

Boulevard du Triomphe, Triomflaan 144,  
Brussel 1160 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34  
Fax : 02 644.58.30  
Mail : [auderghem@couet.be](mailto:auderghem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « Midi »  
Avenue Paul-Henri Spaak, 1-11 – 1060 Bruxelles  
Place Bara, 26 – 1070 Bruxelles  
BCE : 0833.447.655.

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire 2022

Le mercredi 30 mars 2022

Début de séance 18h00

1. Validité de l'assemblée générale

27 Copropriétaires sur 48 sont présents ou représentés.

5.253 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité, M. Teumo est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 29 2023, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic informe les copropriétaires qu'en plus de la gestion courante de l'immeuble, un suivi a été fait sur les points suivants ;

- Suivi pour les mises en conformités des ascenseurs des bloc II et III
- Suivi des dossiers sinistre
- Suivi pour le dossier sur les problèmes des chaudières des bloc II et III
- Suivi pour l'identification des propriétaires des caves du bloc II et III ainsi que le respect des communs
- Suivi pour le dossier de mise en conformité des ascenseurs du bloc I

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que le rapport est disponible sur la plateforme online.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité la gestion des comptes.

c. Nettoyage du bilan

i. Compte 499999 – 2.583,08€

Le syndic informe l'assemblée qu'il y a un montant concernant des montants d'anciens fournisseurs qui sont à charge de l'assemblée générale.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'imputer ce montant dans les charges courantes.

d. Validation des factures de la Chaleur et l'eau – information et décision éventuelle

Le syndic informe l'assemblée générale que plusieurs factures du chauffagiste (la chaleur et l'eau) sont « gelées » compte tenu de la situation actuelle (cf : dossier chaudières).

La somme des montants à payer s'élève à 2.765,81€.

A l'unanimité, l'assemblée générale confirme au syndic qu'il peut geler le paiement des factures du chauffagiste dans le cadre du dossier concernant les problèmes des chaudières des blocs I et II.

e. Décision quant à l'imputation des frais du sinistre SN494025

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que le sinistre SN494025 correspond à un dégât des eaux ayant occasionné des dommages à plusieurs lots de la colonne E.

L'origine ce dégât des eaux est un bouchon dans la décharge occasionné par l'évacuation d'un sac de lingettes des locataires de l'appartement E7 (copropriétaire M. Bentebbouche / Mme Baily).

Etant donné que l'origine du sinistre est privative, le syndic informe l'assemblée générale que selon lui et d'après ce que l'assemblée générale a voté au point 7.2.b de l'AGO 2021, les frais de gestion du dossier sinistre ainsi que le montant de la franchise légale doivent être imputés au copropriétaire pour autant que l'assurance ne prenne pas en charge ces frais.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve l'imputation des frais non indemnisés par l'assurance aux copropriétaires de l'appartement E7.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qui mettent en location de veiller à bien à ce que les locataires prennent une assurance locative.



f. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 30-03-2022, les copropriétaires suivants présentent un solde débiteur significatif ;

- Amghar	1.885,73€
- Sadjo	4.748,58€
- Fontaine	2.119,40€
- Hamida	1.430,74€
- Sheikh	9.777,17€
- Velghe	5.587,30€
- Wajahat	1.179,96€
- DW Properties	2.097,06€

Le syndic assurera le suivi pour le recouvrement de ces charges.

6. Procédures judiciaires en cours

a. Information sur les litiges en cours

Mme Sadjo

Actuellement, Mme Sadjo doit un montant de 4.748,58€ à la copropriété.  
Le syndic s'occupe du suivi de ce dossier auprès de l'avocate de la copropriété.

M. Hamida

Actuellement, M. Hamida doit un montant de 1.430,74€ à la copropriété.  
Un plan de paiement est mis en place et est respecté.

