

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 31/12/2023. (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux Comptes n'a pas pu effectuer son audit et n'est pas en mesure d'effectuer l'audit.

Le syndic répond aux questions éventuelles.

b. Approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

L'assemblée vote pour reporter l'approbation des comptes au 31/12/2023 en donnant mandat au Commissaire aux comptes pour approuver les comptes :

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

c. Approbation du bilan au 31/12/2023.

Le syndic explique et détaille le contenu du bilan au pied de 85.052,99 EUR.

L'assemblée vote pour reporter l'approbation du bilan au 31/12/2023 2023 en donnant mandat au Commissaire aux comptes pour approuver le bilan :

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

5. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

a. Au Conseil de Copropriété.

Décharge est accordée au Conseil de Copropriété

comme suit :

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

b. Au Commissaire aux comptes.

Le rôle de commissaire aux comptes est assumé par

L'assemblée vote pour accorder après approbation des comptes.

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

c. Au Syndic.

L'assemblée vote pour reporter la décharge à assemblée générale après approbation des comptes :

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

6. Désignation/nomination/reconduction. (quorum vote > 50%)

a. Du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété sert de courroie entre la copropriété et le syndic. Ce Conseil n'a aucun pouvoir sauf les mandats qui lui sont éventuellement confiés par l'assemblée générale. Il supervise le travail du Syndic.

Les quatre membres du Conseil de Copropriété actuellement constitué représentent leur candidature, à savoir :

Le syndic remercie les candidats pour leur enthousiasme.

1/ Pour la nomination de _____ assemblée vote comme suit :

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

_____ membre du Conseil de Copropriété.

2/ Pour la nomination de _____ l'assemblée vote comme suit :

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

_____ est désigné membre du Conseil de Copropriété.

3/ Pour la nomination de _____ blée vote comme suit :

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

_____ est désigné membre du Conseil de Copropriété.

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 :

La nomination d'un Commissaire aux comptes est obligatoire dans notre copropriété.

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, se présente au poste de Commissaire aux comptes qui propose de renouveler son mandat.

L'assemblée vote comme suit en faveur de sa nomination :

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

L'assemblée et le syndic remercie pour son dévouement.

c. Du Syndic.

Le syndic propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1) an.

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

L'Office Duponcheele est reconduit dans ses fonctions de syndic.

Le syndic remercie l'assemblée des copropriétaires pour la confiance.

7. Changements des cylindre et ferme porte. (quorum vote > 2/3)

Le syndic renvoie aux commentaires sous 20220609-9. L

Le devis porte sur le cylindre et clenche de porte de cave et bras de fermeture de porte d'entrée.

Le fournisseur COMES dont une offre a été présentée antérieurement est tombé en faillite.

Le syndic présente le devis de PIERRE CLABOTS (152754) pour le changement des cylindres et ferme porte au niveau du rez-de-chaussée.

Les frais seront imputés au fonds de réserve :

L'assemblée débat et approuvé le devis Clabots sauf le cylindre vers 'local vélo' (porte 2) vote comme suit :

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

La motion est acceptée.

8. Exercice 2024. (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget prévisionnel et approbation.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 53.500 EUR et s'établissent comme suit :

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)**Exercice 2024 [01/01/2024 - 31/12/2024]**

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2023	Inflation estimée	Prévisions 2024
61000	Contrats d'entretien extincteurs	642,84 €	-	661,46 €
61010	Contrôle ascenseurs	536,55 €	10,00%	590,21 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	2.791,45 €	-	928,72 €
61012	Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	1.804,65 €	-	2.500,00 €
61023	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	562,58 €	10,00%	618,84 €
61037	Autre entretien évacuation, égouts	1.109,82 €	10,00%	1.220,80 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	7.428,20 €	-	8.087,64 €
61054	Ordures ménagère/PMC/papier et verre	97,09 €	-	116,72 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats	770,80 €	-	810,60 €
61210	Electricité parties communes - EAN 2708	308,13 €	20,00%	369,76 €
61211	Electricité ascenseurs - EAN 9731	913,15 €	20,00%	1.095,78 €
61300	Honoraires syndic	6.118,08 €	-	6.201,00 €
6140	Assurance incendie	4.514,08 €	-	4.680,31 €
622020	Factures de Gaz	7.623,46 €	150,00%	19.058,65 €
622022	Factures d'eau	2.550,64 €	20,00%	3.060,77 €
622023	Facture entretien chaudière	1.302,27 €	10,00%	1.432,50 €
622024	Facture Techem	1.605,13 €	10,00%	1.765,64 €
650	Frais bancaires	296,32 €	10,00%	325,95 €
TOTAL :		40.975,24 €		53.525,34 €

L'assemblée approuve le budget des dépenses courantes comme suit :

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

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulables selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026
	Changement de cylindre	1.300,00 €		
	Toiture et isolation		70.000,00 €	
TOTAL :		1.300,00 €	70.000,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

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

c. Provisions périodiques de charges individuelles avec décompte annuel

Le Syndic tient la comptabilité en partie double établie en décompte annuel en fin d'exercice ; les charges étant financées par provisions mensuelles ou trimestrielles payées par les copropriétaires selon le budget prévisionnel présenté ci-dessus conformément à l'article 3.90 §4 18° Code civil.

