ACP Partielle Résidence « LES CEDRES »
Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b
B-1170 BRUXELLES
N° BCE 0831.305.539

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association Partielle des Copropriétaires de la Résidence « LES CEDRES », Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES, tenue le mardi 11 octobre 2022 à 18 HEURES 30 en « LA SALLE LAETITIA » avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur l'exercice écoulé et en cours : Syndic, Conseil de copropriété, Vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/06/2022
5. Décharges à donner au 30/06/2022
   - au Syndic
   - au Conseil de copropriété
   - au Vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget 2022/2023- approbation - situation augmentation gaz et électricité
7. Situation des retards de paiements des charges
8. Local poubelles
   → Information - vote
   → Mode de financement
9. Concierges –situation et actions prises
10. Audit énergétique
11. Economie d'énergie
    - Chauffage
    - Electricité
    - Châssis
12. Situation travaux à entreprendre
    - ACP Cèdres
      - Local poubelles
      - Remplacement luminaires paliers - vote
      - Remplacements traînantes des eaux usées au -1
      - Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie
    - ACP Principale Cèdres – Pins Noirs
      - Asphaltage aire de circulation -modification infrastructure pour protection du Séquoias
      - Infiltrations parties communes garages
13. Parking vélos
14. Sinistre chute des 2 hêtres rouges
    - Provisions à établir
    - Actions à entreprendre
15. Jardins
16. Véhicules électriques
17. Appel de fonds à prévoir
18. Rappels règlement ordre intérieur
    - Rappels de certains points
      - Usage des terrasses
      - Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
      - Animaux domestiques
      - Parking esplanade
      - Emplacements privatifs
      - Déménagement
19. Elections statutaires
    - Conseil de Copropriété
    - Vérificateur aux comptes
20. Mandat du Syndic

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 18 heures 50

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.
En effet, **29.457/45.000 quotités** sont présentes ou représentées et **76/128** propriétaires sont présents ou représentés.
La liste des présences détaillées est consignée au registre.
Le syndic, Madame Marie-France DE QUEVY, demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.
Est proposé comme président Mr DAMIENS.

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :
Président : Mr DAMIENS
Secrétaire : Madame DE QUEVY

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Rapports sur l'exercice écoulé

A/ : RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE 2021/2022

. Travaux entrepris durant l'exercice écoulé et portés en charges :

- *Installation chauffage et eau chaude*
  - *Remplacement de différentes sections de tuyauterie de rayonnement*
  - *Placement d'une nouvelle porte coupe-feu conforme aux normes actuelles + extincteur*
- *Travaux généraux*
  - *Remplacement pompes de relèvement budgétisé sur 2021/2022*
  - *Relevé des circuits électriques et plans*
  - *Remplacement tableau différentiel et câblage*
  - *Mise en conformité des installations électriques dans le cadre du permis d'environnement et conciergerie*
  - *Remplacement de luminaires en cave +minuteries*
  - *Remplacement de sections de descente d'eaux usées*
  - *Remplacement pivot de porte au 24B*
  - *Abattage de 2 thuyas*
  - *Remplacement de différents panneaux de signalisation et poteaux pompier sur esplanade*

Travaux effectués durant l'exercice votés par AG et financés par "Fonds de réserve" :

- *Fin de réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)*

Travaux prévus dans le plan prévisionnel et sauvegarde des installations et restant encore à effectuer :

- *Remplacement des tuyauteries horizontales d'évacuation des eaux usées (sanitaires + fécales) au niveau des garages au -1 et - 2*
- *Construction d'un enclos poubelles*

2. **Les sinistres** dont les dégâts étaient en dessous de la franchise (+/- 1.250 €) et non couverts par l'assurance ont été portés directement en charges.

Plusieurs sinistres sont survenus suite à des ruptures de canalisations de décharge sanitaire en SDB .
Une fois de plus, je rappelle à tous les propriétaires de faire en sorte de vérifier les différentes installations privatives (sous bain, sous évier, machine électroménager, vannes etc.).

Les franchises des sinistres causés par négligence au niveau d'une installation privative sont portées à charge de l'occupant responsable. A cet effet, il est recommandé à tous les occupants de l'immeuble de contracter un contrat d'assurance RC (anciennement RC familiale)
D'autre part, on a dû déplorer plusieurs ruptures de canalisations de chauffage par rayonnement.

