

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 14 mai 2024 à 19h00
à la Salle 'Laetitia'
Avenue des Grenadiers, 48 à 1050 Ixelles.

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

Ce 14 mai 2024, les copropriétaires de l'immeuble-résidence «Apollo» sis à 1000 Bruxelles, Avenue Air Marshal Coningham, 1/3, se réunissent en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, dans la Salle 'Laetitia', Avenue des Grenadiers, 48, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 17 avril 2024.

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 que :

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

10/15 propriétaires,

7908/10000 quotes-parts 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. (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Monsieur  au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du syndic. (information)

Le 22 mai 2023, l'Entreprise IRIS a procédé aux nettoyages des vitres extérieures façade avant.

Le 12 juin 2023, l'Entreprise GAILLY commence son inspection des fuites au 7^{ème}, 6^{ème} et 5^{ème} étage. Durée prévue entre 5 et 10 jours ouvrables.

Le 15 juin 2023, ANSUL procède à l'entretien des extincteurs.

Le 16 mai 2023, le syndic relance l'Entreprise DHERTE pour la mise en peinture des 3 portes RF posées + rejointage chambranle + poignée de porte cassée. L'intervention a eu lieu le 26 mai 2023.

Le 24 juillet 2023, le syndic mandate LA CHALEUR ET L'EAU car il n'y a plus d'eau chaude dans l'immeuble.

Le 1^{er} août 2023, LA CHALEUR ET L'EAU procède à l'entretien des chaudières et envoie un devis au syndic pour le remplacement des électrodes d'allumage et des sondes d'ionisation. Le syndic invoque alors la garantie de la chaudière. LA CHALEUR ET L'EAU répond alors que ce sont des pièces d'usure et donc hors garantie qu'il faut changer annuellement. Le syndic questionne alors Monsieur VAN BEERS (ingénieur chez DEPLASSE qui avait suivi les travaux). Ci-dessous sa réponse :

« Je suis moi-même étonné qu'il soit nécessaire de remplacer ces sondes.

J'ai pris le temps de contacter Viessmann pour savoir ce qu'il en est.

Ils m'ont confirmé qu'il s'agit bien de pièces d'usure, et donc hors garantie. »

Le syndic renvoie alors le devis signé pour le remplacement des pièces.

Le 21 août 2023, LA CHALEUR ET L'EAU est de nouveau mandatée car il n'y a de nouveau plus d'eau chaude. Le dysfonctionnement vient des sondes à remplacer. LA CHALEUR ET L'EAU effectue donc le remplacement le jour même.

Le 23 août 2023, le syndic a rendez-vous avec PROXIMUS car le dossier technique envoyé n'est pas complet. Les travaux de raccordement à la fibre optique seront fixés ensuite.

Le 25 août 2023, le syndic mandate de nouveau LA CHALEUR ET L'EAU car il n'y a de nouveau plus d'eau chaude.

A partir du 4 septembre 2023, l'Entreprise AGNEESSENS réalise les réparations des murs des appartements B4, B5 et A5 à la suite de l'intervention de plomberie GAILLY.

Le 2 octobre 2023, l'Entreprise TD TECH procède au remplacement de la parlophonie.

Du 19 octobre et 26 octobre 2023, GAILLY procède au remplacement de la décharge hall de jour entre le 7^{ème} et 6^{ème} étage.

Le 20 octobre 2023, l'Entreprise IRIS a procédé aux nettoyages des vitres extérieures façade avant.

Le 31 octobre 2023, DMO procède à l'entretien des égouts de l'immeuble.

Le 7 novembre 2023, l'Entreprise AQUAGROUP procède à l'entretien de l'adoucisseur.

Le 14 novembre 2023, le syndic mandate en urgence GAILLY car de nouvelles fuites sont apparues entre les appartements AB6 et B5 ; la décharge a rompu. Les travaux ont eu lieu les 16 et 17 novembre 2023.

Le 23 novembre 2023, le syndic réalise de nouvelles investigations car les fuites sur la colonne B sont toujours présentes. Une des salles de bain du lot AB7-8 est branchée non pas sur la décharge des eaux grises mais sur l'aération des WC provoquant toutes ces fuites. Leur salle de bain est hors d'usage jusqu'à rectification des branchements sur la colonne d'eaux grises.

