

**Procès-Verbal de l'assemblée générale**  
**tenue le 17 mars 2022 à 19h00**  
en visioconférence

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

Ce 17 mars 2022, les copropriétaires de l'immeuble-résidence « Traquets II » sis à 1160 Auderghem, Avenue des Traquets, 151, telle que la Copropriété est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises mais physiquement numérotée 149 et 151, se réunissent en assemblée générale sur convocation régulière du syndic en visioconférence afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 22 février 2022.

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

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :  
13/15 propriétaires, soit

886/1000 des 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 Madame CONTZEN 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 24 novembre 2020, l'Entreprise TD TECH a effectué le remplacement de la parlophonie en vidéophonie au 151. TD TECH précise en revanche qu'il est impossible de rajouter un système de vidéophonie à la parlophonie actuelle du 149 sans changer tout le dispositif.

L'Entreprise TD TECH est revenue le 4 décembre 2020 afin de rectifier la disposition des noms du parlophone extérieur par rapport à l'étage d'appartement du copropriétaire.

Le 14 décembre 2020, à la suite de plusieurs plaintes sur le dysfonctionnement de la porte d'entrée, l'Entreprise TD TECH est mandatée. La gâche électrique était hors service et a dû être remplacée.

Le 18 janvier 2021, l'Entreprise SIMELEC a remplacé le support cassé de l'éclairage du couloir des caves au n°149.

Le 20 avril 2021, l'Entreprise KANALIS a effectué l'entretien annuel des égouts.

Le 31 mai 2021, l'Entreprise ECOWATER a effectué l'entretien de l'adoucisseur.

Averti par le technicien d'ECOWATER, le syndic a mandaté l'Entreprise SANOLI afin de remplacer le flexible de l'alimentation d'eau sanitaire qui était rouillé et présentait une fuite à venir. L'intervention a eu lieu le 8 mai 2021.

Le 19 août 2021, le syndic est alerté sur le dysfonctionnement de la porte de garage. Les câbles semblent sectionnés. L'Entreprise VIPER est mandatée le jour même. L'intervention a eu lieu dans l'après-midi du 19 août 2021. Les câbles ont cédé dû à une usure normale à la suite d'une utilisation intensive.

Le 17 septembre 2021, à la suite d'une plainte du lot D0 concernant le dysfonctionnement du parlophone au 149 le syndic avec l'aval du Conseil de Copropriété mandate l'Entreprise TD TECH pour remplacer le câble entre le bouton d'appel et la gâche de porte ; remplacement de manière apparente (goulotte) et non un remplacement derrière le mur comme à l'initial ce qui aurait nécessité des travaux plus onéreux. L'intervention a eu lieu le 30 octobre 2021.

Le 20 septembre 2021, le syndic mandate l'Entreprise VIPER afin de solutionner le dysfonctionnement de la porte de garage. Lorsque la porte se ferme, elle se bloque et le moteur tourne sans parvenir à entraîner le câble. L'intervention a eu lieu le jour même.

La révision de la totalité des poulies a eu lieu le 27 octobre 2021.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2021, l'Entreprise MATTHYS a procédé au ramonage des conduits de cheminées.

Le 3 décembre 2021, le syndic mandate l'Entreprise VIPER car la porte de garage a beaucoup de mal à s'ouvrir.

Le 27 janvier 2022 est organisée une réunion du Conseil de Copropriété où participe le syndic.

#### 4. Comptes et bilan de l'exercice arrêté au 31/12/2020. (quorum vote > 50%)

##### a. Approbation des comptes au du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve les comptes comme suit :

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

##### b. Approbation du bilan au 31/12/2020.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 38.707,17 EUR.

Sur proposition du Commissaire aux Comptes, l'assemblée vote comme suit sur :

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

#### 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 (Mme CONTZEN, Mme PARIDAENS, Mr VANDAELE, Mme WALCKIERS) comme suit :

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

La décharge est accordée.

b. Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Commissaire aux Comptes Madame CONTZEN quant à sa mission de vérification des comptes 2020, 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.