Durant l'exercice, à plusieurs reprises, des vannes d'arrêt privatives d'EC et EF se sont avérées défectueuses, à savoir, apparitions de fuites ou ne remplissant plus leur fonction d'isolement des appartements concernés.
En urgence, à chaque fois, l'installation d'eau a dû être vidée complètement.
J'attire l'attention des copropriétaires sur le fait que ces vannes se trouvent au niveau des compteurs privatifs sur les paliers.
Ces vannes doivent être manipulées et vérifiées régulièrement afin d'optimiser leur fonction
Une action a été menée et un remplacement groupé a été effectué en novembre 2021.

3. L'ensemble des **charges**, hors appels de fonds pour la Résidence "les Cèdres" pour 2021/2022 s'est élevé à 319.641,20 € contre 314.888,99 € pour 2020/2021

La consommation de gaz de chauffage a diminué de l'ordre de 14%. Le prix moyen a diminué de 5%
En ce qui concerne l'électricité, on constate une augmentation du coût de l'ordre de 20% , par contre on observe une diminution de l'ordre de 4,5% pour l'ensemble de la consommation au niveau des communs.
Les nouveaux contrats d'énergie d'un an ont pris cours le 1er juillet 2022 avec prix variables.
Le fournisseur actuel est TotalEnergies

B : **RAPPORT DE GESTION 2021-2022 DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Membres : Réginald Bertrand – Eric Damiens – Josiane Vander Smissen

L'année 2021 a encore été marquée par la pandémie et une situation économique générale qui devient plus difficile, notamment due fin 2021 en Belgique aux dépenses consenties par les gouvernements fédéral et régionaux pour aider les entreprises et particuliers durant ces deux dernières années.
Notre immeuble est en concurrence avec les nouvelles constructions « durables » et nous vivons depuis 2021 une explosion du coût des énergies. Heureusement en ce qui concerne notre immeuble, Madame De Quévy avait négocié un prix fixe pour le gaz jusqu'à fin juin 2022.
Nous prenons dès à présent des mesures à court terme pour réduire les consommations d'énergies, et étudierons les possibilités à plus long terme.
Nous appréhendons de possibles difficultés de paiements des décomptes des charges, dépendantes de l'évolution des coûts des énergies.
L'ambiance de travail au sein du Conseil de copropriété est toujours positive et constructive. Notre immeuble date de près de 50 ans ; les ennuis techniques sont fréquents et la maintenance lourde.
Nous restons persuadés que chaque investissement consenti pour l'immeuble contribue à garder sa valeur et par conséquent celle de chacun de nos biens en particulier. Les travaux effectués en 2021 en façade Sud, après le ravalement de la façade Nord, participent de cette logique.

Nous souhaitons maintenir le niveau et la qualité de vie des occupants. Nous insistons auprès des propriétaires pour qu'ils attachent une grande importance au choix de leurs locataires. Nous constatons de plus en plus un relâchement en ce qui concerne le respect du Règlement d'ordre intérieur dans le chef de quelques locataires.

Chaque jour nous faisons face aux problèmes urgents. Et au cours de nos réunions mensuelles nous faisons le point sur l'état d'avancement des travaux en cours, définissons les projets de travaux à entreprendre, et discutons les changements à apporter si nécessaire au Règlement d'ordre intérieur.

1. **Augmentation des prix des énergies :**
   Nous sommes face à de grands défis : les prix du gaz et de l'électricité ont fort augmenté et sont variables, les mesures gouvernementales pour atténuer ces hausses sont toujours inconnues, de même que celles de la Commission européenne. Les prix peuvent croître de 250 à 350% ou même plus. L'inflation est très élevée, les coûts de main d'œuvre des fournisseurs et des matériaux sont à la hausse également.
   Aussi nous avons de grandes craintes quant aux capacités de paiement des charges pour certaines personnes.
   Pour que les montants des charges trimestrielles collent le plus rapidement possible avec l'évolution des prix, nous avons demandé à Madame De Quévy d'envoyer les factures trimestrielles au plus tard six semaines après la fin du trimestre concerné.
   Cette demande est importante également pour la trésorerie des Cèdres.