Le 9 décembre 2023, ANTONIOU a débuté les travaux de réfection des joints de façade avant.

Le 4 janvier 2024, le syndic mandate l'Entreprise ENTRE TOIT ET MOI afin de remplacer la charnière de la coupole en toiture qui a cédé pendant les pluies et vents de fin d'année 2023. De l'eau coulait dans la salle des machines ascenseur juste en dessous jusqu'au hall du 7^{ème} étage. La coupole doit être remplacée. Le sujet sera traité au point 7.e de cette AG.

Le 16 janvier 2024, le syndic mandate LIFTINC car la porte d'ascenseur du rez-de-chaussée n'a plus aucune retenue. Le remplacement du ferme-porte a eu lieu le 5 février 2024.

Le 24 janvier 2024, ALL ACCESS procède à l'entretien de la porte de garage.

Le 26 janvier 2024, le syndic mandate VAN GHELUWE car un luminaire au palier du 2^{ème} étage ne fonctionne plus. L'intervention a eu lieu le 27 janvier 2024.

Le 7 février 2024, PUMP TECH procède à l'entretien de la pompe de relevage.

Le 26 avril 2024, le syndic procède à un état des lieux de l'appartement Conciergerie.

Le 28 avril 2024, l'Entreprise IRIS a procédé aux nettoyages des vitres extérieures façade avant.

A la demande du syndic, LA CHALEUR ET L'EAU a également déplacé l'alimentation d'eau de la chaudière qui était très difficile d'accès.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêté au 31/12/2023. (quorum vote > 50%)

a. rapport du Commissaire aux comptes sur la situation comptable au 31/12/2023.

Le Commissaire aux Comptes a transmis son rapport d'audit au syndic.

Il est proposé d'approuver les comptes.

Le rapport du Commissaire aux Comptes restera annexé au présent PV pour en faire partie intégrante.

b. approbation des comptes au 31/12/2023.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

Ainsi que le suggère le Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve les comptes et vote comme suit :

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

c. approbation du bilan au 31/12/2023.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 48.776,95 EUR.

Ainsi que le suggère le Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve le bilan et vote comme suit :

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

d- affectations/rectifications suggérées afin de correspondre à la réalité économique et financière des contreparties.

1/ Imputation du compte 499012 « Prime Région Bruxelles-Capitale » de 650,00 EUR correspondant à la prime remplacement chaudière + 18.297,76 EUR reçu le 03/01/2024 au Fonds de réserve et voté comme suit :

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

L'affectation est approuvée.

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

a. au Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Conseil de Copropriété solidaire et indivisible
() comme suit :

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

La décharge est accordée.

b. au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée accorde la décharge au Commissaire aux Comptes Monsieur [REDACTED] quant à sa mission de vérification des comptes et vote comme suit :

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

La décharge est accordée.

c. au Syndic.

L'assemblée débat sur la décharge au Syndic DUPONCHEELE et vote comme suit :

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

La décharge est accordée.

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.

Présentent leur candidature pour constituer le Conseil de Copropriété : ██████████

██████████

Après ces présentations, l'assemblée vote sur la désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété comme suit :

Sur la désignation de Mr ██████████, l'assemblée vote comme suit :

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

Mr ██████████ est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de ██████████, l'assemblée vote comme suit :

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

██████████ est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de Mr ██████████, l'assemblée vote comme suit :

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

Mr ██████████ est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

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, l'AG propose de reconduire le Commissaire aux comptes : Le Cabinet DAREL (M .

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

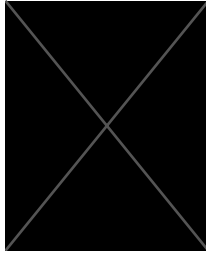
VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

DAREL (Monsieur ) est désigné Commissaire aux Comptes.

c. du Syndic.

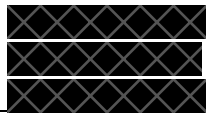
Le syndic propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1) an en précisant qu'il exerce sous statut de société civile « Office Duponcheele » agréé IPI : 101.694.

L'assemblée débat et vote comme suit .

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	24,29 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE	75,71 %		641 630 300 636 2529 631 620
ABSTENTION			

Le syndic n'est pas reconduit.

L'assemblée débat et vote pour CADANER GESTIONS PARTNERS (IPI 509.891) à effet du 15 mai 2024 et vote comme suit .

