

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 23 mars 2023 à 19h00
à l'appartement rez gauche (App C0) chez Mr ROGGEMAN
Avenue des Traquets, 151 à 1160 AUDERGHEM.

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

Ce 23 mars 2023, 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 chez Monsieur ROGGEMAN App C0, Avenue des Traquets, 151 à 1160 Auderghem, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 23 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 :
15/15 propriétaires, soit

1000/1000 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 7 avril 2022 le syndic mandate l'Entreprise ACRODIMI afin de contrôler toutes les buses en toiture. L'intervention a eu lieu le 5 mai 2022.

Le 14 avril 2022, l'Entreprise KANALIS a procédé au curage.

Le 19 mai 2022, l'Entreprise ECOWATER a procédé à l'entretien de l'adoucisseur.

Le 7 juin 2022, le lot B1 de Madame PARIDAENS informe le syndic du remplacement de sa chaudière.

Le 25 juillet 2022, le syndic mandate l'Entreprise CLABOTS afin de régler le dysfonctionnement de la porte d'entrée au niveau du 151 qui ne s'ouvre plus qu'à 45°. L'intervention provisoire a eu lieu le 26 juillet 2022. Il s'avère que l'axe du haut de la porte ne tient plus. Une réparation par un spécialiste doit avoir lieu. L'Entreprise MAECK est intervenue le 17 août 2022 afin de refixer les sabots de rotation. Puis de nouveau le 30 septembre 2022 car quelques réglages étaient nécessaires.

Le 22 août 2022, l'ascensoriste COOPMAN ORONA annonce que les travaux de modernisation ne seront pas effectués en 2022 (devis signé le 22/03/2022 et relancé).

Le 28 septembre 2022, alerté par un copropriétaire, le syndic mandate en urgence SIBELGA car de l'eau coule de leur local gaz et inonde les caves au 149. SIBELGA intervient de suite.
Le 3 octobre 2022, Monsieur VANDAELE installe une dérivation de la descente d'eau qui aboutit devant l'appartement Madame WALCKIERS.

Le 21 décembre 2022, VIPER DOORS procède à l'entretien de la porte de garage ; le câble de traction est remplacé suite à usure.

Le 22 décembre 2022, COOPMAN ORONA intervient sur l'ascenseur au 151 ; réglage du verrouillage de porte au rez-de-chaussée. Il sera remis en fonction le 28 décembre 2022.

Le 17 janvier 2023, l'ascensoriste COOPMAN ORONA est mandaté car l'ascenseur au 151 est bloqué au 1^{er} étage.

Le 18 janvier 2023 et 27 janvier 2023, COOPMAN ORONA est relancé concernant la mise en conformité des ascenseurs. L'entreprise annonce les travaux pour septembre 2023.

Le 23 janvier 2023 et 7 février 2023, le syndic a rendez-vous sur place avec Monsieur VANDAELE et Madame WALCKIERS afin d'analyser le dispositif et solutionner le problème définitivement.

Le 13 février 2023, le syndic mandate KANALIS pour procéder à une inspection par caméra suivi d'un débouchage au besoin de la décharge d'eau de pluie et chambre de visite. L'intervention a eu lieu le 17 février 2023. Le coude de la descente d'eau pluviale doit être remplacé. KANALIS doit envoyer son devis.

Le syndic signale également que la numérotation des articles de lois a changé. La conversion des articles de l'Ancien Code Civil vers le Nouveau Code Civil a été réalisé à l'automne 2021.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêté au 31/12/2022. (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes sur la situation comptable au 31/12/2022.

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 01/01/2022 au 31/12/2022.

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 31/12/2022.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 45.811,26 EUR.

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

VOTE	% des quotités présentes	/	
POUR	95,00 %	NOMS	Quotités
CONTRE	5,00 %	ROGGEMAN	50
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 ROGGEMAN, Mr VANDAELE et 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 2022, 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. 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	NOMS	/
POUR	100 %		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	NOMS	/
POUR	100 %		Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Mr ROGGEMAN est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

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

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/
POUR	100 %		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	NOMS	/
POUR	100 %		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 :


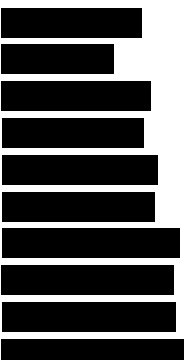
VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

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 du syndic bénévole Mr ROGGEMAN ou de la reconduction du syndic professionnel DUPONCHEELE à compter du 01/04/2023 :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
Bénévole	32,9 %		52 62 52 52 50 61 52
Duponcheele	72,30 %		109 86 52 85 79 79 61 61 59

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur confiance.

