Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALABRE Avenue de Calabre 34-36-38 à 1200 Bruxelles

BCE : 0829.935.661

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE SECONDE SEANCE DU JEUDI 31 MARS 2022

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée

Le jeudi 31 mars 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence MELEZES-CALCABRE se sont réunis en assemblée générale extraordinaire de seconde séance en la salle polyvalente de l'église adventiste.

16 propriétaires sur 46 sont présents ou représentés en séance. Ils totalisent 41.383 des 100.000èmes. S'agissant d'une assemblée de seconde séance, le double quorum n'est pas nécessaire pour délibérer. L'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La séance est ouverte à 18h45.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

2. Nomination du président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire

VOTE / L'assemblée élit Mme Cauberghs comme Présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du secrétaire de séance

Le syndic, représenté par Maïté PERSYN, propose de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale, ainsi que le préconise la loi sur la copropriété.

VOTE / L'assemblée élit Maïté PERSYN comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Points mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale par un copropriétaire ou un locataire

a) <u>A la demande de certains copropriétaires par le biais de Mme Hafret :</u>

1- Permis d'environnement et ROI

Le dossier du permis d'environnement, déposé par le bureau d'étude SDG Project sprl à l'administration communale, est en cours. Les attestations d'entretien des ventilations demandées par l'administration ont été fournies à cette dernière par le biais du bureau d'étude. L'administration communale a également exigé une attestation de conformité de l'électricité des communs. Pour ce faire, l'organisme de contrôle INSPECT BELGIUM a réalisé le contrôle de l'installation et malheureusement nous avons reçu un rapport négatif ; les schémas électriques doivent être mis à jour, dont les circuits de réserves, ils doivent reprendre le nombre de tableaux sur le compteur ainsi que les liens entre les différents tableaux. Il faut également vérifier qu'il s'agit du bon compteur car il y a plusieurs compteurs pour les communs. Afin de faire lever ces remarques et obtenir un rapport de conformité, une devis a été demandé à l'électricien Van Gheluwe. Ces travaux s'élèvent 5.805 € HTVA (TVA 6%) pour les 3 entrées. A ce montant, il y a lieu d'ajouter des frais de 45 € HTVA de frais de déplacement par jour et de 65 € HTVA de l'heure pour la réception des travaux avec l'organisme de contrôle dont les frais ne sont pas compris dans ce devis.

L'assemblée demande à recevoir deux autres offres pour ces travaux d'électricité.

En date de ce 30 mars 2022, le service urbanisme et permis d'environnement de l'administration communale de Woluwé-Saint-Lambert, que le dossier va être déclaré complet. L'accusé de réception a été envoyé le 30 mars 2022 à la signature et devrait nous parvenir par courrier recommandé dans les plus brefs délais. Concernant la suite de la procédure, la demande d'avis au SIAMU a été faite et ceux-ci prendront contact avec nous prochainement pour réaliser une visite des lieux. Une enquête publique de 15 jours sera également réalisée du 19 avril 2022 au 3 mai 2022 et le collège des bourgmestres et échevins statuera sur notre demande après celle-ci.

Le point ROI a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 30 avril 2019 mais sans faire l'objet d'un vote. Les assemblées générales n'ayant pu se tenir depuis, du fait de la situation sanitaire liée à la Covid 19, ce point aurait dû être mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le point étant demandé à la présente assemblée, le syndic informe l'assemblée que la mise en conformité du règlement de copropriété peut être réalisé par la consultante juridique Sophie Doffagne pour un montant de 1.250 € HTVA.

L'assemblée générale demande à recevoir deux autres devis pour ce point.

2- Dossier KONE

Selon le rapport rédigé par le bureau d'expertise A-AC , les bordereaux de visite présents en salle des machines des ascenseurs ne sont effectivement pas complétés. Après rendez-vous sur place avec deux responsables de chez Kone et de deux membres du Conseil de Copropriété, Kone a indiqué au syndic, présent également lors de ce rendez-vous, qu'il n'y a aucune obligation de compléter ces bordereaux.