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	75,71 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE	24,29 %		1336 285 300
ABSTENTION			

7. Travaux (quorum > 2/3 %)

a-remplacement luminaires néon des sous-sol par des leds

L'AG du 11/05/2023 avait donné mandat au Conseil de Copropriété pour choisir une entreprise et les travaux à effectuer avec un seuil de 4.000,00 EUR maximum. Tous les devis sont au-dessus de ce seuil.

Le syndic a transmis à l'ensemble des copropriétaires lors de la convocation le devis EGLD avec la réfection des câblages + variante des minuterie (24019) et VAN GHELUWE (20240410-005).

L'Entreprise EGLD précise également sur l'obligation ou non de changer le câblage :

Les dépens seront imputés en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour procéder aux remplacements des luminaires néon des sous-sols par des luminaires LED et vote comme suit en faveur du fournisseur EGLD sans option remplacement câblage :

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

La motion est acceptée.

b-aménagement du local poubelle

Le syndic propose de casser la cloison qui se trouve dans le local poubelle pour agrandir ce local et ainsi éviter que des poubelles et cartons soient stockés dans le local des compteurs.

Le syndic sollicite des devis pour l'aménagement de ce local poubelles auprès de BARBOSA (182024) et VANDAM PRO (pas reçu) transmis à l'ensemble des copropriétaires lors de la convocation.

Les entreprises ARTHUR DECOR et VITAL CONSTRUCT n'ont jamais répondu à l'appel d'offre malgré les relances.

Les dépens seront imputés en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour procéder à l'abattage de la cloison du local poubelles et vote comme suit en faveur du fournisseur BARBOSA :

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

La motion est acceptée.

c-réfection contour châssis en façade avant

Lors des travaux de réfection des joints de façade, il a été souligné et remarqué que les contours de tous les châssis de la copropriété sont en mauvais état.

Le syndic a donc sollicité un devis pour la réfection des contours des châssis ainsi que le reste des joints non réalisés en 2023 auprès de ANTONIOU (D/24/117) transmis à l'ensemble des copropriétaires lors de la convocation.

Les dépens seront imputés en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour reporter et vote comme suit :

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

La motion est acceptée.

d-remplacement coupole en toiture

A la suite des fortes intempéries de cet hiver, la coupole en toiture est à remplacer.

Le syndic a donc sollicité un devis pour le remplacement de la coupole auprès de COUVERTURES DE BATIMENTS (20240024) et ENTRE TOIT ET MOI (2034) transmis à l'ensemble des copropriétaires lors de la convocation.

Les dépens seront imputés en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale débat vote pour le remplacement de la coupole du local technique ascenseur et vote comme suit en faveur du fournisseur ENTRE TOI ET MOI :

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

8. Mise en concordance des statuts de l'ACP. (unanimité)

Pour rappel : il est précisé à l'article nouveau 3.94 §3 du Code civil (nouvelle loi 18/06/2018) : « Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion ».

Compte tenu de ces modifications structurelles, il est donc impérieux, pour la bonne information des copropriétaires, de réaliser cette nouvelle adaptation.

L'AG du 11/05/2023 votait sur le projet global et désignait [REDACTED] pour l'authentification.

Malheureusement, par son mail du 01/08/2023, [REDACTED] annonce décliner la demande et refuse le dossier par manque de personnel.

Le syndic relance tout de fois, [REDACTED] le 3 janvier 2024 mais sa situation reste inchangée et décline toujours le dossier.

Il est proposé à l'assemblée générale que ces nouveaux statuts subissent la formalité d'acte authentique par un autre notaire.

Après débat, l'assemblée générale vote comme suit sur le choix du notaire Corinne DUPONT et donne expressément mandat au syndic de signer cet acte ; avec affectation de la dépense au fonds de réserve :

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

Le syndic transmettra le dossier au notaire Corinne DUPONT.

9. Exercice 2024. (quorum vote > 50%)

a. analyse du budget des dépenses courants.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 68.500,00 EUR et s'établissent comme mentionné au budget ci-après.