2. **Chauffage :**
   Suite aux efforts et investissements réalisés au cours des années précédentes, on a pu régler la température dans les appartements sur 21°. La nécessité de réduire les factures d'énergie nous oblige à présent à réduire la température à 19°. L'AG doit donner son accord.
   En coordination avec Madame De Quévy, Réginald Bertrand continue quotidiennement à faire face aux nombreux problèmes que posent les chaudières, l'adoucisseur d'eau, les circuits de chauffage dans le sol, ou les fuites dans les circuits d'eau courante.
   Nos fournisseurs (ELCO et TEM) ne répondent pas facilement à nos appels en cas de problème ni aux impératifs d'entretien, provoquant des retards importants dans nos plannings. Nous envisageons de rechercher un autre chauffagiste.
   Nous insistons pour que chaque propriétaire vérifie l'état de ses châssis, sources de pertes de chaleur, et de son installation de plomberie (écoulement des eaux sous les baignoires, douches, lavabos et éviers). Le manque d'entretien cause de nombreuses fuites d'eau provoquant la corrosion dans les tuyaux du chauffage par rayonnement et ceux du circuit des radiateurs. Ces fuites causent des dégâts des eaux dans les appartements aux niveaux inférieurs, obligent d'arrêter le chauffage et de vider l'eau des circuits (5.000 litres !), pénalisent l'ensemble des occupants et ceux qui doivent agir pour effectuer les réparations (Syndic, Réginald Bertrand, chauffagistes, plombiers).

Les travaux de rénovation des appartements sont également régulièrement sources de problèmes, dus au manque d'information des corps de métiers sur les particularités des circuits de chauffage, d'électricité oui d'eau. Les propriétaires doivent se renseigner auprès de Madame De Quévy.

3. **Concierges** :

Depuis plusieurs années les concierges prenaient 11 à 12 semaines de congés annuellement (2 à Noël, 2 à Pâques et 8 en été). Ce n'est pas compatible avec leurs contrats de travail et avec nos besoins.
Pour 2022, nous avons essayé de négocier une réduction, mais sans succès.
La concierge est sous certificat médical depuis Pâques. Nous venons de recevoir un nouveau certificat pour le mois d'octobre. Cela fera 6 mois.
Ils ont pris 2 mois de congé en été alors que le concierge, sous contrat d'emploi d'ouvrier à mi-temps, avait droit à 5 semaines et devait revenir pour le 8 août. Ils sont rentrés le 29 août.
Dans ces conditions nous leur avons signifié leur préavis. Nous sommes conseillés par Maître Witmeur, spécialisée en droit du travail. La procédure va suivre son cours.
Une équipe de travailleurs de l'extérieur nettoie et accomplit des tâches que les concierges ne font plus.
Entretemps notre équipe du Conseil de copropriété et le Syndic doivent compenser … Réginald est particulièrement sollicité, et cela ne peut durer.
Nous avons effectué des travaux d'assainissement de la salle de bains de la loge comme prévu.

4. **Local poubelles :**

Depuis plus de 3 ans maintenant nous sommes occupés par ce projet ...
Rappelons que l'IBGE nous oblige à retirer les poubelles du garage, sous peine de ne pas voir renouvelé le Permis d'Exploitation des garages et de la chaufferie.
Conformément au choix pris lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2019, nous avons poursuivi l'étude de la solution « enterrée ». Nous avons présenté les plans à la Commune, aux pompiers et aux différentes instances concernées au fur et à mesure de l'avancement du projet. L'architecte a finalisé les plans, les modifiant suite aux injonctions de ces différentes institutions. Il a ensuite introduit la demande de permis de construire auprès de la commune qui, à chaque réunion, a marqué son accord sur la localisation du projet et sur les plans.
Le 8 mars 2022 nous avons présenté le projet à la Commune en présence pour la 1ère fois de la représentante de la Région bruxelloise. Cette dernière a refusé catégoriquement la construction à l'emplacement proposé, car il s'agit d'une zone « de cour et de jardins, et il n'est pas question qu'on asphalte encore 1m2 de ce type de zone dans la région bruxelloise ». A la question de savoir où il fallait mettre le local poubelles, la réponse fusa : « sur les zones asphaltées des parkings devant votre immeuble ». Et quid de la diminution du nombre de parkings ? « Vous savez bien qu'on ne veut plus de voitures en Région bruxelloise ! ». Cette décision a été confirmée par lettre. Pas le choix pour l'emplacement !
Nous avons essayé de trouver d'autres possibilités dans les garages (impayable et nécessiterait l'expropriation d'emplacements de parking …) ou dans les locaux qui se trouvent à chaque extrémité de l'immeuble (local vélo et son pendant à gauche) : pas possible car trop petits.
Nous travaillons donc sur de nouveaux plans du local à construire sur les emplacements de parkings situés en quinconce le long des haies de lauriers. On pourrait le prolonger par un local vélos et motos.
Nous devrons redemander un permis, trouver un entrepreneur et exécuter les travaux. Cet investissement devra faire l'objet d'un emprunt.
Les plans et budgets seront présentés lors d'une AG extraordinaire avant la fin de l'année.