Selon les informations reçues, chaque visite de Kone fait l'objet d'un rapport interne. Kone nous a adressé le listing des passages des techniciens et celui relève entre autre, qu'il y a eu 2 visites de maintenance sur les 3 ascenseurs en 2019, 4 visites de maintenance sur les 3 ascenseurs en 2020 et 4 visites de maintenance sur les 3 ascenseurs en 2021. Ce rapport est placé sur le site internet.

Le syndic relève, malgré le rapport de A-AC, que les derniers rapports de contrôle périodique de l'organisme de contrôle SGS ne relèvent aucune remarque sur le bon fonctionnement et sur l'entretien des ascenseurs, les seules remarques présentes sur ces rapports sont l'absence des analyses de risques, analyses de risques qui ont été renouvelées et envoyées à Kone pour placement dans le dossier de sécurité en machinerie. Les derniers rapports de SGS sont également disponibles sur le site internet.

Quant aux armoires des commandes, celles-ci datent effectivement de 1994. Les ascenseurs n'ayant pas fait l'objet d'une modernisation, il n'est pas impossible que leur remplacement ne soient plus possible dans les années à venir et qu'ils soient nécessaire dans ce cas de remplacer ces armoires de commande, ce qui prendrait entre 8 à 16 semaines, selon les informations reçues. Afin de pourvoir à cette panne éventuelle et à un délai de mise à l'arrêt complet de l'ascenseur, le temps du remplacement de l'armoire de commande, Kone propose de fournir d'ores et déjà, une carte électronique de réserve, à conserver dans une des 3 salles de machine au prix de +/- 5.000 € HTVA.

L'assemblée générale demande à recevoir 3 offres d'ascensoristes pour la maintenance et la modernisation des ascenseurs dont Wilfrid Reix, Linftinc, Electrotec.

3- Entretien de la ventilation

Suite aux diverses plaintes au sujet des bruits de ventilation et des odeurs ressenties dans différents appartements, un réglage complet du système de ventilation a été réalisé en avril 2021, depuis ce réglage complet et le remplacement d'un extracteur de cuisine, les plaintes liées à ces problématiques ont fortement diminuées depuis.

Il est également rappelé, que certains appartements sont toujours dotés de hottes de cuisine et de ventilations salle de bain munis de moteur, cette problématique a été relevée et indiquée à différentes reprises aux copropriétaires.

Si l'on souhaite régler définitivement ces problèmes, il est impératif, qu'en parallèle des interventions réalisées sur les communs, que les propriétaires dont les appartements sont équipés de hottes et de ventilations salle de bain avec des moteurs fassent également le nécessaire pour placer des hottes et des ventilations sans moteur.

L'assemblée demande au syndic de réorganiser un audit uniquement chez les personnes qui n'ont pas donné accès lors du dernier audit. Les frais de ce dernier seront entièrement pris en charge par ces personnes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Après cet audit, les copropriétaires qui disposent de hotte et de ventilation avec moteur seront invités à se mettre en conformité avec le système d'aération naturelle du bâtiment dans un délai de 3 mois à dater de l'audit.

Si ces copropriétaires ne se mettent pas en conformité dans le délai donné, l'assemblée demande à ce qu'un avocat intervienne en justice, aux frais des copropriétaires contrevenants, afin qu'ils respectent les statuts de la résidence.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4- Suivi des travaux et entretiens

Le suivi des travaux est réalisé par le syndic et par le syndic avec le concours du conseil de copropriété.

Tout étant perfectible, ce suivi peut encore être amélioré.

Quant au nettoyage des corniches, la copropriété dispose d'un contrat d'entretien qui prévoit deux passages l'an (+/- fin novembre et +/- fin mars).

5- Justification des coûts des travaux et investigations effectués sans décision prise en AG.