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)**Exercice 2024 [01/01/2024 - 31/12/2024]**

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2023	Inflation estimée	Prévisions 2024
61001	Extincteurs d'incendie	751,70 €	10,00%	826,87 €
610100	Ascenseurs - contrôle	356,96 €	10,00%	392,66 €
610110	Ascenseurs - contrat d'entretien	1.033,11 €	10,00%	1.136,42 €
61012	Entretien-réparations ascenseur non compris contrat	484,56 €	-	451,03 €
61016	Electricité ascenseurs- EAN 5967	476,72 €	100,00%	953,44 €
6102301	Remplacement parlophonie	125,08 €	-	-
61037	Autre entretien évacuation, égouts, pompage	630,70 €	10,00%	693,77 €
610391	Interventions et réparations chauffage	669,07 €	-	-
610392	Intervention et réparations divers	27.477,23 €	-	-
61041	Entretien porte de garage	165,50 €	-	172,18 €
61046	Serrurerie et fournitures de clés	322,02 €	-	50,00 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	6.876,82 €	10,00%	7.564,50 €
61051	Nettoyage bâtiment autres	2.744,04 €	10,00%	3.018,44 €
61094	Entretien et réparations courantes	385,94 €	-	299,29 €
612101	Electricité parties communes EAN 5936	37,28 €	-	-
612102	Electricité parties communes EAN 5950	109,99 €	100,00%	219,98 €
612103	Electricité parties communes EAN 5974	914,75 €	100,00%	1.829,50 €
612512	Factures de gaz	11.970,21 €	200,00%	35.910,63 €
612512	Factures électricité chauffage EAN 5950	219,91 €	100,00%	439,82 €
612513	Facture entretien chauffage	1.441,60 €	10,00%	1.585,76 €
612514	Factures d'eau	4.030,51 €	20,00%	4.836,61 €
612515	Entretien + Achat sel adoucisseur	410,89 €	10,00%	451,98 €
612516	Factures de relevé	2.374,15 €	10,00%	2.611,57 €
612600	Fournitures diverses et produits	52,03 €	10,00%	57,23 €
61300	Honoraires syndics	7.447,08 €	-	7.548,12 €
61304	Honoraires Commissaire externe aux Comptes	653,40 €	10,00%	718,74 €
6140	Assurance incendie	6.902,48 €	10,00%	7.592,73 €
6141	Responsabilité civile	75,00 €	10,00%	82,50 €
6147	Franchise	645,11 €	-	-
6161	Frais de réunions	150,00 €	-	165,00 €
640	Taxes et redevances	441,60 €	-	234,80 €
650	Frais bancaires et charges des dettes	296,32 €	10,00%	325,95 €
TOTAL :		80.671,76 €		80.169,52 €

L'assemblée approuve le budget des dépenses courantes comme suit :

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

b. analyse du budget des frais extraordinaire et approbation.

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulables selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026
61305	Acte authentique statuts		3.500,00 €	
610	Remplacement luminaires sous-sol	4.104,32 €		
610	Aménagement local poubelle	954,00 €		
610	Réfection contours châssis façade avant	34.884,60 €		
610	Remplacement coupole	2.374,40 €		
TOTAL :		42.317,32 €	3.500,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

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

c. provisions de charges individuelles.

Les provisions doivent être honorées périodiquement sur le compte 'vue' recueillant le « fonds de roulement » : BE93 0689 1073 7067.

Ces provisions devront être honorées jusqu'à décision de l'assemblée générale suivante à laquelle une adaptation du montant pourra être votée. Le syndic suggère en effet de poursuivre un paiement jusqu'en mai 2025 pour financer le trimestre suivant qui sera validé par la prochaine AG 2025.

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

L'assemblée vote comme suit pour des appels mensuels de provisions à répartir selon le budget annuel de 80.000,00 EUR :

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

Cet appel de fonds provisions est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à 12.119,96 EUR comme mentionné au bilan du 31/12/2023.

L'association des copropriétaires doit alimenter le fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent s'élevant à 80.671,76 EUR (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 4.033,59 EUR.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic appuie pour une alimentation supérieure du fonds de réserve.

Le fonds de réserve est récolté sur le compte bancaire BE23 0882 8580 0791.

Après débat, l'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 10.000,00 EUR à échéance du 30/09/2024 et vote comme suit :

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

Cet appel de fonds de réserve est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

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

Sinistre 20210307

Dégât des eaux – infiltration par terrasse : AB7 => AB6.

Les réparations ont été réalisées par le lot AB7 à l'origine du sinistre.

Le dossier est toujours ouvert car une autre infiltration est apparue.

