

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DE LA RÉSIDENCE TREE DU 11 mai 2022  
BCE 0689.898.939**

L'an deux mille vingt-deux, le 11 mai à 18h, les copropriétaires de la Résidence TREE se sont réunis en assemblée générale ordinaire au café **MARIS** sis Chaussée de Waterloo 1260 à 1180 Bruxelles

**PROCES VERBAL**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).**

Les propriétaires présents ou représentés sont 32 sur 56 formants ensemble 5.548/ 10.000<sup>èmes</sup>

Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15.

Est nommé Président de séance : M. PEIGNEUR

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représentés par M. MEGANCK et M VAN HOVE.

Participent également à la réunion : M. DUPONT ingénieur.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

**2. Comptes :**

**2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2021 (majorité absolue)**

Le commissaire aux comptes, Madame LIENARD a transmis son rapport au syndic. Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2021. Le syndic signale que la consommation d'eau facturée par Vivaqua a fait l'objet d'une demande de vérification. Actuellement, Vivaqua a un retard de plus de 100 000 factures. Le syndic confirme qu'il a examiné le relevé d'index qui est correct et qu'il rectifiera au besoin dès réception de la réponse de VIVAQUA. Hormis ces réserves, les comptes sont approuvés à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

**2.2. Evolution des charges –**

**a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente**

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Après quelques précisions notamment concernant le coût de l'entretien des jardins et des toitures vertes (le contrat négocié sera inférieur au montant prévu), le budget est approuvé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic inclura une répartition des frais par entité dans le budget pour l'année 2023

Arrivée à 18h30 : M Weil – M Higuet



### 2.3 Situation des débiteurs

La situation est bonne. Les paiements de charges sont bien honorés.

- rappel de la procédure de rappel

Le syndic a joint en annexe de la convocation la procédure de rappel qui est applicable à la copropriété

- Demande d'un propriétaire que les honoraires de recouvrement et d'avocat soient mis à la charge du mauvais payeur et non de la communauté – rappel de la législation en la matière – Décision  
La demande est contraire à la loi.

Le syndic expose longuement la manière dont les frais sont répercutés sur la copropriétaire en cas de retard de paiement.

---

### 2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Le syndic estime que cela n'est pas nécessaire - Majorité absolue -Majorité absolue

Le fonds de roulement est de 55.000 € et est jugé suffisant par le syndic. L'AG, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés décide de ne pas l'augmenter.

---

### 3. Rapport du syndic (voir annexe) sur l'exercice :

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP, mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures. Il est rappelé que pour tout problème en dehors des heures, le CDC reste également disponible.

Le syndic rappelle que le rapport du conseil de copropriété doit être envoyé au syndic 6 semaines avant l'AG pour être joint à la convocation.

Le syndic rappelle qu'il doit être prévenu au moins 5 jours à l'avance pour retirer les bollards qui bloquent les accès aux immeubles ; trop souvent il est prévenu quelques heures avant.

L'assemblée générale informe qu'elle est très satisfaite de la société qui s'occupe de l'entretien de l'immeuble qui est effectué par l'ouvrier de M. MEGANCK. L'entretien des abords pourra toutefois être amélioré.

---

### 4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

#### 4.1 Au Conseil de Copropriété

L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété. Le CDC est vivement remercié pour le travail accompli.

---

#### 4.2 Au syndic

L'assemblée générale donne décharge pleine et entière à MGS srl.

---

#### 4.3 Au commissaire aux comptes

L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

---

### 5. Elections : (majorité absolue)

#### 5.1 Election du conseil de copropriété - il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission.

M. Peigneur en expose le contenu du rapport du CDC. L'assemblée marque son accord, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de nommer M. BELLMONT (bâtiment A), M. MOUCHERON (bâtiment A), Mme. PARRA, Mme MOCANU (bâtiment C) et M. PEIGNEUR (bâtiment B) comme membres du CDC pour une durée d'un an. L'AG approuve la demande du CDC de pouvoir prendre, sous le contrôle du syndic, des actions ponctuelles et des initiatives ciblées pour améliorer le confort de vie ou, par exemple, la sécurité dans le TREE.

