

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 20 décembre 2022 à 19h00
au bureau du syndic
à Etterbeek, Boulevard Saint-Michel,68.

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

Ce 20 décembre 2022, 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 1^{er} décembre 2022.

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^{me} _____ 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)

K: _____ est intervenu le 3 février 2022 pour le curage annuel des égouts.

En juillet 2022, le jardinier _____ a informé ne pas accepter de poursuivre l'entretien de jardin et renoncer son contrat. Les conditions météo et tarifaires ne permettent pas au jardinier d'être rentable. Il a abandonné l'entretien du jardin.

Le 19 septembre 2022, le _____ est intervenu pour la pulvérisation des mauvaises herbes en allée de garage et zone de manœuvre arrière.

Le 16 septembre 2022, le couvreur F_____ est intervenu suite à son devis 1742 approuvé en AG du 23/11/2021. (540,00 EUR)

Le syndic complète l'information et répond aux questions.

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

Le syndic n'est pas reconduit dans ses fonctions.

8. Jardinage. Présentation de l'offre pour l'entretien du jardin (quorum vote \geq 50 %)

À la demande des copropriétaires, le syndic a sollicité auprès de R. [] [], un devis de contrat annuel pour l'entretien du jardin.

Le syndic présente à l'assemblée le devis R. [] [] (1 [] [] 2022-004) d'un montant de 495 EUR HTVA.

L'assemblée vote pour confier à [] [] de prendre contact avec le jardinier du voisin gauche et au syndic de convoquer pour fin janvier 2023 une assemblée générale en visioconférence pour sélectionner un devis et vote comme suit :

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

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

Pour rappel : il est précisé à l'article 3.94 §3 du Code civil (nouvelle loi 18/06/2018) : « Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion ».

Compte tenu de ces modifications structurelles, il est donc impérieux, pour la bonne information des copropriétaires, de réaliser cette nouvelle adaptation.

La décision d'AG 20191025 approuve la mission de mise en concordance des statuts.

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

Lors de l'AG20211123.8, l'assemblée avait voté pour ajourner la motion le temps de procéder à une lecture plus attentive. A la suite de ce vote, le syndic renvoie le projet par mail le 28/11/2021. Aucune remarque sur le projet n'a été soulevée depuis lors.

1/ Après débat, l'assemblée générale vote sur le projet global comme suit :

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

Les statuts sont approuvés.

2/ Il est proposé à l'assemblée générale que ces nouveaux statuts subissent la formalité d'acte authentique.

Après débat, l'assemblée générale vote comme suit pour ne pas passer l'acte devant notaire :

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

11. Exercice 2022-2023. (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 24.000,00EUR et s'établissent comme suit :

Budget de l'exercice 2022-2023 [01/07/2022 - 30/06/2023]

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)

Exercice 2022-2023 [01/07/2022 - 30/06/2023]

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2021-2022	Inflation estimée	Prévisions 2022-2023
61000	Contrats d'entretien extincteur	249,75 €	10,00%	274,73 €
61001	Extincteur d'incendie	236,23 €	10,00%	259,85 €
61010	Contrôle ascenseur	293,80 €	10,00%	323,18 €
61011	Contrat d'entretien ascenseur	873,44 €	-	982,34 €
61013	Téléphone d'urgence ascenseur	492,00 €	10,00%	541,20 €
61016	Electricité ascenseur	308,86 €	20,00%	370,63 €
61037	Autre entretien évacuation, égouts et pompage	683,70 €	10,00%	752,07 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	3.049,20 €	10,00%	3.354,12 €
61061	Autre entretien jardins et environs immédiats	-	-	181,50 €
61073	Entretien toit	-	-	572,40 €
61210	Electricité parties communes	88,25 €	20,00%	105,90 €
610391	Intervention et réparations chauffage	1.149,62 €	10,00%	1.264,58 €
61251	Factures de mazout	5.864,67 €	20,00%	7.037,60 €
612512	Factures d'entretien chauffage	773,44 €	10,00%	850,78 €
612514	Factures d'eau	466,58 €	20,00%	559,90 €
612515	Factures d'électricité chauffage et sanitaire	44,12 €	20,00%	52,94 €
612516	Factures de relevé	464,64 €	10,00%	511,10 €
612600	Fournitures diverses et produits	30,25 €	10,00%	33,28 €
61300	Honoraires syndic	3.143,28 €	10,00%	3.457,61 €
6140	Assurance incendie	2.085,88 €	10,00%	2.294,47 €
6161	Frais réunion	110,00 €	10,00%	121,00 €
650	Frais bancaires	17,25 €	-	46,32 €
TOTAL :		20.424,96 €		23.947,51 €