Sinistre 20220704

Dégâts des eaux – infiltration par façade : AB7 => AB6.

La recherche de cause a été confiée à ND DETECT (agréé Cie d'assurances).

Le rapport a été communiqué aux parties sinistrées.

Ce sinistre correspond à la suite du sinistre 20210307.

Sinistre 20230122

Lot B4 et B5 : tâches sur les murs dues à une fuite sur tuyau de chauffage.

Sinistre 20230422

Dégâts des eaux – infiltration par terrasse (insert câbles airco) AB7 => AB6.

Dégât des eaux au plafond de AB6.

Ce sinistre est la conséquence des sinistres 20210307 et 20220704.

Sinistre 20230821

Dégâts des eaux – fuite salle de bain B1 (B GENNESTE)+ sous-sol immeuble.

Sinistre 20231113

A5 infiltration hall

Sinistre 20231121

A1 fuite salon radiateur

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

ARJDANE :

- vente du lot A5 le 30/06/2022 ;
- solde débiteur dû à une excessive consommation d'eau chaude et froide ;
- 06/10/2023 = envoi du dossier de recouvrement à l'Avocat BERNARD de l'Etude VRANCKS ;
- 10/10/2023 = mise en demeure envoyée par l'Avocat ;
- 31/10/2023 = mise en demeure restée sans suite. Le syndic confirme à l'Avocat de poursuivre.
- 24/11/2023 = ultime mise en demeure envoyée avant citation.
- 12/12/2023 = Avocat envoie projet citation à l'Huissier.
- 01/02/2024 = audience.
- 12/02/2024 = Jugement condamne Monsieur [REDACTED]. L'Avocat signifie le Jugement.
- 14/03/2024 = syndic demande à l'Avocat de poursuivre l'exécution forcée du jugement, Monsieur ARDJANE n'ayant pas payé son solde comme promis à l'huissier.

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.

12. 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 qui connaît l'immeuble, mais tout copropriétaire qui connaît un fournisseur ou corps de métier peut le conseiller même s'il n'est pas opportun de remplacer systématiquement les fournisseurs.

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

- | | |
|---|--|
| - AG INSURANCE : assurance immeuble ; | - ALLIANZ : responsabilité civile ; |
| - AAXE : courtier ; | - DMO : entretien égouts ; |
| - IRIS : nettoyage vitres extérieures ; | - LIFTINC : ascensoriste ; |
| - ALL ACCESS : entretien porte garage ; | - VINCOTTE : contrôle périodique ascenseur ; |
| - AQUAGROUP : entretien adoucisseur ; | - VIVAQUA : eau ; |
| - DAVID CONCEPT CLEAN : nettoyage ; | - ENGIE : électricité ; |
| - ENGIE : gaz ; | - TECHEM : relevé calorimètres ; |
| - LA CHALEUR ET L'EAU : chauffagiste ; | - ANSUL : entretien extincteurs ; |
| - PUMP TECH : entretien pompe de relevage ; | - 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.

13. Points sollicités par des copropriétaires.

a-pose portes RF30 local poubelle et local compteurs électriques : Monsieur TRONCONE mail du 04/11/2022

A la demande de Monsieur [REDACTED], membre du Conseil de Copropriété, le syndic a sollicité un devis pour la pose de portes RF30 avec ferme porte pour le local poubelle et le local des compteurs électriques auprès de DHERTE qui n'a pas répondu favorablement car planning trop chargé.

Monsieur [REDACTED] devait voir directement avec l'entreprise.

Les dépens seront imputés en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour donner mandat au Conseil de Copropriété pour décider des deux portes coupe-feu RF30 au prix maximum de 2.500 EUR pour les deux portes :

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

La motion est acceptée.

b- entretien et aménagement du jardinet en zone de recul : Monsieur T [REDACTED] mail du 30/01/2023
« Jardinet en zone de recul : autorisation aux copropriétaires à l'entretien et à l'aménagement de l'espace vert.

On voudrait en fait revitaliser cet espace, qui fait « carte de visite » de l'immeuble lui aussi. On voudrait substituer d'abord certains végétaux à feuilles persistantes (ex : Ligustrum) par des autres bien plus colorés (ex : Erica carnea, Rhododendron, Hydrangea, ...), afin d'arriver à un résultat plus

agréable et variable au fil des saisons : en bref, similaire au jardinet du n°5 (côté gauche du bâtiment).