---

#### 5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes - proposition d'élire un commissaire aux comptes externe (majorité absolue)

L'assemblée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés désigne Mme. LIENARD pour une durée d'un an. Le commissaire aux comptes est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur S. MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, accompagné du syndic adjoint B&J Facility représenté par Monsieur B. VAN HOVE (agent immobilier agréé IPI sous le statut d'indépendant) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au syndic adjoint de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière et ce sans augmenter les honoraires en vigueur.

Le syndic MGS reste le seul représentant légale de la copropriété.

Abstention : ROMACOR SPRL c/o DEBRUYNE Frédéric – M MOUCHERON Philippe - ORTEGA FORTUNO Vanesa.

---

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – le 12 AVRIL 2023 A 18 HEURES (sous réserve de disponibilité de la salle) – proposition de tenir l'AG en hybride (présentiel maximum 20 personnes / visio-conférence) chez MGS en vue de réduire les frais de tenue de l'AG

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic rappelle que les propriétaires qui souhaitent inscrire un point à l'ordre du jour de la prochaine AG doivent en informer le syndic au plus tard 3 semaines avant le 1er jour de la quinzaine dans laquelle se tient l'AG. Le syndic recommande donc de ne pas attendre la dernière minute et rappelle aussi que les propriétaires doivent transmettre cette information à leurs locataires qui sont susceptibles de mettre un point à l'ordre du jour.

---

7. Réception des parties communes :

7.1 Acoustique entre appartements insuffisante - Demande d'un propriétaire de contrôler le rapport existant et si nécessaire commander à charge de l'ACP une étude indépendante – Décision (majorité absolue)

Après analyse du rapport et des discussions, l'assemblée générale décide, à la majorité des présents et/ou des représentés, de ratifier la décision prise par le CDC de demander un nouveau test dans quelques appartements témoins

L'assemblée générale donne, à l'unanimité des présents et/ou représentés, marque son accord pour réaliser un test acoustique dans chacun des immeubles en mandatant la société Venac et ce pour un budget de 2.000€ HTVA.

Appartements choisis : A - M Baruchelle, B - Mme Lopas , C - Mme Mocanu et Mme Desmedt

Contre : Lefebvre

---

7.2 Réception définitive : Demande de la société LOUIS DE WAELE d'accorder la réception définitive – Ont été invités l'expert et l'avocat de la copropriété à participer à l'AG afin de présenter leurs conclusions et leurs recommandations ainsi que de répondre aux questions des propriétaires - Décision (majorité absolue)

Le syndic informe l'assemblée de la demande de la société Louis De Waele. Suite à la réception des 2 derniers rapports de M Dupont, il apparaît que des remarques structurelles persistent tant sur une éventuellement possible rupture de l'étanchéité en sous-sol pour laquelle, le syndic attend le rapport de l'ingénieur reprenant ses calculs, que sur des points de défaut d'étanchéité des terrasses.

Dès lors, il est difficile à ce stade, pour le syndic, d'accorder la réception définitive tant que les remarques des rapports de M Dupont ne sont pas levées et vérifiées. Le rapport de M Dupont reçu le jour de l'AG en réponse au courrier de la société De Waele sera joint au procès-verbal de l'AG.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner son accord pour signer la réception définitive commune sous la condition de la levée des points structurels suivants et ce dans un délai de 8 mois prenant fin au 30 janvier 2023. Passé ce délai, si les remarques ne sont pas levées, la réception définitive sera jugée comme non signée.

L'assemblée générale donne un mandat au conseil de copropriété accompagné du syndic pour la signature des documents de la réception définitive.

- Fissures à 45° au niveau des murs de garage – toujours dans l'attente des calculs de l'ingénieur.
- Infiltration au niveau de la terrasse de M Moucheron A1.1
- Infiltration au niveau de la terrasse de M Bondu B3.2
- Infiltration au niveau de la terrasse de M Rollin C1.3
- Dossier des nuisances acoustiques.
- Infiltration dans la cave 7 – sous réserve de nouvelle pluie pour confirmer la bonne réparation.
- Problématique du non-fonctionnement des pompes de relevage ayant causé des remontées d'eaux.
- La mauvaise installation des joints de châssis et réglage non

Un courrier, après concertation pour ne pas omettre une information et ou une procédure, sera écrit en reprenant l'ensemble de ces points pour être envoyé à la société Louise De Waele.

