

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 2023

Le jeudi 16 mars 2023

Tenue à l'hôtel « Pullman » - Pl. Victor Horta, 1 à 1060 St-Gilles (à 350m de la copropriété)

Début de séance 18h00

1. Validité de l'assemblée générale

13 Copropriétaires sur 48 sont présents ou représentés.

4.022 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum n'est pas atteint, mais comme il s'agit d'une seconde séance, 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. Charbonnot 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

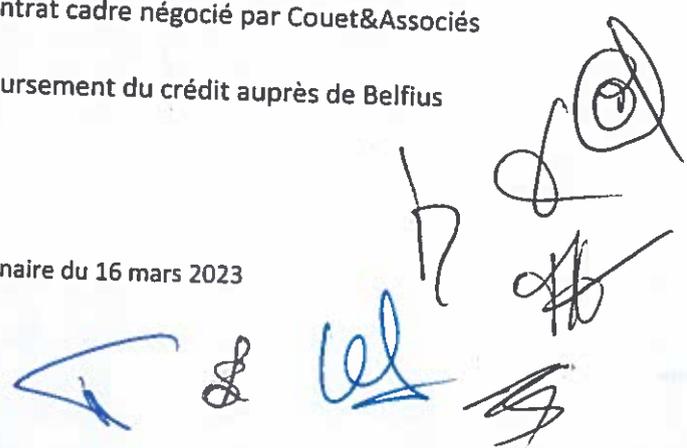
L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 28 mars 2024, même endroit, même heure.

M. Ouahib rejoint la séance.

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

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en plus de la gestion courante un suivi a été fait sur les dossiers suivants ;

- Renouvellement du permis d'environnement
- Suivi mise à jour des statuts
- Suivi dossier chauffage
- Le syndic informe l'assemblée générale qu'une réduction de +/- 2.500€ a été négociée et obtenue pour rapport à des factures d'intervention de la Chaleur et l'eau, qu'une ristourne de 200€ a été obtenue pour l'offre concernant l'installation des caméras et qu'un montant de +/- 80.000€ a été épargné par la copropriété grâce au contrat cadre négocié par Couet&Associés pour le gaz.
- Le syndic informe l'assemblée générale que le remboursement du crédit auprès de Belfius d'un montant de 50.000€ est terminé.



M. Velghe rejoint la séance.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes – document en ligne
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 pour la comptabilité de l'exercice 2022.

c. 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 ;

- Sadjo	6.316,49€
- Hamida	1.070,15€
- Sheikh	6.584,11€
- Wajahat	508,31€

6. Procédures judiciaires en cours

a. Information sur les litiges en cours
Mme Sadjo

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une procédure judiciaire est en cours à l'encontre de Mme Sadjo suite à ces arriérés.
Maître Hambye qui représente la copropriété a introduit le dossier auprès de la justice pour la récupération d'un montant de 6.316,49€.

M. Sheikh

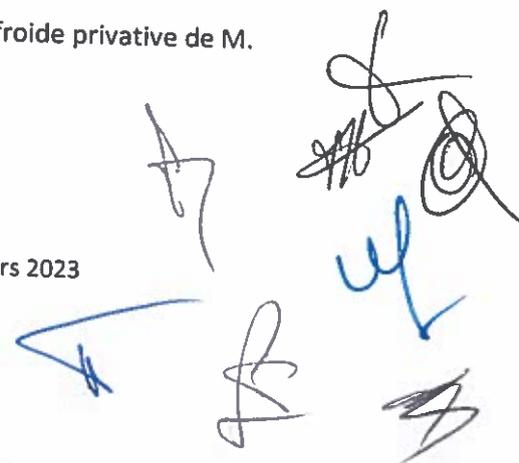
Le syndic informe l'assemblée générale que la procédure à l'encontre des indivisaires du lot E3.

Actuellement, il y a toujours un arriéré de 6.584,11€ pour ce bien et Maître Hambye a déposé une requête afin qu'un curateur soit désigné par la justice pour gérer et administrer la succession vacante.

b. Monsieur Velghe (lot D1) – sinistre SN494023

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il y a un sinistre en cours ayant occasionné des dégâts dans le bureau du notaire.

