

Chaussée de la Hulpe 160 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 (option 3)

E-mail : [team3@mgsyndic.net](mailto:team3@mgsyndic.net)



Aux copropriétaires de la résidence  
**TREE**

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

**DE LA RÉSIDENCE TREE DU 10 avril 2024**

**BCE 0689.898.939**

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 avril 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

**PROCÈS 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 34 sur 60 formants ensemble 5.966/ 10.000<sup>aines</sup>

Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h24.

Est nommé Président de séance : M. PEIGNEUR

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par M VAN HOVE.

Participe également à la réunion : Maître Lebeau, Mr Fekreche et Mouligneau de la société Belcharge

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 2023 (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 2023. 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 577-884 18°) - projet en annexe de la présente**

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Le syndic donne les explications sur le budget annuel des dépenses pour un montant de 141.200€ Le budget est approuvé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

**b) Présentation et adoption du budget extraordinaire.**

*Voir point travaux et fonds de réserve*

**2.3 Situation des débiteurs**

La situation est bonne.

4 copropriétaires n'ont pas procédé au paiement des charges pour un montant total cumulé de 3.399,89€. Les procédures de rappels ont été lancées et sont suivies par le syndic.

---

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

Le fonds de roulement est de 55.000 € et est jugé suffisant par le syndic.

Sur base de budget de 141.200€ et sur base du ratio de 5/12 pour garantir le paiement des factures, le montant du fonds de roulement devrait être fixé 58.834€.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés, de ne pas l'augmenter.

---

2.5 Expédition des décomptes – rappel que par soucis d'écologie il a décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

La proposition est acceptée.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

La copropriété y adhère

---

2.6 Rappel du montant de la franchise qui est en augmentation

Le syndic informe l'assemblée que la franchise contractuelle est à ce jour d'un montant de 930€. Cette augmentation de la franchise est liée à la répétition des sinistres.

A l'avenir, le syndic analysera les sinistres avec le CDC afin de déterminer s'il est judicieux au non de le déclarer. Si le sinistre n'est pas déclaré, le principe de l'auto-assurance (gestion du sinistre par la copropriété) sera appliqué avec les mêmes règles de fonctionnement pour l'imputation des frais et de la franchise. Le syndic joint en annexe un petit rappel de la procédure à suivre en cas de sinistre.

---

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 souscrits 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 4 semaines avant l'AG pour être joint à la convocation.

---

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, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à MGS srl qui est remercié pour sa gestion efficace.

---

4.3 Au commissaire aux comptes

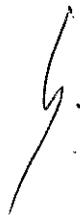
L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

---

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.

L'assemblée marque son accord, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de nommer M. MOUCHERON (bâtiment A), 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 et la sécurité au TRFIE.

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. LEBENARD 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 élit à la majorité, MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MIEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année accompagnée de la gestionnaire Monsieur VAN HOVE 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 gestionnaire de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le représentant légal de la copropriété.

L'Assemblée générale mandate le président de séance pour la signature de l'avenant au contrat de syndic.

Contre : Mr Moucheron

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – le 9 AVRIL 2025 A 18 HEURES (sous réserve de disponibilité de la salle) – Majorité Absolue

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. Il est précisé au CAFE MARIS.

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. Information - rappel - suggestion du syndic.

7.1 Compte tenu du volume exponentiel des mails que reçoivent les syndics à Bruxelles, nécessité de rappeler aux copropriétaires que la mission du syndic se limite à la gestion des parties communes et des techniques spéciales équipant l'immeuble (chaudière, ascenseur, etc)

Il appartient nécessairement aux propriétaires de gérer leurs problèmes privés, dont les frais ne passeront plus par le compte de la copropriété, ce qui allégera ainsi le besoin en trésorerie des associations de copropriétaires. La liste et les coordonnées des fournisseurs de l'immeuble sont disponibles via le site de la copropriété et annexé à la présente convocation.

Pour rappel, toute demande privative pourra être facturée au propriétaire concerné.