Pour éviter les coût, le CDC est mandaté pour examiner la levée des 320 autres points de manquement de la réception provisoire.

Le syndic enverra à nouveau de rapport de la réception provisoire aux copropriétaires afin que les remarques éventuelles qu'ils relèveront soient transmises au syndic pour le 30 juin 2022.

L'assemblée générale donne, à l'unanimité des présents et/ou représentés, un mandat à M Dupont pour vérifier toutes les terrasses afin de vérifier la présence de carrelage à la base des plots. Ce qui est la cause de coupure dans l'étanchéité.

---

## 8. Information - rappel - suggestion du syndic

8.1 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec une majorité absolue des membres du CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer, moyennant la mise en copie systématique de l'ensemble des membres du CDC tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable d'une majorité des membres du CDC.

---

8.2 Etude des possibilités pour réduire la facture d'électricité :

- A la demande d'un propriétaire, nomination par le CDC d'un électricien en vue de présenter un audit des économies potentielles – Décision (majorité absolue)

Le conseil de copropriété a examiné la situation avec un électricien indépendant, M. Binamé et il en ressort que l'éclairage des parkings engendre beaucoup de frais. Ensuite l'éclairage des communes sont, sauf erreur, allumés en permanence. L'assemblée générale ratifie cet audit permettant de tenter de réduire les coûts d'électricité.

Sur base du résultat de l'étude, le CDC pourra entreprendre des travaux à petits coûts et ayant une réelle valeur ajoutée. Dans le cas contraire, ce point sera mis à l'ordre du jour d'une prochaine AG.

L'éclairage des garages sous-sols devra être diminué de moitié durant la nuit (esprit 1 sur 4).

Contre : Lefebvre

- Installation de panneaux solaires sur les toitures vertes en fonds propres ou avec un tiers investisseur (offre non reçue car demande tardive) - exposé sur les communauté énergétiques (ordonnance attendue courant de l'été) - Mandat à donner au syndic pour préparer un dossier à présenter lors d'une prochaine AGE en visio-conférence pour limiter les frais – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le syndic a demandé des offres. Le délai de réception est de plusieurs semaines. Ce point sera mis à l'ordre du jour d'une prochaine AG. Le syndic rappelle que cette étude sera effectué par MGS qui en est remercié.

Contre : Lefebvre

- Heures d'allumage et extinction de l'éclairage extérieur (été/hiver). Laisser allumer toute la nuit représente des coûts élevés – Décision (majorité absolue)

Après discussions, l'assemblée décide, à la majorité des présents et/ou des représentés, de modifier l'horaire de l'éclairage extérieur comme suit : 21h à 5h et ce dans l'attente du placement d'horloges astronomiques et/ou via m'ouverture de la porte dès que l'éclairage des rampes de garages devront s'allumée via un sensor de passage.

Contre : Lefebvre

- Ventilation des locaux poubelles : proposition de ne plus ventiler 24/24 heures mais sur tranche horaire

Le syndic rappelle que :

- o Ventilation des locaux poubelles est imposée par Bruxelles Environnement via le permis d'environnement.
- o L'amenée d'air est l'air venant des caves. Du coup, l'arrêt de l'extraction du local poubelles va perturber la ventilation des caves et risque des problèmes de ventilation de celles-ci.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de ne pas modifier les horaires de la ventilation des locaux poubelles. Néanmoins, le placement d'un variateur de fréquence sera étudié avec M. Binamé

---

8.3 Réduction des charges d'entretien

- Contrat éclairages de secours : Il y en a 143 ce qui est beaucoup trop – proposition de faire entretenir la moitié tous les ans comme le contrat actuel

Le syndic rappelle que :

- o Les installations de sécurité ont été implantées suivant la législation en vigueur et réceptionnées par le SIAMU.
- o Un contrôle annuel est une obligation légale.

