

1) Signature de la liste des présences :

- a. Nombre de présents = 5/13
- b. Nombre de représentés = 3/13
- c. Nombre d'absents = 5/13
- d. Nombre de quotités présentes et/ou représentées = 591/1021
- e. Nombre de quotités absentes = 430/ 1021

(L'assemblée délibère valablement, en 1^{ère} séance, si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art.577-6, § 5, al. 2 C. civ.). L'assemblée peut valablement délibérer si les propriétaires présents ou représentés possèdent plus de ¼ des quotes-parts, indépendamment du nombre de propriétaires présents (art. 577-6, §5, al.3 C. civ.))

⇒ Assemblée valablement constituée **OUI**

2) Nomination d'un président et d'un secrétaire d'assemblée :

- a. **PRESIDENT** : Monsieur [REDACTED]
 - i. Unanimité **OUI**
- b. **SECRETARE** : Mademoiselle [REDACTED]
 - i. Unanimité **OUI**

3) Présentation et approbation des comptes exercice 2018 et 2019 :

2018 :

Les comptes seront approuvés à l'unanimité

2019 : les comptes sont remis en AG a Monsieur [REDACTED] les comptes seront approuvés ultérieurement.

4) Décharge au conseil de copropriété et commissaire aux comptes pour l'exercice 2019 + nomination conseil de copropriété + commissaire aux comptes pour l'exercice 2020 :

Monsieur [REDACTED] était commissaire aux comptes et il n'y avait pas de conseil de copropriété.

Personne ne se présente au conseil de copropriété.

Monsieur [REDACTED] se représente au poste de commissaire aux comptes et est réélu à l'unanimité.

5) Mise en conformité ascenseur :

a. LIFT INC :

- i. Mise en conformité : 29324 euros htva
- ii. Nouvelle machine : 7082 euros htva
- iii. Habillage cabine : 3050 euros htva

iv. Téléphonie : 8 euros hva / mois

b. TECHNILIFT :

i. Mise en conformité : 32880 euros htva

ii. Contrat entretien : 890 htva

c. AC LIFT :

i. Mise en conformité : 16872 euros htva

ii. Habillage cabine : 2785 euros htva

iii. Remplacement treuil moteur : 7560 euros htva

iv. Contrat maintenance : 760 euros htva

L'assemblée décide à l'unanimité de confier la mise en conformité de l'ascenseur à la firme AC Lift ; avec l'option treuil moteur ; avec l'habillage cabine. Le contrat d'entretien débutera à la fin du contrat avec Lift Inc. Coût total 28850,02 euros.

Le syndic peut résilier le contrat de Lift Inc.

Demander des informations et détails pour l'habillage de l'ascenseur. Demander si la main courante dans l'ascenseur est obligatoire et à quelle distance du fond.

6) Travaux :

a. Ravalement de la façade avant :

Voir plus bas.

b. Réfection de la toiture :

i. ANTONIOU : 51290 euros htva = 54367,4 euros TVAC

Demander un devis pour la façade avant – liteaux, réparation béton, nettoyage,

ii. VANDERMOSTEN : 42220.65 euros TVAC

Demander d'ajouter un état des lieux avant travaux avec reportage photos.

Demander qu'il précise le métrage dans le devis.

Demander s'ils font les façades.

~~iii. D&D ISOLATION : 22481.33 euros TVAC~~ l'assemblée décide de ne pas retenir ce devis.

iv. RENO SOLUTION : 30109.99 euros TVAC Le devis a été fait sur base des plans de l'immeuble.

v. DELLEUSE :

L'assemblée mandate les membres présents ce soir (Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]) pour prendre une décision concernant les devis ; pour au plus tard le lundi 1^{er} octobre 2020.

L'assemblée marque toutefois un accord de principe pour confier les travaux de toiture à la société Vandermosten MAIS, on attend les réponses aux questions ci-dessus ; tant pour Vanderosten qu'Antoniou (combiner toiture et façade).

c. Installation gratuite de panneaux photovoltaïques par le biais de tiers investisseurs :

Ce point peut être abandonné. Ok à l'unanimité.