Le syndic joint également une note informative relative au déroulé d'un sinistre pour lesquels il est inutilement sollicité et les règles de fonctionnement appliquées par l'ACP en matière d'assurance et d'auto-assurance.

L'objectif n'est pas récupérer mais de sensibiliser les propriétaires au temps perdu par le syndic qui pourrait être mis à profit de la collectivité.

L'assemblée prend acte de cette information et y adhère

7.2 Envoi des convocations et des pv d'assemblée uniquement par mail dès 2024 – documents disponibles également sur le site de la copropriété.

Seules les personnes n'ayant pas d'adresse mail ou n'ayant pas signé la dérogation (voir annexe) continueront à recevoir la convocation par courrier simple ou recommandé.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl appliquera les procédures suivantes :

- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail ou par courrier recommandé si la dérogation n'a pas été renvoyée au syndic.

L'assemblée en prend acte et y adhère

7.3 Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer 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

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic sous le contrôle du CDC de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété.

7.4 PEB 2025 : Information sur la nomination future d'un expert

Le syndic expose les informations les plus récentes à ce sujet. Le syndic informe que la situation est toujours en cours d'évolution et que les informations présentées sont celles disponibles au jour de la réunion.

- En février 2024, le Parlement Européen a révisé sa position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments de la loi européenne sur le climat de juillet 2021 (communiqué : 20230206IPR72112). Objectif : d'avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.
- En 2026, les certificateurs PEB migreront vers un nouveau logiciel facilitant leur gestion.
- Au plus tard en 2030, l'ensemble des habitations devront obligatoirement être munis d'un PEB valide. Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :
  - o Risque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
  - o Réduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.
  - o Saturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration.Il y aura désormais un certificateur par ACP et non plus un certificateur par habitation.

- En 2033, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la première moitié).
- En 2035, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la seconde moitié) si les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés.
- En 2045, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende.
- En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.
- La formule de calcul des amendes est :  $(kWh/m^2/an) \times \text{surface de l'habitation} \times 2.5 = \text{amende}$   
Les amendes sont calculées de façon à être supérieures à l'investissement nécessaire à l'amélioration du PEB. Il ne sera donc jamais rentable pour l'ACP de ne pas réaliser les travaux et de payer la sanction.
- Les copropriétaires sont cosolidaires des amendes qui seront réparties au prorata des quotités sauf si le poste d'amélioration est entièrement privatif (châssis).  
Exemple :
  - o Appartement 1 à un PEB de G
  - o Appartement 2 à un PEB de F
  - o Appartement 3 à un PEB de E
  - o Appartement 4 à un PEB de D
  - o Appartement 5 à un PEB de C+

Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033.

Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.

La somme de ces amendes sera envoyée à l'ACP qui la répartira sur l'ensemble des propriétaires (appartements 1, 2, 3, 4 et 5) au prorata des quotités. Cette méthodologie est imposée par le législateur et ne peut pas être modifiée.

Le syndic rencontre actuellement plusieurs experts PEB afin d'apprécier leurs compétences, leurs disponibilités, leurs prix et la possibilité d'établir un contrat-cadre dans le but de réduire les coûts. La mission de ce certificateur sera de faire rapport de la situation actuelle, de proposer une stratégie de rénovation, une estimation des coûts, une proposition de financement et un suivi continu de l'ACP avec une mise à jour régulière de son rapport de situation.

#### - Nomination d'un expert indépendant - agréé - Décision

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de donner un mandat au syndic pour nommer un expert. Le but est de réunir le plus grand nombre de copropriété pour négocier

un prix en fonction de l'importance de la demande.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, donne mandat au CDC pour le choix du certificateur qui réalisera le PEB des communs.

#### - Mandat spécial à donner à MGS ou à Monsieur Moreau pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP

L'immeuble étant neuf, il n'y a pas lieu d'effectuer ce travail

### 7.5 ROI

#### - Avenant au ROI - décision Absolue projet à recevoir

Le CDC présente les modifications apportées au ROI. Ces dernières sont principalement une intégration de certains articles des statuts dans le ROI.