Après discussions, l'assemblée décide, à la majorité des présents et/ou des représentés, de marquer son accord sur cette proposition si elle reçoit l'aval de la compagnie d'assurance.

Contre : Lefebvre

- Chaque utilisateur de parking est tenu de nettoyer son emplacement ou de le faire nettoyer à ses frais par son aide-ménagère.

Le syndic rappelle aux copropriétaires l'obligation, repris dans les statuts, d'entretenir son bien (appartement, parking caves et autre....) en bon père de famille.

Ce point sera mis dans le ROI

Contre : Lefebvre

- Demande d'un propriétaire que les factures d'eau de A et C soient prises en charge par les 3 immeubles (A B C) et ce compte tenu que B ne participe pas à l'arrosage du jardin – Décision

Après discussions, l'assemblée décide, à la majorité des présents et/ou des représentés, que la répartition des frais d'eau des blocs A et C soient prises en charge par les 3 immeubles (A B C) et ce compte tenu que B ne participe pas à l'arrosage du jardin actuellement. Cela sera fait sur base d'une vérification des installations.

Si c'est le cas, la correction des frais sera faite de façon rétroactive.

Echéance fin juin 2022

Contre : Lefebvre

---

8.4 Améliorations proposées – Décision :

- Heures de blocage des portes d'entrée qui ne sont pas couplées aux ouvertures de parlophones.

Le système d'ouverture de porte ne fonctionne plus lorsque la porte d'entrée des immeubles sont verrouillées. L'assemblée choisit l'horaire annuelle 20h – 5 H.

Il est signalé que les visiteurs ne savent pas communiquer depuis le parlophone et les occupants ne savent pas ouvrir la 1<sup>er</sup> porte. Ce point sera signalé au promoteur.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de coupler les heures d'ouverture de la porte d'entrée avec celles des parlophones.

- Suite aux vandalismes/vengeances subis à 2 reprises dans l'espace garage B et C avec destruction de la serrure d'accès, proposition de supprimer la serrure. La porte s'ouvrira uniquement avec la commande à distance. Seules les personnes ayant un emplacement de parking intérieur auront accès au garage depuis l'extérieur – Décision (majorité absolue).

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de ne pas marquer son accord pour supprimer les contacteurs à clé pour l'ouverture de la porte de garage.

- Au niveau de la porte d'accès aux caves à partir du garage B et C, proposition d'enlever la clenche donnant accès du garage au couloir des caves. Cette porte s'ouvrirait donc avec la même clef que les portes d'entrée du bâtiment et du couloir des caves vers le garage, la porte s'ouvrirait avec la clenche. Cela apporterait une sécurité supplémentaire dans les caves vis-à-vis des visiteurs malveillants – Décision

Le syndic rappelle que :

Suivant la législation en vigueur et suivant les prescriptions du SIAMU, celle-ci ne peut être condamnée dans le sens de fuite au cas où cette porte est sur un chemin de fuite et dès lors, en cas d'accident, le syndic décline toute responsabilité.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de marquer pour supprimer la clenche de la porte du garage vers le couloir des caves.

- Enlèvement des panneaux vente et location – pour rappel les biens à louer ou à vendre doivent être indiqués dans les valves prévues à cet effet

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, d'interdire la pose de panneaux publicitaires pour la vente et la location d'appartements et rappelle qu'un panneau valve existe à cet effet au niveau du trottoir à l'avant de l'immeuble. L'avis publicitaire doit être envoyé au syndic qui se charge de le placer dans la valve prévue à cet effet.

Le promoteur doit retirer son panneau pour le 30 juin au plus tard.

---

8.5 Rappel du ROI :

- Parking extérieur

Parking sauvage sur les plantations.

Parking réservé aux visiteurs (si les habitants veulent s'y garer il faut leur signaler qu'il y a des emplacements couverts à vendre et à louer et qu'ils ne sont pas à la disposition des habitants

Solutions :

Achat d'un sabot pour bloquer les voitures.

Identification des plaques de tous les occupants de l'immeuble

Les parkings extérieurs sont réservés aux visiteurs. Tous les stationnements non prévus et de longue durée seront sanctionnés. Après information faite aux personnes concernées, un sabot pourrait être placé, une évacuation de la voiture concernée pourrait être faite au frais de la copropriété.