Le syndic Duponcheele remercie l'assemblée pour la confiance.

**6. Comptes et bilan de l'exercice arrêté au 31/12/2021.** (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes sur la situation comptable au 31/12/2021.

Le Commissaire aux Comptes expose son audit et propose d'approuver les comptes.

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

Le syndic répond aux questions éventuelles d'ordre général.

b. Approbation des comptes au du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve les comptes comme suit :

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

c. Approbation du bilan au 31/12/2021.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 38.707,94 EUR.

Sur proposition du Commissaire aux Comptes, l'assemblée vote comme suit sur :

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

**7. 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 (Mme CONTZEN, Mme PARIDAENS, Mr VANDAELE, Mme WALCKIERS) comme suit :

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

La décharge est accordée.

**b. Au Commissaire aux Comptes.**

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Commissaire aux Comptes Madame CONTZEN quant à sa mission de vérification des comptes 2021, 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.

Le syndic Duponcheele remercie l'assemblée pour la confiance.

## **8. 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 : Mme CONTZEN, Mme PARIDAENS, Mr ROGGEMAN, Mr VANDAELE, Mme WALCKIERS.

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

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

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

Mme CONTZEN est donc désignée membre du Conseil de Copropriété.

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

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

Mme PARIDAENS est donc désignée membre du Conseil de Copropriété.

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

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

Mr ROGGEMAN est donc désignée membre du Conseil de Copropriété.

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

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

Mr VANDAELE est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

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

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

Mme WALCKIERS est donc désignée 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 se propose à la fonction de Commissaire aux Comptes : Madame CONTZEN.

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 Madame CONTZEN.

c. Du Syndic.

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

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 pour leur confiance.

## 9. Travaux. (quorum vote $\geq 2/3$ )

a- Mission d'expertise : mise en conformité des 2 ascenseurs.

La dernière AG a repoussé la décision de mise en conformité des ascenseurs en attendant le conseil d'un expert.

Le syndic a donc sollicité un devis auprès de LIFT EXPERTISE (2020DL1971) transmis aux copropriétaires en annexe de la convocation.

Le 14/02/2022, LIFT EXPERTISE confirme par mail le maintien de son offre.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour ne pas solliciter l'expertise d'un conseiller technique ascenseur et vote comme :

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

La motion est acceptée.

b- mise en conformité des 2 ascenseurs suite à l'analyse de risque 02/07/2019 & contrat entretien annuel.

Pour rappel, à la suite de l'inspection des ascenseurs de l'Entreprise VINCOTTE, une mise en conformité doit avoir lieu. **La copropriété a 3 ans pour procéder à la mise en conformité, soit fin 2022.**

Le syndic a sollicité un devis à l'Entreprise COOPMAN en charge de l'entretien des ascenseurs transmis aux copropriétaires en annexe de la convocation.

Le devis OFF00084273 concerne l'ascenseur au 151 et le devis OFF00084271 concerne l'ascenseur au 149. Ces 2 devis reprennent uniquement les remarques de VINCOTTE.

À la suite de l'accumulation des pannes au printemps 2020 de l'ascenseur au 151, l'Entreprise COOPMAN a renvoyé un devis reprenant les remarques de VINCOTTE mais également le remplacement de toutes les pièces usées en particulier l'armoire de commande au 151.

Le devis OFF00095159 concerne l'ascenseur au 151 et le devis OFF0096717 concerne l'ascenseur au 149.

A la demande du Conseil de Copropriété, des devis concurrentiels ont été demandés ; à savoir que l'on ne peut pas dissocier l'entreprise en charge du contrat annuel d'entretien et des travaux divers. La demande de résiliation du contrat d'entretien chez COOPMAN doit être envoyé le 30/11/2022 au plus tard afin d'arrêter le contrat de maintenance au 29/02/2023 (date de signature du contrat d'entretien).

