

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 24 janvier 2024 à 19h00
au bureau du syndic
à Etterbeek, Boulevard Saint-Michel,68.

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

Ce 24 janvier 2024, 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, au bureau du syndic à 1040 Etterbeek Boulevard Saint-Michel, 68, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 28 décembre 2023.

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 M. _____ 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)

Le 30 janvier 2023, une assemblée générale extraordinaire a eu lieu pour choisir un nouveau jardinier. La société V. _____ a été choisie.

Le 10 mars 2023, la société N. _____ est intervenue pour rechercher la cause de la fuite et la cause des taches d'humidité apparues dans les WC et le hall de nuit de l'appartement au 1^{er} étage. Le 15 mars 2023, l'eau de l'immeuble a été coupée pour le remplacement d'une vanne privative d'eau chaude.

Le 20 mars 2023, la société M. _____ revient pour une nouvelle recherche de fuite.

Le 29 mars 2023, le plombier G. _____ vient ouvrir le sol de la salle de bain afin de rechercher la fuite. Le plombier constate que l'ensemble de la canalisation d'eau chaude est fortement corrodée et présente des multiples fuites.

Le 15 juin 2023, une réunion informelle s'est tenue en visioconférence.

Le 27 juin 2023, le syndic demande des informations pour les nouvelles plaquettes nominatives des boîtes aux lettres.

Le 18 novembre 2023, la société F. _____ a effectué l'entretien des égouts et la vidange du décanteur.

Le 20 novembre 2023, un sinistre a été introduit pour le lot App4. Après recherche, la cause a pu être résorbée sans travaux ni déclaration auprès de la compagnie d'assurances.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/06/2023. (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 01/07/2022 au 30/06/2023.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

Le syndic communiquera les factures 039 et 043 de l'exercice 2022-2023 au courtier en assurances pour imputation au sinistre 20230219.

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

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

Les comptes sont approuvés.

c. Approbation du bilan au 30/06/2023.

Le syndic expose la présentation du bilan au pied de 16.432,09 EUR et répond aux questions.

Le bilan est approuvé comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
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 M. comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
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 > 50 %).

Il n'existe pas actuellement pas de Conseil de Copropriété.

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	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
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, propose le renouvellement de son mandat.

L'assemblée vote comme suit :

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

L'assemblée remercie

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	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

7. Exercice 2023-2024. (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 34.000,00EUR et s'établissent comme suit :

Exercice 2023-2024 [01/07/2023 - 30/06/2024]

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2022-2023	Inflation estimée	Prévisions 2022-2023
61000	Contrats d'entretien extincteur	493,86 €	10,00%	543,25 €
61001	Extincteur d'incendie	0,00 €	10,00%	0,00 €
61010	Contrôle ascenseur	315,61 €	10,00%	347,17 €
61011	Contrat d'entretien ascenseur	982,34 €	10,00%	982,34 €
61013	Téléphone d'urgence ascenseur	0,00 €	10,00%	0,00 €
61016	Electricité ascenseur	312,50 €	300,00%	937,50 €
61037	Autre entretien évacuation, égouts et pompage	683,70 €	10,00%	752,07 €
61039	Intervention et réparations chauffage	359,75 €	10,00%	395,73 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	3.186,42 €	10,00%	3.505,06 €
61060	Entretien jardin et environs immédiats selon contrat	826,80 €	10,00%	909,48 €
61061	Autre entretien jardins et environs immédiats	544,50 €	10,00%	181,50 €
61073	Entretien toits	757,90 €	10,00%	572,40 €
61210	Electricité parties communes	89,29 €	300,00%	267,87 €
61251	Factures de mazout	10.092,32 €	--	15.000,00 €
610391	Entretien chauffage	850,79 €	10,00%	935,87 €
612514	Factures d'eau	507,69 €	--	1.000,00 €
612515	Factures d'électricité chauffage et sanitaire	44,64 €	300,00%	133,92 €
612516	Factures de relevé	541,59 €	10,00%	595,75 €
612600	Fournitures diverses et produits	117,97 €	10,00%	129,77 €
61300	Honoraires syndic	3.397,62 €	10,00%	3.737,38 €
6140	Assurance incendie	2.311,50 €	10,00%	2.542,65 €
6161	Frais réunion	169,40 €	10,00%	186,34 €
650	Frais bancaires	296,32 €	10,00%	325,95 €
TOTAL :		26.882,51 €		33.981,99 €

L'assemblée approuve le budget comme suit :

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

Le budget est validé par l'assemblée.

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulable selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2023-2024	Prévisions 2024-2025	Prévisions 2025-2026
		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL :		0,00 €	0,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

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

Le budget des dépenses extraordinaire est validé.

