

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 18 mars 2024 à 19h00
Chez Mme WALCKIERS
à 1160 Auderghem Avenue des Traquets, 149 (App.D0)

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

Ce 18 mars 2024, 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 Madame WALCKIERS à 1160 Auderghem, Avenue des Traquets, 149 (App.D0) afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 20 février 2024.

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 27 mars 2023, l'Entreprise KANALIS a procédé au curage.

Le 18 avril 2023, le syndic mandate l'ascensoriste ORONA car l'ascenseur du 151 est bloqué au rez-de-chaussée, portes ouvertes et lumière qui reste allumée. Le technicien intervient en début d'après-midi mais dès le soir même l'ascenseur est de nouveau bloqué. Le technicien intervient le 19 avril 2023. Madame CONTZEN suit l'intervention :

Il remplace les 2 œilletons de la cellule : *« Il a remplacé les 2 œilletons de la cellule : l'un était un peu cassé en surface mais c'est surtout l'autre qui était cassé au niveau de la fixation avec le câble électrique. »*

L'ascenseur est de nouveau opérationnel.

Par ailleurs, il m'a signalé que les 'relais' étaient complètement usés et devraient être remplacés.

Un devis devrait vous être communiqué.

Je lui ai suggéré d'aller vérifier l'ascenseur au 149 (qui a paraît-il des problèmes lorsque la porte principale n'est pas bien fermée).

Malheureusement, il devait poursuivre sa tournée de dépannages et interventions.

Il serait bon de demander à Coopman d'être vigilant lors du prochain entretien de l'autre ascenseur (le technicien semblait étonné de ce qui n'avait pas été signalé lors du dernier entretien au 151). »

Le 12 mai 2023, le SECT VINCOTTE accepte une résiliation de contrat immédiate (comme demandé lors de la dernière AG). Un contrat avec KONHEF est alors signé.

Le 30 mai 2023, l'Entreprise ECOWATER procède à l'entretien de l'adoucisseur.

Le 26 juin 2023, l'Entreprise KANALIS procède au remplacement de la DEP en façade avant.

Le 4 juillet 2023, le syndic verse de la fluorescéine dans la DEP au niveau du lot D0 de Madame WALCKIERS. En effet des infiltrations sont encore présentes alors que la DEP en façade avant a été très bien remplacée par KANALIS et la DEP au niveau du lot C0 de Monsieur ROGEMAN et rien n'y a été détecté le 20 juin 2023 par KANALIS.

Le 4 juillet 2023, comme suggéré par KANALIS, le syndic injecte de la fluorescéine dans les DEP de Madame WALCKIERS qui réapparaissent en sous-sol le 5 juillet 2023 mais à l'opposé.

Le 31 juillet 2023, le syndic insère de la fluorescéine au pied de la DEP coin arrière droit de l'immeuble (chez Madame WALCKIERS).

Le 4 août 2023, une nouvelle investigation est réalisée sous le lead de Monsieur VANDAELE et un collègue qui possède une grande expérience-expertise dans le domaine des infiltrations d'eau. Le syndic est présent.

Le 9 août 2023, le syndic mandate l'Entreprise TIBBAUT afin de nettoyer les chambre de visite en vue du passage caméra par l'Entreprise KANALIS. L'intervention a eu lieu le 10 août 2023. Le 21 août 2023, KANALIS réalise donc le passage de la caméra dans les DEP extérieures de la façade latérale droite enterrées.

Le 5 juillet 2023, l'Entreprise ORONA procède à la modernisation des 2 ascenseurs. S'en suit une multitude de mails concernant cette modernisation jusqu'à l'arrêt des ascenseurs le 27 juillet 2023 car le rapport du SECT KONHEF désapprouve l'utilisation des ascenseurs non en ordre. Il n'y a aucune attestation de régularisation depuis l'analyse de risque de 2004.

Le 24 août 2023 a lieu le contrôle du SECT VINCOTTE (qui a réalisé l'analyse de risque de 2019).