Le projet sera joint au PV de l'AG. Les copropriétaires auront jusqu'au 30 juin 2024 pour émettre leurs éventuelles remarques. Sans remarques aucun à cette date, le nouvel ROI sera validé.

L'assemblée générale marque accord sur cette proposition

#### - Il appartient aux copropriétaires de transmettre le ROI à leurs locataires et de le faire respecter par ceux-ci - les rappels à l'ordre éventuel du syndic seront réacturés systématiquement en privatif à l'occupant selon le tarif repris au contrat.

L'assemblée se déclare informée

#### - Rappel des règles concernant les locations AIRBNB, les Agences Immobilières et sociales (décision)

L'Ordonnance du 8 mai 2014 et l'arrêté d'exécution du Gouvernement bruxellois du 24 mars 2016 imposent que les propriétaires d'appartements qui le proposent en AirBnB doivent l'enregistrer auprès

de Bruxelles l'économie et l'emploi. Un des documents à fournir dans ce dossier d'enregistrement est l'annexe C décrit ci-après.

C) Accord écrit des copropriétaires

Si l'immeuble constitue une copropriété, vous devez également demander un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires. Cet accord écrit doit porter sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

De plus, il est obligatoire de répondre aux prescriptions suivantes

- Une affectation urbanistique spécifique du bien (même si c'est sujet à controverse) ;
- Une attestation de sécurité incendie qui doit être préalablement délivrée par le Bourgmestre sur avis du SIAMU en vertu de l'arrêté du 24 mars 2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique ;
- Une attestation ad hoc de la Commune visée par l'article 7 § 1. 11<sup>o</sup> de l'arrêté du 24 mars 2016 ;
- Un permis d'exploitation, sauf à respecter les conditions spécifiques pour les hébergements chez l'habitant qui prévoient notamment que l'exploitant doit y établir sa résidence principale et ne peut accueillir plus de quinze touristes en même temps (article 10 de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique)

L'assemblée confirme à l'unanimité des présents et des représentés, d'interdire ce type de location.

En conclusion, toutes les locations AirBnB sont interdites. La copropriété demande au syndic de lancer les démarches et prendre également contact avec les autorités compétentes pour faire stopper la/les location(s) en cours.

- Rappel pliage cartons poubelles

Le syndic rappelle l'importance de bien plier les cartons avant de les mettre dans le container adéquat. Il s'agit d'une question de respect pour son voisin et pour le nettoyeur.

- Rappel de différents points pour une vie en « bon père de famille » : ne pas abandonner ses encombrants dans les garages, halls, caves, vigilance croques de chien, odeurs de cigarettes/cannabis, ...

Le syndic fait l'énumération des règles de vie en communauté afin de se respecter l'un et l'autre.

- Respect nettoyage : trace de boue, coupe et salissures sur les murs en montant les vélos, paillassons dans les halls d'ascenseur.

Le syndic fait l'énumération des règles de vie en communauté afin de se respecter l'un et l'autre.

- Rappel aux propriétaires bailleur de bien mettre les noms des occupants sur les sonnettes dans les halls intérieur

L'assemblée prend bonne note de la demande qui revêt un caractère obligatoire.

- Parking sauvage - vigilance - referendum plaque de voiture, ...

Le syndic a dû, à plusieurs reprises, faire des rappels concernant le stationnement sauvage aux endroits non prévus à cet effet. Des frais pour rappel au ROI ont été facturés. L'assemblée demande que le syndic fasse un recensement des plaques des voitures des occupants afin de pouvoir s'adresser au propriétaire du véhicule en cas de stationnement sauvage. L'assemblée demande également qu'en cas de constatations, que le rappel soit facturé en privatif au forfait de 50€ à majorée des frais de syndic. L'assemblée générale marque à l'unanimité des présents et des représentés, son accord sur ses 2 propositions.

**7.6 Demande de Monsieur Vandebecq : « Modification des statuts - amendement de l'article 4 h) emplacements de parking » - lettre en annexe - Explications – Décision (majorité absolue)**

Mr Vandebecq accompagné de son avocat expose les raisons de sa demande.