L'assemblée approuve le budget comme suit :

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

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulable selon votes)

Exercices futurs

Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2022-2023	Prévisions 2023-2024	Prévisions 2025-2026
61641	Mise en concordance des statuts	605,00 €		
61305	Acte authentique statuts		3.500,00 €	
TOTAL :		605,00 €	3.500,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

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

c. Provisions de charges individuelles.

Les provisions de charges doivent être honorées mensuellement sur le compte « fonds de roulement » BE71 0689 3592 8169. Ces provisions trimestrielles anticipatives devront se poursuivre être honorées jusqu'à l'AG de 2023 pour garantir une continuité des paiements par l'ACP et éviter d'accumuler des arriérés ; l'ajustement sera voté lors de l'AG 2023.

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 24.000 EUR comme suit :

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

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

d. Appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à 5.112,14 EUR au 30/06/2022.

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 1.036,25 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 3.000,00 EUR à échéance du 31 mars 2023 et vote comme suit :

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

L'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
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.

12. Sinistre en cours.

Sinistre 20221120 :

Ce sinistre affecte l'App5 infiltration d'eau provenant de la toiture.

La recherche nécessite l'intervention d'un couvreur dont le planning est chargé.

Selon l'ampleur des dégâts et le montant de la franchise, le sinistre sera déclaré ou non auprès de la Compagnie d'assurances.

Sinistre en A5 :

Un sinistre dégâts des eaux est survenu dans l'appartement A5 en ouverture de sol pour atteindre les canalisations de chauffage. Une déclaration de sinistre sera introduite afin de désigner un expert pour instructions quant aux poursuites de travaux. Les dégâts sont apparus au plafond du A4 chambre arrière.

13. 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.

14. 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 :

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

Ces contrats sont respectés par les parties et ne sont pas contestés par le syndic.

La loi impose au syndic qu'il avertisse les copropriétaires de tout lien de famille et/ou économique qu'il pourrait avoir avec l'un ou l'autre fournisseur. Le syndic n'est lié à aucun fournisseur dans les cas prévu par la loi.

Le syndic certifie n'avoir perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

15. Points sollicités par des copropriétaires.

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

Aucun point n'a été sollicité par un copropriétaire.

- Suggestions/conseils pour ajustement/optimalisation des charges communes. (Demander avis si un poste semble trop onéreux au syndic)
- Curage des canalisations tous les 3 ans : pas recommandé si fréquemment pour les décharges verticales.
- Meilleure isolation à prévoir : le syndic expose les diverses méthodes d'isolation.

16. Divers.

L'ascensoriste sera informé de plaque de finition à appliquer sur le panneau de commande intérieur avec nouvelles affichette de notoriété.

15. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 22h15.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duponcheele', is written over a large, light-colored scribble or stamp.

Christophe DUPONCHEELE
Syndic

ACP "Empereur"
Avenue Jules César, 118
1150 BRUXELLES

**Liste des présences
AG du 20 décembre 2022 à 19h00**

limite légale Prop./Tiers

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités	
					1 ^e Lot	Q	2 ^e Lot	Q	3 ^e Lot	Q	4 ^e Lot	Q		
App1		191	191											191
App2		188	188											188
App3		182		182										0
App4		182		182										0
App5		177	177		A3	182	A4	182						541
Flat0		80	80											80
TOTAL		1000	636	364										1000

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 6 propriétaires

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

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

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