M. Sheikh

Actuellement, M. Sheikh doit un montant de 9.777,17€ à la copropriété.  
Suite au jugement rendu le 18 février 2022, un plan de paiement a été accordé à M. Sheikh afin qu'il paie sa quote-part dans le total de l'arriéré au moyen de mensualité de 200€. L'avocate informe le syndic que si dans les 6 mois qui suivent le jugement, les autres débiteurs n'ont pas fait le nécessaire pour le paiement des sommes dues à la copropriété, il faudra introduire une demande en désignation d'un administrateur provisoire à la succession de M. Sheikh (père).

M. Velghe

Actuellement, M. Velghe doit un montant de 5.587,30€ à la copropriété.  
Une procédure judiciaire est en cours auprès de Maître Hambye.



- b. Mandat à un avocat pour poursuivre les propriétaires en contradiction avec l'acte de base et les décisions des dernières assemblées générales concernant la déconnexion de leur bien au système de chauffage collectif et au placement d'un système de chauffage individuel – information et décision éventuelle – majorité absolue.

Le syndic informe l'assemblée générale avoir communiqué la liste des copropriétaires qui sont déconnectés du système de chauffage commun.

A l'unanimité, l'assemblée générale mandate le Conseil de Copropriété pour faire le suivi auprès des copropriétaires concernés par la déconnexion au système de chauffage collectif et tenter de trouver une solution à l'amiable pour la reconnexion de ces copropriétaires en infraction avec l'acte de base.

## 7. Sinistres – majorité des 2/3

- a. Franchise générale aggravée – information

Le syndic informe l'assemblée générale que suite aux multiples et récents sinistres, la compagnie d'assurance de l'immeuble a décidé de revoir la franchise de l'immeuble. Dorénavant, une franchise aggravée générale d'un montant de 2.500€ est d'application pour l'immeuble.

- b. Etat des sinistres en cours

- SN494020 – Il s'agit d'un dégât des eaux chez M. Hajji dont la cause a été réparée.

Le syndic est en attente du courtier pour savoir s'il y a un intérêt à ce que le sinistre soit déclaré compte tenu de l'augmentation de la franchise.

- SN494023- Il s'agit d'un dégât des eaux dans l'étude notariale. Le chauffagiste de l'immeuble qui est intervenu a informé le syndic que le problème provenait d'une fuite sur arrivée privative d'eau froide de M. Velghe. Comme ce dernier contesté cette observation, une recherche de fuite a été commandé auprès de la société Ofuite qui conclue que le problème proviendrait du circuit de chauffage.

Le syndic a transmis cette information au chauffagiste et est en attente d'un retour de sa part afin de poursuivre le suivi de ce dossier.

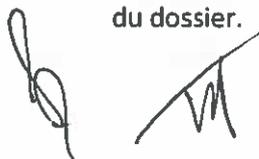
- SN494024- Il s'agit du dégât des eaux sur la décharge de la colonne F. Les réparations ont été effectuées et l'expert de l'assurance a remis accord sur les devis de remise en état sauf pour le commerce du rez-de-chaussée.

Le syndic est en attente du versement des indemnités afin de pouvoir faire le suivi auprès des copropriétaires.

- SN494025- Voir point ci-plus haut.

- SN494026- Il s'agit du dégât des eaux suite à la fuite sur la tuyauterie de chauffage.

Les réparations ont été effectuées ainsi que l'expertise durant laquelle l'expert a approuvé le devis de remise en état. Le syndic attend de percevoir les indemnités de la part de la compagnie d'assurance afin de pouvoir faire le suivi du dossier.



8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

Décision unanime.

b. Commissaire aux comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au Commissaires aux Comptes sous réserve d'éventuelles remarques.

c. Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

Décision unanime.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

A l'unanimité, les membres suivants sont élus au Conseil de Copropriété ; Mesdames Waroux, Cantalamessa et Messieurs Ouahib, Wyngaard, Charbonnot, Coutereel et Hajji.

A la majorité requise, l'assemblée générale approuve l'élection de M. Teumo.

