



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 8 novembre 2022

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION  
DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ACP " VAL DES SEIGNEURS" BCE 0841.164.501 SIS  
VAL DES SEIGNEURS, 7-9-11 & RUE BLOCKMANS, 12  
A 1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE.**

---

L'an 2022, le mardi 8 novembre à 19h, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES de la Résidence « VAL DES SEIGNEURS » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans la salle paroissiale « PAX » située Avenue Vandermaelen, 25 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, suite à la convocation de la SPRL Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 24 octobre 2022.

La séance est ouverte à 19h05.

Le Syndic, Dynamic Services est représenté par M. Fabrice HENNES.

<b>DÉLIBÉRATIONS</b>
----------------------

**1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :**

Il est constaté que 27 Copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés, soit 6.445 quotités 9.980 quotités que compte l'immeuble. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :**

L'Assemblée élit unanimement Mr Godet à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

**3. Comptes :**

*3.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :*

Mr Papoutsakis a reçu les documents comptables à savoir extraits de comptes, facturiers ... et a procédé à la vérification des comptes. Il déclare les comptes corrects. **Le rapport est annexé au présent PV.**

*3.2 État des procédures en cours :*

Il y a 2 appartements en défaut de paiement :

- Appartement A2 : (en cours de vente)

Le Syndic est en contact direct avec l'agence immobilière et le notaire afin de récupérer les montants dus au moment de la vente.

- Appartement R5 :

Le Syndic a demandé à l'avocat REF LEX de poursuivre le dossier suite au jugement de 2020 et d'y greffer les charges dues au 30 juin 2022.

### 3.3 Approbation des Comptes arrêtés au 30 juin 2022 :

L'Assemblée approuve unanimement les Comptes arrêtés au 30 juin 2022.

### 3.4 Décharge :

#### 3.4.1 Syndic :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic.

#### 3.4.2 Conseil de Copropriété :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Conseil de Copropriété.

#### 3.4.3 Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Commissaire aux Comptes.

## **4. Travaux éventuels :**

### 4.1 Façades avant – Nettoyage et traitement :

Le Syndic a transmis avec la convocation, un tableau comparatif sur base des 5 devis reçus.

La société APP ALL REMOVE est la seule à avoir bloqué ses prix pour le travail.

Il avait été demandé lors de l'AGE de bien être certains des garanties. Voici la garantie d'APP ALL REMOVE.

*« Garantie complète : Les produits de haute qualité méritent la meilleure attention et le meilleur traitement. C'est la raison pour laquelle nos produits sont toujours appliqués sous la responsabilité directe d'APP All Remove. Grâce à son implication directe au travail, APP All Remove donne des garanties écrites relatives à la bonne application et au bon fonctionnement de ses produits. La garantie reste en vigueur pour une période de 10 années. »*

Après un tour de table, l'Assemblée décide de demander à APP All Remove s'ils effectuent des réparations de bétons. On demandera également à REBETON. La suite serait de faire une purge de

sécurité aux endroits où les bétons sont éclatés et de réparer les bétons. Une fois les réparations faites, un appel d'offres sera fait pour le nettoyage de la façade avant et arrière, mais également le placement de casse-gouttes au niveau des garde-corps. Une fois les offres réceptionnées, elles seront envoyées avec le budget travaux à tous pour décision écrite.

#### 4.2 Parlophonie - Vidéophonie :

Le Syndic a reçu plusieurs plaintes concernant des pannes récurrentes de leurs postes privatifs. Suite à cela avec le Conseil de Copropriété nous avons consulté un corps de métier. Il en ressort que le système actuel n'est quasi plus suivi et qu'il serait bon de penser au remplacement de celui-ci.

Le Syndic explique en séance le devis reçu (HTVA 6%) avec le remplacement de la filerie :

	Entrée 7 VDS	Entrée 9 VDS	Entrée 11 VDS	Entrée 12 BLK	Total
Partie commune	3 172.79 €	3 494.01 €	3 554.01 €	3 172.79 €	13 393.60 €
Option plaque finition	70.00 €	70.00 €	70.00 €	70.00 €	
Poste privatif Classe 100 A16M	75.73 €	75.73 €	75.73 €	75.73 €	
Poste privatif Classe 100 A16E	69.91 €	69.91 €	69.91 €	69.91 €	
Poste privatif Classe 100 V16B	229.40 €	229.40 €	229.40 €	229.40 €	
Poste privatif Classe 100 X16E	350.60 €	350.60 €	350.60 €	350.60 €	
Poste privatif Classe 300 X13E	580.00 €	580.00 €	580.00 €	580.00 €	

Après un tour de table, l'Assemblée décide de demander à l'électricien de la société en place à savoir Mr Demoustier s'il est possible de pouvoir remplacer le système ELVOX actuel et non la totalité. Des retours, l'information sera envoyée avec le budget à tous pour décision écrite.

### **5. Mode de financement des travaux – Fonds de roulement et réserve – Budget :**

#### 5.1 Fonds de Réserve :

Actuellement à la clôture au 30 septembre 2022, le Fonds de Réserve s'élève à 101.041,45€.

Les appels de Fonds de Réserve actuels sont de 2.974,72€ par trimestre.

L'Assemblée décide unanimement la poursuite du fonds de réserve à la même hauteur.