Le syndic a sollicité des devis auprès de ABCLIFT (20200728\*3 + 20210408\*1), COOPMAN (OFF00084271, OFF00096717, OFF00084273 et OFF00095159, ELECTRATEC (20-07534Rev1, 20-08535Rev1 et 20-0533Rev1), LIFTINC (20200803), KONE (0004010097), et TECHNILIFT (33689Iuv).

L'Entreprise KONE préconise de remplacer également l'armoire de commande pour le 149. Les pièces de rechanges ne sont plus disponibles ou difficilement. Si un des composants est défectueux, le délai de dépannage sera long et voire l'obligation technique de devoir remplacer cet appareillage dans l'urgence mais cela implique un risque de mise à l'arrêt pendant deux mois.

Donc à titre préventif, il préconise ce remplacement.

Avec une téléphonie équipée d'un module GSM, le contrat de téléphonie avec PROXIMUS peut être résilié et ainsi économiser +/- 200 EUR/an.

L'Entreprise ABCLIFT maintient son offre (mail du 14/02/2022).

L'Entreprise COOPMAN maintient son offre (mail du 16/03/2022) et conseille :

Les dépens pour les travaux seront affectés au fonds de réserve.

Les dépens pour le contrat d'entretien seront affectés au fonds de roulement.

Après débat, l'assemblée générale vote pour procéder avec limitation aux mises en conformités imposées par l'analyse de risque par l'ascensoriste sous contrat COOPMAN :

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

La motion est acceptée.

c- remplacement compteur eau froide en relevé radiofréquence.

Remplacement des compteurs eau froide à relevé manuel pour des compteurs eau froide à radiofréquence.

L'exercice comptable s'étend du 01/01/aa au 31/12/aa.

Le relevé doit s'effectuer fin décembre.

Le syndic a soumis un devis de l'Entreprise TECHEM pour le remplacement des compteurs eau froide manuel par des radiofréquence détaillé dans l'offre (2100344) soumise préalablement aux copropriétaires et parcourue en cours d'AG. L'assemblée analyse l'offre de prix de Techem entre 'achat' et 'location'.

Ramené sur le dénominateur commun d'une durée de 10 ans, l'achat des compteurs d'eau électroniques avec décompte s'élève à 189,90 EUR par unité alors que la location avec décompte s'élève à 199,60 EUR par unité.

L'option TSS est gratuite.

Après débat, l'assemblée vote comme suit pour ne pas procéder au remplacement des compteurs de passage 'eau' :

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

La motion est approuvée.

d- Placement anti-écrasement extérieur porte garage.

A la suite d'une remarque faite par un copropriétaire, le syndic a sollicité un devis pour le placement d'un système anti-écrasement extérieur à la porte de garage auprès de VIPER (12280-20220218-001) transmis aux copropriétaires lors de la convocation.

Il existe déjà un système à l'intérieur mais pas à l'extérieur.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour ne pas procéder au placement d'un système anti-écrasement extérieur à la porte de garage mais de rapprocher du manteau de porte l'œil intérieur existant et vote comme suit :

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

La motion est acceptée.

#### e- Isolation du plafond du garage.

A la suite du Conseil de Copropriété du 27 janvier 2022, le syndic a sollicité un devis pour l'isolation du plafond des garages auprès de ISEO PROJECTION (15541) transmis aux copropriétaires en annexe de la convocation.

L'Entreprise ERSOR TECHNIQUE n'a pas donné suite malgré les relances du syndic.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour reporter cette motion et procéder à une analyse posée et réfléchie de cette problématique :

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

La motion est acceptée.

## 10. Elagage triennal des arbres arrière. (quorum vote > 50%)

L'AG du 19/03/2019 avait voté un élagage triennal des arbres à l'arrière, point 20190319.10.

La dernière intervention élagage a eu lieu le 25 mars 2019 par l'Entreprise VANDAMME.

Il y a donc lieu cette année de prévoir un nouvel élagage des arbres à l'arrière.

