

## **Association des Copropriétaires de la Résidence Victoria à Ittre**

Rue de Virginal 2-8 à 1460 ITTRE – BE-0862.159.457

Ittre, le 10 janvier 2022

### Rapport annuel 2021 du Conseil de copropriété

#### **Conseil de copropriété**

- Tenue d'une réunion le 9 février en préparation de l'AG annuelle, qui n'a pu se tenir pour cause de confinement, et analyse du suivi des décisions antérieures.

#### **Travaux entrepris par la copropriété**

- Février : mise en peinture des halls d'entrée.
- Novembre : installation de gouttières dans le garage – en-dessous des légères infiltrations d'eau – situées dans la partie gauche du fond du garage, dans le but de canaliser les infiltrations vers le sol (voir dans les problèmes rencontrés ci-dessous).

#### **Problèmes ponctuels rencontrés**

- Janvier : changement des composantes du système de régulation du chauffage, certaines pièces étant défectueuses et non remplaçables.
- Janvier : détection de légères infiltrations d'eau dans le garage → visite sur place et rapport d'évaluation (voir les travaux entrepris ci-dessus).
- Janvier : fuite d'eau détectée en façade provenant d'une gouttière qui fuit.
- Juillet : fuite d'eau dans un appartement du Rez-de-chaussée provenant d'un bac de gouttière fissuré.
- Octobre : abattage d'un saule qui posait un problème de voisinage.

*Pour le Conseil de copropriété,*

  
Président

**Association des Copropriétaires de la Résidence Victoria à Ittre**  
Rue de Virginal, 2 à 8 à 1460 Ittre

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 3 mars 2022**

**1 Formalités statutaires**

- 1.1 Liste des présences établie. 11 copropriétaires sur 21 sont représentés, totalisant 5.285 quotités sur 10.000.
- 1.2 L'assemblée débute à 17h45' sous la présidence de [REDACTED]

**2 Approbation des comptes au 31/12/2020 et 2021 et décharges**

- 2.1 [REDACTED] commissaire aux comptes, fait rapport à l'assemblée et déclare avoir constaté la régularité des comptes. Il signale qu'un montant de 12.392 euros ont été comptabilisés en frais de bâtiment, dont 9.504,21 pour le remplacement des dalles en façade du bâtiment. Après accord unanime de l'AG, ce montant de 9.504,21 euros sera prélevé sur le fonds de réserve pour rembourser ces frais en fonds de roulement.
- 2.2 Une petite différence en compte de stock sera aussi régularisée en 2022.
- 2.3 Aucun retard de charge n'est à relever.
- 2.4 Des questions sont posées sur le coût en augmentation de l'entretien du système d'incendie. Cela provient en grande partie du remplacement de certains éléments. Le syndic y sera toutefois attentif pour l'année à venir.
- 2.5 L'AG approuve à l'unanimité les comptes au 31 décembre 2020 et 2021 et donne ensuite décharge au syndic. Elle donne à l'unanimité quitus au commissaire aux comptes.

**3 Elections statutaires**

- 3.1 **Election du syndic** : A l'unanimité, l'assemblée décide de prolonger le contrat du syndic jusqu'à la prochaine AGO.

**4 Situation des travaux de détection et de réparation des fuites d'eau dans les garages**

- 4.1 Après les nombreuses et coûteuses réparations des infiltrations dans les garages, pour lesquelles la copropriété a perçu les indemnités fixées par le tribunal, de très légères infiltrations subsistent. Elles ont été canalisées vers le mur du fond par des goulottes.
- 4.2 Il est rappelé à cette occasion qu'il est strictement interdit, comme le prévoit le ROI, de faire la moindre plantation dans les jardins privés, pour éviter de nouvelles sources d'infiltrations.

## **5 Remplacement des luminaires des garages par du led**

- 5.1 A l'unanimité, [REDACTED], l'assemblée décide de remplacer les néons des garages par des néons LED. Ces frais seront portés dans les charges et ne seront pas prélevés en fonds de réserve.
- 5.2 A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas installer d'allumage automatique.

## **6 Placement d'un adoucisseur d'eau dans les communs**

- 6.1 L'assemblée décide à l'unanimité des votes exprimés [REDACTED] le placement d'un adoucisseur d'eau au CO<sup>2</sup>.
- 6.2 Les frais de l'achat et de l'installation seront prélevés en fonds de réserve.

## **7 Réfection des bacs en bois sous toiture**

- 7.1 Constatant les importants dégâts aux bacs en bois sous toiture l'assemblée marque accord à l'unanimité pour exécuter les travaux de remplacement, mais demande que d'autres devis soient présentés pour pouvoir faire le meilleur choix, rapport qualité/prix.
- 7.2 L'assemblée mandate le Conseil de copropriété pour effectuer ce choix en connaissance de cause.
- 7.3 Les offres devront intégrer les bacs arrière s'il s'avère que ce soit nécessaire.