7) Etat du fonds de roulement et du fonds de réserve + proposition budget exercice 2020 :

A ce jour, et toutes factures payées, il y a en banque :

- Compte à vue = 17857.83 euros
- Compte épargne = 25289.43 euros

Le fonds de réserve, au 30/06/2020 est de 26639.28 euros.
Vous provisionnez actuellement 2500 euros par trimestre.

RAPPEL : Afin de pouvoir financer les travaux de mise en conformité de l'ascenseur ainsi que de la façade et de la toiture, il y a la possibilité de prendre un emprunt au nom de la copropriété ; ce qui permettrait de ne pas augmenter déraisonnablement les charges trimestrielles à cause d'un fonds de réserve trop élevé.

Plusieurs simulations d'emprunt ont été demandées à la banque Belfius. Les simulations tiennent compte d'un taux à 3% ; à savoir que le taux définitif se situe entre 2 et 2.5%

25 000 euros sur **36 mois** → 727.03 euros par mois à rembourser
25 000 euros sur **60 mois** → 449.22 euros par mois à rembourser
50 000 euros sur **36 mois** → 1454.06 euros par mois à rembourser
50 000 euros sur **60 mois** → 898.42 euros par mois à rembourser
75 000 euros sur **36 mois** → 2181.09 euros par mois à rembourser
75 000 euros sur **60 mois** → 1347.65 euros par mois à rembourser
100 000 euros sur **36 mois** → 2908.12 euros par mois à rembourser
100 000 euros sur **60 mois** → 1796.87 euros par mois à rembourser
150 000 euros sur **36 mois** → 4362.18 euros par mois à rembourser
150 000 euros sur **60 mois** → 2695.30 euros par mois à rembourser

⇒ L'assemblée marque son accord à l'unanimité pour faire un emprunt pour les travaux de toiture et de façade avant.

Le montant de l'emprunt et la durée de l'emprunt seront définis ultérieurement (pour le 1^{er} octobre 2020 au plus tard).

8) Contrats en cours :

- Nettoyage = Yuppies
- Electricité = Mega
- Chauffage = Waterkeyn
- Mazout = Calpam
- Ascenseur contrôle = OCB
- Ascenseur entretien = Lift Inc on résilie
- Eau = Vivaqua
- Assurance = Allianz

9) Nomination d'un syndic de copropriété :

L'assemblée décide à l'unanimité d'élire Immo du Try s.r.l. pour une durée d'un an au poste de syndic.

Monsieur [REDACTED] est mandaté pour signer le nouveau contrat ; ok à l'unanimité.

10) Divers (**non soumis au vote**) :

Etat de l'isolation des tuyaux cave : demander l'avis de Monsieur [REDACTED]
Lierre : on ne fait rien
Demander remplacement ou réparation DEP façade arrière ([REDACTED] avec le reste).
Grosses bulles d'humidité dans le couloir escaliers entre le rez et le 1^{er} étage.
Renvoyer le document de coordonnées copropriétaires avec le P.V.
Refaire une liste des fournisseurs.

11) Lecture du P.V. + signature ;

12) Levée de la séance.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1) Signature de la liste des présences :

- a. Nombre de présents = 8 /14
- b. Nombre de représentés = 1/14
- c. Nombre d'absents = 5/14
- d. Nombre de quotités présentes et/ou représentées = 669/1021
- e. Nombre de quotités absentes = 331/ 1021

(L'assemblée délibère valablement, en 1^{ère} séance, si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art.577-6, § 5, al. 2 C. civ.). L'assemblée peut valablement délibérer si les propriétaires présents ou représentés possèdent plus de ¼ des quotes-parts, indépendamment du nombre de propriétaires présents (art. 577-6, §5, al.3 C. civ.))

⇒ Assemblée valablement constituée **OUI**

2) Nomination d'un président et d'un secrétaire d'assemblée :

- a. **PRESIDENT :** [REDACTED]
 - i. Unanimité **OUI**
- b. **SECRETAIRE :** [REDACTED]
 - i. Unanimité **OUI**

3) Présentation et approbation des comptes exercice 2020 et 2021 :

[REDACTED] a reçu les dossiers comptables.

Il n'y a pas de remarques.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité et décharge est donnée au syndic.

4) Décharge au conseil de copropriété et commissaire aux comptes pour les exercices 2020 et 2021 + nomination conseil de copropriété + commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023 :

[REDACTED] était commissaire aux comptes et il n'y avait pas de conseil de copropriété.