5. **Entretien du parc :**

Madame Vander Smissen est responsable du parc. Les Cèdres sont contents du travail effectué par Village N°1. Les nouveaux membres du Conseil de copropriété des Pins Noirs veulent que le parc devienne une « œuvre d'art ». Les Pins noirs et les Séquoias veulent mettre Village N°1 en compétition avant la fin de l'année. Nous ne sommes pas prêts à dépenser plus.
En 2021, deux arbres sont tombés près des Pins Noirs, causant d'importants dégâts à l'immeuble et à des véhicules. Cette chute d'arbres crée un important problème, pour les Pins Noirs et les Cèdres. Nous sommes en début de procédure, car l'assurance refuse d'intervenir. Nous ne sommes pas d'accord avec cette décision et allons contester.

6. **Garages :**

Les volets d'entrée et de sortie sont toujours reliés aux compteurs électriques des Pins Noirs. Nous voulons faire mettre un compteur spécial à l'entrée près des portes de garage. De même nous voulons améliorer le système de relèvement des portes en cas de panne.
Nous craignons de devoir placer des portes coupe-feu à l'intérieur des garages, pour répondre aux nouvelles normes de sécurité.
Nous sommes conscients de l'augmentation du nombre d'usagers de vélos, et voulons accroître l'espace qui leur est réservé. Nous allons équiper l'ancien local de nettoyage des voitures avec des racks pour une vingtaine de vélos. Ces racks sont commandés.

7. **Emplacements de parkings en façade :** nous souhaitons toujours que ces emplacements soient réservés en priorité aux visiteurs et aux fournisseurs. Ce n'est pas encore le cas, malgré que ce point ait été inclus dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Nous invitons régulièrement, sans succès, les occupants réguliers qui habitent dans l'immeuble à louer un emplacement à l'intérieur. D'autres occupants réguliers viennent de l'extérieur… Nous allons proposer le placement d'une barrière à l'entrée du parking lorsque les travaux du local poubelles seront terminés.
   Nous avons placé des signalisations spéciales (1 emplacement pour handicapés, 2 emplacements pour médecins et fournisseurs, des panneaux et marque au sol d'interdiction de stationnement). Ces indications sont bafouées tous les jours par les habitués…
   Les poteaux d'éclairage du parking ont été reliés aux compteurs des Cèdres (précédemment Pins Noirs).

8. **Bornes pour recharge de batteries pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables :** après avoir rencontré des spécialistes en placement de bornes, il s'avère que nos compteurs électriques ne sont pas suffisants et que les coûts d'installation sont très importants. La progression des voitures électriques semble inévitable. Nous prévoyons d'installer 3 bornes lors de l'aménagement du parking pour le local poubelles.

9. **Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) :** nous insistons sur le fait qu'il est essentiel que les copropriétaires qui louent leurs biens à des personnes extérieures leur communiquent le ROI et insistent sur le respect de celui-ci, afin que la valeur de leurs biens ne se dégrade pas. De plus en plus nous devons intervenir auprès d'occupants, propriétaires ou locataires indélicats.

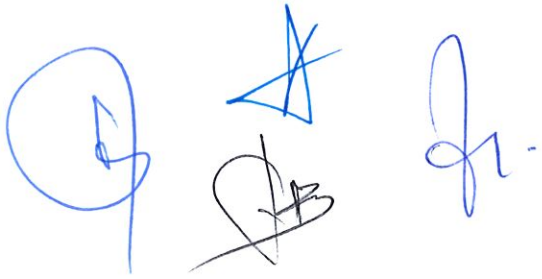
Syndic :
Depuis plusieurs années nous travaillons de manière constructive, régulière et positive avec Madame De Quévy.
Son professionnalisme, sa connaissance des dossiers et de l'immeuble, sont précieux pour nous tous.
Nous souhaitons poursuivre notre collaboration avec elle pour les raisons évoquées ci-dessus, et la remercions.