(Mercedes placée sur le parking extérieur, Porsche stationnée sur une partie commune dans le garage en sous-sol,..... )

Dès enlèvement de la Porsche, des bollards seront placés pour éviter ce stationnement interdit.

L'assemblée des copropriétaires exprime son profond agacement et demande que des procédures soient lancées et ce avec des amendes et/ou constat d'huissier.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de marquer sur ces propositions et donne un mandat au syndic pour agir jusqu'à l'évacuation du véhicule.

Vidange des cendriers sur les emplacements extérieurs  
Masques jetés des voitures.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner son accord au syndic pour agir et facturer en privatif son intervention par infraction constatée

- Chiens

Les propriétaires de chiens sont priés de ramasser les déjections de leurs animaux  
Frotter les pattes des chiens en cas de pluie ou neige et essuyer leur pelage de sorte qu'ils ne salissent pas les halls communs ou les cages d'escaliers ou les ascenseurs.  
Si par hasard, ils salissent, c'est au propriétaire de l'animal à nettoyer ou à payer l'indemnité pour le nettoyage !

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner son accord au syndic pour agir et facturer en privatif son intervention par infraction constatée

- Chaussures

Les halls d'entrée ne peuvent servir de local d'entreposage pour les chaussures et autres objets.  
Nous proposons de faire une remarque écrite et si récidive, d'évacuer les chaussures et autres objets –

Après discussions, l'assemblée prend acte.

Le syndic prendra officiellement contacte avec les personnes concernées et pourra lancer les procédures officielles.

- Bruits après 22.00

Respecter ses voisins en diminuant le bruit après 22.00 heures. Exceptionnellement, une soirée bruyante peut être tolérée mais alors il faut prévenir ses voisins en mettant un petit mot dans leur boîte aux lettres.

Après discussions, l'assemblée prends acte,

- Poubelles

Respecter le tri et surtout ne pas mettre de verre dans les sacs. La personne qui doit manipuler les sacs s'est déjà blessée à plusieurs reprises !!  
Les bouteilles sont à déposer à la bulle à verre et non dans le garage sur les emplacements de parking !  
Le local poubelle n'est pas non plus un dépôt pour objets encombrants.

Après discussions, l'assemblée prends actes.

---

8.6 Proposition d'instaurer des indemnités déménagement / emménagement - Décision

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de reporter à l'AG de 2023.

---

9. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision

9.1 Demande d'une propriétaire – Mise en place d'un bac à compost derrière les jardins – Décision (majorité 2/3)

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de ne pas marquer son accord sur cette demande.

Un bac à compost se trouve dans le champ en face de l'immeuble.

---

9.2 Demande d'un propriétaire : Installation de caméras pour sécuriser les abords de l'immeuble – Présentation du dossier – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le syndic rappelle qu'une installation de ce type doit répondre à la loi sur la vie privée et qu'elle n'a peu d'effet (via l'expérience du syndic sur 40 immeubles)

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de reporter ce point à L'AG de 2023.

9.3 Pour limiter la circulation en sens inverse au parking visiteurs, pose d'une barrière levante au niveau de la sortie commandée par une boucle magnétique – Décision (majorité 2/3)

Le budget peut être estimé à environ 15.000€ accompagné des coûts d'entretien et réparation.

Après discussions, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de reporter ce point à L'AG de 2023.

9.4 Proposition d'un propriétaire d'adoucir la pente de la bordure de l'entrée du parking visiteurs – Décision (majorité 2/3)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il s'agit d'une imposition de l'urbanisme de la commune de part le fait le trottoir fait également office de piste cyclable et donc la bordure doit être épaisse pour ralentir les voitures et éviter des éventuels accidents.

Néanmoins, le syndic a constaté qu'un enfouissement du sol est présent et a envoyé un mail à la commune afin qu'elle intervienne pour réduire la hauteur.

Après discussions, l'assemblée prend acte et remercie le syndic.

