

L'assemblée est ouverte à 18h17.

Suivi de l'ordre du jour communiqué par envois mails et postaux du 30 mars 2023.

Explications sur le déroulement de l'assemblée avec rédaction, et projection en direct sur écran, du procès-verbal des décisions au fur et à mesure de celle-ci.

Vérification des présences etc...

Chaque propriétaire signe la liste des présences pour lui-même et pour les personnes dont il aurait reçu les procurations. Vérification est faite par le syndic lors de l'apposition des signatures.

Présents ou représentés : 26 copropriétaires/40 pour 7.313 quotités/10.000

L'assemblée, régulièrement constituée, est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

██████████ pour présider l'assemblée. Le syndic en assumant le secrétariat.
Ces candidatures sont acceptées chacune à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2. Rapport du commissaire aux comptes et décharge

██████████ fait rapport suite au contrôle des comptes.
Il attire spécialement l'attention sur la dette de M&B Immobilier qui a fait aveu de faillite début 2022.
Ensuite de quoi, les copropriétaires votent sur la décharge à donner au Commissaire aux Comptes.
Quitus est donné à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

3. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2022 au 31/12/2022

Après quelques échanges, les copropriétaires votent.
Les comptes sont approuvés à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

4. Rapport du conseil de copropriété et décharge

██████████ précisent qu'il ne s'est rien passé de particulier. Ensuite de quoi, les copropriétaires votent sur la décharge du conseil de copropriété.
Quitus est donné au conseil de copropriété à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

5. Décharge au syndic

Après explications fournies aux points précédents, les copropriétaires votent sur la décharge à donner au syndic.
Quitus est donné à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

6. Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.

██████████ se propose pour cette mission. Il procédera à l'examen de l'ensemble de la comptabilité de l'exercice 2023 avant l'assemblée ordinaire de 2024.
Sa candidature est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

7. Election du Conseil de Copropriété

Rappel est fait de sa mission, qui est précisée au règlement d'ordre intérieur.
Après discussions, les candidatures suivantes sont soumises au vote :

8. Nomination d'un nouveau syndic

Offres reçues : P.G.I. Expert, Waty Christian (VirtuoseImmo), Bureau Collin, SG Immo et BonApart properties

8.1. Choix du nouveau syndic :

Après discussion, deux candidatures sont retenues.

Sont soumises au vote, les candidatures de

VirtuoseImmo	6306	/ 86,23%	
PGI	1007	/ 13,77%	
Abstention:	0		

A l'issue de ce vote, la candidature de syndic retenue est

Monsieur **WATY Christian**, Rue Clair Matin 38 à 5310 EGHEZEE, BE0779.821.602, agent immobilier agréé IPI n° **516547**

8.2. Date de début de mission :

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés, acceptent la date du 1^{er} octobre 2023. La première période prenant fin à l'assemblée générale ordinaire de 2024.

8.3. Mandat pour la signature du contrat du nouveau syndic :

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés, donnent mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat du nouveau syndic Christian WATY.

9. Travaux de réparation des inachèvements et manquements affectant l'immeuble

Concernant les citernes, suite à l'AG du 28/10/21, le syndic et le bureau d'architecture Delta Architects ont rencontré les responsables du service urbanisme de la Commune d'Eghezée le 28/03/22. Pour envisager une solution l'administration demandait une étude hydrologique, qui leur a été adressée le 27/10/22.

Par courrier du 07/03/23, l'administration communale demandait l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la régularisation du réseau ; cette demande a été introduite le 7 avril passé.

S'agissant d'une demande de permis d'urbanisme, des délais de rigueur sont d'application pour son traitement.

Ensuite de quoi, le bureau d'architecture pourra commencer l'étude des travaux à réaliser.

10. Procédure judiciaire

Le syndic informe les copropriétaires de la procédure en appel introduite par [redacted] curateur de la faillite du promoteur M&B Immobilier (et de ses conclusions de synthèse du 17/02/23).