Conseil de copropriété :
- Réginald Bertrand continue à représenter pour Les Cèdres un apport essentiel et quasi quotidien. Son dévouement est apprécié, et son expertise dans tous les domaines techniques est impressionnante.
  Il est respecté et reconnu par les différents corps de métiers. Nous lui devons de sérieuses économies et beaucoup de reconnaissance. Nous devons rapidement alléger les tâches qu'il accomplit bénévolement car elles sont excessives.
- Josianne Vander Smissen poursuit en permanence ses efforts pour améliorer la maintenance du parc. Elle a un excellent contact avec les équipes de jardiniers, qu'elle recadre lorsque c'est nécessaire. Elle gère au mieux les quelques avis contraires. L'entretien du parc a été fort amélioré depuis 4 ans. Nous sommes reconnaissants de ses efforts.
- Eric Damiens continue à orchestrer les membres du Conseil qui font pour un mieux dans la bonne humeur.
  Il souhaite mettre un terme à ses fonctions au Conseil de copropriété dans quelques mois.
- Monsieur Albert Wastiaux, nouvel arrivant dans l'immeuble, a posé sa candidature au Conseil.
  Il a une solide expertise en management. Nous l'accueillerons volontiers et vous recommandons de voter pour son intégration.
- Nous recherchons un candidat ayant une connaissance technique (chauffage, électricité, et idéalement dans les nouvelles technologies qui nous aideront à améliorer les performances énergétiques de notre immeuble), en vue de seconder Réginald Bertrand.

POINTS IMPORTANTS POUR 2022 - 2023
- Poursuite du projet de construction du local des poubelles et si possible du local vélos ;
- Suivi des problèmes causés par la chute des arbres près des Pins Noirs ;
- Amélioration des performances énergétiques de l'immeuble suite à l'audit énergétique en cours ;
- Poursuite de l'amélioration des installations de chauffage (chaudières, circuits de rayonnement et des radiateurs, adoucisseur d'eau, relation avec le chauffagiste et éventuellement recherche d'un remplaçant) ;
- Envoi des décomptes de charges après 6 semaines de la fin du trimestre, et contrôle rapide des impayés, avec suivi d'actions pour les retards.

C: <u>VERIFICATEUR AUX COMPTES</u>
Le rapport du commissaire aux comptes, Madame Myriam BOUTON, a été transmis à tous les copropriétaires préalablement à la présente AG.
Ce rapport est joint à l'original du présent PV au registre.

4. <u>Approbation des comptes au 30 juin 2022</u>
L'AG approuve les comptes au 30 juin 2022, par vote écrit, à unanimité.



5. **Décharges à donner au 30 juin 2022**

➢ **au syndic**

L'AG donne décharge au syndic au 30 juin 2022, par vote écrit, par 21.761 Q/ 29.224 Q.

Contre : *7.463 Q*
Abstention : *233 Q*

➢ **au conseil de copropriété**

L'AG donne décharge aux membres du conseil de copropriété au 30 juin 2022, par 29.224 Q/29.224 Q.

Abstention : *233 Q*

➢ **au vérificateur aux comptes, Madame Bouton**

L'AG donne décharge au vérificateur aux comptes, Madame Bouton au 30 juin 2022, par vote écrit par 29.224 Q/29.224 Q.

Abstention : *233 Q*

6. **Présentation du budget 7-2022/6-2023 et approbation**

Le budget 2022/2023 a été envoyé à tous les copropriétaires préalablement à l'AG. Madame DE QUEVY présente et commente le budget.

Le budget 7-2022/6-2023 est approuvé, par vote écrit, par 27.342 Q/ 28.709 Q.

Contre : *1.367 Q*
Abstention : *748 Q*

7. Situation des retards de paiement des charges

La situation des sommes impayées a été fortement réduite suite au suivi par rappels, mises en demeure.
Toutefois 3 propriétaires ont été mis en demeure avec procédure pour un montant de 7.500 €

8. Local poubelles

→ **Information**

Voir point 4 du rapport du Conseil de Copropriété

Proposition : Accord de principe pour la construction d'un local poubelles sur les emplacements de parkings situés en quinconce le long des haies de lauriers Une AG Extraordinaire sera convoquée pour déterminer les options (local poubelles - local vélos - bornes de recharge électrique) et avaliser la construction de ce local.