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

a- 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 (2023-15541) et ERSOR TECHNIQUE (20221129) transmis aux copropriétaires en annexe de la convocation.

L'AG du 17/03/2022 avait reporté la décision.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour ne pas procéder à l'isolation du plafond des garages et vote comme suit :

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

b- Placement anti-écrasement extérieur porte garage.

A la suite d'une remarque faite par un copropriétaire, le syndic a donc sollicité un devis pour le placement d'un système anti-écrasement extérieur à la porte de garage auprès de VIPER (12706-20230207-001) transmis aux copropriétaires lors de la convocation.

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

La dernière AG du 17/03/2022 avait décidé de 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. Cependant, l'Entreprise VIPER explique que cela n'est pas possible avec le système de porte actuel : mail de VIPER du 22/03/2022 : « *De conception une porte monnbloc non-débordante reste avec sa roulette inférieure dans le rail vertical, avec sa roulette supérieure dans le rail horizontale. Durant sa course le tablier vient donc vers l'arrière. La cellule intérieure ne peut pas être placée plus près du tablier car elle le détecterait. En conséquence il n'est pas possible de déplacer cette cellule IN plus près du tablier mobile. Il y a une zone endessous un tablier où la cellule IN ne sait pas détecter d'obstacle.* »

+ mail du 29/03/2022 : « *En annexe vous trouvez aussi un croquis -un dessin vaut 1000 mots- d'une coupe transversale d'une porte non-débordante.*

Le but est de montrer que le tablier d'une porte non-débordante bascule vers l'arrière. Dans la zone où le tablier passe, une cellule ne peut pas être installée car elle détecterait la porte même. C'est aussi la raison pour laquelle la cellule qui se trouve 30 à 40 cm du sol, ne peut pas être plus rapprochée vers la porte. »

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 et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	75,00 %		
CONTRE	25,00 %		86
			79
			85
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

8. Elagage arbres arrière. (quorum vote > 50%)

L'AG du 17/03/2022 avait accepté les travaux mais avec une date d'intervention en Automne 2023.

Le devis de l'Entreprise VANDAMME (20210725) a été transmis aux copropriétaires lors de la convocation.

Le devis se compose de 3 parties :

- Arbres côté 149,
- Arbres côté 151,
- Arbres à la demande du voisin 153.

Par son mail du 10/02/2023, l'Entreprise VANDAMME annonce majorer son devis de 15%.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour procéder à l'élagage 149, 151 (pas 153 réputé épicéa) l'ensemble des élagages et vote comme suit en faveur du fournisseur VANDAMME :

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

La motion est acceptée.

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

L'AG du 17/03/2022 avait reporté la décision.

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 attenants. 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^{er} 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 à AG 2024 comme suit :

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 :

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

10. Exercice 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 27.000,00 EUR et s'établissent comme mentionné au budget ci-après.