10. Alimentation du fonds de réserve – Proposition du syndic : 1.875 € par trimestre - Décision (majorité absolue)

Au jour de la réunion, le fonds de réserve s'élève à 13.128,87 €. Il est proposé de maintenir le rythme d'approvisionnement du fonds de réserve à hauteur de 2.000 €/trimestre. L'AG approuve à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés la proposition.

Le syndic remercie les copropriétaires ayant participé à cette visio-conférence qui s'est terminée à 21h35.

Date d'expédition par mail et mise en ligne, le 12 mai 2022.

PELONNEUX  
CDC

**MGS SPRL**  
Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87  
@ info@mgsyrd.com

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

## Rapport du Commissaire aux Comptes - Exercice 2021

à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la Résidence TREE  
sise avenue Dolez 139 139 A et B, 141A et B et 143 A et B  
à 1180 Bruxelles

Conformément aux dispositions légales et statutaires, je fais rapport dans le cadre du mandat de Commissaire aux Comptes qui m'a été confié par l'Association des Copropriétaires de la Résidence TREE lors de son Assemblée Générale du 21 avril 2021.

Le rapport inclut mon opinion sur les comptes annuels pour l'exercice 2021. Cet exercice a commencé le 01 janvier 2021 et s'est terminé le 31 décembre 2021. Le bilan de fin d'exercice se présente comme suit :

Bilan		
<b>Actif</b>	Compte courant	23 529,15
	Compte épargne	11 302,16
	Sinistre 2021-4	10,00
	Sinistre 2021-1 Porte Garage A Propriétaires	78,71
	Stock Télécommandes	33 232,34
	Anciens FRS/Propriétaires	303,83
	Fonds de roulement promoteur	45,38
	Arrondis	1 171,50
		11,44
	<b>69 684,51</b>	
<b>Passif</b>	Fonds de Roulement	55 000,00
	Fonds de Réserve Général	11 253,30
	Fournisseurs	2 721,96
	Reserve Intérêts & Indemnités	709,25
	<b>69 684,51</b>	

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du Syndic. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies.

La responsabilité du Commissaire aux Comptes est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base d'un contrôle. Celui-ci a été effectué de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Toutes les explications et informations requises ont pu être obtenues du Syndic et il peut dès lors être établi que

- les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent,
- les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers,
- la répartition des charges entre copropriétaires est conforme aux statuts
- les dépenses sont conformes aux décisions de l'assemblée générale,
- la gestion répond aux normes de prudence et d'honnêteté.

**En conclusion, j'estime que les comptes annuels 2021 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association des Copropriétaires.**

Bruxelles, le 21 avril 2022

Colette LIENARD,  
Commissaire aux Comptes de la Résidence TREE



**TREE**

Avenue Dolez 139-141-143  
 1180 UCCLE  
 BCE: 0.689.898.939  
 Banque: BE55 0689 3562 4944  
 BIC: GKCCBEBB

**M.G.S srl**

Chaussée de La Hulpe, 150  
 1170 Bruxelles  
 Tél.: 02/534.44.48  
 IPI: 502.057

**BILAN**

Décompte 4T2021

Période 01/10/2021 - 31/12/2021

Fait: 21 avril 2022

Date Impr.: 21/04/2022

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		55.000,00
100020 FONDS DE ROULEMENT PROMOTEUR	1.171,50	
150010 ARRONDIS	11,44	
150020 RÉSERVE INTERETS & INDEMNITES		709,25
150040 ANCIENS FRS/PROPR.	45,38	
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		11.253,30
330001 STOCK DE TÉLÉCOMMANDES	303,83	
400000 PROPRIETAIRES	33.232,34	
440000 FOURNISSEURS		2.721,96
499101 SINISTRE 2021-1 PORTE GARAGE A	78,71	
499102 SINISTER 2021-4	10,00	
550000 COMPTE EPARGNE	11.302,16	
551000 COMPTE COURANT	23.529,15	
	<b>69.684,51</b>	<b>69.684,51</b>