Vote Contre : à l'unanimité

→ **Financement**

Deux options possibles :

- Financement par fonds propres
- Possibilité de contracter un financement bancaire pour ceux qui le désirent

9. Concierges → information

Voir point 3 du rapport du Conseil de Copropriété

10. Audit énergétique

Un audit énergétique est en cours.
Dès réception du rapport et des conclusions, ceux-ci seront transmis à l'ensemble des propriétaires.
Les différentes options et solutions feront l'objet d'une AG Extraordinaire.

11. Economie d'énergie

➢ **Chauffage**

Vu l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité, la nécessité de réduire les factures d'énergie implique à présent de réduire la température à 19°.

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour que la température ambiante du chauffage soit réduite à 19/20 ° par 26.309 Q/ 29.230 Q

Contre : *2.921 Q*
Abstention : *227 Q*

➢ **Electricité**

En vue de faire des économies de consommations électriques, il est proposé de placer, sur chaque palier, des luminaires et détecteurs de présence qui permettraient que les paliers soient éclairés de manière individuelle.
En effet, avec le système actuel qui est relié aux portes d'ascenseurs et à des minuteries, 6 étages s'allument en même temps.

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour le placement de luminaires et détecteurs de présence au niveau de tous les paliers pour un budget de 10.300 € par 27.767 Q/ 28.310 Q

Contre : *513 Q*
Abstention : *1.147 Q*

➢ **Châssis**

Lors de l'audit énergétique effectué en 2010, il avait déjà été soulevé que le remplacement des châssis, pour ceux qui ne l'ont pas encore fait, pourrait engendrer des économies substantielles au niveau de la consommation de chauffage.
Nous attirons l'attention aux propriétaires concernés de bien vouloir envisager le remplacement de leurs châssis.

12. **Situation travaux encore à entreprendre**

- ACP Cèdres → 2021/2022
  - Local poubelles
  - Remplacement luminaires paliers - vote
  - Remplacements traînantes des eaux usées au -1
  - Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie
- ACP Principale Cèdres – Pins Noirs
  - Asphaltage aire de circulation - modification infrastructure pour protection du Séquoias
  - Infiltrations parties communes garages

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour modifier le tracé de la bordure de l'esplanade, devant les Pins Noirs, afin de protéger le Séquoias par 23.457 Q/ 24.070 Q

Contre : *523 Q*
Abstention : *5.387 Q*

13. **Parking vélos**

Le local lavage voiture a été condamné conformément à la décision de l'AG du 21 octobre 2021.
Un aménagement est prévu pour pouvoir placé, dans un premier temps, une douzaine de vélos.

14. **Sinistre chute des 2 hêtres rouges**

Le 18 janvier 2021 les 2 hêtres rouges qui devait être abattus le 25 janvier se sont déracinés en occasionnant de dégâts importants au bâtiment des Pins Noirs et à plusieurs véhicules.
La police d'assurance des Cèdres, Ethias, devaient intervenir en recours pour 45% dans lés dégâts survenus.
La police d'assurance des Pin Noirs, Ethias, a informé en septembre, le courtier, qu'elle n'interviendrait pas et par conséquent n'interviendra pas non plus pour le Cèdres.

➢ **Provisions à établir**

Montants non définitifs pour lequel les Cèdres devront intervenir pour couvrir les dégâts aux tiers (45%)

Dégâts bâtiment Pins Noirs :	25.000 €
Dégâts aux véhicules :	19.000 €

➢ Actions à entreprendre

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour entamer une procédure en couverture à l'encontre de la compagnie d'assurance Ethias concernant le sinistre consécutif à la chute des arbres par 26.317 Q/ 26.543 Q.

Contre : *226 Q*
Abstention : *2.914 Q*

15. **Jardins → information**

Voir ci-annexé le mémo de Mme Vander Smissen et le rapport du conseil de copropriété.
Etat de satisfaction des jardiniers actuels Village n°1 → 24.769 Q/ 25.419 Q. (vote écrit)

Non satisfait : *653 Q*
Abstention : *4.038 Q*

16. **Véhicules électriques**

Il est interdit de placer des bornes électriques à recharge rapide dans les parkings. En tout état de cause, toute borne doit être raccordée a un compteur privatif et une attestation de conformité doit être transmise..