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)				
Exercice 2023 [01/01/2023 - 31/12/2023]				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2022	Inflation estimée	Prévisions 2023
61010	Contrôle Ascenseur	505,95 €	10,00%	556,55 €
61011	Contrat d'entretien Ascenseur	1.028,86 €	-	1.884,84 €
61012	Entretien/réparation ascenseur non compris contrat	801,19 €	-	-
61013	Téléphone d'urgence Ascenseurs	295,56 €	10,00%	325,12 €
61034	Autre entretien adoucisseur d'eau	241,63 €	10,00%	265,79 €
61037	Autre entretien évacuation, égoûts et pompage	583,00 €	10,00%	641,30 €
61041	Entretien porte de garage	220,33 €	-	239,97 €
610411	Interventions et réparations porte de garage	209,21 €	-	-
61050	Nettoyage Bâtiment selon Contrat	6.475,92 €	10,00%	7.123,51 €
61060	Entretien Jardins et Environs Immédiats	1.176,10 €	10,00%	1.293,71 €
610601	Entretien Jardins et Environs Immédiats	784,10 €	10,00%	862,51 €
61073	Entretien toits	508,80 €	-	-
61094	Entretien et réparations courantes	969,90 €	-	-
61210	Electricité parties communes	800,41 €	20,00%	960,49 €
612515	Factures d'eau	3.130,50 €	20,00%	3.756,60 €
612516	Factures de sel	169,60 €	10,00%	186,56 €
61300	Honoraires du Syndic	4.477,56 €	10,00%	4.925,32 €
61303	Honoraires Experts	465,85 €	-	-
6140	Assurance Incendie	3.097,86 €	-	3.432,91 €
6144	Assurance Conseil Copro et Commissaire Comptes	115,00 €	-	117,30 €
650	Frais Bancaires et charges de dettes	34,52 €	-	46,32 €
TOTAL :		26.091,85 €		26.618,79 €

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulables selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2023	Prévisions 2024	Prévisions 2025
160	Acte authentique statuts		3.500,00 €	
160	Anti-écrasement porte garage	879,80 €		
160	Elagage	386,90 €		
160	Isolation plafond garage	87.768,00 €		
TOTAL :		89.034,70 €	3.500,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	/ Quotités	
POUR	100 %	NOMS	
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 2024 pour financer le trimestre suivant qui sera validé par la prochaine AG 2024.

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 27.000,00 EUR :

VOTE	% des quotités présentes	/ Quotités	
POUR	100 %	NOMS	
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 38.635,16 EUR comme mentionné au bilan du 31/12/2022.

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 26.091,85 EUR (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 1.304,59 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 21.000,00 EUR à échéance mensuelle à compter d'avril 2023 jusque décembre 2023 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.

11. Raccordement à la fibre optique par Proximus. (information)

Dans le cadre du déploiement de la fibre optique, Proximus renouvelle son réseau de cuivre en fibre optique.

Il s'agit d'un service public. Le placement de celui-ci est entièrement gratuit et sans obligation. Il s'agit de remplacer le réseau cuivre actuel, qui finira par disparaître. De cette façon, les résidents conserveront toujours le libre choix de l'opérateur à l'avenir.

Proximus demande progressivement des rendez-vous sur place afin de proposer un projet de raccordement.

Proximus ne peut pas intervenir sans accord de l'AG.

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

Aucun sinistre n'affecte actuellement la copropriété.

13. 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.

14. 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 perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

L'assemblée débat sur l'attribution du Service Externe de Contrôle Technique 'ascenseur' à KONHEF sous réserve de reprise sans supplément :

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

15. Points sollicités par des copropriétaires.

Installation de panneaux photovoltaïques : Madame CONTZEN mail du 09/01/2023
(quorum de vote 4/5)

Utilisation de la toiture commune pour l'installation de panneaux photovoltaïques (à usage commun via une communauté d'énergie ou usage privatif. Discussions.

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.

16. Divers.

Le sel adoucisseur sera commandé par tonne pour la plus prochaine livraison.

A) A la suite du rapport du Conseil de Copropriété du 07/02/2023 reçu le 22/02/2023 par le syndic :

1/ Mise en conformité ascenseurs par COOPMAN non effectuée en 2022 :
Traité au point 3 de cette AG

2/ Sécurité porte de garage à la descente :
Traité au point 7.b de cette AG

3/ Adaptation des statuts :
Traité au point 9 de cette AG

4/ Mousses sur les toitures en tuile :
Le syndic rappelle le point 13 « Inventaire amiante » de la dernière AG du 17/03/2022 :

« 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. »

5/ Résolution du problème à la fin de la descente d'eau pluviale au 149 :

Traité au point 3 de cette AG

6/ Suivi pannes ascenseurs :

Traité au point 3 de cette AG

7/ Vote de l'accord pour le percement du mur commun dans la cage d'escalier en cas de problème au niveau tubage :

Le point sera traité à l'AGE du 23/03/2023.

8/ Ajouter au contrat du nettoyeur, des prestations « hors forfait » pour des tâches de maintenance simple (remplacement d'une ampoule, remplacement des piles des détecteurs, resserrage des portes d'entrée...) :

Le point sera traité à l'AGE du 23/03/2023.