#### 5.2 Fonds de Roulement :

Actuellement à la clôture au 30 septembre 2022, le Fonds de Roulement s'élève à 40.000,00€.

Il est expliqué en séance que le montant du Fonds de Roulement doit être égal  $\pm$  un trimestre et demi de charge ce qui représente minimum 40.000,00€.

L'Assemblée décide unanimement de ne pas approvisionner le Fonds de Roulement pour le moment.

#### 5.3 Approbation du budget :

L'Assemblée approuve unanimement le budget.

## **6. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :**

- Énergie : Le Syndic a pu introduire la Copropriété dans son contrat-cadre comme expliqué dans le PV du Conseil de Copropriété du 8 septembre 2022. Dès lors, le contrat d'électricité est passé en contrat fixe avec un taux réduit, et ce jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2023.
- Ascensoriste : Des demandes d'offre de reprises de maintenance seront effectuées.
- Assurance : On demandera au courtier en cas d'incendie dû par un véhicule électrique ou un frigo... si l'assurance couvre.

## **7. Points demandés par des copropriétaires :**

- Voiture électrique.
- Panneaux solaires.
- Pose de chemin de câbles : des demandes d'offres seront faites.
- Extracteurs en toiture côté Blockmans et au 11 Val des Seigneurs.
- Éclairage paliers et escalier de secours.
- Arbres sur la voirie et rénovation Val des Seigneurs.
- SORIMMO : l'Assemblée demande à ce que les employés de SORIMMO respectent le règlement à savoir ne pas se balader sur le toit arrière, de tenir leur chien chez eux, d'éviter de passer leurs conversations téléphoniques et d'éviter au maximum de fumer à l'arrière afin de respecter le voisinage.

## **8. Planning Assemblée Générale :**

Le Syndic propose à l'Assemblée de tenir les Assemblées Générales en journée ou en soirée. Il en ressort que l'Assemblée décide de garder les horaires traditionnels à savoir 19h.

## **9. Nominations Statutaires :**

### 9.1 Commissaires aux Comptes :

L'Assemblée remercie Mr Emmanuel Papoutsakis pour son travail en tant que Commissaire aux Comptes. Mr Van Schendel se propose de reprendre le rôle de Commissaire aux Comptes, et ce de manière trimestrielle. L'Assemblée accepte unanimement la proposition de Mr Van Schendel.

### 9.2 Conseil de Copropriété :

L'Assemblée reconduit unanimement l'équipe en place composée de Madame Danielle Rachin et Messieurs Daniel De Grande et Jacques Godet. Le Conseil de Copropriété est vivement remercié en séance.

### 9.3 Syndic :

L'Assemblée remercie et reconduit unanimement le Syndic DYNAMIC SERVICES, représentés par Monsieur Fabrice Hennes.

**10. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :**

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h25.

## Rapport de révision des comptes.

En tant que membre du conseil de copropriété de notre immeuble, j'ai eu l'occasion d'analyser la situation comptable de notre immeuble pour l'exercice clôturé au 30/06/2022.

Cette analyse a été effectuée sur base des documents qui m'ont été présentés en date du 27 octobre 2022 par le bureau DYNAMIC SERVICES via e-mail.

Plus tôt dans l'année lors de la passation des documents entre l'office COGEBRA et le bureau Dynamic Services, j'ai également eu le plaisir de rencontrer Monsieur HENNES en mes bureaux pour analyser les documents des deux premiers trimestres encore gérés par notre ancien Syndic.

## ANALYSE DU BILAN ET COMPTES DE RESULTATS

Comme chaque année, la durée de l'exercice s'étend du 01/07 au 30/06.

Au 30/06/2021, notre analyse du bilan fit ressortir les points et remarques suivants :

A/ Le poste des Copropriétaires débiteurs (en retard) 6.400,52€ au 30/06/2021 à 18.905,76€

⇒ Soit une augmentation de 3 fois l'encours de l'an dernier.

*Nous estimons qu'un suivi particulier devrait être mise en place en ce qui concerne les retards de provisions de charges et certainement pour les retards supérieurs à un trimestre.*

B/ Les comptes bancaires de la copropriété reprennent respectivement au 30/06/2021 les soldes suivants :

- 52.758,70€ pour le compte épargne KBC

- 27,00€ pour le compte épargne ING

- 24.551,84 € pour le compte courant KBC

- 12.386,19€ pour le compte courant ING

⇒ Soit un total de trésorerie de **89.723,73€ Contre 61.428,82 au 30/06/2021**

C/ En ce qui concerne les charges de fonctionnement (cf. tableau comparatif.) elles passent de 100.628,24€ en 2020/2021 à 105.221,46€ en 2021/2022 dont 11.898,88€ sont appelés du fond de réserve. ( le fond de réserve = 93.322,58€)

⇒ Soit une augmentation en valeurs relatives de + **4,56%**

*Depuis deux ans, cependant nous constatons une diminution significative des frais liés aux entretiens de ascenseurs.*

## ANALYSE DE FRAIS :

1/ Lors de cet exercice il n'y a pas eu de gros frais et/ou travaux.

Les charges semblant cohérentes avec les années antérieures, nous ne soulèverons aucune autre remarque.

Merci pour votre attention.

Emmanuel P.