Le 30 août 2023, le syndic, toujours sans réponse d'ORONA, résilie tout de même la ligne téléphonique chez PROXIMUS qui ne sert plus à rien depuis la mise en conformité. Ce problème de téléphonie bi-directionnelle ayant été communiqué à ORONA avec le rapport périodique du SECT du 12/07/2021. Le syndic déduira des factures ORONA tous les mois où l'immeuble à payer PROXIMUS sans que la ligne fonctionne, soit pour 2022 = 295,56 EUR et pour 2023 = 211,04 EUR, soit un total de 506,60 EUR. Factures ORONA 2023 contestées et non payées pour un montant de 5.985,70 EUR – voir compte 499006 « Provisionnement factures 2023 ORONA contestées » au bilan.

Le 27 septembre 2023, le syndic résilie le contrat de maintenance chez ORONA (la période étant du 01/01 au 31/12) et signe le nouveau contrat chez LIFTINC pour un début d'activité au 01/01/2024.

Le 22 novembre 2023, VANDAMME procède à l'élagage des frênes (côté Mme WALCKIERS).

Le 11 janvier 2024, le syndic mandate l'Entreprise BERIAUX pour régler la porte d'entrée vitrée du 149. Le syndic mandate BERIAUX car l'Entreprise MAECK qui est déjà intervenue en 2022 sur la porte vitrée est fermée temporairement pour cause de maladie.

Cependant, BERIAUX ayant diminuer son activer conseille au syndic de contacter MIROITERIE DU NORD pour cette porte en verre avec un mécanisme spécifique. Le sujet sera traité au point 8 de cette AG.

Le 17 janvier 2024, le syndic mandate LIFTINC afin de renforcer la came de fermeture au 149. L'intervention a eu lieu le 24 janvier 2024.

Le 28 février 2024, l'Architecte GILLOT réalise des contrôles de mesures à l'immeuble pour sa mission d'expertise et cahier des charges pour la rénovation des toitures en Eternit.

Avec l'approbation du Conseil de Copropriété, le syndic valide le 12 mars 2024 le devis de l'Entreprise BARBOSA pour la réfection du mur de l'entrée garage ; l'Entreprise VITAL CONSTRUCT n'ayant jamais donné suite à l'intervention à réaliser.

Le 13 mars 2024, le syndic reçoit un rappel de PROXIMUS concernant le raccordement à la fibre optique l'immeuble. Le mail est transféré au Conseil de Copropriété qui a mandat pour négocier avec PROXIMUS et valider le dossier final à envoyer au syndic.

Conformément à la décision d'AG 20230323.14 donnant mandat au Conseil de Copropriété de décider et faire réaliser des travaux durant l'année à concurrence de 5.000,00 EUR maximum (imputé au Fonds de réserve), le Conseil de Copropriété a validé :

- le devis de l'Entreprise ARBORUP (1.210,00 EUR) pour l'élagage des chênes : intervention effectuée le 31 janvier 2024.

- les devis LIFTINC (2.370,96 EUR) pour le remplacement du module GSM des 2 ascenseurs. Le module placé (mais non payé) par ORONA ne fonctionne qu'avec une centrale ORONA. Il est donc nécessaire de remplacer les modules afin que les appels d'urgence s'effectuent en cas de personne bloquée dans l'ascenseur. L'intervention a eu lieu le 5 février 2024.

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 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 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 31/12/2023.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 62.989,86 EUR.

Sur proposition du Commissaire aux Comptes, l'assemblée approuve le bilan 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 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, 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 approuve 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, Mr LEGRAND, 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 Mr LEGRAND, l'assemblée vote comme suit :

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

Mr LEGRAND est donc désigné 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 désigné 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, Madame CONTZEN se propose à la fonction de Commissaire aux Comptes. Le syndic transmettra les documents d'usage par voie électronique comme d'habitude.

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.

7. Travaux. (quorum vote > 50%)

a- Rénovation toiture : mission architecte :

Selon la décision d'AGE 20230918.7a, G CONCEPT – architecte Monsieur GILLOT – a également remis son devis pour lui confier la mission de rénovation des toitures en éternit (20230922) transmis avec la convocation à l'AG.

Le Conseil de Copropriété a validé lors de la réunion de Conseil de Copropriété du 14 janvier 2024, la phase 1 « Expertise » et la phase 2 « Cahier des charges ».