9/ Mandater un homme à tout faire pour des menues réparations « polyvalentes » (plomberie, maçonnerie, menuiserie, ...) et certaines tâches d'entretien « préventif » plus complexes que celles pouvant être confiées au nettoyeur :

Le point sera traité à l'AGE du 23/03/2023.

10/ Mandater le Conseil de Copropriété pour l'analyse et l'approbation du dossier PROXIMUS pour la fibre optique en cas d'urgence avant l'AGO 2024 :

Le point sera traité à l'AGE du 23/03/2023.

11/ Vote de l'accord sur l'utilisation de la toiture pour installation de panneaux photovoltaïques :

Traité au point 15a de cette AG

12/ Donner mandat au Conseil de Copropriété pour décider et faire réaliser des travaux durant l'année moyennant une enveloppe totale maximale de 3.500,00 EUR :

Le point sera traité à l'AGE du 23/03/2023.

13/ En outre, le Conseil de Copropriété souhaite que les points de Quitus au Conseil de Copropriété – au Commissaire aux Comptes – au syndic et Désignation du Conseil de Copropriété – du Commissaire aux Comptes – du Syndic soient prévus à la fin de l'ordre du jour, après la discussion sur les travaux, la revue des contrats et l'approbation du budget 2023 :

Ces votes se font en début d'AG et non à la fin.

B) Madame PARIDAENS lot B1 (mail du 07/06/2022) et Madame COURTIN lot C2 mail du 24/02/2023 informent la Copropriété leur intention de changer leur chaudière par une chaudière à condensation.

17. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 21h40.

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 23 mars 2023 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	Q	
App B2		52	52										52
App A2		62	62										62
App A0/B0		109	109										109
App A3		86	86		D3	85	C3	79					250
App C2		52	52										52
App D3		85		85									0
App C1		52	52										52
AppB3		79	79										79
AppC3		79		79									0
AppA1		61	61										61
AppB1		52	52										52
AppC0		50	50										50
AppD2		61	61										61
AppD1		61	61										61
AppD0		59	59										59
TOTAL		1000	836	164									1000

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 15 propriétaires

Propriétaires présents 13 /15
Propriétaires représentés 2 /15
Propriétaires absents 0 /15

QUORUM QUOTES-PARTS DELIBERANTES : 1000 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes	836 /1000	50% :	500 /1000
Quotes-parts représentées	164 /1000	2/3 :	667 /1000
Quotes-parts absentes	0 /1000	80% :	800 /1000
		100%:	1000 /1000
		unanim.:	1000 /1000

8 mars 2023

ACP Traquets II

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les Comptes 2022

En qualité de commissaire aux comptes, j'ai procédé à l'examen des comptes et des différents éléments du dossier que le syndic m'a confié le 6 février dernier.

Pour rappel, le dossier est constitué de :

- ✓ Décomptes : Bilan et décomptes
- ✓ OD : opérations diverses, extournes et sinistres
- ✓ Relevés : compteurs de passage d'eau
- ✓ Financiers : compte vue et comptes épargne
- ✓ Facturier : factures d'achat, notes de crédit
- ✓ Appels : provisions, appels de fonds et appels de fonds de réserve

Les dossiers sont bien tenus.

Conclusions : Aucune non-conformité n'a été observée dans la tenue des comptes 2022.

La correction concernant la répartition des frais relatifs au remplacement du parlophone au 151 a été effectuée conformément à la décision prise en AG le 17/03/2022).

Christine Contzen**1. Corrections des Observations 2021**

Néant

2. Facturier : factures courantes (et conformité des factures par rapport aux devis pour les travaux 'exceptionnels').

- a) Engie (facture 0016) : régularisation annuelle (période 26/03/2021-24/03/2022)

Remarque : cette facture reprend une consommation totale de 3.102 KWh (1.518 en heures pleines et 1.584 en heures creuses) – Ce qui est en ligne avec la consommation habituelle depuis le relampage des communs.

Les acomptes durant le reste de l'année sont restés stables (légère baisse par rapport à la période précédente). Donc, on peut s'attendre à une régularisation significative en mars 2023 compte tenu de l'augmentation des prix de l'électricité en 2022.