L'origine de ce sinistre provient d'une fuite sur l'arrivée d'eau froide privative de M. Velghe.



Le syndic indique que l'information a été communiquée à plusieurs reprises à M. Velghe afin que les réparations utiles soient effectuées, mais aucun suivi a été communiqué syndic.

Monsieur Velghe informe l'assemblée générale en séance avoir procédé à la réparation de la fuite et enverra la facture prouvant la réparation de la cause du sinistre par mail au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic d'avancer dans la résolution de ce sinistre auprès des copropriétaires impactés par ce sinistre afin qu'il soit clôturé.

- c. 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. Etat des sinistres en cours

- SN494020 : Il s'agit d'un dégât des eaux chez M. Hajji dont la cause a été réparée. Une expertise a eu lieu, mais l'experte mandatée par la compagnie a estimé que le devis de remise en état présenté par M. Hajji était trop onéreux. Actuellement, nous sommes en attente d'un retour de l'experte pour trouver un montant d'indemnisation à l'amiable.
- SN494023 : voir point 6.b.
- SN494030 : Il s'agit d'un défaut d'étanchéité au niveau de la colonne de chauffage de la colonne E du bloc III. Le syndic fera le suivi dans ce dossier sinistre.

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 Commissaire aux Comptes sous réserve d'éventuelles remarques.

c. Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

A la majorité requise, l'assemblée générale donne décharge et quitus au syndic.

Vote contre : M. Velghe (150Q)

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.

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 des statuts – majorité absolue - document en ligne

Le conseil de copropriété informe l'Assemblée Générale qu'il semble y avoir des manquements entre l'acte de base original, l'acte de base modificatif et le projet actuel rédigé par le notaire Dechamps.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter la mise à jour des statuts à la prochaine assemblée générale.

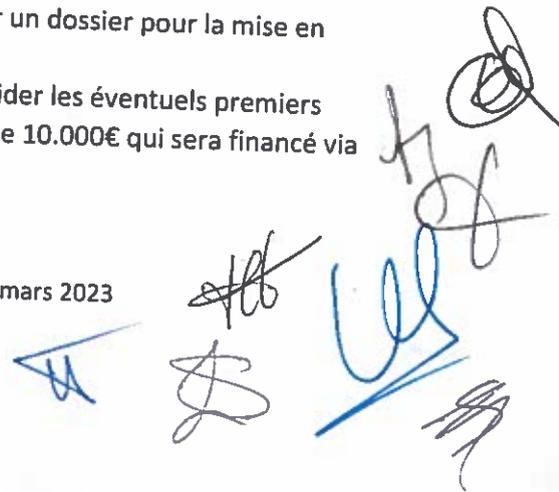
11. Utilisation de la conciergerie de la copropriété – majorité 4/5

Le syndic informe l'assemblée générale que la conciergerie de la copropriété est actuellement inoccupée et pourrait être rénovée pour de la location, ou être vendue en l'état.

Pour la location, un loyer de +/- 700€ a été estimé et pour la vente un montant de +/- 140.000€ a été estimé.

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic de préparer un dossier pour la mise en vente de la conciergerie.

Un mandat est également donné au conseil de copropriété pour valider les éventuels premiers frais pour la préparation de ce dossier pour un montant maximum de 10.000€ qui sera financé via les charges courantes.



12. Ajout d'un article au règlement d'ordre intérieur – majorité absolue

a. Le conseil de copropriété demande qu'il soit discuté de la propreté en rue devant les commerces de la copropriété

Le conseil de copropriété fait état de la situation actuelle en séance.

b. Intégration d'une indemnité forfaitaire déménagement/emménagement – majorité absolue
Les emménagements, les déménagements, le transport d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir auprès du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité forfaitaire de 100€ qui sera imputé privativement au copropriétaire du lot concerné.

A la majorité requise, l'assemblée générale valide cette proposition.

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

13. 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.