Vote contre l'intégration de M. Teumo : Monsieur Wyngaard, Mme Cantalamessa et M. Charbonnot

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'IMMO KNR est candidat à sa réélection.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide la réélection d'IMMO KNR.

10. Mise à jour Règlement d'Ordre Intérieur - information

a. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018

Le syndic informe que le document sera édité pour la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour vérifier le projet et y apporter les modifications nécessaires avant de le soumettre pour approbation à la prochaine assemblée générale.

Décision unanime.



**11. Mise à jour des statuts – information**

Le syndic informe l'assemblée générale que suite à la précédente assemblée générale ordinaire qui s'est tenue en janvier 2022, il effectuera le suivi pour la mise à jour des statuts via notaire. Lorsque le projet sera prêt, il sera envoyé aux copropriétaires et un point sera mis pour sa validation lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

**12. Hébergement touristique, rappel de la décision de l'AGO 24 avril 2018**

Le syndic rappelle la décision de l'assemblée générale du 24 avril 2018 de ne pas autoriser d'hébergement touristique au sein de la copropriété.

Mme Waroux quitte la séance.

**13. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire**

- a. Le Conseil de Copropriété demande qu'il soit discuté des portes privatives des caves  
A l'unanimité, l'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour faire le suivi auprès des copropriétaires qui ne font pas le suivi pour le verrouillage de leur porte privative de cave et placer un avis sur celle-ci.
- b. M. Sethi demande l'autorisation pour se déconnecter du système de chauffage commun et le remboursement des provisions payées  
M. Sethi n'est pas présent en séance, le point est reporté à la prochaine assemblée générale.
- c. M. Charbonnot et M. Wyngaard demande l'autorisation de pouvoir effectuer un tubage pour leur insert dans la cheminée  
A l'unanimité, l'assemblée générale autorise cette demande.
- d. M. Wyngaard demande qu'il soit discuté des gaines d'aération et conduits d'évacuation  
A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic demander un devis pour effectuer une inspection des gaines d'aération des colonnes F et G et mandate le Conseil de Copropriété pour valider le devis pour un montant maximum de 2.500€.
- e. M. Coutereel (Dargaud Lombard) demande qu'il soit discuté de la mise en conformité de la chaudière du bloc I  
A l'unanimité, l'assemblée générale approuve la mise en place d'un projet pour la rénovation de la mise en conformité de leur chaudière et mandate M. Coutereel pour valider les modalités du projet de mise en conformité de la chaudière auprès de l'expert Goldberg dont les coûts seront financés via les charges courantes.



f. M. Ouahib demande l'autorisation de pouvoir effectuer un tubage dans le vide-poubelles et débouchage de la cheminée

A l'unanimité, l'assemblée générale autorise la demande de M. Ouahib pour procéder placement d'un tubage pour son chauffe-eau et le débouchage de la cheminée.

14. Mise en conformité des ascenseurs bloc II et III – information

Le syndic informe l'assemblée générale que la mise en conformité des ascenseurs des blocs II et III se fera dans le courant de la fin du mois de mai 2022.

15. Travaux et financements - majorité des 2/3

a. Plan pluriannuel des travaux

- Eclairages de secours des parties communes bloc II et III
- Eclairages des parties communes bloc II et III
- Mise en peinture des communs bloc II et III
- Remplacement de la parlophonie bloc II et III

b. Remplacement de la tuyauterie de chauffage

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic de faire le suivi auprès de l'expert Goldberg une fois que le dossier pour le maintien des chaudières sera terminé pour qu'il établisse un projet pour analyser quelle solution serait la plus intéressante entre le remplacement de la tuyauterie de chauffage qui dessert les appartements et l'injection d'un produit dans la tuyauterie actuelle.

Le coût de ce travail sera financé via le fonds de réserve chauffage.

c. Installation de caméras de surveillance – information et décision – majorité 2/3

Compte de problèmes de vandalisme, d'incivilité et d'insécurité présents dans l'immeuble, le Conseil de Copropriété préconise le placement de caméra de surveillance dans les halls d'entrée des bloc II et III.