L'assemblée générale, à la majorité requise des présents et des représentés, refuse de modifier les statuts et d'autoriser la vente d'un emplacement de parking à un tiers non occupant dans la copropriété. Voir le résultat des votes en annexe.

**7.6 Proposition d'une propriétaire : nettoyage des emplacements de parkings après la neige – si pas fait avant le 1er mai 2024 proposition de faire un nettoyage groupé à facturer privativement – Décision (majorité absolue)**

Le syndic rappelle que l'ouvrier de Mr Meganek réalise déjà ce travail ainsi que le nettoyage des parkings.

**7.7 Information sur les bornes – cadre législatif – Décision (majorité absolue)**

Le syndic rappelle que la loi « à la prise » est votée et est d'application. Le syndic rappelle l'existence d'un arrêté régional qui énumère les recommandations techniques et légales à suivre lors de l'implantation de bornes dans les parkings.

Voici les recommandations à suivre :

- Procéder à une installation commune uniquement dédiée à alimenter les parkings en électricité pour les bornes.
- Placer un bouton coup de poing à l'entrée des parkings pour couper l'électricité des bornes en cas d'incendie
- Garantir un renouvellement d'air toutes les 3 heures dans les parkings.
- Placer des plans indiquant les emplacements munis de bornes électriques.

Le syndic rappelle également que le service de prévention pompiers lors du renouvellement ou de la mise à jour du permis d'exploitation des parties communes (gaz, chaudière,...) pourrait venir avec des exigences supplémentaires (sprinklage détection incendie,...). Cela vaudrait dire que potentiellement, l'installation devrait être améliorée et/ou modifiée.

L'arrête régionale sera joint au PV de l'AG.

Le syndic informe avoir demandé une offre à la société Belcharge qui propose de réaliser une installation en tiers investisseur.

Mr Fekreche et Mr Moutigneau Présente leurs 2 types d'offres, à savoir

#### **Investissement via un Tiers investisseurs**

Le société Belcharge place gratuitement :

- Le nouveau tableau électrique dédié uniquement pour l'électricité des bornes pour charger les voitures électriques.
- Le chemin de câble pour amener le câble électrique vers chaque emplacement de garage.

La copropriété doit :

- Prendre à sa charge le surplus au-delà des 5.000€ pour le placement d'un nouveau compteur électrique par immeuble qui sera placé par SIBELGA (budget entre 3 et 6.000€) La facture d'électricité de ce nouveau compteur sera envoyée directement à BELCHARGE
- Ouvrir une ligne internet pour les bornes de recharges
- Signer une convention d'une durée de 10 ans d'exclusivité

Ensuite, en contrepartie, les occupants désirant avoir une borne devront

- Remplir un formulaire de demande de placement de borne pour l'achat de la borne Aflent HKW à un prix de 3.170€ TVAC chez Belcharge et du raccordement

La facture d'électricité du nouveau compteur sera envoyée à BELCHARGE .

Pour utiliser sa borne, l'occupant doit systématiquement scanner son badge ou sa carte (ex. chargemap) sur la zone RFID de sa borne avant de démarrer la recharge. Le tarif est le suivant :

- En plus du prix de l'électricité, la société BELCHARGE facture 0.23€/kWh TVAC pour l'entretien de l'installation, la télémessure et le calcul des consommations.

Chaque occupant recevra une facture mensuelle de son opérateur de carte de recharge (chargemap, total, etc).

L'ensemble des procédures sont gérées par BelCharge sans intervention du syndic.

#### **Investissement en fonds propre.**

Le syndic informe avoir demandé des offres aux sociétés Belcharge et Qpower.

Voici l'offre de Belcharge

- o Placement du tableau électrique commun et des chemins de câble : budget 68.367,42€ TVAC
- o Achat de la borne et du câblage : budget 2.359,5€ TVA (pendant les travaux) ou 2.649,90€ TVA (après les travaux)
- o Entretien, relevé des index, calcul des consommations et facturation en direct chez les utilisateurs : 0,12€/Kwh

La société Qpower

- o Placement du tableau électrique commun et des chemins de câble : budget 82.724,57€ TVAC
- o Achat de la borne et du câblage : budget 2.5331,32€
- o Relevé des index et envoi au syndic pour facturation.