Voir réponses point 6.

6- Comptes

Les réponses aux questions de Madame Ribesse pour les comptes 2019 – 2020 ont été apportées par Monsieur Legrand.

Ces réponses seront annexées au présent procès-verbal.

7- Panne d'électricité

Un mode d'emploi pour l'ouverture de la porte de garage en cas de panne est affiché sur la porte mais il se peut que celui-ci ne soit pas explicite, le syndic va donc demander au prestataire de service de lui en fournir un plus clair et l'affichera sur la porte.

8- Les infiltrations dans les parkings

Lors de l'assemblée générale du 30 avril 2019, le problème a été abordé. L'assemblée a décidé, à l'unanimité, de porter la question à une prochaine assemblée mais à néanmoins marqué son accord pour tenter une injection au niveau de l'emplacement du parking de Mme MORMAL.

Après consultation d'un expert, il a été conseillé de ne pas réaliser ces injections car en procédant de la sorte, le problème sera déplacé à un autre endroit.

Afin de remédier à ces problèmes d'infiltrations, il faut refaire l'étanchéité des terrasses ainsi que l'étanchéité en dessous des terres des jardins arrières.

L'assemblée demande à ce que le syndic reprenne contact avec Monsieur Coppens afin qu'il nous remette un devis pour faire des réparations ponctuelles de l'étanchéité des terrasses et un devis pour refaire l'entièreté de l'étanchéité des terrasses par rapport aux infiltrations dans les garages.

9- Installation d'un adoucisseur commun. Vote par immeuble.

L'assemblée demande que pour les adoucisseurs qui sont placés aujourd'hui dans le local commun et qui sont électriques, une attestation de conformité de l'installation soit fournie au syndic.

L'assemblée demande également à un avis technique sur le placement d'un adoucisseur d'eau commun ainsi qu'un devis.

10- Incivilités

Un courrier sera envoyé aux copropriétaires afin de rappeler l'interdiction de déposer tout objet dans les couloirs et sur les paliers ainsi que de réaliser tout travaux d'initiative personnelle dans les parties communes.

11- Nettoyage des communs insatisfaisant et problème de poissons d'argent dans les appartements

L'assemblée générale marque accord sur le devis de SW plomberie de 2.200 € HTVA pour le curage et nettoyage des décharges sanitaires et cuisine.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

L'assemblée générale décide de mettre fin au contrat de la société nettoyage Inédit et ce le plus rapidement possible et de contracter avec la société JF Cleaning pour un montant mensuel de 940 € HTVA.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) <u>A la demande de Mme Bachiri</u>

Faire pousser un buisson en face de sa terrasse

c) <u>A la demande de Mr Spasov</u>

Placement d'un adoucisseur d'eau simple, sans utilisation d'électricité commune

Comme l'assemblée a décidé de demander un avis technique pour le placement d'un adoucisseur commun et un devis, l'assemblée propose à Monsieur Spasov de patienter jusqu'à l'AGO 2022.

d) A la demande de l'indivision Annez de Taboada

Elagage de 2 saules côté jardin en face du 34 et 36.

L'assemblée souhaite recevoir un devis pour l'élagage de ces 2 saules.

Informations par les locataires / copropriétaires auprès du voisinage des différents travaux/aménagements.

Il est demander de mettre un mot dans les communs en cas de travaux.

Odeurs dans les communs et hall de nuit de temps en temps

Voir point 4 supra.

5. Tubage des cheminées

Le syndic rappelle qu'à ce jour, les cheminées ne sont pas tubées du fait que les appartements sont munis de chaudières individuelles atmosphériques. Au jour d'aujourd'hui, en cas de remplacement de chaudière, les chaudières proposées sont des chaudières à condensation, ce qui nécessite impérativement le tubage des cheminées. Le syndic conseille donc à la copropriété d'anticiper la problématique du remplacement prochain des chaudières, en prévoyant le tubage des cheminées.