On a déjà vu que aucune Entreprise externe est intéressée à ce petit espace, compte tenu de sa taille. Laissez-nous alors main libre ! »

Après débat, l'assemblée s'accorde pour donner mandat au Conseil de Copropriété pour aménager et entretenir les bacs à avant de l'immeuble avec un budget de 1.000,00 tvac / an à imputer aux décomptes individuels et vote comme suit :

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

c-installation purgeur automatique chaudière : Madame [REDACTED] mail du 09/11/2023.

Le syndic n'est pas favorable aux installations automatiques car il est bien trop tard quand l'on va s'apercevoir d'une fuite.

Le syndic sollicité un devis pour l'installation d'un purgeur automatique à la chaudière auprès de LA CHALEUR ET L'EAU qui malgré les multiples relances n'a jamais répondu.

Les dépens seront imputés en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour reporter ce point à assemblée générale ultérieure :

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

La motion est acceptée.

d-traitement hydrofuge sol hall entrée : Monsieur [REDACTED] E mail du 04/12/2023.

« Je ne sais pas quelles gens il y a dans l'immeuble ; sans doute, pas trop de respect pour les biens communs !

J'ai fait mon mieux pour nettoyer cette sale tache au sol dans le Hall d'entrée, découverte en rentrant chez moi... avant que la pierre n'absorbât toute la saleté.

Etant donné qu'on n'arrivera jamais à avoir toujours des gens polis et propres dans l'immeuble (ce n'est pas la première fois que ça arrive...), il faudra essayer – au moins – de mitiger les dégâts éventuels en rendant la pierre moins absorbante : A PREVOIR UN TRATEMENT DU SOL AVEC DE L'IDROFUGANT ; au moins dans le Hall l'entrée ! On pourrait le demander au monsieur en charge du nettoyage général de l'immeuble. »

Le syndic sollicité un devis auprès du service de nettoyage actuel DAVID CONCEPT (20231223) transmis à l'ensemble des copropriétaires lors de la convocation.

Les dépens seront imputés aux décomptes individuels.

Après débat, l'assemblée générale vote pour procéder au traitement hydrofuge du sol du hall d'entrée et vote comme suit en faveur du fournisseur DAVID CONCEPT :

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

La motion est acceptée.

Le copropriétaire qui souhaite inscrire un point spécifique à l'ordre du jour doit en avertir le syndic par écrit 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil) et formuler la motion à mentionner.

14. Divers.

1/ Le syndic rappelle de ne pas ouvrir aux personnes que les copropriétaires ne connaissent pas même, des fournisseurs. Le syndic gère la venue des fournisseurs sur place en prenant des rendez-vous préalablement ou à confier la clé au fournisseur de l'immeuble. En aucun cas un fournisseur ne doit vous déranger ou alors cela est exceptionnellement convenu avec vous préalablement.

Il s'agit de préserver la bonne sécurité dans l'immeuble et les responsabilités de chacun.

2/ Les lignes de parking seront tracées au sol après l'acte authentique de modification des statuts en fonction du plan dressé par le géomètre VERKEYN.

15. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 20h30.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le président et 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 14 mai 2024 à 19h00

limite légale

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents Représ.		Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités					
					1 ^{er} Lot		Q		2 ^e Lot		Q			3 ^e Lot		Q		4 ^e Lot
C3		295																0
B5		641	641			B4	630											1271
B4		630		630														0
D2		300		300														0
B3		636		636														636
A1		586																0
A5		616																0
AB7, A		2529	2529															2529
AB6, ch		1336	1336															1336
D3		295																0
C2	285	285	285														285	
B2	631	631	631			D32	300	C4	300	B1	620						1851	
C4	300		300														0	
B1	620		620														0	
D4	300																0	
TOTAL		10000	5422	2486	7908													

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 10 propriétaires
Propriétaires présents 5 /15
Propriétaires représentés 5 /15
Propriétaires absents 5 /15

QUORUM QUOTES-PARTS DELIBERANTES : 7908 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**
Quotes-parts présentes 5422 /10000 50% : 3954
Quotes-parts représentées 2486 /10000 2/3 : 5272
Quotes-parts absentes 2092 /10000 80% : 6326
100%: 7908
unanim.: 10000