Le syndic fait également part de la requête en désignation de notaire introduite par Me Sine pour la vente des 8 emplacements de parkings appartenant encore à M&B.

Tout propriétaire intéressé peut se manifester auprès du syndic.

11. Budget 2023 des dépenses courantes, rapport du syndic, fonds de roulement et fonds de réserve

Le syndic donne les explications sur le budget 2023.

Il est précisé que suite à la faillite de la S.A. M&B, une déclaration de créance a été introduite par Me Gauche (avocat Decode) le 19 avril 2022. Le solde dû au 31/12/2022 s'élève à 2.415,07 €.

En ce qui concerne le fonds de roulement, il n'est pas nécessaire de l'augmenter.

Ce budget soumis au vote est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents.

Fonds de réserve

Pour rappel, la définition du fonds de réserve – art. 577-5 §3 :

On entend par « fonds de réserve » la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

La loi sur la copropriété, d'application depuis le 1^{er} janvier 2019, dispose au 577-5§3, 1°) :

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5^{ème} des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de d'augmenter (en 2 appels) le fonds de réserve de 5.000 € cette année.

12. Demande de Mr Thiry (appartement A3.02 - 29/18) – Installation d'un système climatiseur

Soumise au vote, la pose d'une unité extérieure côté droit du balcon (côté Ravel), dimensions L 720xH 199xP 620 ; bruit 60db en fonctionnement.

Cette demande est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

13. Rapport sur les contrats de fournitures à la copropriété

Le syndic donne lecture de cette liste en précisant qu'aucun contrat spécial n'existe en dehors de ceux nécessaires à la gestion ordinaire :

Fournisseur	Fourniture	Contact	Contrat/client	Date
M Masson	Syndic	0479/72 25 62		9/02/10
Marchand Robin	Mazout	081/65 54 33		22/12/10
Electrabel	Electricité	078/78 20 20	25: 2 202 236 261 27: 2 202 236 263 29: 2 202 236 262 Commun gén: 2 202 253 602	
SWDE	Eau	087/87 87 87	1002255820/100002061862	
Eurocat SPRL	Nettoyage	010/61 54 12 0496/22 37 35	Espace Vert	11/06/12
L-Door	Portes garage, 1 entr./an	053/68 06 84	OHC800	9/06/11
Ascelec	Entret.ascenseurs + GSM	Assistance 24h/24 : 0800/32 685	20101481/ 82 /83	8/06/10
Tolleneer	Chauffagiste + entr. échangeurs	081/44 03 03 - stephanie@atolleneer.be		30/09/20
Bur. Techn. Verbrugghen	Ctle semestriel ascenseurs	081/65.84.59 Mr Wathelet 0497/52 73 90	12530609	23/08/11
Sicli	Entr. 30 extinct.	Kinet Olivier 0497/40 48 43	40025087 2012/93066.01	1/01/12
Sicli	Entr. 10 dévidoirs	Alain De Boeck 02/ 370 24 44	40025087 2012/93776.00	30/08/11
Serial	Ctl exutoires fumée	04/370 21 29		02/08/18
Sicli	Vérif. 45 éclair. sécurité	02/370 24 11	40025087 ct: 40051921	10/04/12
MK sécurité	Entr. alarme incendie	04/367 51 82		6/01/15
Bridoux A. – Hêtre au jardin	Entretien jardins (tonte + taille et herbicide)			04/2022
Assurgroup	Ibis Incendie	081/22 82 44	651016	22/04/10
Wiame Net SPRL	Curage canalisations	081/60 06 75	2014/0701	20/11/14
Techem	Location calorimètres et compteurs	Charles.colin@techem.be	Espace vert 62556	5/7/2019
Aquatech-Hydrotech	Entretien et remplct bonbonnes adoucisseur	081/81 13 68	Espace Vert – Solulcalc D40	5/7/2019
Déneigement	Aucun déneigement prévu	Par les occupants – Sel et pelle à disposition		

14. Lecture du procès verbal des décisions et signatures

Le procès-verbal et le tableau des présences sont signés par le président et les copropriétaires encore présents à 19h33.