#### **Après discussion.**

L'assemblée générale à l'unanimité des présents ou des représentés, décide de reporter ce point à l'AG de 2025. Une étude sera réalisée avec le Facilitateur des bornes de l'IBGE.

L'assemblée demande qu'un recensement des personnes intéressées par une borne soit réalisé par le syndic. Le résultat de cette étude sera présentée lors d'une AG extraordinaire.

Mr Moucheron informe qu'il attend le résultat de l'étude du Facilitateur pour prendre position et ce également en fonction de la décision prise lors de la future AG Extraordinaire.

---

**7.8 Situation sur la réception définitive des parties communes – information – décision de lancer ou non un dossier contentieux (judiciaire)**

Le syndic informe l'assemblée que des 8 remarques restantes pour accorder la réception définitive. 6 points ont été résolus. Les 2 remarques non levées sont :

- Les Infiltrations dans les parkings sont toujours présentes
- L'infiltration provenant de la terrasse de Mr Bondu est toujours présente.

Le syndic informe que 2 détections de fuite ont été réalisées afin d'apporter la preuve de la responsabilité du promoteur. Malgré cela, ce dernier ne veut pas intervenir.

De plus, l'infiltration au sein de l'appartement de M. Mocanu est réapparue malgré l'intervention de la société Louise De Waele il y a quelques mois.

Le syndic en accord avec le CDC a mandaté Maître Lebeau pour défendre les intérêts de la copropriété. Un courrier recommandé a été envoyé au promoteur pour tenir une réunion dans le but de trouver un accord. Après plusieurs échanges, la société Louis De Wael a accepté de tenir une réunion contradictoire. La date retenue est le 26 avril.

Maître Lebeau expose la suite à donner à ce dossier et expose les tenants et aboutissants d'un éventuel dossier en justice si un accord n'est pas trouvé. Dans cette éventualité, Maître Lebeau propose de lancer la citation pour faire bloquer le délai au niveau de la garantie décennale pour ces points.

Le syndic informe avoir effectué une visite des lieux avec à l'architecte Mr Cottonier. Il a été constaté des problèmes au niveau des étanchéités qui expliquent les infiltrations actuelles.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents ou des représentés, ratifie le mandat donné à Maître Lebeau.

Après analyse et discussion, l'assemblée générale, à l'unanimité des présents ou des représentés mandate l'architecte Mr Cottonier comme conseil technique suivant un taux horaire de 120€ HTVA pour défendre les intérêts de la copropriété face Louis De Wael.

Si un accord n'est pas trouvé lors de la réunion contradictoire du 26 avril 2024, l'assemblée générale donne mandat au CDC pour valider l'ouverture d'un dossier contentieux devant la justice. Le CDC reçoit également un mandat pour valider des dépenses « judiciaire » ne pouvant excéder 10.000€ Passer ce montant, une AG extraordinaire sera organisée.

---

**7.9 Réglage de l'éclairage extérieur – décision absolue**

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents ou des représentés de remettre l'éclairage extérieur. Le CDC reçoit le mandat pour effectuer les réglages. Une analyse des coûts sera faite à l'AG de 2025

---

**7.10 Demande de Mr Vandebek – Modification des statuts pour les emplacements des parkings : voir annexe**

Voir point 7.6

---

**8. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision**

**8.1 Placement d'éclairage avec détection de mouvements au niveau des allées entre les immeubles ..**

présentation du dossier et des devis à recevoir - Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents ou des représentés de ne pas réaliser ce travail.

---

**8.2 Pour réduire les charges communes d'électricité, placement de panneaux photovoltaïques .. Décision (majorité 2/3)**

Le syndic a demandé des offres aux sociétés suivantes.

- DS Power budget : 42.337,90€ TVAC
- Sunelec budget : 46.248,68€ TVAC
- Active Energie budget : 44.748,22€ TVAC

L'assemblée générale à l'unanimité des présents ou des représentés ne marque pas son accord pour placer les panneaux photovoltaïques. Le point sera remis à une AG ultérieure.