Les provisions de charges doivent être honorées mensuellement sur le compte «fonds de roulement» BE76 0689 3592 1095.

Les provisions appelées ne peuvent être inférieures au budget.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement de ces provisions en cas de mutation d'un lot.

Les copropriétaires approuvent et votent pour des provisions mensuelles arrondies à concurrence d'un budget de 54.000 EUR comme suit :

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

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

d. Appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à 68.410,47 EUR comme mentionné au bilan du 31/12/2023.

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. (article 3.86 §3 1° al. 4 Code civil), soit 2.048,76 EUR.

Le Syndic appuie pour une alimentation supérieure du fonds de réserve.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic suggère de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve général.

L'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général destiné à des travaux futurs à concurrence du loyer de la conciergerie et d'un appel de fonds de réserve de 3.000 EUR à échéance du 30 juin 2023 et vote comme suit :

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

10. Sinistres en cours. (information)

20230807

Ce sinistre provient d'une fuite sur décharge d'eau de salle-de-bain provenant du 4^{ème} étage et affectant le plafonds du 3^{ème} étage. Initialement le 5^{ème} étage a été visé comme cause du sinistre.

Le sinistre est survenu le 07/08/2023, la cause a été réparée le 6 octobre 2023, déclaré le 21/10/2023 avec le rapport de recherche.

Le PV d'évaluation a été dressé le 16 février 2024 et signé le 28/02/2024.

L'indemnisation doit être distribuée (dont 2.453,25 EUR de l'assurance).

11. Etat de procédures judiciaires en cours. (information)

Il n'y a pas de procédure judiciaire 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.

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. (information)

La loi introduit l'idée de remettre en cause de manière périodique, 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 tacites avec les fournisseurs suivants :

- Ethias : assurance immeuble ;
- Ansul : extincteurs ;
- Engie : gaz ;
- Techem : relevé des calorimètres et compteurs ;
- Engie : électricité ;
- Bruxelles Propreté : container poubelles ;
- Kanalis : curage égouts
- BELFIUS : banque .
- Vinçotte : contrôle périodique d'ascenseur ;
- Liftinc : entretien ascenseur droit ;
- Shambala : nettoyage
- Vivaqua : fourniture d'eau ;
- Raphgardens : entretien du jardin ;
- Chauffage DERIDDER : chauffage ;
- Duponcheele : syndic.

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

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

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

13. Points sollicités par des copropriétaires. (quorum vote > 50%)

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

Aucun propriétaire n'a sollicité du syndic d'inscrire un point spécifique à l'ordre du jour autre que ceux mentionnés ci-dessous.

14. Divers.

Le syndic doit rencontrer le voisin de droite pour le projet d'isolation de pignon du voisin. Le syndic convoquera une assemblée générale.

Le syndic rappelle que les activités commerciales et extraordinaires et la location Air B&B est interdite.

15. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 21h10.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, les copropriétaires ou leurs représentants encore présents ont signé avec le syndic.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME



Christophe DUPONCHEELE
Syndic

Liste des présences
AG du 12 avril 2024 à 19h00

limite légale

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL QP	
					1°Lot	Q	2° Lot	Q	3°Lot	Q	4°Lot	Q		
2D		143												0
1G		148	148											148
7G		140												0
4G		123												0
1D		173												0
5D		125	125											125
0D		102												0
2G		125		125										0
6G		141		141										0
3G		154	154											154
3D		126	126											126
5G		142												0
4D		166	166		6G	141	2G	125						432
7D		125	125											125
6D		144												0
TOTAL		2077	844	266										1110

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : **8 propriétaires**

Propriétaires présents	6 /15
Propriétaires représentés	2 /15
Propriétaires absents	0 /15

QUORUM QUOTE-PARTS DELIBERANTES : **1110 quote-parts** **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes	844 /2077	50% :	555
Quotes-parts représentées	266 /2077	2/3 :	740
Quotes-parts absentes	967 /2077	80% :	888
		100%:	1110
		unanim.:	2077