**GRAND LIVRE GENERAL**

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2021001	01/01/21	01/01/21	Réouverture année comptable				3.750,57		3.750,57
DIV	2021006	31/03/21	31/03/21	Provisie nr 4 - 31/03/2021				1.875,57		5.626,14
DIV	2021009	30/06/21	30/06/21	Provisie nr 5 - 30/06/2021				1.876,02		7.502,16
DIV	2021016	30/09/21	30/09/21	Provisie nr 6 - 30/09/2021				1.875,57		9.377,73
DIV	2021026	31/12/21	31/12/21	Provisie nr 7 - 31/12/2021				1.875,57		11.253,30
<b>160000</b>							0,00	11.253,30		11.253,30
1600	***	Fonds de reserves					0,00	11.253,30		11.253,30
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					0,00	11.253,30		11.253,30
							0,00	11.253,30		11.253,30

**TREE**  
**Avenue Dolez 139-141-143 - 1180 uccl**  
**BCE 0.689.898.939**

**EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12**

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PROTECTION INCENDIE	4.463,00	4.599,81	4.650,00
CONTRÔLE + ENTRETIEN ASCENSEURS	9.250,00	10.771,65	10.800,00
ENTRETIEN BATIMENT	22.100,00	21.582,98	21.700,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	8.530,00	4.961,92	5.000,00
EAU (2)	4.000,00	15.159,03	15.250,00
ENTRETIEN JARDIN	16.500,00	17.175,90	17.250,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (4)	8.400,00	9.305,48	18.700,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	900,00	2.286,66	2.300,00
HONORAIRES SYNDIC	20.000,00	19.998,00	21.000,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	8.250,00	8.673,63	8.750,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	0,00	574,74	580,00
FRAIS AG (3)	27,00	279,00	700,00
	<b>102.420,00</b>	<b>115.368,80</b>	<b>126.680,00</b>

(1) électrique, égouts, porte, bâtiment

(2) dmde de contrôle et contestation auprès de VIVAQUA qui accuse un retard administratif dans la gestion des plaintes de 14 mois

(3) 2021 pas de location de salle

(4) Fin du contrat cadre - consommation au prix du marché soit 5 x plus élevée qu'en 2020

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
REPARATIONS ASCENSEURS	0,00	598,95	650,00
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	0,00	879,31	1.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	0,00	97,44	100,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	0,00	1.946,06	2.000,00
HONORAIRES EXPERTS, AVOCATS,...	0,00	7.095,33	10.000,00
	<b>0,00</b>	<b>10.617,09</b>	<b>13.750,00</b>

<b>TOTAL</b>	<b>102.420,00</b>	<b>125.985,89</b>	<b>140.430,00</b>
--------------	-------------------	-------------------	-------------------



## RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULÉ DE LA RÉSIDENCE TREE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 11 MAI 2022

- 1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
  - Plantations arbustes et arbres
  - Raccordement des 3 immeubles à l'égout
  - Mise en place panneau propriété privée
  
- 2. Travaux décidés mais non réalisés**
  - Néant
  
- 3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
  - Remplacement carrelages ascenseurs
  - Remise aplomb porte local poubelle
  - Autres petits travaux de maintenance liés à l'usage et réalisé sous le contrôle du président, Monsieur Peigneur
  - Autres petits travaux d'entretien gracieusement fait par Monsieur Peigneur qui est remercié.
  
- 4. Sinistres en cours ou clôturés**
  - Sinistre dégâts des eaux A11-A01-A02 : recours Louise De Waele
  - Sinistre dégâts des eaux C2.5 : recours Louis De Waele
  - Sinistre dégâts des eaux B2.5 – B3.2 : en cours
  
- 5. Dossiers litigieux et procédures en cours**
  - ACP vs Louis De Waele/Eaglestone dans le cadre de la réception définitive et des problèmes d'infiltrations.
  
