

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 20-02-2023**

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « DEAUVILLE » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 20-02-2023 à 14h00, dans le « Bureau du Syndic », sis Grand'Rue, 62A - 1435 Mont-Saint-Guibert.

**TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau**

**Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

**Pas de vote**

Quorum des présences :

Sont présents :



Aucuns absents lors de l'AG

Copropriétaires : 6

Lots : 23

Voix : 1000

Cop. présents : 6

Lots présents : 23

Voix présentes : 1000

Mandataires : 1

Procurations : 2

Remarques : La totalité des voix sont représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

**Désignation du président**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 658,00 sur 1314,00**

**Description**

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

**Décision**

L'assemblée désigne Monsieur Tutino en qualité de président. Celui-ci déclare la séance ouverte.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

**Désignation du secrétariat**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 658,00 sur 1314,00

**Description**

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

**Décision**

L'assemblée générale décide de désigner Pauline Barbier en tant que secrétaire.

Vote Pour à l'unanimité

**TITRE - Exercice 2022**

**Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2022**

Pas de vote

**Description**

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :



**Décision**

Aucun rapport n'a été reçu cette année, il n'y a aucune remarques mis à part les points à l'ordre du jour.

**Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 et du bilan au 31/12/2022**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 658,00 sur 1314,00

**Description**

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Monsieur Indenkleeff. Il donne, en séance, une explication sur son contrôle.

Paraphes ou signatures :

N° d'entreprise : 0818.454.920

**Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'approuver la comptabilité de l'exercice 2022.

Vote **Pour** à l'unanimité

**TITRE - Décharges**

**Décharge au Conseil de copropriété**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 658,00 sur 1314,00**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2022.

Vote **Pour** à l'unanimité

**Décharge au commissaire aux comptes**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 658,00 sur 1314,00**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Monsieur Indenkleeff pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.

Vote **Pour** à l'unanimité

**Décharge au syndic**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 658,00 sur 1314,00**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2022.

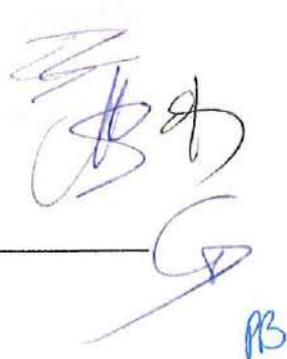
Vote **Pour** à l'unanimité

**TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance**

**Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours**

**Pas de vote**

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0818.454.920

**Description**

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale un document qui permet de comparer l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années et qui apporte une explication sur l'évolution des charges entre les deux derniers exercices.

**Décision**

Le syndic répond, en séance, aux questions des copropriétaires.

**Souscription d'un contrat d'entretien de la porte de garage**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00

**Description :**

Devis All-Access : 170,00 € TVAC/an

**Décision**

Après discussion et vote, les propriétaires présents et représentés décident

- de ne pas souscrire de contrat d'entretien pour la porte de garage
- de reporter le point à la prochaine Assemblée générale annuelle

Vote Contre à l'unanimité

**Souscription d'un contrat de gestion ascenseur via une société externe pour lutter contre les risques d'abus de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

En copropriété, l'ascenseur représente un sujet important, tant sur le plan financier que fonctionnel pour certains occupants en difficulté de déplacement.

Malheureusement, le suivi et contrôle de cette technologie ne sont pas évidents. Le syndic dépend largement de l'honnêteté et de la bonne volonté de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle externe. Malheureusement, des abus sont parfois suspectés :

- Ascensoriste : devis gonflés, remplacement de pièces au lieu de réparation, délais anormalement longs, absence d'entretiens pourtant facturés, ...
- Organisme de contrôle externe : absence de visite sur site et reproduction du rapport précédent sans contrôle, remarques abusives impliquant des frais importants, ...

Il n'est pas toujours possible de se défendre efficacement par manque de connaissances techniques.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0818.454.920

Pour lutter contre ce phénomène, le syndic propose à toutes ses copropriétés en gestion de souscrire un contrat avec une société externe indépendante qui défendra les intérêts de la copropriété contre ces intervenants. Il lui a été conseillé de faire appel à la société TECHN CONSULT, représentée par Monsieur Eric Dussart.