Personne ne se présente au conseil de copropriété.

[REDACTED] se présente au poste de commissaire aux comptes et est réélu à l'unanimité.

5) Sinistre dégâts des eaux appartement [REDACTED] – assurance – prise en charge copropriété :
L'assemblée décide à l'unanimité de prendre en charge les frais du sinistre pour les dommages chez [REDACTED] et chez [REDACTED]

6) Quid état des balcons au 6^{ème} en façade avant près la mise en place des nouvelles gouttières :

A priori plus de problèmes depuis le remplacement de la DEP.

7) Façade arrière :

a. Lierre/plantes grimpantes. Persistance de dégâts au niveau de la DEP droite :

Le lierre appartient au magasin planet parfum et font des dégâts à la descente d'eau pluviale/gouttière et même les châssis de fenêtre.

Demander à Atoucordes de faire un devis pour vérifier les 3-4 DEP en façade arrière + vérification de la façade + après devis pour sécuriser/remettre en état la façade arrière.

b. Contacter les voisins pour supprimer les plantes :

Envoyer un recommandé au syndic de l'immeuble planet parfum. [REDACTED] enverra au syndic les coordonnées du syndic de l'immeuble de planet parfum. Dans l'idéal il faudrait éliminer tout le lierre.

8) Aération salle de bain/odeurs :

a. Il semblerait que depuis quelques temps des habitants ont déviés leur hotte sur le conduit d'aération des salles de bain ; cela engendre des odeurs de cuisine dans la salle de bain.

Enquête à faire.

9) Panne de chauffage à deux reprises : que s'est-il passé et qu'est-il prévu pour que cela ne se répète pas ?

- Décembre 2021 : panne de mazout
- Juin 2022 : bruleurs en panne, bulles d'air dans la conduite.

10) Éclairage des paliers : minuteur mal réglé ; reste allumé maximum 15 secondes :

11) Éclairage et état général de la façade avant :

Deux lampes en façade avant. Celle de gauche fonctionne. Celle de droite a été déconnectée par City Façade et n'a pas été reconnectée. Le fil pend. Une des vitre du luminaire est cassée. L'assemblée demande à l'unanimité de faire intervenir un électricien + éventuellement supprimer quelques câbles qui pendent au niveau de la façade avant.

12) Extincteurs escaliers : fixation murale s'arrache et ne tient plus. Nombre suffisant ?

Demander à quelqu'un de venir vérifier les attaches des extincteurs. [REDACTED] va notifier les extincteurs qui ne tiennent plus correctement. Ok à l'unanimité.

13) État du fonds de roulement et du fonds de réserve + proposition budget exercice 2022-2023 :

Fonds de roulement permanent = 22592,97€

Fonds de réserve (au 30-09-2022) = 11153,22€

Prime toiture = 14162,5€

➔ **Total fonds de réserve au 30-09-2022 = 25315,72€**

Provision de 2500€ de fonds de réserve par trimestre.

L'assemblée décide à l'unanimité de diminuer l'apport du fonds de réserve à 1000 euros par trimestre.

A.C.P. CHEVALIERS IV

a. Retrait (11000) non renseigné sur le relevé du T4 2021 :

Facture 4 du T4 2021 : AC Lift : 2^{ème} acompte pour travaux ascenseur

14) Encombrants/dépôts sauvage de verre au -1 :

Faire un rappel par affichage/courrier toutes boîtes de ne pas déposer de choses dans les parties communes + faire enlever tout ce un se trouve dans la cave.

15) Affichage/procédure d'évacuation des déchets/ encombrants:

Faire une affiche pour rappel des encombrants/poubelles, ...

16) Contrats en cours :

- Nettoyage = Yuppies
- Electricité = Mega
- Chauffage = Waterkeyn / Chess
- Mazout = Calpam
- Ascenseur contrôle = OCB
- Ascenseur entretien = AC Lift
- Eau = Vivaqua
- Assurance = Allianz

17) Nomination d'un syndic de copropriété :

Immo du Try s.r.l. [REDACTED] est réélue pour 1 an à l'unanimité.

18) Divers (non soumis au vote) :

Demander de faire placer un petit treillis au niveau du soupirail qui donne dans la chaufferie. Assez étroit pour que les mégots ne passent pas.