Le syndic a sollicité l'actualisation du devis de l'Entreprise VANDAMME (20210728) transmis aux copropriétaires en annexe de la convocation.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour procéder à l'élagage des arbres à l'arrière à l'automne 2023 et pour répondre à la demande du 153 à l'AG 2023 vote comme suit en faveur du fournisseur VANDAMME :

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

La motion est acceptée.

## 11. Mise en concordance des statuts de l'ACP. (quorum vote > 50%)

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.

La décision d'AG 20190319.13 approuve la mission de mise en concordance des statuts.



Le 24 février 2020, le projet de mise en concordance des statuts de l'ACP a été envoyé au Conseil de Copropriété afin de soumettre d'éventuelles remarques.

Le 15 octobre 2020, durant l'AG plusieurs points avaient été soulevés :

- 1) Madame LEGRAND sollicite la modification du projet de mise en concordance des statuts :  
i/ répartir l'entretien et la jouissance des jardins avant à 100 % à la Copropriété et (PAGE 33)  
ii/ fusionner ses lots A0 et B0. (PAGE 12)
- 2) Consommation 'sel pour adoucisseur' : (PAGE 30)  
Répartition proportionnelle du coût du sel selon coût de l'eau selon les relevés de compteurs.
- 3) Il sera mentionné que l'accès en toiture est autorisé ou l'entretien des cheminées et tubages divers. (PAGE 20)
- 4) Il sera mentionné que le fond des jardins arrière appartient à la copropriété mais que la jouissance et l'entretien reviennent aux lots individuels attenant. L'élagage et la taille des arbres à hautes tiges en arrière de parcelle sont à charge de la Copropriété. (PAGE 33)
- 5) Les châssis et fenêtres pourront être repeints en respectant l'harmonie sans décision d'AG. (PAGE 20)
- 6) La description de l'accès garages / rampe de garages sera adaptée à la situation physique actuelle. (PAGE 22)
- 7) Il sera aussi intégré qu'il est indispensable de respecter la procédure pour remplacement des tubages chauffage. (PAGE 25)

Ces points ont été rajoutés au nouveau projet. Ce dernier a été envoyé à l'ensemble des Copropriétaires le 1<sup>er</sup> février 2021. Aucune remarque n'a été soulevée.

Monsieur ARQUIN précise seulement que concernant les appartements A0 et B, il les a fusionnés en 91/1.000ièmes.

Concernant la description complète de ce nouveau lot, il appartiendra au Notaire d'en faire la description.

Mail de Madame COEME-LEGRAND du 9 mars 2021 :

« 1. Il conviendrait de supprimer chaufferie ( elle est depuis la construction installée dans un des 2 garages le plus grand des 2)

2. Il y a 2 salles de bain avec Wc et non 1.

3. Il faudrait rajouter un dressing et une buanderie. »

Le vote porte donc sur le projet global des statuts transmis par Monsieur ARQUIN.

A/ Après débat, l'assemblée générale vote pour reporter ce point à l'AG 2023, comme suite :

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

B/ Il est proposé à l'assemblée générale que ces nouveaux statuts subissent la formalité d'acte authentique.

Après débat, l'assemblée générale vote comme suit pour reporter ce point également à l'AG 2023 :

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

## 12. Exercice 2022. (quorum vote > 50%)

### a. Analyse du budget prévisionnel.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 25.000 EUR et s'établissent comme mentionné au budget ci-après.