---

**8.3 Sécurisation de l'immeuble – placement de caméras dans les garages – présentation du dossier et des devis en annexe – Mode de financement - Décision (majorité 2/3)**

Le Conseil de Copropriété répond aux questions de nombreux copropriétaires suite aux divers effractions et vols survenus dans les garages. Une demande d'offres a été lancée pour placer des caméras dans les garages.

3 sociétés ont remis prix pour placer 4 caméras par garage, à savoir (les offres datant de 2023 sont à réactualiser)

- Société Casier : budget 8.740€ HTVA
- Société Bernard Elec : budget 5.337€ HTVA
- Unity group : budget 10.882,96€ HTVA

Le Syndic rappelle qu'à ce budget, il faut prévoir l'entretien annuel et les heures facturées à visionner les images par le syndic.

Le Syndic rappelle que si accord, il faudra désigner la personne en charge du traitement des images soumises au RGPD et ainsi éviter les frais de syndic. Les personnes nommées sont M Mocanou, Mr Peigneur et Mr Moucheron et si nécessaire le syndic.

Après avoir voté, l'assemblée décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de placer des caméras dans les parkings.

Voir le résultat des votes en annexe.

Le syndic reçoit le mandat pour inscrire la copropriété auprès de l'organisme agréé de la police au taux horaire de 70€ de l'heure

Les travaux sont financés les charges courantes garages

---

**8.4 Traitement / démoussage façades – Devis informatif de la firme DESSOY en annexe – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)**

Le syndic informe de l'importance de procéder à l'entretien des façades.

Les sociétés suivantes ont remis prix,

- Dessoy : budget 10.285€ TVAC
- Technimousse : budget 28.536€ TVAC

Après discussions, l'assemblée marque son accord à l'unanimité des présents et/ou des représentés, pour réaliser ces travaux et mandate le CDC pour le choix de la société pour un budget maximum de 29.000€ TVAC qui seront financé via le fonds de réserve.

---

**8.5 Sécurisation des Portes des garages vers accès cages d'escaliers – présentation du dossier – Décision (majorité 2/3)**

Le syndic expose le dossier et les devis. Le budget est de +/- 300€HTVA/porte

L'assemblée décide à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de mandater le CDC pour le choix de la société pour un budget de 300€ par porte.

Les travaux seront financés via les fonds de réserve.

---

**9. Alimentation du fonds de réserve – décision (majorité absolue)**

Au jour de la réunion, le fonds de réserve s'élève à 37.251.36€.

Il est proposé d'augmenter le fonds de réserve actuel par des appels trimestriels de 7.200€.

L'AG, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, marque son accord sur cette proposition.

---

Le syndic remercie les copropriétaires ayant participé à cette assemblée générale qui s'est terminée à 21h30



MGS SPRL  
Le secrétaire  
Chaussée de la Woluwe 150  
1170 Bruxelles  
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87  
info@mgsyndic.net

Le président

  
PEIGNEUR M.

Date d'expédition par mail et mise en ligne, le 16 avril 2024.

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.



Assurance R. C. prof. & cautionnement

RPM Bruxelles

IPI : 502057

AXA N° 730 390.160

IPI : 508602

IPI : 511557

N° Entreprise : TVA BE 0849.604.687

IBAN : BE55 0682440440 44



Bruxelles, le 3/04/2024

### Rapport d'activité du CDC – AG 2023

Au cours de l'année 2023 et jusqu'à ce jour, je peux dire que l'activité en tant que CDC a été assez intense. Mon but principal a été d'optimiser la gestion la copropriété au mieux des intérêts des copropriétaires

En collaboration avec le Syndic, nous avons veillé au respect des interventions du matériel défectueux et surtout nous avons veillé à l'exécution des contrats de maintenance et à la réparation des installations défectueuses

Je me suis également investi dans la surveillance des interventions de maintenance et les réparations des différents équipements notamment :

- Remplacement des compteurs électriques par des compteurs intelligents de dernière génération ;

- les prestations du jardinier,

- l'entretien des toitures vertes,

- le dépannage des portes de garage,

- la surveillance des installations d'incendie, de CO, des infiltrations ,

- le suivi des réunions préparatives aux réceptions définitives

- surveillance de la réparation des portes de caves et local vélo .