Au niveau des parkings en sous-sol, avec emplacements et box, les pompiers préconisent de ne pas placer des bornes de recharges au-delà d'une certaine distance et respecter certaines normes.

L'implantation des Cèdres, malheureusement, ne permettra pas de pouvoir respecter les différents normes.

17. Appels à prévoir

➢ **Fonds de roulement**

Budget 2022/2023 hors appel de réserve : **522.460 €**

Fonds de roulement minimum :	175.000 €
Fonds de roulement actuel :	105.000 €
	70.000 €

Proposition : augmentation de 50.000 € en 4 fois et à revoir en fonction de l'évolution des prix des énergies

3T22 : 20.000 €
4T22 : 10.000 €
3T22 : 10.000 €
3T22 : 10.000 €

L'AG marque son accord, par vote écrit, pour augmenter le fonds de roulement de 50.000 € à appeler en 4 fois (20.000 e au 3T22 et 10. 000 € au 4t22 et 1et 2T23) et à revoir en fonction de l'évolution des prix des énergies par 23.161 Q/ 28.203 Q.

Contre : *4.862 Q*
Abstention : *1.434 Q*

➢ **Fonds de réserve**

I : /Disponible en fonds de réserve au 30/6/21 **57.560 €**

a. TRAVAUX ET DEPENSES EN 2021/2022

➢	Etat final travaux façade avant (Vimar)	9.274 €	
➢	Honoraires pour étude de stabilité local poubelles	1.210 €	
➢	Honoraires pour conception local poubelles enterré	9.299 €	
➢	Solde travaux façade sud : réfection et remplacement garde-corps + mise en peinture	37.481 €	
		----------	- 57.264 €

APPELS 2021/2022	80.000 €
Appel de fonds spécial	25.000 €

b. Fonds réserve disponible 30/06/2022 **105.296 €**

c. Travaux prévus et votés

➢	Remplacement des descentes d'eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2	-	35.000 €
	ACP Principale (45%) :		
➢	Travaux communs PN/C	-	62.500 €
➢	QP déjà avancée sur voierie Cèdres :		13.600 €

d. A financer **83.900 €**

e. Disponible échéance exercice 2022/2023 ***21.396 €***

Prévoir provision sinistre chute des 2 arbres **44.000 €**

II :/ Travaux à exécuter

- Construction local poubelles → à financer

III: /*Proposition appels de fonds 2022/2023* →

Maintien appels de fonds trimestriels à partir du 3T22 : 20.000 €

La proposition de maintenir les appels de fonds trimestriels de 20.000 € pour gros travaux à partir du 3T2022 jusqu'au 2T2023 est approuvée par vote écrit par 23.334 Q/ 27.963 Q.

Contre : *4.629 Q*
Abstention : *1.494 Q*

18 **Rappels règlement ordre intérieur :**

La dernière version du règlement d'ordre intérieur a été envoyée à tous les propriétaires préalablement à la tenue de l'AG de 2019
Pour les locataires actuels, le document a été une fois de plus déposé dans les boites aux lettres
Rappel : Une copie du ROI condensé doit être joint aux baux et faire partie intégrante de ceux-ci

Rappels de certains points

- Usage des terrasses → uniquement mobilier de jardin
- Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
- Animaux domestiques → tolérance
- Parking esplanade → de courte durée et principalement destiné aux visiteurs et fournisseurs
- Emplacements privatifs → ne pas stocker des pneus et tous objets inflammables
- Déménagement → prévenir le syndic et utiliser les protections pour les ascenseurs

19. **Elections statutaires**

- **Conseil de Copropriété**

Monsieur Réginald BERTRAND :	élu à l'unanimité
Monsieur Eric DAMIENS :	élu à l'unanimité
Madame Josiane VANDER SMISSEN :	élue à l'unanimité
Monsieur Albert WASTIAUX :	élu à l'unanimité

- **Vérificateur aux comptes**

Madame Myriam BOUTON est nommée à l'unanimité

20. **Mandat du syndic**

Madame Marie-France DE QUEVY est reconduite dans sa fonction de syndic par vote écrit par 22.523 Q/ 23.578 Q.

Contre : 1.055 Q
Abstention : 5.879 Q

La séance est levée à 22h30

M.F. DEQUEVY
Syndic IPI 501517