<b>Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)</b>				
<b>Exercice 2022 [01/01/2022 - 31/12/2022]</b>				
<b>Classes comptables</b>	<b>Postes de dépense (Base 12 mois)</b>	<b>Dépenses 2021</b>	<b>Inflation estimée</b>	<b>Prévisions 2022</b>
61010	Contrôle Ascenseur	231,52 €	3,00%	238,47 €
61011	Contrat d'entretien Ascenseur	1.747,24 €	3,00%	1.799,66 €
61013	Téléphone d'urgence Ascenseurs	289,56 €	3,00%	298,25 €
61034	Autre entretien adoucisseur d'eau	406,01 €	-	192,39 €
61037	Autre entretien évacuation, égoûts et pompage	583,00 €	3,00%	600,49 €
61041	Entretien porte de garage	212,10 €	-	220,33 €
610411	Interventions et réparations porte de garage	843,45 €	-	-
61046	Serrurerie et fournitures de clés	164,30 €	-	-
61050	Nettoyage Bâtiment selon Contrat	6.475,92 €	3,00%	6.670,20 €
61060	Entretien Jardins et Environs Immédiats	1.144,10 €	3,00%	1.178,42 €
610601	Entretien Jardins et Environs Immédiats	762,70 €	3,00%	785,58 €
61094	Entretien et réparations courantes	695,91 €	-	-
61210	Electricité parties communes	1.310,26 €	5,00%	1.375,77 €
612515	Factures d'eau	3.434,93 €	3,00%	3.537,98 €
612516	Factures de sel	242,00 €	3,00%	249,26 €
61300	Honoraires du Syndic	4.235,76 €	3,00%	4.362,83 €
6140	Assurance Incendie	2.933,71 €	3,00%	3.021,72 €
6144	Assurance Conseil Copro et Commissaire Comptes	115,00 €	-	115,00 €
640	Taxes et redevances	198,60 €	3,00%	204,56 €
650	Frais Bancaires et charges de dettes	11,78 €	3,00%	12,13 €
<b>TOTAL :</b>		<b>26.037,85 €</b>		<b>24.863,04 €</b>

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

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

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	Prévisions 2023	Prévisions 2024
160	Acte authentique statuts	3.500,00 €		
160	Mission expertise ascenseur	3.388,00 €		
160	Mise en conformité ascenseur	21.394,00 €		
160	Anti-écrasement porte garage	1.004,30 €		
160	Elagage	2.837,45 €		
160	Isolation plafond garage		15.132,53 €	
160	Réfection toiture (amiante ardoise)			60.000,00 €
<b>TOTAL :</b>		<b>32.123,75 €</b>	<b>15.132,53 €</b>	<b>60.000,00 €</b>

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 » : BE23 0682 0772 2291.

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 mars 2023 pour financer le trimestre suivant qui sera validé par la prochaine AG 2023.

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 25.000 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 30.635,16 EUR comme mentionné au bilan du 31/12/2021.

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 de 26.037,85 EUR (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 1.301,89 EUR.

Le Syndic appuie pour une alimentation supérieure du fonds de réserve.

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

Le fonds de réserve est récolté sur le compte bancaire BE79 0882 5650 0933.

Après débat, l'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général à concurrence de 8.000 EUR à échéance des 4 trimestres civils à ventiler 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.

### 13. Inventaire amiante toiture. (information)

A la suite d'une demande du Conseil de Copropriété, le syndic interroge le 2 décembre 2020, l'Entreprise AG CONSTRUCT, qui a effectué la rénovation du roofing en 2018, concernant l'apparition de mousses sur les pentes de toit en dessous des fenêtres en façade avant (niveau 3ème et 4ème étage). Malheureusement, il n'y a pas de traitement valable et surtout il y a de l'amiante dans les ardoises. L'Entreprise AG CONSTRUCT nous recommande donc de nous adresser à une firme spécialisée.

Les ardoises sont donc à remplacer car présence d'amiante (démoussage plus autorisé).

A la suite du dernier Conseil de Copropriété du 27 janvier 2022, le syndic mandate l'Entreprise DEMOL, qui est déjà intervenue sur la copropriété en 2014/2015 pour un démoussage, afin de rééditer son intervention. Malheureusement, l'Entreprise DE MOL faute de personnel, a décliné la demande et ne peut donner de délai.

Le syndic réalise en parallèle un inventaire amiante de la toiture auprès de l'expert DE BAEREMAERKER, rapport transmis en annexe de la convocation. Les pentes de toit sont amiantées.

Le syndic sollicitera des devis pour la réfection des pentes de toiture pour la prochaine AG. En attendant, un appel de provision peut déjà être envisagé. Estimation des coûts environ 60.000 EUR.