Cette société propose un contrat de gestion OPEX qui comprend :

- Négocier avec la firme d'entretien afin d'avoir le meilleur prix possible pour les prestations demandées.
  - S'il y a lieu, négocier avec la firme d'entretien des notes de crédit.
  - Conseiller le syndic dans les choix à faire pour les petits travaux (suivi des devis jusqu'à concurrence de 8000 € par an par ascenseur)
  - Effectuer au moins 1 visite annuelle de contrôle technique de l'installation. Ces visites ont pour but de déterminer la qualité des prestations du service d'entretien.
  - Vérification de l'état des installations
  - Vérification des prestations d'entretien
  - Vérification du fonctionnement du parachute.
- Cette vérification se fera annuellement et avec l'assistance de la société d'entretien.
- La mise en place et mise à jour annuelle du dossier de sécurité (sur place et sur base des documents fournis)
  - Fournir annuellement une copie du « dossier de sécurité » mise à jour (en format PDF téléchargeable)

Coût : 423,50 € TVAC 21% / an / ascenseur

Différentes « options » sont également possibles :

1. Quick Scan : Évaluer l'ensemble du parc afin de déterminer les urgences et investissements nécessaires.

Coût : 121,00 € TVAC 21% / an / ascenseur

2. Contrat CAPEX : suivi dans le cadre de l'analyse de risque et de la modernisation des ascenseurs (analyse, appel d'offres, ...)

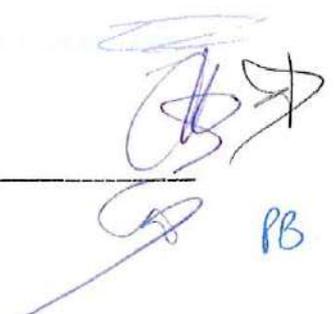
Coût : 1.512,50 € TVAC 21% / ascenseur

3. Audit approfondi : Audit complet d'un ascenseur (entre 150 et 250 points de contrôle)

Coût : 1.028,50 € TVAC 21% / ascenseur

Si cela implique des frais fixes complémentaires, le syndic pense que ce contrat sera vite rentabilisé par la négociation et le contrôle des devis et la pression sur l'ascensoriste résultante de ce changement d'interlocuteur.

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0818.454.920

**Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser la souscription de ce type de contrat.

Vote **Contre** à l'unanimité

**TITRE - Travaux proposés**

**Mise en conformité de l'installation électrique des parties communes - Obligatoire tous les 25 ans**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Le syndic a demandé à deux électriciens un devis pour la mise en conformité de l'installation électrique des parties communes.

Devis de l'électricien PIRLET :

- Pré contrôle de l'installation.
- Relevé et réalisation des schémas unifilaires et d'implantation.
- Réception électrique + liste des facteurs d'influence externe.

PRIX TVA 6 % COMPRIS : 1.038,80 €

Tous travaux supplémentaires suite au pré contrôle seront facturés à 55,00 €/H hors TVA.

Devis de l'électricien COOLS :

- Réalisation des plans et passage d'un organisme agréé
- Remplacement des éclairages de secours LED
- Frais de déplacement

PRIX TVA 6 % COMPRIS : 781,22 €

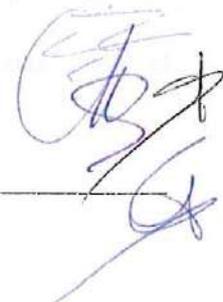
**Décision**

- Après discussion et vote, les propriétaires présents et représentés décident de
- réaliser les travaux de mise en conformité de l'installation électrique cette année
  - d'en confier la mission à l'électricité COOLS
  - d'imputer le coût de ces travaux au fonds de réserve

L'assemblée indique que la société SICLI aurait remplacé tous les éclairages de secours au mois de Janvier, il n'est donc pas nécessaire de le faire, si ça a déjà été effectué.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



PB

**Remplacement des sapins suite à la décision de l'Assemblée générale de 2022 (10 sapins sont morts)**

**Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 666,67 sur 1000,00**

**Description**

Le syndic a interrogé le jardinier à ce sujet, voici sa réponse :

"Bonjour,

J'ai bien réceptionné votre e-mail,

Comme c'est déjà arrivé plusieurs fois cette année je sais facilement vous répondre.

Est-ce que les plantes ont été arrosées en période de sécheresse ?