L'assemblée demande à recevoir un devis.

6. Curage et nettoyage annuel des décharges sanitaires

Le syndic présente des offres pour le curage et le nettoyage des décharges sanitaires et ce afin de mettre en place un entretien annuel de ces décharges. Pour rappel, divers débordements ont eu lieu courant 2021 au niveau des cuisines et des sanitaires.

Décision voir point supra.

7. Encombrants sur les emplacements de parking

Le syndic rappelle l'article 19 UTILISATION DES PARKINGS du ROI (page 67), lequel prévoit que les emplacements de parking sont réservés aux voitures particulières, aucune autre utilisation ne pourra en être faite.

Tout encombrant de type caisse, armoire / étagère, réserve de carrelage, planche, chaise, four, pneu, poubelle en plastique doit être évacué des emplacements de parking.

Il est également rappelé qu'en cas d'incendie dans les parkings que ce type d'encombrant ne fera qu'alimenter l'incendie.

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Le syndic rappelle également que dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement, le passage du SIAMU est prévu. Il est un fait que le présence d'encombrant de la sorte ne passera pas inaperçu et que le SIAMU exigera l'enlèvement de ces encombrants.

****

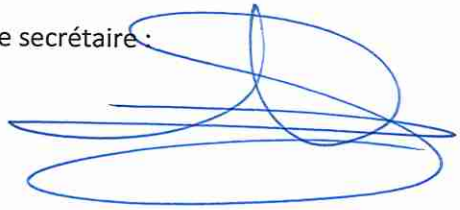
L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

La séance est levée à 22h31

Le président :



Le secrétaire :



Info : Les réponses de POLE CONCEPT à mes questions sont en « rouge » dans le texte. Mes réflexions et demandes de modifications suite aux réponses sont surlignées en vert.

Réponses discutables aux questions ci-dessous :

Compte bancaire ING : BE46 31012200163

Extrait 50/1 du 22/12/2020 : Frais bancaires : 89,35€ qui se composent comme suit : 76,70€ port et frais +6,0711 demande duplicata (5€ +TVA sur 6,0711 soit 1,27€) De quoi s'agit-il ?
La demande d'explication a été adressée à ING

Quid de la réponse de la banque?

Aucune réponse n'a été donnée par ING à notre demande concernant ces 6,0711 € « demande de duplicata »

Comme pour l'exercice 2019, **la facture du fournisseur AZ SECURITY FA 20040 de 8.176,80€** aurait du être supportée par le compte ING 1002. Or, elle a été payée par le compte vue ING 1636. Un transfert devrait être fait par OD dans les comptes BELFIUS dans ce sens encore sur les comptes au 31/12/2020.

Pas de réponse : et pourtant, ceci a pour conséquence, un déséquilibre dans les soldes bancaires. Il y a lieu de corriger.

Le transfert bancaire a été effectué le 1er juillet 2021.

Pour mémoire il n'y avait pas de possibilité d'effectuer un paiement à un fournisseur au départ du carnet de dépôt ING (seuls les paiements vers le compte courant étaient autorisés)

A la clôture du 31 décembre 2020 les fonds déposés sur le carnet de dépôt étaient supérieurs à la valeur comptable du fonds de réserve.

Pour la clôture 2021 le fonds de réserve présente une valeur de 10.554,37 € pour une encaisse de 10.555,37 € sur le carnet Belfius.

Il reste 9.27 € d'intérêts de retard comptabilisés en 2020 à transférer au carnet.

Compte bancaire ING : BE 3631 7541 1002

Merci de vérifier si l'écriture LIV 61 du 3 avril 20210 de **75€** se rapporte bien à un versement de provision au compte de réserve. Si ce n'est pas le cas, merci de rectifier par OD au 31/12/2020 vers le compte BELFIUS AD HOC

Les paiements de Monsieur CUSIMANO se rapportent à des factures « fonds de roulement » et « fonds de réserve »

Nous n'effectuons pas de transfert mais régularisons la situation en fin d'exercice par un paiement entre les deux comptes

C'est pourtant bien dommage parce que l'on finit par ne plus s'y retrouver. Pourriez-vous, me communiquer le détail des transferts de fin d'exercice.