Vérifier les crochets vélos qui se sont détachés du mur.

Demander devis à l'électricien pour mettre éclairage de secours dans la cave.

Demander à Clabots d'expliquer comment changer le code et changer le code. Le nouveau code sera 5816.

19) Lecture du P.V. + signature ;

20) Levée de la séance.

[REDACTED]

1) Signature de la liste des présences :

- a. Nombre de présents = 4/14
- b. Nombre de représentés = 5/14
- c. Nombre d'absents = 5/14
- d. Nombre de quotités présentes et/ou représentées = 669 /1021
- e. Nombre de quotités absentes = 352/ 1021

(L'assemblée délibère valablement, en 1^{ère} séance, si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art.577-6, § 5, al. 2 C. civ.). L'assemblée peut valablement délibérer si les propriétaires présents ou représentés possèdent plus de ¼ des quotes-parts, indépendamment du nombre de propriétaires présents (art. 577-6, §5, al.3 C. civ.))

⇒ Assemblée valablement constituée **OUI**

2) Nomination d'un président et d'un secrétaire d'assemblée :

- a. **PRESIDENT :** [REDACTED]
 - i. Unanimité **OUI**
- b. **SECRETAIRE :** [REDACTED]
 - i. Unanimité **OUI**

3) Présentation et approbation des comptes exercice 2021 et 2022 :

[REDACTED] a vérifié les comptes 2021-2022 sont approuvés à l'unanimité.
Les comptes 2022-2023 sont remis à [REDACTED] en assemblée.

Actuellement 15383,65 euros dans le fonds de réserve + prime toiture = 14162,5 euros.
En novembre dernier, l'AG avait décidé de ne provisionner plus que 1000 euros par trimestre de fonds de réserve. Mais c'est bien 2500 euros qui ont encore été appelés pour les T4 2022 – T1 2023 – T2 2023 et T3 2023. Soit 10 000 euros au lieu de 4000 euros décidés.
L'assemblée décide de laisser les provisions de 2500 euros réclamées.
L'assemblée décide à l'unanimité, de maintenir le fonds de réserve à 2500 euros/trimestre pour l'exercice en cours.

- a. Éclaircissement sur la sortie du fonds de réserve du T1 2023 pour l'ascenseur (je pensais que cela avait été réglé).

Facture 1 : 40% 11540,01 euros (T1 2021)

Facture 2 : 40% 11540,01 euros (T4 2021)

Facture 3 : 20% 5770 euros (T1 2023)

TOTAL = 28850,02 euros

4) Point sur l'exercice écoulé ; ce qui a été fait et ce qu'il reste à faire :

- Lierre : le lierre a été coupé – **il repousse déjà – renvoyer un mail pour enlever les racines – si pas de réaction, on demande à un avocat d'écrire.**
- Façade arrière : contrôle et sécurisation des éléments de maçonnerie et remplacement d'une DEP à gauche + contrôle de 3 DEP + encrages de fixation à l'échelle d'accès à la

A.C.P. CHEVALIERS IV

toiture. Devis 21/03/2023 = 4929 euros – le prix est maintenu. **L'assemblée marque son accord à l'unanimité pour le changement de la DEP qui est cassée + les points d'encrages au niveau de l'échelle menant au toit.**

- Éclairage paliers : fait par l'électricien.
- Éclairage façade avant :
 - Éclairage avant : l'électricien peut vérifier, mais il faut la deuxième Lampe-**il y a encore des lampes dans la cour arrière ; on peut en prendre une pour la mettre en façade avant.**
 - Fils à retirer : compris dans le devis de l'électricien pour lumière secours dans la cave.
- Extincteurs escaliers : ils ont été refixés
- Encombrants : **s'en est occupé. L'assemblée le remercie. Il reste une petite partie encore, mais ce n'est pas une priorité.**
- Treillis soupirail : doit encore être fait. **était venu mais le treillis n'était pas bon.**
- Crochets vélos : **a prévu de les refixer au scellement chimique.**
- Lampes de secours dans les couloirs de caves : Devis de Art Elec – **demande à l'électricien un plan d'implantation.**

5) Décharge au conseil de copropriété et commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé + nomination conseil de copropriété + commissaire aux comptes 2023-2024 :

se représente et est réélu à l'unanimité commissaire aux comptes.
se présente au conseil de copropriété et est élu à l'unanimité.