A la majorité requise, l'assemblée générale valide l'installation de 3 caméras (une dans le hall d'entrée du bloc II, une dans le hall d'entrée du bloc III et une au sous-sol).

Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour valider l'endroit où seront placés les caméras et mandate également M. Charbonnot pour pouvoir visionner les images si un problème survient.

L'assemblée générale donne également mandat au Conseil de Copropriété pour valider le prestataire pour un montant de maximum 3.000€ qui sera financé via le fonds de réserve.

Vote contre : M. Velghe (150Q) – M. Hajji (145Q) – Succession Annessens (350Q)



d. Information sur la clôture du dossier rénovation chaufferie (concerne Blocs II & III)

I. Remplacement d'une des chaudières du bloc II & III – information et décision éventuelle

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une des deux chaudières est hors service suite à une défaillance du corps de chauffe causée par l'apport régulier d'eau non traitée dans le système.

La Chaleur et l'eau a négocié auprès de Viessmann et propose de remplacer le corps de chauffe pour un montant de 5.500€ (le normal étant le double).

Le syndic a eu une réunion sur place en présence de l'expert (M. Goldberg) et M. Charbonnot.

D'après l'expert, la responsabilité de la chaleur et l'eau est attestée de différentes manières, mais préconise une résolution à l'amiable du problème et conseille qu'une réunion soit effectuée prochainement entre les différentes parties afin de trouver un terrain d'entente si possible et au bénéfice de la copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider les mesures à mettre en place pour pérenniser l'installation de chauffage par rapport aux recommandations qui seront fournies par l'expert Goldberg dont le coût sera financé par le fonds de réserve chauffage.

Et mandate le Conseil de Copropriété pour introduire une procédure judiciaire au bénéfice de la copropriété au cas où aucune solution à l'amiable est trouvée et pour autant que l'estimation du coût de cette procédure ne dépasse pas le coût pour lequel la copropriété s'estime lésé.

II. Installation d'un adoucisseur pour les chaudières, ou général pour la copropriété – information et décision

Compte tenu du point évoqué au-dessus, tant le chauffagiste que l'expert et le syndic recommande à l'assemblée générale d'approuver la mise en place d'un adoucisseur d'eau.

La Chaleur et l'eau propose de placer un adoucisseur pour un montant de 2.103,04€.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide le placement d'un adoucisseur général (si c'est techniquement réalisable), ou pour l'installation des chaudières si ce n'est pas réalisable pour l'ensemble de l'immeuble.

Le coût sera financé via le fonds de réserve chauffage.

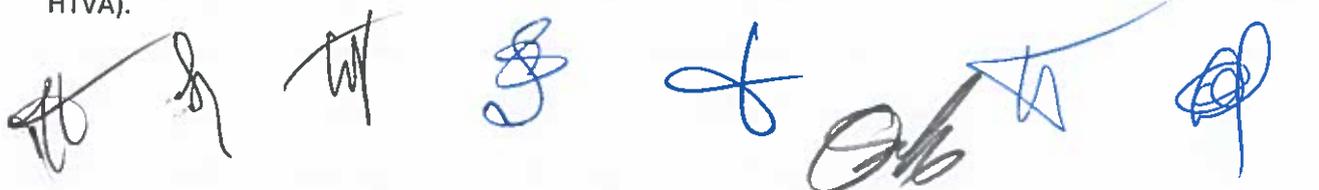
e. Information sur le dossier rénovation et mise aux normes des ascenseurs (concerne Bloc I)

Le syndic informe l'assemblée générale avoir eu une réunion avec Kone et l'expert Roelandt.

Il ressort que Kone est prêt à faire un geste sur les points suivants ;

- geste commercial pour le remplacement du sol des deux cabines (4.500€ à 5.000€) – déjà effectué.

