

ACP COUNTRY CLUB

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (Mars 2024 à mars 2025)

Assemblée générale ordinaire du 10/04/2025

Mesdames, Messieurs les Copropriétaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel du Conseil de copropriété, établi conformément à la législation, couvrant la période de mars 2024 à mars 2025. Ce document vise à assurer une transparence totale et à vous tenir informés des questions importantes qui ont été abordées ainsi que des progrès réalisés au sein de notre copropriété.

Au cours de l'année écoulée, le Conseil de copropriété s'est consacré à sa mission essentielle : veiller à la bonne exécution des tâches du Syndic et au respect des décisions prises en Assemblée Générale. En tant que relais entre le Syndic et l'association des copropriétaires, nous avons exercé un contrôle rigoureux sur la gestion de notre immeuble, assurant ainsi la protection de nos intérêts communs.

Nous espérons que cette mise à jour vous sera utile et qu'elle vous permettra de mieux comprendre la situation de notre immeuble.

1. Considérations financières

A. Compte d'épargne

Au 31 décembre 2024, le compte d'épargne affichait un solde de 700 000 €. Cependant la balance des copropriétaires révèle que certains d'entre eux accusent des retards de paiement. Nous rappelons qu'il est essentiel que chaque copropriétaire s'acquitte de sa part afin d'assurer le bon fonctionnement de la copropriété. Les contributions régulières permettent de couvrir les dépenses communes, d'entretenir les infrastructures et de préserver la valeur de l'ensemble immobilier.

B. Contrôle des comptes 2022

Pour rappel, dans le cadre du rapport 2024 du Commissaire aux comptes, la vérification des comptes de l'exercice 2022 n'a pas pu être effectuée, faute de transmission des informations nécessaires par BVH pour le premier trimestre. En conséquence, ces comptes n'ont pas été approuvés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 avril 2024. M. Lagneau avait suggéré au syndic de saisir l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) à ce sujet. À ce jour, aucune réponse n'a été reçue.

C. Assurance immeuble

En juillet 2024, nous avons changé de courtier, passant de Concordia à Eurobrokers, et de compagnie d'assurance, passant d'Ethias à AG. Cette transition a permis une économie notable.

	ETHIAS	AG
PRIME	40 650 €	32 750 €
FRANCHISE	3 272,30 €	1 606,77

D. Encours wasserettes et parkings extérieurs

Les séchoirs et, en particulier, les machines à laver subissent des pannes fréquentes, rendant certains équipements temporairement ou définitivement inutilisables. Ces dysfonctionnements semblent principalement dûs à l'usure liée à l'ancienneté des appareils, au coût élevé des réparations limitant les interventions, ainsi qu'à un entretien parfois insuffisant de la part des utilisateurs (notamment le nettoyage des machines et des filtres des séchoirs après usage). Le coût total des entretiens et réparations pour l'année 2024 s'élève à 3 829,54 €, soit quatre fois le montant de l'année 2023.

Un compte « Encours Wasserettes » comptabilise aujourd'hui les redevances perçues depuis le 1/01/2023. Lors de la prochaine AGO, il sera proposé de donner mandat au Syndic pour l'utilisation de ces sommes en vue de veiller au remplacement des machines et séchoirs en temps opportuns ainsi qu'aux frais d'entretien et de réparation de ces machines et locaux. **Ce qui correspond à la philosophie de l'acte de base.**

L'installation d'un terminal de paiement par carte bancaire est également à l'ordre du jour et sera financée par ce même compte. Ce système présente plusieurs avantages : il évitera aux copropriétaires de devoir réclamer à leurs locataires le remboursement des frais liés aux wasserettes, mettra fin à la gestion des doubles badging et permettra d'adopter un décompte annuel avec des appels de provisions trimestriels.

Nous en profitons pour signaler qu'il arrive trop souvent que du linge soit laissé plusieurs heures, voire une journée entière, dans les machines, ce qui limite l'accès aux équipements pour les autres résidents. Une meilleure attention aux règles de bon usage et de partage des espaces communs améliorerait le fonctionnement et la disponibilité des wasserettes pour tous.

E. Parkings extérieurs

Les 13 emplacements de parking extérieurs sont entièlement loués. Certains arceaux ont été remis en état, cinq ont été remplacés, ainsi que certains cylindres. Grâce à cette meilleure gestion des emplacements, le stationnement sauvage a été éliminé et aucun acte de vandalisme n'a été constaté depuis.

F. Dépenses en produits d'entretien

Nous observons une diminution significative des dépenses en produits d'entretien, qui s'élèvent à 282,86 € en 2024 contre 6 051,16 € en 2023. Cette réduction est le fruit d'une gestion plus rigoureuse de ce poste depuis l'arrivée de notre nouvelle concierge.

G. Frais juridiques

Des contestations répétées et infondées ont généré des frais juridiques importants, à la charge actuellement des copropriétaires. C'est pourquoi un point a été ajouté à l'ordre du jour concernant l'imputation de ces frais aux responsables de ces contestations.

H. Dépenses non urgentes ou non conservatoires (Mandat de 10 000 €)

Cylindres et sécurité des locaux techniques : 1 232,25 €.
Four pour l'appartement du concierge : 229,95 €.

2. Chantiers

A. Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques, installés par la société Klinkenberg, ont été soumis à un contrôle de conformité qui a validé leur installation. Ils sont désormais en service et alimenteront en électricité les parties communes, notamment la piscine, les buanderies et l'éclairage. Nous espérons ainsi réaliser une économie substantielle.