14. Renouvellement du permis d'environnement – information et décision éventuelle – majorité absolue – document en ligne

Le syndic informe l'assemblée générale que le permis d'environnement doit être renouvelé.

A cet effet, il est nécessaire de fournir différents documents à l'administration dont une attestation de conformité électrique du local chaufferie.

Le syndic informe l'assemblée générale avoir déjà obtenue une offre de la part de Tech-immo d'un montant de 5.480€ TTC pour effectuer une pré-mise en conformité électrique. En effet, il n'est pas exclu qu'en démarrant le chantier, d'autres éléments qui ne pouvaient pas être détectés préalablement le soient en cours de chantier.

A l'unanimité, l'assemblée générale demande au syndic d'obtenir deux offres supplémentaires et donne mandat au conseil de copropriété pour valider le prestataire.

Il est également donné mandat au conseil de copropriété pour valider les coûts nécessaires à l'obtention de l'attestation de conformité électrique pour un montant maximal de 15.000€.

Il est également demandé que le conseil de copropriété puisse valider les modalités esthétiques pour les éclairages.

Le coût de ce travail sera financé via les charges courantes.



15. Utilisation de la cour arrière pour stationner des vélos – majorité 4/5

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en collaboration avec le conseil de copropriété a été mis sur la table un projet pour utiliser la cour arrière de la copropriété comme zone de stationnement pour les propriétaires de vélos au sein de la copropriété.

A cet effet, le syndic informe l'assemblée générale avoir obtenu une offre d'un montant de +/- 9.500€ pour l'installation d'un auvent avec support mural pour le stationnement d'une vingtaine de vélos.

Il est également rappelé qu'en cas d'accord sur ce projet, il y aura lieu de prévoir avec le serrurier de la copropriété l'installation d'un lecteur de badges sur la porte du bloc III qui donne accès à la cour (+/- 780€ htva sans le câblage).

Non relevant.

16. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. M. Wyngaard demande qu'il soit discuté de la mise aux normes de la colonne d'évacuation des gaz de combustion de la colonne F – majorité 2/3

Le syndic informe l'assemblée générale que la société Ofuite a effectué un premier repérage, mais que rien de probant n'a été détecté.

Cependant, afin d'utiliser correctement les gaines de la copropriété il y aurait lieu de faire appel à un bureau d'étude spécialisé pour recenser les conduits et déterminer leur usage ainsi que les éventuelles mises en conformité à effectuer.

A cet effet, le bureau Deplasse a remis une offre d'un montant de 24.563€ TTC.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

b. Le conseil de copropriété demande qu'il soit discuté de l'affectation d'une cave commune pour l'installation d'adoucisseurs d'eau privatifs – majorité 4/5

Le conseil de copropriété explique le projet en séance.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide la mise à disposition de la cave commune du bloc III qui se trouve à côté des compteurs d'eau pour l'installation d'adoucisseurs d'eau privatifs, mais demande au conseil de copropriété d'établir préalablement un plan afin de pouvoir placer un maximum d'unité privative.

Ce plan sera présenté à la prochaine assemblée générale.



c. Le conseil de copropriété demande qu'il soit discuté de la dégradation de la façade faite par le commerce « magasin 6 »

A l'unanimité, l'assemblée générale demande que le syndic prenne contact avec le copropriétaire concerné afin que le dommage occasionné sur la façade soit réparé pour retrouver son état d'origine.

d. Le conseil de copropriété demande qu'il soit discuté de l'obligation des commerces de nettoyer devant leur vitrine

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est important de maintenir les lieux environnants de la copropriété propres.

17. 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
- Installation d'une éolienne urbaine

b. Travaux de réparation façade arrière – présentation des offres et décision – documents en ligne

Le syndic informe que la façade arrière au niveau du bloc I commence à montrer plusieurs désordres.

A cet effet, les sociétés Akoord et Acrotechnologie ont remis offre.

Akoord propose un montant de 5.000€ pour effectuer les réparations nécessaires.

Acrotechnologie propose un montant de 780€ pour effectuer dans un premier temps une purge et établira ensuite un devis pour procéder aux réparations.