- geste commercial sur le coût du contrat maintenance et offre 6 mois de gratuité (1.053€ HTVA).



- geste commercial sur le devis T-0005296243 du 04/02/2022 pour le raccourcissement des câbles

Le syndic informe l'assemblée générale que rien de mieux ne sera mis sur la table et préconise d'accepter la proposition de Kone afin de clôturer le dossier et procéder au paiement du solde des travaux (+/- 16.000€).

A l'unanimité, l'assemblée générale valide les propositions de Kone.

#### 16. Budget - majorité absolue

##### a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

###### i. Contrat d'entretien de la chaudière – bloc II et III

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

##### b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic présente à titre informatif un budget de 138.501€.

##### c. Fonds de roulement

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 30 mars 2022 le fonds de roulement du bloc I est de 8.296,89€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds de roulement à son niveau actuel.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 30 mars 2022 le fonds de roulement du bloc II et III est de 26.000,00€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds de roulement à son niveau actuel.

##### d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

- Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30 mars 2022 le fonds de réserve « dégâts des eaux » bloc II et III s'élève à 2.810,09€.

A la majorité requise, l'assemblée générale décide d'augmenter ce fonds de réserve d'un montant de 4.000€ via 4 appels trimestriels.

Vote contre : M. Teumo (160Q)

Abstention : M. Velghe (150Q)



- Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30 mars 2022 le fonds de réserve « chauffage » bloc II et III s'élève à 63.617,86€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

- Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30 mars 2022 le fonds de réserve « bloc I » s'élève à 31.381,71€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à son niveau actuel.

- Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 30 mars 2022 le fonds réserve ascenseur bloc II s'élève à 5.591,50€.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds à ce niveau.

#### 17. Mandats - majorité absolue

##### a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

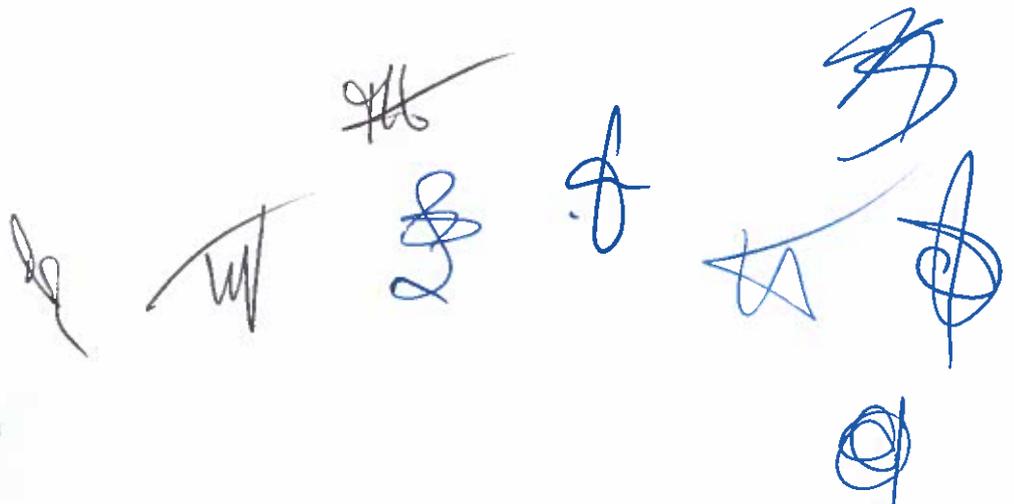
Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Décision unanime.

##### b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

##### c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 3.500€.



Boulevard du Triomphe, Triomflaan 144,  
Brussel 1160 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34  
Fax : 02 644.58.30  
Mail : [auderahem@couet.be](mailto:auderahem@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

18. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue  
A la majorité requise, le Syndic est réélu. Le nouveau contrat est signé par les copropriétaires encore présents.

Vote contre : M. Velghe (150Q) – Succession Anneessens (350Q)

Signature du secrétaire

Signature du président

Signature des copropriétaires (encore présents)