pour la société ATM :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION		MOUTON	127

9. Projet traitement de la façade- étanchéité des terrasses, garde-corps : (quorum vote ≥ 50%)

Ce sujet a déjà été évoqué à l'AG 20190213.13 : « *Le syndic soulève que les garde-corps aux portes fenêtres ne sont pas à hauteur réglementaire. Le syndic proposera une mise aux normes bien que imposée seulement en cas de travaux et remontage* ».

Le 13 février 2019, le syndic annoncé qu'un projet de façade devait être initié pour ce qui vise localement l'hydrofugation et la sécurisation des gardes corps trop bas (vraiment trop bas !) bien que l'AG ne voulait pas en entendre parler.

Le 7 novembre 2019, le syndic soumet en AG 3 devis pour hydrofuge de la façade, de rejointoiement en périmètre de fenêtres, et pour renouvellement d'étanchéité de balcons ; l'AG a souhaité des devis pour tous les joints.

Le 6 février 2020, le syndic soumet en AG 4 devis pour hydrofuge de la partie gauche et rejointoiement de tous les joints défectueux de façade : l'AG a souhaité des devis d'autres entreprises et pour garde-corps.

Le 28 juillet 2021, le syndic soumet en AG 4 devis pour hydrofuge de toute la façade, rejointoiement de tous les joints défectueux et des garde-corps (les devis étaient comparables) ; l'AG a souhaité un projet global avec garde-corps latéraux et offre d'architecte.

Le 2 juin 2022, le syndic soumet 4 offres de missions d'architectes.

Les offres de mission d'architecte ont été demandée sur requête identique avec photos et souhaits de travaux émis par la copropriété, comme suit :

Les architectes consultés ont soumis leur offre de prestations.

- DE KOSTER François (suggéré par Mme AFREIXO) : relancé 7 fois et attente 9 mois, offre.
- DUPON Jeremie (suggéré par Mr DHOSE) : relancé 11 fois et attendu 10 mois, offre.
- JACQUES Paul (suggéré par Syndic) : relancé 3 fois et attendu 2 mois, offre.
- LECLERCQ Jean-Michel (suggéré par Syndic) : mission déclinée immédiatement.
- MAHIEU Alexandre (suggéré par Syndic) relancé 1 fois, attendu 1 mois, mission déclinée.
- RODRIGUEZ Juan-Luis (suggéré par Syndic) : relancé 2 fois et attendu 2 mois, offre.

JACQUES Paul (ARCHITECTURE & PROJECT MANAGEMENT) soumet un devis à 105,00 EUR/h HTVA

ART'S ARCHITECTS soumet un devis pour un montant forfaitaire de 7.900,00 EUR HTVA (taches ou missions hors contrat 90€/h HTVA)

DEKOSTER (devis n° 2022/04/001) d'un montant de 15.000,00 EUR (taches ou missions hors contrat à 120€/h HTVA).

DUPON soumet un devis à 12.168,00 EUR HTVA

L'assemblée s'accorde pour :

- désigner l'architecte Jérémie DUPON pour le projet de garde-corps ;
- demander un update des devis pour hydrofugation et le rejointoiement la demi-façade gauche, incluse la rotonde et l'étanchéité des balcons de la façade gauche

et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

10. Exercice 2021-2022. (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget prévisionnel et approbation.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 12.500 EUR et s'établissent comme suit :

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)**Exercice 2021-2022 [01/12/2021 - 30/11/2022]**

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2020-2021	Inflation estimée	Prévisions 2021-2022
61010	Contrôle ascenseurs	123,06 €	5,00%	129,21 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	910,79 €	5,00%	956,33 €
61037	Curage des égouts	508,80 €	5,00%	534,24 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	2.179,80 €	5,00%	2.288,79 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats	1.121,29 €	5,00%	1.177,35 €
61201	Eau parties communes	100,91 €	20,00%	121,09 €
61210	Electricité parties communes	314,17 €	20,00%	377,00 €
61300	Honoraires syndic	3.568,76 €	5,00%	3.747,20 €
6140	Assurance incendie	2.630,28 €	5,00%	2.761,79 €
61410	Assurance protection juridique	159,15 €	5,00%	167,11 €
6147	Franchise	533,23 €	-	-
6161	Frais de réunions	170,00 €	-	-
650	Frais bancaires	37,56 €	5,00%	39,44 €
TOTAL :		12.357,80 €		12.299,56 €

L'assemblée approuve le budget comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulables selon votes)**Exercices futurs**

Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2021-2022	Prévisions 2022-2023	Prévisions 2023-2024
	Conformité ascenseur	3.642,00 €		
	entretien ascenseur	3.984,00 €		
	remplacement garde-corps	15.000,00 €		
TOTAL :		22.626,00 €	0,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Provisions périodiques de charges individuelles avec décompte annuel.

Le Syndic tient la comptabilité en partie double établie en décompte annuel en fin d'exercice ; les charges étant financées par provisions mensuelles ou trimestrielles payées par les copropriétaires selon le budget prévisionnel présenté ci-dessus conformément à l'article 3.89 §5 16° Code civil.