Il faut d'abord rappeler que les demandes de paiement de provisions pour le fonds de roulement et pour le fonds de réserve sont effectuées par nos soins sur les comptes spécifiques « roulement » et « réserve » et que ce sont certains propriétaires qui effectuent l'ensemble de leurs paiements sur le même compte.

L'obligation légale est que les fonds soient placés sur les différents comptes de la copropriété et comme rappelé plus haut le carnet de dépôt avait une encaisse supérieure à la valeur comptable du fonds de réserve.

FRAIS DE RAPPEL

Dans le compte fournisseur Pole Concept sont comptabilisés les frais de rappel suivants :

Payés à Pole Concept VIA ING 1636 de l'ACP

21/09/20 3 x 7.50€ - Extourne OD Pole Concept

27/11/20 : 25,00€ - quid remboursement à ACP ?

24/12/20 : 37,50€ - Quid remboursement de ces frais à l'ACP ?

Payés à Pole ConceptVIA BELFIUS BE80-2877 de l'ACP

30/12/20 : -15€

Les frais de rappel sont payés à Pole Concept par l'ACP et ensuite extournés dans le compte fournisseur Pole Concept lorsqu'ils ont été payés par les copropriétaires, mais ils devraient être remboursés à l'ACP.

Merci de m'expliquer…

Le contrat de syndic prévoit le paiement des frais de rappel à Pole Concept, l'ACP conservant les intérêts de retard et les pénalités

C'est exact, mais le syndic doit récupérer les frais de rappel auprès du propriétaire défaillant et pas sur le compte de la copropriété. Merci de rectifier sur l'exercice 2021.

Les frais de rappel (ou de mise en demeure) remboursés à Pole Concept en vertu du contrat sont bien récupérés auprès des propriétaires concernés : ces montants, € ont été payés par les propriétaires ayant reçu en rappel ou une mise en demeure. Aucun frais de rappel ne figure dans le décompte de charges.
En fin d'exercice il est effectué un relevé de ces paiements qui, par od, sont transférés au compte fournisseur de Pole Concept.
Ces transferts sont opérés via le compte bancaire de la copropriété mais sont parfaitement neutres dans la mesure où sont remboursés à Pole Concept des frais de rappels qui ont déjà été payés par les copropriétaires.

Pour 2020 cela a concerné 25 € de frais de mise en demeure (propriétaire 6372)et 5x7.5 € de frais de rappel (propriétaires 6303-6313-6306-6372-6333).
L'examen des différents comptes cités montre que le paiement du principal réclamé était majoré des 7,50 € de frais de rappel et de 25 € pour les frais de mise en demeure (plus 9.27 € d'intérêts portés au crédit de la copropriété via le compte 756000 intérêts de retard)
Il n'y a aucune rectification à opérer sur 2021.

Question corallaire à la précédente :

616100 UTILISATION SALLES REUNION

FA 20004 du 7/01/20 de 100€ salle Adventiste – le paiement est effectué via ING 1636 le 31/01/2020. Une extourne du montant de **100€** est enregistrée via le compte fournisseur POLE CONCEPT. **Le montant doit être remboursé l'ACP**

FA 20080 du 26/09/20 de 250€ salle IMMOPASS cette facture est payée via ING 1636 le 29/09/2020. Une extourne du montant de **250€** est enregistrée via le compte fournisseur POLE CONCEPT – **Le montant doit être remboursé l'ACP**

Ces deux montants ont fait l'objet d'une compensation comme le montre l'extrait de compte en annexe.
Pole Concept devait rembourser les 350 € de location des deux salle de mars et d'octobre
Mais la copropriété n'a pas remboursé les frais de convocation des mêmes deux séances ni les sommes de 25€ et 37.50€ payées par différents propriétaires comme frais de rappels. La compensation est parfaite à 2 € près (qui figurent toujours au compte fournisseur de PC)
Rappel *supra*.