Le 28 février 2024, l'Architecte GILLOT réalise des contrôles de mesures à l'immeuble pour sa mission d'expertise et cahier des charges pour la rénovation des toitures en Eternit.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour confirmer l'ensemble de la mission d'architecte (phase 1 « expertise », phase 2 « cahier des charges » et phase 3 « chantier » pour la rénovation des toitures en Eternit à l'Architecte GILLOT du cabinet G CONCEPT et votre comme suit :

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

La motion est acceptée.

Le syndic transmettra le cahier des charges au Conseil de Copropriété avant appel d'offres ; une liste de soumissionnaire sera suggérée à l'architecte en complément de la liste proposée par l'architecte.

Une AGE sera convoquée à la réception du cahier des charges et du rapport d'appel d'offres pour sélection de l'entreprise.

8. Travaux. (quorum vote ≥ 2/3)

a- remplacement des 2 portes à rue :

A la suite de plusieurs dysfonctionnements des portes à rue en verre avec fermeture encastrée au sol, le Conseil de Copropriété a souhaité un devis de remplacement des 2 portes par des portes alu profils REYNAERTS par l'Entreprise WILLIAMS (2420026) transmis avec la convocation à l'AG.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour remplacer les 2 portes à rue par des portes en alu et votre comme suit en faveur du Fournisseur WILLIAMS donnant mandat au Conseil de Copropriété pour choisir les finitions :

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

La motion est acceptée.

9. Ramonage cheminée. (quorum vote > 50%)

Le ramoneur LE BON RAMONAGE informe des obligations légales de fréquence de ramonage des cheminées :

- Feu à bois : tous les ans ;
- Gaz atmosphérique : tous les 2 ans ;
- Condensation : néant.

La décision d'AG 20180320.7.3 avait voté pour un passage tous les 3 ans.

La dernière intervention a eu lieu le 01/12/2021.

La prochaine intervention aura donc lieu fin 2024.

Après débat, l'assemblée générale vote pour adapter les fréquences de passage selon les obligations légales supra (tout prochainement en 2024) et vote comme suit :

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

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

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

L'AG du 23/03/2023 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.

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 91/1.000^{ème}.

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

Mail de Madame WALCKIERS du 22/02/2024 fait remarquer que « A la page 13, Appartement D0, il n'y a qu'une salle de bains avec WC, et **pas** de cabinet de toilette avec douche. »

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

Après débat, l'assemblée générale vote pour reporter ce sujet à assemblée générale ultérieure comme suit :

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

11. Exercice 2024. (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 31.100,00 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
61010	Contrôle Ascenseur	285,56 €	10,00%	314,12 €
61011	Contrat d'entretien Ascenseur	1.884,84 €	-	1.590,00 €
61013	Téléphone d'urgence Ascenseurs	211,04 €	-	203,52 €
61034	Autre entretien adoucisseur d'eau	159,00 €	10,00%	174,90 €
61037	Autre entretien évacuation, égouts et pompage	583,00 €	10,00%	641,30 €
61041	Entretien porte de garage	239,97 €	-	241,00 €
61046	Serrurerie et fournitures de clés	41,87 €	-	-
61050	Nettoyage Bâtiment selon Contrat	6.534,00 €	10,00%	7.187,40 €
61060	Entretien Jardins et Environs Immédiats	1.293,70 €	10,00%	1.423,07 €
610601	Entretien Jardins et Environs Immédiats	862,50 €	10,00%	948,75 €
610611	Autre entretien jardins et environs immédiats	238,09 €	-	-
61094	Entretien et réparations courantes	1.228,15 €	-	-
61210	Electricité parties communes	827,49 €	200,00%	1.654,98 €
612515	Factures d'eau	4.594,22 €	20,00%	5.513,06 €
612516	Factures de sel	772,89 €	-	560,68 €
61300	Honoraires du Syndic	4.940,88 €	-	5.007,84 €
6140	Assurance Incendie	3.432,91 €	-	3.630,59 €
6144	Assurance Conseil Copro et Commissaire Comptes	117,30 €	-	119,65 €
640	Taxes et redevances	441,60 €	-	254,87 €
650	Frais Bancaires et charges de dettes	296,32 €	10,00%	325,95 €
TOTAL :		28.985,33 €		29.791,68 €

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

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

b. Analyse du budget 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
160	Acte authentique statuts		3.500,00 €	
160	Mission architecte toiture	10.807,72 €		
160	Réfection toiture Eternit	150.000,00 €	50.000,00 €	
160	Remplacement portes à rue	8.007,00 €		
TOTAL :		168.814,72 €	53.500,00 €	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 » : 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 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 30.000,00 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 51.540,06 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 de 28.985,33 EUR (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 1.449,26 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.