Les provisions appelées ne peuvent être inférieures au budget.

Les provisions de charges doivent être honorées trimestriellement sur le compte «fonds de roulement» BE25 0689 3591 9782.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement des ces provisions en cas de mutation d'un lot.

Après avoir approuvé le budget, les copropriétaires votent pour des provisions totales arrondies à concurrence de 13.000 EUR payables trimestriellement comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

L'appel de provisions réparti est transmis simultanément au présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant de ses provisions peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. Appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève au total 31.005,05 EUR au 30/11/2021.

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 1.550,25 EUR.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic suggère de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve général.

L'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 3.000,00 EUR payable à échéance du 30 septembre 2022.

L'assemblée vote pour un appel et un paiement à échéance au 30/09/2020.

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

11. Sinistre(s) en cours. (information)

Aucun sinistre n'affecte actuellement la copropriété.

12. Etat des procédures judiciaires en cours. (information)

Aucune procédure judiciaire n'est pendante à ce jour.

Le syndic précise que le vote n'est pas requis pour l'entame d'une procédure judiciaire en matière de recouvrement de charges contre un copropriétaire en défaut.

13. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. (information)

a. Mention des contrats existants et explicatifs :

La loi introduit l'idée de remettre en cause de manière périodique (p.ex. 2 ans), l'attribution d'un marché à un fournisseur. Il ne semble cependant pas judicieux dans la plupart des cas de changer de fournisseur, notamment, l'artisan, lorsqu'il connaît l'immeuble, mais tout copropriétaire qui connaît un fournisseur ou corps de métier peut le conseiller même si il n'est certes pas question de remplacer systématiquement les fournisseurs.

L'ACP bénéficie de fournitures et de services négociés par contrats tacites avec les fournisseurs suivants :

- AG Insurance : assurance immeuble ;
- Liftinc : entretien ascenseur ;
- Vivaqua : fourniture d'eau ;
- Cobranet : nettoyage ;
- Kanalis : curage ;
- Vincotte : contrôle périodique d'ascenseur ;
- Engie : électricité ;
- JJJ Entreprise New Garden : entretien du jardin ;
- Belfius : banque ;
- Office Duponcheele : syndic.

Ces contrats sont respectés par les parties et ne sont pas contestés par le syndic.

La loi impose au syndic qu'il avertisse les copropriétaires de tout lien de famille et/ou économique qu'il pourrait avoir avec l'un ou l'autre fournisseur. Le syndic n'est lié à aucun fournisseur dans les cas prévu par la loi.

Le syndic certifie n'avoir pas perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

b. Contrat assurance immeuble. (quorum vote > 50%)

La Compagnie d'assurance AG Insurance a communiqué que vu le taux de sinistralité, elle proposait de résilier le volet « dégâts des eaux » avec effet du 01/02/2022. Le syndic n'a reçu aucun avenant de réduction de couverture. Le courtier d'assurances est informé de la volonté de l'ACP de négociateur.

13. Points sollicités par des copropriétaires.

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil). Ils sont libellés *sic*.

Aucun point à inscrire à l'ordre du jour n'a été sollicité par un/des copropriétaires.

14. Divers :

Le syndic rappelle ne pas ouvrir aux personnes que les occupants ne connaissent pas, même des fournisseurs. Le syndic gère la venue des fournisseurs sur place en prenant des rendez-vous avec eux ou, s'ils sont connus, en leur prêtant la clé fournisseur de l'immeuble. En aucun cas un fournisseur ne doit déranger les occupants ou alors après avoir prévenu préalablement.

Ceci doit préserver la bonne sécurité dans l'immeuble et les responsabilités de chacun.

15. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 21h40.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, les copropriétaires ou leurs représentants encore présents ont signé avec le syndic.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME



Christophe DUPONCHEELE
Syndic

Liste des présences
AG du 2 juin 2022 à 19h00

limite légale

Lots	Copropriétaires	QP	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL QP		
					1 ^e Lot	Q	2 ^e Lot	Q	3 ^e Lot	Q	4 ^e Lot	Q			
Rez	CHARLIER Bernard	70		70											0
1G	ALFERS	120	120												120
1D	AFREIXO Lucinda	126	126												126
2G	D'HOSE-SARIGUL	101	101												101
2D	MOULTON-LOVENS Pierre	127	127												127
3G	VAN OLDENEEL	101	101												101
3D	LACROIX Jeannine	127	127		Rez	70									197
4G	LANGEROCK-DEWITTE	120		120											120
4D	SCHELLENS Maggy	108	108												108
TOTAL		1000	810	190											1000

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : **9 propriétaires**

Propriétaires présents 7 /9
 Propriétaires représentés 2 /9
 Propriétaires absents 0 /9

QUORUM QUOTITES DELIBERANTES : **1000 quotes-parts MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes 810 /1000 50% : 500
 Quotes-parts représentées 190 /1000 2/3 : 667
 Quotes-parts absentes 0 /1000 80% : 800
 100% : 1000
 unanim. : 1000