## **8 Adaptation du ROI**

- 8.1 Le Règlement d'ordre intérieur (ROI) dont différents points avaient été adaptés ou rajoutés et entérinés lors de l'AG de 2020, a été renouvelé en intégrant les modifications. Il a été transmis à tous les copropriétaires.
- 8.2 Le président insiste en cours de séance, comme il l'a fait par écrit dans les documents accompagnants l'ordre du jour, pour que chaque résident en reçoive un exemplaire de la part de son propriétaire, ainsi que le prévoit les textes légaux.

## **9 Etat des procédures judiciaires**

- 9.1 Néant

## **10 Rapport d'évaluation des contrats fournisseurs**

- 10.1 Après en avoir délibéré et à la majorité des voix exprimées, les copropriétaires votent pour engager un nouveau contrat de nettoyage avec la firme Clean & Co suivant leur devis du 26 janvier, en remplacement [REDACTED]
- 10.2 L'assemblée demande qu'un carnet faisant état de registre de présence, reprenant les heures d'entrée et de sortie du nettoyeur, soit tenu à jour dans le local vélo.

- 11 **Points demandés par les copropriétaires** (il est à noter que les points qui suivent n'ont pas été mis à l'ordre du jour).

- 11.1 [REDACTED] pouvoir placer un volet au-dessus de son vélux en toiture, étant donné la grande chaleur que provoque ce vélux en été. Le président fait remarquer que ce point aurait dû être mis à l'ordre du jour de l'AG et que sans cette formalité, aucune décision formelle ne peut être prise aujourd'hui. Toutefois si le volet respecte exactement la couleur du châssis, l'assemblée n'y voyant pas d'objection, on peut tolérer cette installation, mais aux risques et périls de l'intéressée, si lors de la prochaine AG, une majorité devait s'y opposer.
- 11.2 [REDACTED] signale qu'il n'y a toujours pas de haie de séparation entre son jardin privatif et les emplacements de parking de la rue Montois. Le président répond que cette haie existant avant les travaux d'étanchéisation du toit du garage, son remplacement doit être réalisé aux frais de la copropriété. Le syndic préviendra le jardinier pour exécution.

## 12 Présentation du budget prévisionnel

- 12.1 Le budget a été joint aux convocations et ne soulève pas d'objection.

## 13 Lecture du PV des décisions et signatures

Le président clôture la réunion vers 20h45' et invite les copropriétaires encore présents à signer le PV des décisions prises.

**→ La prochaine AG annuelle étant traditionnellement fixée au 1<sup>er</sup> jeudi de mars, elle devrait en principe se tenir le 2 mars. Cependant cette date tombant durant les congés scolaires de détente, afin d'éviter cet écueil, l'assemblée propose à l'unanimité de la tenir le jeudi 9 mars 2023.**

Quelques recommandations du président en vue de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 9 mars 2023.

*Afin d'éviter le dépôt de points pour l'ordre du jour après l'envoi des convocations, le président rappelle que le syndic est tenu d'envoyer les convocations minimum 15 jours francs avant la date fixée de l'AG. En conséquence, les points que les copropriétaires souhaitent mettre à l'ordre du jour doivent être en possession du syndic 20 jours francs (jours calendriers) au moins avant la date de l'assemblée, faute de quoi les points déposés seront reportés à l'assemblée de l'année suivante. Ce qui pour l'AG de 2023 correspond au vendredi 17 février 2023.*

# Association des Copropriétaires de la Résidence Victoria à Ittre

Rue de Virginal 2-8 à 1460 ITTRE – BE-0862.159.457

Ittre, le 9 février 2023

## Rapport annuel 2022 du Conseil de copropriété

### Conseil de copropriété

- Tenue d'une réunion le 10 janvier en préparation de l'AG annuelle.

### Suivi des décisions prises par l'AG du 3 mars

- **Eclairage des garages** : remplacement des néons par des leds – réalisé en cours d'année.
- **Bacs de gouttière** : remplacement des bacs défectueux – réalisé en cours d'année.
- **Nettoyage** : remplacement de la société de nettoyage – réalisé depuis le 1<sup>er</sup> juin.
- **Electricité** : nouveau tarif proposé par le syndic – réalisé en cours d'année.
- **Adoucisseur d'eau** : installation d'un adoucisseur au CO<sup>2</sup> - réalisé en cours d'année.

### Problèmes ponctuels rencontrés

- Janvier : placement d'un **joint de silicone** en deux endroits des gouttières d'étanchéité dans les garages.
- Février et juillet : vidange de la **fosse septique** suite à des odeurs.
- Avril : constatation de ce que certains **plans de haie** destinés à remplacer la haie qui a été arrachée en vue des travaux d'isolation du garage sont morts → demande d'intervention du jardinier.
- Mai : bruit provoqué par le nouvel **adoucisseur d'eau** : analyse du problème et diverses tentatives de solution. Finalement, après étude des meilleures solutions, des silentbloks seront installés prochainement, dans les semaines à venir, entre l'adoucisseur et le mur pour neutraliser le bruit.
- Novembre : détection de **nuisibles** (poissons d'argent) dans les sanitaires d'un appartement de l'aile du n°2. Elimination de ces nuisibles en décembre, suite à deux travaux d'assainissement dans toute cette aile du bâtiment, en vue d'éviter la prolifération de ces nuisibles.

*Pour le Conseil de copropriété,*

Président