

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 23 novembre 2021 à 10h00
en la salle paroissiale Paysagistes
à 1160 Auderghem, Rue des Paysagistes, 21A.

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

Ce 23 novembre 2021, les copropriétaires de l'immeuble Résidence « L'Empereur » sis à 1150 Woluwe Saint-Pierre, Avenue Jules César, 118, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, en la salle paroissiale à 1160 Auderghem, Rue des Paysagistes, 21A, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 3 novembre 2021.

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

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotes-parts suivantes :

6/6 propriétaires (selon qualification de la loi), soit

1000/1000 des quotités 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.

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Mme DUBOIS à la fonction de présidente d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du syndic. (information)

Conformément à la décision d'AG 20201029.8, la remise en état du jardin a été confiée au jardinier A^r le 14/12/2020.

Une consultation écrite à valeur d'AG a été envoyée aux copropriétaires le 09/03/2021, afin d'approuver le devis du jardinier B^r. Le double quorum atteint, la motion de souscrire un contrat d'entretien annuel du jardin arrière auprès du jardinier est adoptée.

Le fournisseur D^r a augmenté ses tarifs à la suite de la crise sanitaire, majorant ses factures de 5,00 EUR de frais COVID, sans accord préalable des parties intervenantes.

Malgré plusieurs échanges de mails entre le syndic et le fournisseur, l'entreprise D^r annonce la résiliation de son contrat de nettoyage ; celui-ci s'est terminé le 30 juin 2021.

Une assemblée générale écrite est transmise le 02/06/2021 aux copropriétaires, afin de souscrire à un contrat d'entretien de nettoyage. Parmi les offres proposées, le devis de M^r est retenu. Sa mission prend effet au 01/07/2021.

Lors de sa visite d'entretien du 02/07/2021, le technicien E^r a constaté une panne sur le module GSM. L'intervention visant le remplacement de ce module a été effectuée le 15/07/2021.

Lors du dernier entretien de la chaudière, un goutte-à-goutte au niveau de la pompe mazout D^r a remplacé la pompe à mazout le 16/09/2021.

Un rappel des règles a été transmis aux résidents concernant les communications au service de nettoyage M. Le fournisseur ne reçoit pas d'instructions individuelles, la liaison copropriétaire-fournisseur est prise en charge par le syndic. Un rappel relatif aux encombrants a également été signifié ; ceux-ci seront systématiquement évacués.

Le syndic complète l'information et répond aux questions.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/06/2021. (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes sur l'établissement des décomptes.

Le syndic rappelle la mission du Commissaire aux comptes, et principe de la comptabilité.

Le Commissaire aux Comptes expose les conclusions de son audit et propose à l'assemblée d'approuver les comptes.

Le Commissaire aux Comptes et le syndic répondent aux questions éventuelles

b. Approbation des (dé)comptes du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

L'assemblée vote l'approbation des décomptes comme suit :

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

Les comptes sont approuvés.

c. Approbation du bilan au 30/06/2021.

Le syndic expose la présentation du bilan au pied de 8.816,10 EUR et répond aux questions.

Le bilan est approuvé comme suit :

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

Le bilan est approuvé.

5. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

a. Au Conseil de Copropriété.

Néant par absence de Conseil de Copropriété.

b. Au Commissaire aux comptes.

Décharge est accordée au Commissaire aux comptes, comme suit :

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

c. Au Syndic.

Décharge est accordée au Syndic DUPONCHEELE comme suit :

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

6. **Désignation/nomination/reconduction.** (quorum vote > 50%)

a. Du Conseil de Copropriété. (quorum vote \geq 2/3 pour la constitution d'un CC).

Il n'existe pas actuellement pas de Conseil de Copropriété. Lors de la dernière AG du 29 octobre 2020, aucun membre de Conseil de Copropriété n'a été désigné.

Personne ne se propose pour constituer le Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote comme suit pour ne pas constituer de Conseil de Copropriété :

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

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 :

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, Monsieur DUPONCHEELE propose le renouvellement de son mandat.

L'assemblée vote comme suit :

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

L'assemblée remercie Monsieur DUPONCHEELE.

c. Du Syndic.

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

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.

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

a. Rénovation de la cabine ascenseur.

À la demande des copropriétaires, le syndic a sollicité auprès de l'ascensoriste de l'immeuble, E _____, un devis de rénovation/modernisation de la cabine ascenseur.