- b) Orona (factures 0020 et 0021) : entretien 2 ascenseurs

Remarque : Ces 2 factures ne portent pas sur une année complète mais une période de 7 mois. Le fournisseur a décidé d'émettre des factures par année civile.

- c) Ecowater (facture 0029) : entretien adoucisseur + livraison de sel

Remarque : cette facture reprend une livraison de 400 Kg de sel (habituellement 500 Kg quand la livraison a lieu indépendamment de l'entretien). Le syndic nous expliquera quels sont les changements apportés à l'organisation des livraisons de sels (quantités et tarifs)

- d) Vivaqua (facture 0068) : régularisation annuelle (période 06/11/2021-20/10/2022)

Remarque : cette facture reprend une consommation totale de 821 m³ (915 m³ en 2021 et 895 m³ en 2020).

Vivaqua abandonne la tarification par tranche et tenant compte du nombre de personnes domiciliées en vigueur jusqu'à fin 2021 et l'a remplacée en 2022 par une tarification simplifiée avec un prix au m³. Pour notre immeuble, cela fait passer le tarif moyen applicable en 2021 de 3.1672€/m³ à 3.6428€/m³ (HTVA). A noter que, selon le site de Vivaqua, le tarif sera de 4.17€/m³ (HTVA)

- e) Bruxelles Fiscalité: Taxe régionale sur les installations soumises à un permis de classe 1 ou 2
En 2021, nous avons reçu pour la première fois cette taxe (relative au Permis d'Environnement pour les garages). Pas de taxe en 2022.

3. **Imputation des frais : dépenses communes/frais privatifs et dépenses courantes/ fonds de réserve (néant en 2022)**

La répartition des frais privatifs pour l'entretien de chaudières est conforme.

4. **Répartition eau**

La répartition des frais (Eau + sels pour adoucisseur) prend en compte une correction avec remboursement suite à l'erreur identifiée en 2021 au niveau de l'appartement B1 (propr. Mme Paridaens).

Dans le décompte 2021, le syndic avait neutralisé la consommation d'eau pour cet appartement (mise à 0 de la consommation et des frais).

Dans le décompte 2022, le syndic a comptabilisé une consommation négative (et donc un remboursement) pour l'appartement B1 sur base de l'index relevé au moment du changement de locataire. Ceci résulte en une augmentation artificielle du coût de l'eau pour les autres copropriétaires.

5. **Financiers - Bilan**

- Soldes Fournisseurs :

Coopman-Orona : Le paiement des 2 factures d'entretien d'ascenseur pour 2023 a déjà été effectué en 2022.

- Acompte de fonds de réserve appelé :

Les règlements des appels trimestriels du Fonds de réserve ont été très chaotiques (aucun règlement ou règlement partiel – règlement sur le Compte à vue au lieu de sur le Compte d'épargne).

Suggestion : pour faciliter les règlements des appels du Fonds de réserve, cela simplifierait d'étaler ces appels de manière mensuelle et que les versements se fassent sur le compte à vue avec transfert vers le compte d'épargne (en une fois en fin d'année) du montant correspondant à l'appel de Fonds de Réserve de l'Année.

- Acompte de fonds de roulement appelé :

Les règlements des appels mensuels du Fonds de roulement ont été plus chaotiques que d'habitude (confusion des montants entre fonds de réserve et fonds de roulement notamment).

Suggestion : Pour avoir une situation plus claire pour chacun, il pourrait être judicieux de :

- nettoyer les soldes copropriétaires 2022 par paiement du solde ou remboursement selon les cas juste après l'approbation des comptes en AG.
- apurer en une fois l'adaptation de la provision mensuelle sur les 3 premiers mois : paiement par chaque copropriétaire de la différence entre la nouvelle provision mensuelle de charge et la provision déjà versée sur les 3 premiers mois de 2023
- prendre en compte la nouvelle provision de charges à partir du 1^{er} avril 2023

En outre, il serait appréciable pour le Commissaire aux Comptes de disposer d'un extrait du logiciel comptable en format Excel (ou CSV) reprenant tous les mouvements financiers sur le compte à vue et le compte d'épargne.