### 14. Sinistre(s) en cours. (information)

Aucun sinistre n'affecte actuellement la copropriété.

### 15. Etat des procédures judiciaires en cours. (information)

Aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété 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.

### 16. 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 :

- AXA : assurance immeuble ;
- COOPMAN : ascensoriste ;
- VINCOTTE : contrôle périodique ascenseurs ;
- VIPERS DOORS : entretien porte garage ;
- AJECONET : entretien des communs ;
- ECOWATER : entretien adoucisseur ;
- BELFIUS : banque ;
- AXA : assurance CdC et Commissaire Comptes ;
- ENGIE : électricité ;
- PROXIMUS : téléphone ascenseur ;
- KANALIS : entretien égouts ;
- NATURA : entretien jardin ;
- VIVAQUA : eau ;
- 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 entretenir 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.

Le contrat de maintenance de l'adoucisseur avec la société ECOWATER a été reconduite de 5 ans le 22 avril 2021.

## 17. Points sollicités par des copropriétaires.

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, soit avant le 9 février de chaque année.

1- Madame CONTZEN : répartition facture TD TECH rénovation de la parlophonie au 151  
Il avait été voté 20201015.7b « *Cependant, afin de conserver l'équité entre les deux immeubles et la décision intervenue en 2013 de financer les postes récepteurs par l'ACP, il est proposé de fixer actuellement un montant forfaitaire de 800,00 EUR pris en charge par la copropriété pour financer les récepteurs du 151. Les copropriétaires restent libres de choisir un appareil de qualité plus onéreuse.* »

Après débat, l'assemblée vote pour procéder à une correction comptable en créditant les dépends répartis en compte 2020 et en procédant à un nouveau débit à concurrence de la répartition 'équité ' selon le tableau dressé par le Commissaire aux Comptes à son rapport du 10 mars 2022  
vote comme suit :

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

## 18. Divers.

1/ Le syndic rappelle ne pas ouvrir aux personnes que vous ne connaissez pas même des fournisseurs. Le syndic gère la venue des fournisseurs sur place en prenant des rendez-vous ou si connu en leur prêtant la clé fournisseur de l'immeuble. En aucun cas un fournisseur ne doit déranger les occupants.

Cela pour préserver la bonne sécurité dans l'immeuble et les responsabilités de chacun.

2/ Panneaux photovoltaïques : demande par Conseil de Copropriété.

## **19. Etablissement et signature du procès-verbal.**

L'assemblée s'est clôturée à 22h00.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le syndic certifie et signe.

(suivent les signatures)

**CERTIFIE CONFORME**



Christophe DUPONCHEELE  
Syndic

**Liste des présences**  
**AG du 17 mars 2022 à 19h00**

limite légale

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités
					1 <sup>er</sup> Lot	Q	2 <sup>e</sup> Lot	Q	3 <sup>e</sup> Lot	Q	4 <sup>e</sup> Lot	Q	
App B2		52		52									0
App A2		62											0
App A0/B0		109		109									0
App A3		86	86		D3	85	B3	79	A0	109			359
App C2		52	52										52
App D3		85		85									0
App C1		52											0
AppB3		79		79									0
AppC3		79	79										79
AppA1		61	61										61
AppB1		52	52										52
AppC0		50	50										50
AppD2		61	61										61
AppD1		61	61										61
AppD0		59	59		B2	52							111
<b>TOTAL</b>		<b>1000</b>	<b>561</b>	<b>325</b>									<b>886</b>

**QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS :** 13 propriétaires

Propriétaires présents 9 /15

Propriétaires représentés 4 /15

Propriétaires absents 2 /15

**QUORUM QUOTES-PARTS DELIBERANTES :** 886 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes 561 /1000 50% : 443 /1000

Quotes-parts représentées 325 /1000 2/3 : 591 /1000

Quotes-parts absentes 114 /1000 80% : 709 /1000

100%: 886 /1000

unanim.: 1000 /1000