- 6. Les contrats de fournitures régulières**
  - Changement contrat entretien des pompes
  - Changement contrat contrôles périodiques ascenseurs
  
- 7. Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
  - Néant



## ACP TREE - LISTE DES FOURNISSEURS

	NOMS FOURNISSEURS	TEL FOURNISSEURS	EMAIL FOURNISSEURS
Ascenseur Entretien	COOPMAN ORONA	056/ 35 07 01	service.WCB@coopman.orona.be
Ascenseur Sect	VINCOTTE	02/674 57 11	brussels@vincotte.be
Chaudière Individuelle (contrats individuels)	ETSB SRL	0489/273 318	adrianratiu41@yahoo.com ou bien etst@voo.be
Containers Poubelles	BXL PROPLETE (CT 55830)	0800/981 11	pro@arp-gan.be
Courtier	A.D.L - DELAROIX	02/374 66 76	amaury@delacroix-sprl.be
Déboucheur & Entretien	ESB	0471/ 500 671	steph@esbcare.be
Détection CO	DAELEMANS	019 33 99 43	sales@dalemans.com
Détection alarme incendie	VLVSA	04/ 257 51 26	savincendie@vlvsa.be
Déclenchement alarme incendie	Géré par des copropriétaires	-	voir procédure mail 14/01/2021
Extracteur-Ventilation (contrats individuels)	ETSB SRL	0489/173 318	adrianratiu41@yahoo.com ou bien etst@voo.be
Entretien nettoyage	MIMS - via SYNDIC	02/534 44 48	team3@mgssyndic.net
Electricité (sous-traitant du promoteur)	CCELEC	04/247.17.27	info@ccelec.be ou bien claudy.cravatte@ccelec.be
Electricité - Dépannage - En Journée	SERVI SYNDIC	0473/ 112 431	info@servisyndic.com
Entretien - Dépannage (En dehors des heures)	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Extincteurs & Dévidoirs	DIMEX TECHNICS	087/89.04.01	info@dimex-technics
Exutoirs de fumées	SECURITY ALARM	086/45.67.89	info@securityalarmservice.be
Blocs de secours	SECURITY ALARM	086/45.67.89	info@securityalarmservice.be
Jardinier	PROGARDENER	0496/867 944	progardener@skynet.be
Ligne de Vie	INDUSAFE	03/830 42 11	info@indusafe.be
Parlophonie Comelit (pas de contrat à prévoir)	HIGH SYSTEMS	02/538 48 50	info@highsystems.be
Plombier - Dépannage	ESB	0471/500 671	info@esbcare.be
Pompes	WILO	02/482 33 33	dispatching.be@wilo.com
Portes de Garage	NASSAU DOOR BELGIUM	055/30 70 00	service@nassau-door.be
Serrurier - Dépannage	CASCIARO	0475/979 899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	stp@pierreclabots.be
Reproduction clés appartement via plan litto	TINANT		
Système d'arrosage automatique	BARVAUX	067 84 15 89	info@barvaux.be
Toitures Vertes	PROGARDENER	0496/867 944	progardener@skynet.be
Ventilation des communs / garages	ABC TECHNICS	vérifier si ETSB peut être enlevé.	
Ventilation des communs / garages	ETSB SRL (Christian)	0473 624 954 (0489/173 318 ?)	etst@voo.be

**Rapport du CDC à l'AG du 11 mai 2022**  
**Exercice 2021**

Au cours de l'année 2021 et jusqu'à ce jour, j'ai continué à assurer le suivi des installations en tant que CDC afin d'optimiser les installations.

En accord avec le syndic, j'ai donc renégocié certains contrats de maintenance à la baisse afin de diminuer les charges déjà très importantes.

Comme l'année dernière, je me suis investi dans le suivi des contrats et des interventions d'entretien et de réparation des différents équipements.

La mise en place l'année passée de notre équipe de surveillance des alarmes incendies a été très productive puisqu'on n'a observé plus aucun déclenchement intempestif.

Je me suis en outre notamment dévoué pour enlever les tags sur les murs et les panneaux de la copropriété et j'ai repeint les murs endommagés.

Je tiens donc aussi à remercier les copropriétaires qui m'ont aidé dans ces tâches souvent ingrates.

J'ai effectué 39 interventions que je ne détaillerai pas ici mais qui ont été nécessaires à la bonne tenue, au respect et au bien-être de notre belle copropriété.

Merci pour votre confiance et n'hésitez pas à dénoncer les incivilités de certaines personnes qui n'ont aucun scrupule à détériorer notre bien à tous.

Michel PEIGNEUR,  
CDC