Le syndic présente à l'assemblée le devis E' _____ (réf : BM-AS/21-09626) d'un montant de 3.360,00 EUR HTVA.

La dépense serait imputée en fonds de réserve.

Après intervention volontaire de la copropriétaire _____ apportant un résultat favorable, l'assemblée vote pour ne pas procéder à la rénovation de la cabine :

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

b. Réparation toiture.

Conformément à la décision d'AG 20201029.15.1, le syndic présente le devis de ETS B _____ (réf : 1742), visant la réparation de la toiture, d'un montant de 572,40 EUR TVAC.

Ce devis actualisé, a initialement été transmis au syndic en 2018. Lors de son envoi, B _____ communique le constat suivant au syndic : « Lors de ma visite sur place j'ai pu constater 5 ardoises naturelle qui ont été cassé sur le brisis à gauche du bâtiment. ».

Le syndic précise à l'assemblée les demandes d'interventions (infiltration mansarde arrière et fixation DEP et ardoise) formulées au fournisseur B _____ en date des 12/11/2019, 15/11/2019 et 19/11/2019 restées sans suite.

La dépense serait imputée en fonds de réserve.

L'assemblée vote comme suit pour procéder aux réparations conformément au devis avec imputation des dépenses au fonds de réserve :

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

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

Pour rappel : il est précisé à l'article 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 20191025 approuve la mission de mise en concordance des statuts.

Le 28 janvier 2021, le projet de mise en concordance des statuts de l'ACP a été envoyé au copropriétaires afin de relever d'éventuelles remarques. Aucune remarque sur le projet n'a été soulevée.

1/ Après débat, l'assemblée générale vote pour ajourner la motion le temps procéder à une lecture attentive, comme suit :

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

La motion est ajournée.

9. Exercice 2021-2022. (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget prévisionnel et approbation.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de devis récoltés et simulation de coût, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 21.200,00EUR et s'établissent comme suit :

Exercice 2021-2022 [01/07/2021 - 30/06/2022]				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2020-2021	Inflation estimée	Prévisions 2021-2022
61000	Contrats d'entretien extincteur	237,68 €	3,00%	244,81 €
61010	Contrôle ascenseur	284,40 €	3,00%	292,93 €
61011	Contrat d'entretien ascenseur	1.913,80 €	3,00%	1.971,21 €
61016	Electricité ascenseur	327,85 €	5,00%	344,24 €
61037	Autre entretien évacuation, égouts et pompage	860,72 €	3,00%	886,54 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	4.204,29 €	3,00%	4.330,42 €
61061	Autre entretien jardin et environ immédiat	762,30 €	3,00%	785,17 €
61210	Electricité parties communes	93,67 €	5,00%	98,35 €
612511	Factures de mazout	5.019,11 €	5,00%	5.270,07 €
612512	Factures d'entretien chauffage	766,08 €	3,00%	789,06 €
612514	Factures d'eau	401,38 €	3,00%	413,42 €
612515	Factures d'électricité chauffage et sanitaire	46,84 €	3,00%	48,25 €
612516	Factures de relevé	436,39 €	3,00%	449,48 €
61300	Honoraires syndic	3.049,68 €	3,00%	3.141,17 €
6140	Assurance incendie	1.975,37 €	3,00%	2.034,63 €
6161	Frais réunion	110,00 €	3,00%	113,30 €
650	Frais bancaires	16,78 €	3,00%	17,28 €
TOTAL :		20.506,34 €		21.230,34 €

L'assemblée approuve le budget comme suit :

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

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2021-2022	Prévisions 2022-2023	Prévisions 2023-2024
61305	Acte authentique statuts		3.500,00 €	
	Travaux rénovation cabine ascenseur	3.360,00 €		
	Travaux réparation toiture	650,00 €		
TOTAL :		4.010,00 €	3.500,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

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

c. Provisions de charges individuelles.

Les provisions de charges doivent être honorées mensuellement sur le compte « fonds de roulement » BE71 0689 3592 8169. Ces provisions mensuelles anticipatives devront se poursuivre être honorées jusqu'à l'AG de 2022 pour garantir une continuité des paiements par l'ACP et éviter d'accumuler des arriérés ; l'ajustement sera voté lors de l'AG 2022.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement de ces provisions en cas de mutation d'un lot.