8. Sinistre en cours.

Néant.

9. 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.

10. 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 :

- D : assurance immeuble ;
- D : contrôle périodique d'ascenseur ;
- C : relevé des calorimètres ;
- : eau ;
- : curage égouts ;
- : jardinage ;
- Engie : électricité ;
- Electrotec : entretien de l'ascenseur ;
- : chauffage ;
- R : F-Total: mazout ;
- M : Merc : nettoyage ;
- J : entretiens extincteurs ;
- B : 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 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 perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

11. 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).

A la demande de / :

a- rafraichissement des volets et de certains châssis.

1/ Situation inchangée

2/ Retirer les volets sur le côté & restaurer les volets façade avant (ou les remplacer par des volets PVC)

3/ Retirer tous les volets (solution la moins onéreuse & look plus dépouillé)

4/ Retirer tous les volets & châssis (gris/noir) sous toiture (look + moderne)

b- boîte à lettres (décision votée aux 2 dernières AG, et restée sans suite)

c- sonnettes (décision votée aux 2 dernières AG, et restée sans suite)

d- pierres allée

e- bac à fleurs gorgé d'eau à chaque pluie

f- façade avant (pierre de France & muret en brique)

g- zinc abimé au-dessus de la porte d'entrée

h- volets

i- numéro immeuble 118

j- barrière/haie du voisin retirée ? A remplacer

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 trimestrielles anticipatives devront se poursuivre être honorées jusqu'à l'AG de 2024 pour garantir une continuité des paiements par l'ACP et éviter d'accumuler des arriérés ; l'ajustement sera voté lors de l'AG 2024.

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 34.000 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.

Tous les copropriétaires étant présents ou représentés à la présente assemblée générale un sujet complémentaire requérant un vote peut être inséré dans l'ordre du jour.

d. Appel de fonds de roulement : augmentation.

Le fonds de roulement s'élève à 5.200,00 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 8.200,00 EUR correspondant à un tiers des dépenses annuelles.

Ainsi, la majoration s'élevant à 3.000,00 EUR sera appelée à échéance du 31/03/2024.

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

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

L'appel de fonds de roulement 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 8.113,89 EUR au 30/06/2023.

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 1.344,12 EUR.

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

L'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général destiné à des travaux futurs à concurrence de 2.000,00 EUR à échéance du 31 mars 2024 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.

Tous les copropriétaires étant présents ou représentés à la présente assemblée générale un sujet complémentaire requérant un vote peut être inséré dans l'ordre du jour.

12. Travaux de vannes motorisées 'chauffage' et financement.

Fin mars 2023, des initiatives individuelles puis vraisemblablement collectives ont été prises pour solliciter un/des devis.

En août 2023, des devis mis à jour ont été transmis au syndic qui n'avait pourtant rien demandé au chauffagiste D... ; le syndic n'a pas passé commande.

Sans vote d'assemblée générale, sans commande de travaux par le syndic, l'intervention a malgré tout été exécutée les 4 et 5 octobre 2023 avec envoi des factures à la Copropriété ; elles n'ont pas été honorées puisque il n'y a pas eu de décision d'AG et que les liquidités disponibles ne le permettent pas.

Selon les statuts de la copropriété, toute canalisation ou dispositif de chauffage ou plomberie hors lot privatif relève de la copropriété.

Quatre lots ont procédé au remplacement, deux lots n'ont pas procédé au remplacement de la vanne motorisée.

Pour maintenir l'équité entre copropriétaires, l'assemblée débat sur la répartition des frais inhérents à ces vannes motorisées et l'autorisation de les remplacer.

L'assemblée générale débat et vote pour imputer les dépenses relatives à ces vannes en charges privatives, comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			191

M... souligne que ce vote doit rester exceptionnel et que toute démarche ultérieure devra restée dans le cadre des statuts.

Le syndic préviendra le chauffagiste... de la facturation à charge individuelle et direct des copropriétaires visés.

13. Divers.

Néant

Les copropriétaires débâteront ensemble des sinistres non couverts par l'assurance et de la prise en charge des dépenses non indemnisées par la Compagnie d'assurances en incluant les sinistres de 2023.

14. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 23h20.

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 24 janvier 2024 à 19h00

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		
Flat0		80	80											80
App3	D... ..	182		182										0
App2	...	188	188											188
App5		177		177										0
App1	...	191	191											191
App4	...	182	182		A3	182	A5	177						541
TOTAL		1000	641	359										1000

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 641 /1000 50% : 500 /1000

Quotes-parts représentées 359 /1000 2/3 : 667 /1000

Quotes-parts absentes 0 /1000 80% : 800 /1000

100% : 1000 /1000

unanim.: 1000 /1000