- Gestion du programme de l'arrosage des jardins

- Réparation des luminaires externes .

- Vidange des citernes d'eau de pluie et citernes de relevage afin d'effectuer la réparation des groupes hydrophores et pompes de relevage .

- Mise en place des encombrants laissés par les habitants irrespectueux dans les locaux et garage avec l'aide de Madame Para pour enlèvement par Bruxelles propreté..

- Demande de devis pour le démoussage des façades de la copropriété .

Ceci représente un total approximatif et minimum d'une cinquantaine d'interventions.

Pour veiller au bon vivre ensemble de notre copropriété, je vous propose d'approuver les solutions aux différents points repris à l'AG et de nous engager à faire respecter à l'avenir ces règles de vie en communauté.

Merci de votre confiance.

Michel Peigneur,  
Conseil des Copropriétaires.



## Rapport du Commissaire aux Comptes - Exercice 2023

a l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la Résidence TREE  
sise avenue Dolez 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 12 avril 2023

Le rapport inclut mon opinion sur les comptes annuels pour l'exercice 2023. Cet exercice a commencé le 01 janvier 2023 et s'est terminé le 31 décembre 2023. Le bilan de fin d'exercice se présente comme suit :

<b>Actif</b>	Compte courant	29 167,47
	Compte epargne	37 164,81
	Sinistre 2021-4	10,00
	Sinistre 2021-5	623,30
	Sinistre 2022-3	628,91
	Sinistre 2023-1	400,00
	Sinistre 2023-2 DDE A01-A11 A2	500,00
	Sinistre 2023-3 Effraction APP	300,00
	Propriétaires	33 118,32
	Fonds de roulement promoteur	1 171,50
	Anciens FRS/Propriétaires	45,38
	<b>103 129,69</b>	
<b>Passif</b>	Fonds de Roulement	55 000,00
	Fonds de Reserve Général	35 200,75
	Fournisseurs	7 596,40
	Sinistre 2022-4 en attente	4 650,49
	Arrondis	169,95
	Reserve Intérêts & Indemnités	512,10
	<b>103 129,69</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.

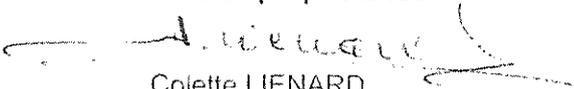
La responsabilité du Commissaire aux Comptes est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base d'un contrôle. Celui-ci a été effectué de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

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 2023 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association des Copropriétaires.

Bruxelles, le 5 mars 2024

  
Colette LIENARD,  
Commissaire aux Comptes de la Résidence TREE

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

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

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2023</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	5.700,00	5.276,62	5.800,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	4.500,00	10.943,82	12.100,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	3.550,00	2.356,75	2.600,00
ENTRETIEN DES COMMUNS	25.000,00	23.759,56	26.200,00
JARDINS	17.900,00	16.722,20	18.400,00
EAU (2)	17.000,00	-329,87	10.000,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	1.700,00	2.744,38	3.000,00
ELECTRICITE	25.900,00	13.204,01	14.600,00
ASSURANCES + RC	10.050,00	10.153,06	11.200,00
HONORAIRES SYNDIC	23.150,00	23.150,00	25.300,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	250,00	268,06	300,00
FRAIS AG	750,00	349,20	400,00
	135.450,00	108.597,79	129.900,00

(1) électrique, égouts, porte, entretien bâtiment

(2) Nous n'avons reçu aucune facture pour 2023 seulement les factures de Régularisation 2021-2022