Dans le cas contraire (qui je pense est le cas) la garantie n'est pas applicable. La garantie sur les plantes s'applique à partir du moment où le suivi a été effectué de manière régulière ce qui n'est pas le cas non plus.

Concernant les prix des plantes je me renseigne et je reviens vers vous. A noter que si nous avons à nouveau un été sec la reprise risque d'être problématique aussi comme cette année.

Bien à vous,

Storm Colin"

Devis du jardinier :

Plantation (remplacement des thuyas morts)

Evacuations des pieds morts

Amendement des sols

pour un montant total de 496,10 € TVAC

A noter que si les plantations sont remplacées, j'espère qu'un arrosage régulier sera prévu en cas de sécheresse, sinon c'est dommage d'investir des sous pour les remplacer.

**Décision**

Après discussion et vote, les propriétaires présents et représentés décident de

- de remplacer les sapins morts à l'identiques
- d'en confier la mission au jardinier, Colin Storm
- d'imputer le coût de ces frais au fonds de réserve

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



PB

N° d'entreprise : 0818.454.920

**Humidité dans le garage de Madame André**

**Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 666,67 sur 1000,00**

**Description**

Monsieur Melebeck est déjà venu revoir la situation sur place mais qu'une intervention devra être programmée au printemps. Il doit revoir l'étanchéité du mur de soutènement au niveau du jardin.

**Décision**

Après discussion et vote, les propriétaires présents et représentés décident d'imputer le coût de ces frais au fonds de réserve.

**Vote Pour à l'unanimité**

**Mise en sécurité de la balustrade du rez de chaussée côté Jardin droit à charge de la propriétaire**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00**

Après discussion et vote, les propriétaires présents et représentés décident  
- de demander à Madame André d'enlever, à ces frais, la balustrade du rez de chaussée qui représente un risque (le syndic lui enverra un mail avec photo à l'appui)

Si le nécessaire n'est pas fait après 15 jours, l'assemblée décide de demander à Monsieur Melebeck de faire le nécessaire aux frais de Madame André.

**Vote Pour à l'unanimité**

**TITRE - Demande privative de Monsieur Tutino**

**Rénovation de l'appartement - Demande de l'autorisation**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00**

Monsieur Tutino, pose des questions, au niveau de l'isolation thermique de son appartement.

Après discussion et vote, les propriétaires présents et représentés décident d'autoriser Monsieur Tutino à rénover son appartement.

**Vote Pour à l'unanimité**

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0818.454.920

**Suite au changement des chaudières à condensation côté droit (perte d'aération dans la salle de bain, la porte ne se ferme plus, je remarque des fissures grandissantes proches de la gaine d'aération)**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00**

Ce point n'a plus lieu d'être débattu puisque l'origine de la fuite a été découverte suite à l'intervention de la société de détection de fuite.

**Abstention à l'unanimité**

**TITRE - Borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables en copropriété**

**Position de l'assemblée générale des copropriétaires sur toute demande de placement de bornes de recharge par un copropriétaire conformément à l'article 3.82 du Code civil - Définition des conditions éventuelles**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00**

#### **Description**

Le syndic a envoyé, avec la convocation à la présente AG, un document complet.

#### **Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

#### **Pour les places de parking ou garages privatifs en sous-sol /couverts :**

de refuser le placement de bornes de recharges en sous-sol en invoquant le motif d'opposition prévu à l'article 3.82 du Code civil suivant :

l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité.

Justification : Manque de sécurité et risque d'incendie.

L'assemblée décide de demander au syndic de présenter plusieurs devis pour le placement de borne multiple pour la prochaine Assemblée générale annuelle, pour les emplacements de parkings extérieurs.

**Vote Contre à l'unanimité**

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0818.454.920

**TITRE - Installation de la fibre optique au sein de la copropriété**

**Décision sur un accord de principe pour le placement de la fibre optique au sein de la copropriété - Mandat à donner au syndic et/ou au Conseil de copropriété pour valider le futur projet de la société UNIFIBER**

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 666,67 sur 1000,00

**Description**

Le syndic a envoyé, avec la convocation à la présente AG, un document complet.

**Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de

- marquer leur accord sur le principe du placement de la fibre optique au sein de la copropriété par UNIFIBER pour autant que l'entièreté du travail soit réalisée sans frais.
- mandater le syndic et le Conseil de copropriété pour prendre connaissance du projet, émettre les remarques et demandes de modification nécessaires et valider le projet.

