

Procès Verbal de l'assemblée générale
tenue le 13 février 2023 à 19h00
en la salle paroissiale Quo Vadis
Rue Aimé Smekens, 82 à 1030 Schaerbeek.

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

Ce 13 février 2023, les copropriétaires de l'immeuble Résidence «Le Ramatuelle» sis à Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Mars, n°22, se réunissent 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 23 janvier 2023.

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 propriétaires sur un total de 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 KANALIS intervient le 28/09/2022 pour l'entretien annuel des égouts.

L'ascensoriste ATM sélectionné par décision d'AG 20220602-8 a entamé sa mission le 1^{er} janvier 2023. Il reste à espérer que les problèmes de fermetures de portes et de connexion d'étage puissent être résolus.

Le 7 février 2023, le parlophoniste est intervenu et a remplacé un poste défectueux.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/11/2022. (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.

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

b. Approbation des comptes du 01/12/2021 au 30/11/2022.

Le syndic commente la présentation des rubriques et les différentes nomenclatures et les différentes 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 30/11/2022.

Le syndic explique et détaille le contenu du bilan au pied de 37.608,21 EUR.

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 CHARLIER.

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 CHARLIER 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. **Projet traitement façade : étanchéité des terrasses, garde-corps.**

a. Garde-corps : conclusion d'un contrat avec l'architecte DUPON.

Suite à la décision de l'assemblée générale 20220602-11, le syndic présente le contrat à conclure avec l'architecte DUPON.

L'assemblée débat et décide de reporter les travaux de garde-corps pour se concentrer sur les travaux d'hydrofugation et de rejointoiement qui sont prioritaires et urgents.

Sur ce report, l'assemblée vote comme suite :

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

b. Hydrofugation et rejointoiement de la demi-façade gauche

Conformément à la décision d'assemblée générale 20220602-11, le syndic présente des devis de EURONET (SC/dvl/22-35621) et REBETON (SG/SV C27087-1).

L'assemblée débat et vise la façade gauche et la rotonde et sélectionne les postes du devis EURONET : 1, 2, 3 (pas la variante), 4, 5, 6, 7, 9 et 14 pour un montant de 29.428 EUR HTVA.

L'assemblée s'accorde sur une majoration probable de 15 %.

L'assemblée s'accorde sur un appel de fonds de 13.000 EUR à échéance du 30/03/2023 pour financer les travaux.

Monsieur LANGEROCK se propose pour négocier avec EURONET et en reçoit mandat par l'assemblée générale. Le syndic n'agira pas envers EURONET avant l'avis de Monsieur LANGEROCK.

Sur ce qui précède, l'assemblée vote comme suit :

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

8. Exercice 2022-2023. (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 13.873,23 EUR et s'établissent comme suit :

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)

Exercice 2022-2023 [01/12/2022 - 30/11/2023]				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2021-2022	Inflation estimée	Prévisions 2022-2023
61010	Contrôle ascenseurs	126,13 €	10,00%	138,74 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	929,40 €	10,00%	1.022,34 €
61012	Entretien et réparations ascenseur hors contrat	79,50 €	10,00%	87,45 €
61037	Curage des égouts	508,80 €	10,00%	559,68 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	2.259,66 €	10,00%	2.485,63 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats	1.172,89 €	10,00%	1.290,18 €
61094	Entretien et petite réparation bâtiment	240,18 €	10,00%	264,20 €
61210	Electricité parties communes	334,38 €	20,00%	401,26 €
61300	Honoraires syndic	3.756,89 €	10,00%	4.132,58 €
6140	Assurance incendie	2.792,28 €	10,00%	3.071,51 €
61410	Assurance protection juridique	164,86 €	10,00%	181,35 €
6161	Frais de réunions	186,00 €	10,00%	204,60 €
650	Frais bancaires	30,66 €	10,00%	33,73 €
TOTAL :		12.581,63 €		13.873,23 €

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 2022-2023	Prévisions 2023-2024	Prévisions 2024-2025
	remplacement garde-corps	15.000,00 €		
TOTAL :		15.000,00 €		

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
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 14.000 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 34.333,10 EUR au 30/11/2022.

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 629,08 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'est accordée supra sur l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 13.000,00 EUR payable à échéance du 30 mars 2023.

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

Un sinistre 'dégâts par eau' référencé 20230130 affecte la copropriété.

Ce sinistre affecte le lot 2G suite à rupture de robinetterie de service sous évier.

Le sinistre est déclaré auprès de la Compagnie d'assurances et le syndic est en attente de devis.

Le lot 1G signale être également impacté et communiquera des photos et devis.

10. 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.

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

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 ;
- ATM : 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 perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

12. 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.

13. Divers :

Le syndic récoltera un devis de remplacement de parlophone.

14. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 21h00.

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