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2023</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
REPARATION INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	7.000,00	2.866,81	3.200,00
REPARATION ASCENSEURS	500,00	0,00	500,00
REPARATION JARDINS	850,00	0,00	500,00
REPARATION CHAUFFAGE	600,00	0,00	500,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	9.850,00	0,00	500,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	2.100,00	2.337,94	2.600,00
SINISTRE PROPRIETAIRES	1.000,00	10.669,58	3.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	150,00	386,96	500,00
	22.050,00	16.261,29	11.300,00

<b>TOTAL</b>	<b>157.500,00</b>	<b>124.859,08</b>	<b>141.200,00</b>
--------------	-------------------	-------------------	-------------------

# Evolution Frais d'entretien



Tree

Situation à la date de 11/03/2024

**SITUATION ACTUELLE**

Fonds de roulement théorique	55 000,00
Fonds de roulement promoteur	- 1 171,50
Charges trimestre en cours	- 22 973,22
ANCIENS FRS/PROP	45,38
Sinistres	2 188,28
Situation prop	- 5 174,05
Situation four	199,49
<b>Liquidités restantes</b>	<b>28 114,38</b>

**Compte à vue**

-1 407,36

Fonds de réserve général	35 200,75
Reserve indemnité emm/demenage	512,10
Reserve intérêt et frais bancaires	50,01

**Total réserves**

**35 762,86**

**Compte épargne**

**37 251,36**

**CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS**

**Estimation augmentation budgets électricité/gaz/mazout**

Electricité commune	Réel 2023	X	estimation	Augmentation
	13 204,01	1,1	14 524,41	1 320,40

sur l'année	1 320,40
par trimestre	330,10

**ANALYSE FONDS DE ROULEMENT**

Moyenne charges ordinaires 4 derniers trimestres

1T2023	48 748,30
2T2023	28 517,90
3T2023	24 531,03
4T2023	27 084,58
<b>MOYENNE</b>	<b>32 220,45</b>
<b>ESTIMATION AUGMENTATION</b>	<b>330,10</b>

Estimation charges trimestrielles

1 488,50

**Pour 5 mois de charges il faut:**

**54 250,92**

**TREE**

Avenue Dolez 139-141-143  
 1180 UCCLE  
 BCE: 0689.898.939  
 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 4T2023

Période 01/10/2023 - 31/12/2023

Fait: 25 janvier 2024

Date Impr.: 11/03/2024

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		55 000,00
100020 FONDS DE ROULEMENT PROMOTEUR	1 171,50	
150010 ARRONDIS		169,95
150020 RÉSERVE INTERETS & INDEMNITES		512,10
150040 ANCIENS FRS/PROPR.	45,38	
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		35 200,75
400000 PROPRIETAIRES	33 118,32	
440000 FOURNISSEURS		7 596,40
499102 SINISTER 2021-4	10,00	
499103 SINISTRE 2021-5	623,30	
499104 SINISTER 2022-4		4 650,49
499105 SINISTER 2022-3	628,91	
499106 SINISTRE 2023-1	400,00	
499107 SINISTRE 2023-2 DDE A01-A11-A2	500,00	
499108 SINISTRE 2023-3 EFFRACTION APP	300,00	
550000 COMPTE EPARGNE	37 164,81	
551000 COMPTE COURANT	29 167,47	
	<b>103 129,69</b>	<b>103 129,69</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	2023001	01/01/23		Réouverture année comptable 0				19 128,87		19 128,87
ACH	231036	31/03/23	08/04/23	440056				71,88		19 200,75
DIV	2023004	31/03/23	31/03/23	Provisie nr 12 - 31/03/2023				4 000,00		23 200,75
DIV	2023007	30/06/23	30/06/23	Provisie nr 13 - 30/06/2023				4 000,00		27 200,75
DIV	2023010	30/09/23	30/09/23	Provisie nr 14 - 30/09/2023				4 000,00		31 200,75
DIV	2023013	31/12/23	31/12/23	Provisie nr 15 - 31/12/2023				4 000,00		35 200,75
<b>160000</b>							0,00	35 200,75		35 200,75
1600	***	Fonds de reserves					0,00	35 200,75		35 200,75
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					0,00	35 200,75		35 200,75

0,00

35 200,75

35 200,75

(

(