B. Esplanade

Les travaux de l'esplanade ont débuté le 2 octobre 2024, mais leur démarrage a quelque peu souffert en raison de l'attente du rapport de l'ingénieur en stabilité. Ce rapport était essentiel pour déterminer la nécessité d'installer des étançons dans la galerie du parking situé sous l'esplanade et pour définir quelles machines pouvaient être utilisées en fonction de leur poids. Une fois les étançons installés, l'accès à cette galerie a été impossible durant tout le mois de janvier ainsi qu'une partie du mois de février. Afin de pallier cette contrainte, un parking situé près du Delhaize a été mis à disposition des personnes concernées. Malgré quelques imprévus rapidement résolus, le chantier progresse actuellement de manière très satisfaisante.

Par ailleurs, la modification de l'éclairage public plonge désormais le Country Club dans l'obscurité à la tombée de la nuit. Pour y remédier, l'installation d'un éclairage au niveau de l'esplanade, des escaliers et du logo Country Club est à l'étude.

C. Sécurisation de la toiture

Le système d'accès à la toiture est installé et sera activé tout prochainement. Des badges d'accès ont été distribués aux copropriétaires. Une fois le système en fonctionnement, l'accès à la toiture sera strictement réglementé et ne pourra se faire qu'avec l'autorisation du syndic, qui activera le badge en cas de panne d'ascenseur. Par ailleurs, pour renforcer la sécurité, notamment celle des panneaux photovoltaïques, une seconde porte sera installée au niveau 0 de l'escalier de secours.

D. Coupoles

Les commandes des coupoles de désenfumage ont été remises en service. Ces coupoles servent à évacuer la fumée, et seuls les pompiers peuvent décider de leur ouverture. Des boîtiers d'alarme avec verre à briser ont été installés pour déclencher l'alerte en cas d'incendie.

E. Dévideoirs hydrants

Vingt-cinq dévideoirs défectueux ont été remplacés à des conditions avantageuses, et le contrat a été transféré chez Servibati dans des termes également favorables.

F. Piscine

Certaines installations de la piscine présentent actuellement des risques pour les personnes et les biens. Une fermeture temporaire a été décidée afin de résoudre les problèmes techniques concernant le chauffage de l'eau, la déshumidification, la filtration et d'autres équipements.

3. Poubelles

Pour sécuriser l'accès aux Molok et réduire les frais liés à l'enlèvement des déchets, une clôture est envisagée et inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Nous rappelons l'importance de respecter le tri sélectif et de ne pas abandonner des encombrants autour des Molok ni nulle part ailleurs dans les parties communes.

4. Conciergerie

Notre concierge, Anabela, donne entière satisfaction grâce à son professionnalisme, sa réactivité et son engagement constant à maintenir les espaces communs propres et bien entretenus. Elle assure une présence discrète mais efficace, répond rapidement aux demandes des copropriétaires et veille à la gestion quotidienne de l'immeuble avec sérieux. Son attitude positive et son sens du service contribuent grandement à la qualité de vie au sein de notre copropriété, faisant d'elle un atout précieux pour notre résidence.

5. Règlement d'ordre intérieur

Le Conseil de copropriété a entrepris un travail approfondi pour élaborer un nouveau Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) à partir de l'ancien devenu obsolète et inadapté aux réalités actuelles de notre copropriété. Ce nouveau règlement vise à clarifier les droits et devoirs de chacun, à renforcer le respect des espaces communs et à améliorer la qualité de vie au sein de notre résidence. Nous espérons que ce document répondra pleinement à vos attentes et contribuera à une cohabitation harmonieuse.

6. Communication

Concernant le déroulement de l'Assemblée Générale, afin de respecter son timing, nous vous rappelons de ne pas monopoliser la parole, de respecter rigoureusement les points à l'ordre du jour, de ne pas en dévier, et enfin de maintenir un échange courtois et constructif.

7. En conclusion

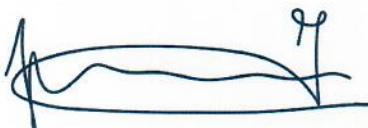
Chers copropriétaires, notre copropriété est un espace de vie commun où le respect et la bienveillance devraient être les fondements de notre quotidien. Cependant, nous constatons que certains comportements nuisent à l'harmonie et à la sérénité de notre cadre de vie. C'est pourquoi nous vous encourageons vivement à toujours vérifier les informations qui vous sont rapportées et à privilégier le dialogue pour résoudre les différends.

Plus que jamais, notre copropriété a besoin de stabilité et de cohésion. Le respect des règles établies et une communication ouverte et respectueuse sont essentiels pour garantir un environnement apaisé. Chacun a un rôle à jouer dans cette dynamique collective, et il est important que tous s'engagent dans une démarche constructive et responsable.

À l'issue de notre mandat, je tiens à souligner l'importance du travail constant et de la cohésion au sein du Conseil, qui ont permis de surmonter les nombreux défis et de poser les fondations d'une gestion durable pour l'avenir. Chacune de nos interventions a été effectuée avec le souci constant d'optimiser l'administration de notre copropriété par notre Syndic et de préserver la qualité de vie de tous. Ces progrès ne doivent pas être éphémères : il est essentiel que la stabilité et la cohérence guident la suite, afin de consolider les efforts entrepris et d'assurer un avenir serein à notre résidence.

Je remercie chaleureusement les membres du Conseil pour leur participation et leur soutien tout au long de cette période.

C'est ensemble que nous pouvons assurer la pérennité et l'harmonie de notre copropriété.



Jamila Moussaoui, Présidente

Email Conseil : conseil.countryclub@gmail.com

Conseil ACP Country Club

Jamila Moussaoui
Giordano Avi
François Simonis
Nicole Leclercq
James van de Kerchove