ACP Résidence ESPACE VERT (BCE : 0891.905.39)

BUDGET - COMPTES - BILAN

	2018	2019	2020	2021	2022	2022	2023
					Budget		Budget
Protection anti incendie	1.779,92	2.169,70	1.232,32	1.817,51	2.000,00	1.789,32	2.000,00
Ascenseurs	5.300,60	5.352,20	5.486,89	5.541,93	5.500,00	5.339,98	5.500,00
ENTRETIEN/REP commun général	2.206,95	1.540,76	1.189,27	3.454,04	1.900,00	1.605,98	1.900,00
ENTRETIEN/REP des 3 blocs	9.255,42	7.849,56	7.902,07	9.642,80	9.500,00	9.612,70	9.500,00
ENTRETIEN/REP des abords	2.468,40	2.864,07	2.516,30	3.297,25	3.300,00	3.357,98	3.400,00
ELECTRICITE (hors chaufferie)	4.787,06	3.115,87	6.014,26	1.231,80	4.000,00	5.455,92	7.500,00
Frais administratifs	7.890,96	7.903,20	8.154,58	8.165,62	8.500,00	8.575,85	8.600,00
Assurances	4.482,66	5.081,29	4.818,14	5.227,74	5.300,00	5.240,38	5.700,00
Total dépenses courantes	38.171,97	35.876,65	37.313,83	38.378,69	40.000,00	40.978,11	44.100,00
Travaux	960,74	2.946,98	2.029,50	4.296,79	2.000,00		2.000,00
Autres frais de copropriété	1.848,53	2.172,16	2.127,08	1.088,08	2.200,00	252,21	300,00
Travaux décidés en AG		6.287,92	32.331,09				
Avocats/experts procédure TC c/M&B		4.840,00			3.848,72	8.131,24	3.000,00
Frais bureau architecture					24.000,00		24.000,00
Totaux copropriété	40.981,24	52.123,71	73.801,50	43.763,56	72.048,72	49.361,56	73.400,00
Chauffage et eau	31.767,69	25.649,61	24.727,72	29.587,95	35.000,00	32.989,98	34.500,00
Autres frais privatifs	709,75	1.353,53	1.031,51	994,41	100,00	1.026,24	800,00
Total dépenses	73.458,68	79.126,85	99.560,73	74.345,92	107.148,72	83.377,78	108.700,00
Appel de fonds de réserve		2.000,00	34.500,00		4.000,00	4.000,00	5.000,00
Prélèvement fonds de réserve		-6.287,92	-32.331,09		-27.848,72	-8.131,24	-27.000,00
TOTAL GENERAL	73.458,68	74.838,93	101.729,64	74.345,92	83.300,00	79.246,54	86.700,00

BILAN AU 31/12/2022

	Actif	Passif
Copropriétaires fonds roulement	19.188,25	
Copropriétaires fonds réserve	125,72	
Axa compte courant	9.869,54	
Axa réserve	409.237,56	
Fonds de réserve commun gén.		403.011,85
Fonds de réserve bloc A		722,97
Fonds de réserve bloc B		722,97
Fonds de réserve bloc C		722,97
Fonds de roulement		26.500,00
Sin. dégât des eaux bloc A 30/10/17		655,00
Fournisseurs		4.888,60
Fonds de roulement à régulariser		765,00
Solde anciens propr. intervenants volontaires		382,50
Solde intérêts anciens propr. intervenants volontaires		49,63
Arrondis	0,42	
Totaux	438.421,49	438.421,49

<u>Fonds de réserve commun général</u>	<u>403.011,85</u>
Solde au 31/12/2021	405.966,15
Intérêts 2022	376,94
Emménagements/Déménagements	800,00
Appel de fonds	4.000,00
Prélèvements factures Decode	-8.131,24
<u>Fonds de réserves bloc A, B et C :</u>	<u>722,97</u>
Solde 31/12/2022	722,97