Vote Pour à l'unanimité

**TITRE - Budget exercice 2023 : prévisions**

**Modification de la répartition des frais de syndic**

Quorum : 80%. Clé : Quotités, soit 800,00 sur 1000,00

Après discussion et vote, les propriétaires présents et représentés décident

- de modifier la répartition des frais de syndic par quotités

Vote Pour à l'unanimité

**Budget prévisionnel des charges courantes**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG.

**Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 9.530,00 € (hors consommation d'eau privative)

Vote Pour à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



**Alimentation du fonds de réserve**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00**

**Description**

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2022 s'élève à 4.712,20 €.

**Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 3.000,00 € sur l'exercice 2023.

Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Vote **Pour** à l'unanimité

**TITRE - Divers**

**Pas de vote**

Préférences jours/heures AG : Obligatoirement un lundi à 14h00.

**TITRE - Elections statutaires**

**Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023 : Monsieur Tutino.

Vote **Pour** à l'unanimité

**Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023 : Madame Soetewey.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0818.454.920

**Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023 : Monsieur Indenkleeef.

Vote **Pour** à l'unanimité

**Election du commissaire aux comptes**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes, Monsieur Indenkleeef.

Vote **Pour** à l'unanimité

**Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic**

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 501,00 sur 1000,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par Mesdames Depuydt et Rosseels et par Madame Barbier jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024.

Vote **Pour** à l'unanimité

**TITRE - Lecture du procès-verbal et signature**

Pas de vote

**Description**

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

**Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :**

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président, Quorum : 50,00	50,00%	1000	0	0	1000	0,00%	Refusé
04) Désignation du secrétariat	50,00%	1000	811	0	189	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 et du bilan au 31/12/2022	50,00%	1000	811	0	189	100,00%	Accepté
09) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	1000	811	0	189	100,00%	Accepté

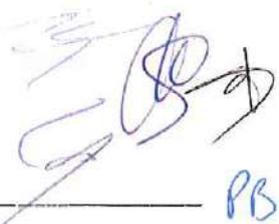
Paraphes ou signatures :



N° d'entreprise : 0818.454.920

10) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	1000	811	0	189	100,00%	Accepté
11) Décharge au syndic	50,00%	1000	811	0	189	100,00%	Accepté
14) Souscription d'un contrat d'entretien de la porte de garage (Devis All-Access : 170,00 € TVAC/an)	50,00%	1000	0	1000	0	0,00%	Refusé
15) Souscription d'un contrat de gestion ascenseur via une société externe pour lutter contre les risques d'abus de l'ascensoriste et de l'organisme de contrôle	50,00%	1000	0	1000	0	0,00%	Refuse
17) Mise en conformité de l'installation électrique des parties communes - Obligatoire tous les 25 ans	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
18) Remplacement des sapins suite à la décision de l'Assemblée générale de 2022 (10 sapins sont morts)	66,67%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
19) Humidité dans le garage de Madame André	66,67%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
20) Mise en sécurité de la balustrade du rez de chaussée côté jardin droit à charge de la propriétaire	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
22) Rénovation de l'appartement - Demande de l'autorisation	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
23) Suite au changement des chaudières à condensation côté droit (perte d'aération dans la salle de bain, la porte ne se ferme plus, je remarque des fissures grandissantes proches de la gaine d'aération)	50,00%	1000	0	0	1000	0,00%	Refusé
25) Position de l'assemblée générale des copropriétaires sur toute demande de placement de bornes de recharge par un copropriétaire conformément à l'article 3.82 du Code civil - Définition des conditions éventuelles	50,00%	1000	0	1000	0	0,00%	Refusé
27) Décision sur un accord de principe pour le placement de la fibre optique au sein de la copropriété - Mandat à donner au syndic et/ou au Conseil de copropriété pour valider le futur projet de la société UNIFIBER	66,67%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
29) Modification de la répartition des frais de syndic	80,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
30) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
31) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
34) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
35) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
36) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
37) Election du commissaire aux comptes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
38) Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté

Paraphes ou signatures:



PB

N° d'entreprise : 0818.454.920

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Tutino, président de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 17h00.

Fait à **Bureau du Syndic**, le **20-02-2023**

Pour le syndic/Secrétaire



Président de séance



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

Paraphes ou signatures :