6) Faire le point sur la statistique sinistre de l'immeuble - assurance :

2023-dégâts des eaux **→ en cours**
2022-dégâts des eaux 1G toilette
2021-dégâts des eaux 4G → Clôturé
2021-dégâts des eaux **→ Cloturé**
2020-dégâts des eaux 2eme et 1^{er} → clôturé
2019-dégâts des eaux 5^{ème}-6^{ème} -> clôturé
2018-dégâts des eaux REZ → clôturé
2018-dégâts des eaux 5-4-3G → Clôturé
2018-dégâts des eaux 2D-1D → Clôturé

La franchise est une franchise classique et évolue au fil de l'année en fonction de l'index.
En juin 2022 = 292,81
En novembre 2023 = 311,35

Il faut que les terrasses et évacuations des appartements de **soient entretenus plus régulièrement afin d'éviter les dégâts des eaux dans les appartements du dessous.**

A.C.P. CHEVALIERS IV

- 7) Établir un plan d'isolation et de ventilation de l'immeuble. Ce qui peut sembler à certains comme des frais évitables, va s'avérer une obligation rapidement (notamment pour les locations et l'indexation des loyers) et je vous passe mon discours sur l'intérêt écologique de la mesure. Sans compter les frais de chauffage qui s'envolent depuis 2 ans dans l'immeuble pour les occupants :

- a. Ce travail a déjà été débuté dans 2 copropriétés où nous avons des parts. Je vais me renseigner, il semble que la marche à suivre est de mandater une entreprise/architecte spécialisé pour tout coordonner. (Nettoyage façade arrière vu la plante/isolation de celle-ci/mise en place d'un système de ventilation) :
- b. Je ne propose pas d'acter quelques dépenses que ce soit, mais d'en discuter ensemble. La marche à suivre qu'il me semble raisonnable de suivre est de contacter différents bureaux/entreprises et de chiffrer tout cela. Il faudrait aussi sceller le sort de cette vigne en façade arrière qui repousse déjà après la coupe.

L'assemblée décide à l'unanimité de commencer **par un audit via un architecte** (pas une société d'audit). [REDACTED] va se renseigner et demander des prix pour un audit via architecte.

- 8) Pourrions-nous avoir une copie ou du moins l'ensemble des informations concernant l'emprunt qui nous engage notamment sa date de fin et les montants :

[REDACTED] Montant = 55 000 euros

[REDACTED] Durée = 60 mois

[REDACTED] Taux d'intérêt = 2,390%

[REDACTED] Début = 30/06/2021

[REDACTED] Fin = 31/05/2026

[REDACTED] Montant mensuel = 973,44 euros

- 9) La communication avec le syndic, il nous semble intéressant d'aborder les points forts et les points faibles de celle-ci afin de l'améliorer pour tous :

[REDACTED] Madame Deru préfère la communication par SMS ou WhatsApp.

[REDACTED] Proposition de créer un Groupe WhatsApp avec les propriétaires de l'immeuble – ce groupe ne peut servir que pour les informations communes et dans des heures raisonnables. Les week-ends et jours fériés les WhatsApp sont autorisés mais QUE pour les URGENCES.

[REDACTED] Les propriétaires peuvent envoyer des questions privatives directement au syndic et non pas sur le groupe commun.

- 10) Contrats en cours :

- Nettoyage = Yuppies
- Electricité = Mega
- Chauffage = Thermik Solutions
- Mazout = Calpam
- Ascenseur contrôle = OCB
- Ascenseur entretien = AC Lift
- Eau = Vivaqua
- Assurance = Allianz
- Calorimètres : Caloribel

11) Nomination d'un syndic de copropriété :

Immo du TRY srl [REDACTED] est réélue pour un an à l'unanimité.

12) Divers (non soumis au vote) :

Demander le passage de Brussol pour le placement éventuel de panneaux solaires.

[REDACTED] va se charger de placer un cadenas à codes pour empêcher l'accès à la toiture.

La copropriété souhaite acter qu'il ne faut plus utiliser les appartements pour du aibnb.

[REDACTED] va placer un boiter à code pour mettre la clé de la chaufferie.

13) Lecture du P.V. + signature ;

14) Levée de la séance.