Après avoir approuvé le budget, les copropriétaires votent pour des provisions trimestrielles à concurrence du budget annuel arrondi de 22.000 EUR comme suit :

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

L'appel de provisions réparti est transmis simultanément au présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant de ses provisions peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. Appel du fonds de roulement.

Le fonds de roulement s'élève à 4.036,00 EUR.

Afin de permettre à l'ACP de disposer de liquidités suffisantes pour honorer ses dépenses, il est recommandé d'augmenter le fonds de roulement jusqu'à concurrence de 5.200,00 EUR correspondant à un tiers des dépenses annuelles.

Ainsi, la majoration s'élevant à 1.090,58 EUR sera appelée à échéance du 30 janvier 2022.

L'assemblée, pour ces appels, vote comme suit :

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

L'appel de fonds sera communiqué à chacun simultanément à l'envoi du présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

e. Appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à 2.110,16 EUR au 30/06/2021.

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 1.299,37 EUR.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic appuie sur une alimentation supérieur du fonds de réserve.

L'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général destiné à des travaux futurs à concurrence de 3.000,00 EUR à échéance du 31 mars 2022 et vote comme suit :

Les appels de fonds doivent être honorés sur le compte épargne.

L'assemblée vote comme suit :

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

L'appel de fonds de réserve sera communiqué à chacun simultanément à l'envoi du présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

10. Sinistre en cours.

Aucun sinistre n'est pendant à ce jour.

11. Etat des procédures judiciaires en cours.

Aucune procédure judiciaire 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.

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

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 écrits ou tacites avec les fournisseurs suivants :

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|-----|------------------------------|
| - I | : assurance immeuble ; | - E | : entretien de l'ascenseur ; |
| - S | : contrôle périodique d'ascenseur ; | - D | : chauffage ; |
| - C | : relevé des calorimètres ; | - N | (Total): mazout ; |
| - V | : eau ; | - M | : nettoyage ; |
| - K | : curage égouts ; | - L | : entretien extincteurs ; |
| - F | : électricité ; | - O | Office Duponcheele : syndic. |
| - B | : banque ; | | |

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 avoir 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.

13. Points sollicités par des copropriétaires.

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil).

Aucun point n'a été sollicité par un copropriétaire.

14. Divers.

Lors de sa visite d'entretien du matériel incendie le 24/03/2021, l'opérateur) constate l'absence d'extincteur au sein de la machinerie ascenseur.

transmet au syndic un devis visant le placement d'un extincteur, pour la mise en conformité de la machinerie (réf : LC210060) d'un montant de 218,00 EUR.

Aucune des remarques, présentes au dernier rapport du SECT par S), ne mentionne ce point.

Le syndic veillera à uniformiser les plaquettes nominatives d'ascenseur, de boîtes à lettre et de parlophone.

Le syndic entamera une négociation avec l'ancien jardinier J. ... pour le désherbage de l'allée carrossable en échange du droit de stationnement sur l'aire de manœuvre arrière de la copropriété lorsqu'il intervient chez le voisin de droite.

A défaut, d'accord le jardinier ne pourra accéder à la Copropriété Empereur.

Il est rappelé de libérer les parties communes de tout encombrant. Le syndic fera évacuer tout objet non destiné à la copropriété.

Une attention particulière doit être portée au service de nettoyage et principalement au local poubelle.

À la demande de M. ...

... propose de peindre la balustrade avant en noir. Cette tâche est privative.

15. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 12h45.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, la présidente et les copropriétaires ou leurs représentants encore présents signent avec le syndic.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME



Christophe DUPONCHEELE
Syndic

ACP "Empereur"
 Avenue Jules César, 118
 1150 BRUXELLES

Liste des présences
AG du 23 novembre 2021 à 10h00

limite légale Prop./Tiers

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		
App1		191	191											191
App2		188	188											188
App3		182		182										0
App4		182		182										0
App5		177	177		A3	182	A4	182						0
Flat0		80	80											0
TOTAL		1000	636	364										379

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 6 propriétaires

Propriétaires présents 4 /6
 Propriétaires représentés 2 /6
 Propriétaires absents 0 /6

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

Quotes-parts présentes 636 /1000 50% : 500 /1000
 Quotes-parts représentées 364 /1000 2/3 : 667 /1000
 Quotes-parts absentes 0 /1000 80% : 800 /1000
 100% : 1000 /1000
 unan.: 1000 /1000