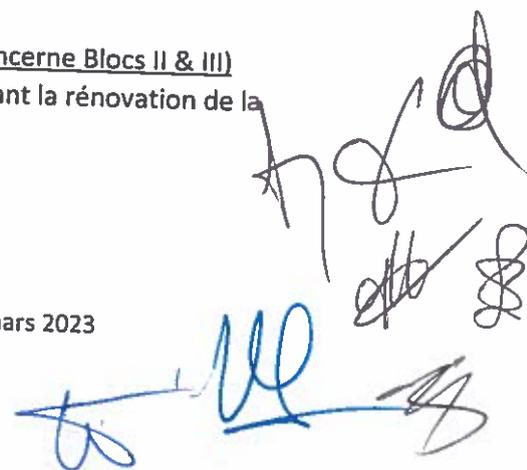
A l'unanimité, l'assemblée générale valide l'offre de la société Akoord dont le coût sera financé via les charges courantes.

c. Remplacement de la tuyauterie de chauffage

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas donner suite à ce point, mais demande que le chauffagiste identifie les pieds de colonne.

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

Le syndic informe l'assemblée générale que le dossier concernant la rénovation de la chaufferie pour le bloc II et III est terminé.



Le chauffagiste a remplacé à sa charge les deux chaudières et un suivi a été fait en collaboration avec M. Goldberg (l'expert) et le conseil de copropriété pour l'optimisation de l'installation visant à installer un échangeur à plaques ainsi qu'un adoucisseur adapté à la taille de l'installation.

Depuis que les travaux sont terminés (novembre/décembre 2022), il n'y a presque plus eu de perte de pression.

18. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

1. Installation de caméras – information et décision éventuelle

Le syndic informe l'assemblée générale que le conseil de copropriété a décidé de travailler avec la société Wolff Security pour l'installation de 3 caméras (Hall d'entrée bloc II – III et sous-sol). Néanmoins, il est nécessaire valider le contrat de maintenance auprès de l'installateur pour un coût annuel de 375€ htva.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide le contrat de Wolff Security.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

La comptabilité de l'immeuble étant basée sur des décomptes trimestriels, le syndic présente à titre informatif un budget de 169.000,00€.

c. Fonds de roulement

- Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31 décembre 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.

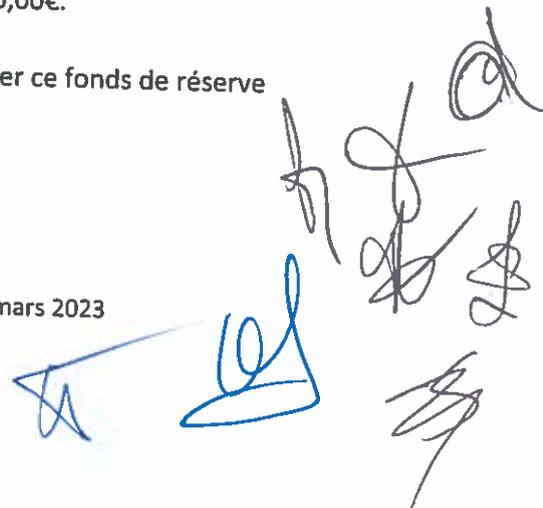
- Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31 décembre 2022 le fonds de roulement du bloc II et III est de 26.600,00€.

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 31 décembre 2022 le fonds de réserve « dégâts des eaux » bloc II et III s'élève à 1.000,00€.

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





- Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31 décembre 2022 le fonds de réserve « chauffage » bloc II et III s'élève à 45.008,00€.

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

- Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31 décembre 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 31 décembre 2022 le fonds réserve ascenseur bloc II s'élève à 2.795,75€.

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

19. 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 5000€.



20. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

- a. Reconduction du syndic et signature du nouveau contrat – document en ligne
A l'unanimité, l'assemblée générale reconduit le syndic Couet&Associés.

Le contrat est signé en séance.

- b. Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance RGPD
A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour signer la convention de sous-traitance RGPD.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.