Attention à déduire 3.580,96 EUR (travaux ARBORUP et LIFTINC décidés par Conseil de Copropriété).

Après débat, l'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général à concurrence de 40.000,00 EUR à répartir par mois de avril 2024 à décembre 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.

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

Sinistre 20240122 : infiltrations dans le lot A3 via B3.

Le 07/02/2024, le syndic examine les dégâts et tente de déterminer l'origine du syndic.

Le 28/02/2024, l'entreprise spécialisée ND DETECT réalise une détection de fuites.

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 ; | - AXA : assurance CdC et Commissaire Comptes ; |
| - LIFTINC : ascensoriste ; | - ENGIE : électricité ; |
| - KONHEF : contrôle périodique ascenseurs ; | - PROXIMUS : téléphone ascenseur ; |
| - VIPERS DOORS : entretien porte garage ; | - KANALIS : entretien égouts ; |
| - AJECONET : entretien des communs ; | - NATURA : entretien jardin ; |
| - ECOWATER : entretien adoucisseur ; | - VIVAQUA : eau ; |
| - 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 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.

15. Infiltration d'eau en sous-sol. (information)

L'assemblée générale extraordinaire du 18 septembre 2023 donnait mandat au Conseil de Copropriété de décider de recherches complémentaires au besoin.

Le Conseil de Copropriété informe : la surveillance se poursuit. Malgré les périodes de pluies diluviennes ou pluies prolongées, il n'y a plus eu d'inondations/infiltrations significatives depuis l'assemblée générale extraordinaire de septembre 2023.

16. Mandat à conférer au Conseil de Copropriété pour décider et faire réaliser des travaux durant l'année moyennant une enveloppe totale maximale de 5.000,00 EUR. (quorum vote $\geq 2/3$)

Comme l'année précédent, le Conseil de Copropriété propose de lui donner mandat pour décider et réaliser des travaux durant l'année 2024 moyennant une enveloppe totale maximale de 5.000,00 EUR.

Ces dépenses éventuelles seront prélevées sur le fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale approuve pour donner au mandat au Conseil de Copropriété pour décider et faire réaliser des travaux durant l'année 2024 à concurrence de 5.000,00 EUR maximum et vote comme suit :

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

La motion est acceptée.

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.

a/ Installation bornes de recharge : Conseil de Copropriété du 15/01/2024

Un arrêté Royal est en cours à ce sujet. Le syndic le communiquera dès réception.

b/ Installation de chaudières à condensation et tubage : Conseil de Copropriété du 15/01/2024

Le Conseil a inventorié les chaudières à condensation.

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.

Le boitier ORONA devra être supprimer.

L'assemblée suggère que la consommation soit relevée et facturée simultanément au relevé de VIVAQUA.

19. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 21h30.

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 18 mars 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	Q	
App B2		52		52									0
App A2		62											0
App A3		86	86		C3	79	B1	52					217
App C2		52	52										52
App D3		85	85										85
App C1		52											0
AppB3		79	79		B2	52							131
AppC3		79		79									0
AppA1		61	61										61
App A0/B0		109	109										109
AppB1		52		52									0
AppC0		50	50										50
AppD2		61	61										61
AppD1		61	61										61
AppD0		59	59										59
TOTAL		1000	703	183									886

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 13 propriétaires

Propriétaires présents 10 /15
Propriétaires représentés 3 /15
Propriétaires absents 2 /15

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

Quotes-parts présentes	703 /1000	50% :	443 /1000
Quotes-parts représentées	183 /1000	2/3 :	591 /1000
Quotes-parts absentes	114 /1000	80% :	709 /1000
		100%:	886 /1000
		unanim.:	1000 /1000