Une compensation a été appliquée entre la prise en charges par le syndic des frais de location des salles soit 350,00 € et les frais de convocation pour 304,50 € et les frais de rappel pour 62.50. Compte tenu d'un paiement de 15,00 € effectué le 30 décembre il restait un solde de 2,00 € qui a été versé par l'ACP en date du 21 septembre 2021.

Compte 610100 : Contrôle ascenseurs et Compte 610110 : Entretien ascenseurs

Travaux d'adaptation ascenseurs **1.179,87€** de frais de visite, d'avis technique et analyse du risque.
Qu'en est-il du dossier KONE pour le manque de suivi du contrat et des frais supplémentaires dûs au manque d'entretien ?

Pas de réponse

Il a été signalé en conseil de copropriété qu'un rencontre avait eu lieu avec la direction commerciale de KONE sans qu'aucune proposition tangible ne soit avancée.

Il avait été ajouté que cette demande pourrait être un levier de négociation avec KONE dans le cadre de la modernisation des appareils qu'il faudra bien envisager un jour ou l'autre (et qui avait été relevée, à côté des manquements de KONE, par l'auditeur indépendant dans son rapport de 2020).

Compte 610500 Nettoyage bâtiment et Compte 612400 Autres services collectifs
La société INEDIT a établi les facturations suivantes qui posent question :

FA 20021 du 24/03/80 de **84.70€** « rectification facturation » la rectification porte de septembre à décembre 2019 soit 4 mois + 2 mois de 2020 soit6 mois +TVA= 72,60€.
INEDIT compte une rectification de 7 mois. Nous devons récupérer 10€ + tva soit**12,10€**
Demande contestée par INEDIT mais acceptée dans un souci commercial
Le note de crédit sera imputée en 2021
Sauf erreur de ma part, je ne vois pas de NC sur 2021. Par ailleurs, je ne comprends pas comment la société peut « contester » ce fait.

La note de crédit a été émise le 19 septembre 2021 (FTA 21083) et le crédit sera bien imputé dans le décompte de charges 2021.

Compte 610100 Contrôle ascenseurs

FA 20109 SGS du 18/12/2020 de 367,49€concerne l'exercice 2021, elle devrait être transférée en « charges à reporter »
Cette prestation a été exécutée le 18 décembre 2020 donc dans l'exercice 2020
La prestation est exécutée en 2020 **mais se rapporte à l'exercice comptable 2021.** Elle doit être prise en charges en **2021** à partir du compte « charges à reporter » en 2020 (OD à passer). **Cela s'appelle le cut-off ; qui répond à l'obligation comptable que toutes les charges de l'année soit comptabilisée dans l'année.**

Lors du dernier conseil de copropriété cette question a fait l'objet d'un échange : aucun problème avec l'application d'un cut-off pour les charges facturées avant la clôture de l'exercice mais qui se rapportent à l'exercice suivant, comme c'est souvent le cas pour les primes d'assurances ou des contrats d'entretien.

Ici il s'agit bien d'une prestation ponctuelle effectuée en 2021.

Il n'est pas contestable qu'il s'agit de la 3ème prestation de contrôle effectuée en 2020.

Le cas se représente en 2021 avec une seconde prestation effectuée et facturée en décembre.

Bien sûr nous pouvons reporter la charge mais quelle sera la réaction du nouveau propriétaire de 2021 qui examinera son décompte de charges 2021 avec une prestation ponctuelle relevant de 2020 ?

N'a-t-il pas été convenu qu'avant l'envoi du décompte le projet vous serait soumis ainsi qu'au conseil de copropriété pour éviter ce genre d'incident ?

Merci de ne pas confondre les comptes bancaires lors des encodages