

Association des Copropriétaires  
Résidence « Midi »  
Avenue Paul Henri Spaak, 1-11 à 1060 St-Gilles  
Place Bara, 26 à 1070 Anderlecht  
BCE: 0833.447.655

## Procès-verbal Assemblée Générale Ordinaire

**Le mardi 21 mai 2024**

**Tenue à l'Institut Notre Dame – rue Brogniez, 157 à 1070 Anderlecht**

**Début de séance 18h00**

1. Validité de l'assemblée générale

18 Copropriétaires sur 48 sont présents ou représentés.

5.239 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 27 mars 2025, dans le bureau du syndic (pour autant qu'une salle de réunion soit disponible).

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 ;

- Suivi dossier de mise en vente de la conciergerie
- Mise en conformité électrique des communs du bloc II et III

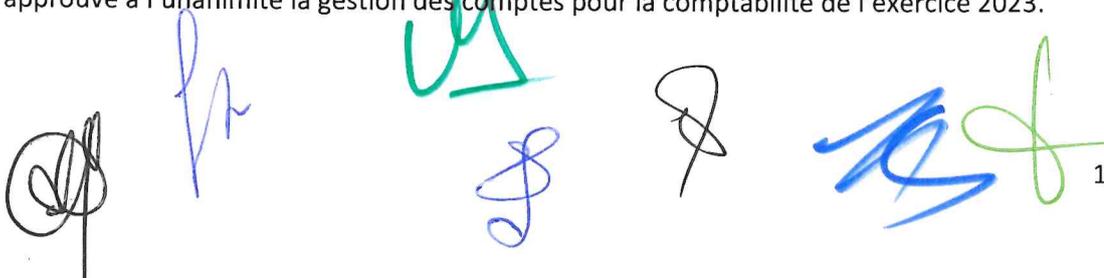
5. Comptabilité :

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 en ligne.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus 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 2023.



Par rapport à la remarque du commissaire aux comptes, l'assemblée générale confirme qu'il y a 178 quotités pour le lot « entresol D » et 95 quotités pour le lot « entresol E » et 95 quotités pour le lot « entresol F ».

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 21-05-2024, les copropriétaires suivants présentent un solde débiteur significatif ;

|           |           |
|-----------|-----------|
| - Sadjo   | 1.051,50€ |
| - Hamida  | 1.274,67€ |
| - Madhuri | 1.901,89€ |
| - Sheikh  | 3.608,11€ |

6. Procédures judiciaires en cours (néant)

a. Information sur les litiges en cours

I. Sheikh

Le syndic informe les copropriétaires que M. Sheikh à commencer à apurer son arriéré de manière significative.

En effet, le solde débiteur au 01 janvier 2024 d'un montant de 8.721,34€ est passé à 3.608,11€.

En date du 15 mai 2024, Monsieur Sheikh a manifesté sa volonté de clôturer le solde de l'arriéré, mais la procédure reste en cours tant que l'entièreté du solde débiteur n'est pas réglée.

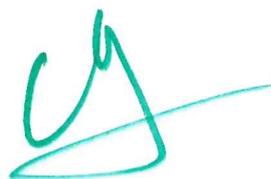
II. Cho Byung Ae

Le syndic informe les copropriétaires qu'une procédure de recouvrement à l'amiable a été initié à l'encontre d'une ancienne copropriétaire de l'immeuble (Madame Cho Byung Ae).

Actuellement, cette ancienne copropriétaire présente un solde débiteur de 948,93€.

Le syndic a ouvert un dossier auprès de l'assurance protection juridique de la copropriété (Arag).

A l'unanimité, l'assemblée générale confirme que l'action en justice peut être introduite via l'assurance protection juridique de l'immeuble.



- b. Mandat à donner à un avocat pour poursuivre les propriétaires en contradiction avec l'acte de base et les décisions des dernières assemblées générales concernant la déconnection 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 rappelle la décision prise lors de la précédente assemblée générale ordinaire :

*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.*

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour sélectionner l'avocat qui sera chargé de ce dossier.  
Il est également décidé qu'en premier lieu une mise en demeure soit envoyée par l'avocat aux copropriétaires concernées afin de se conformer aux statuts.

Les copropriétaires concernées devront transmettre la preuve de la reconnexion au chauffage collectif pour le 30 septembre 2024 au plus tard.

Au-delà de cette date, il est décidé qu'une action en justice soit introduite.

Il est également spécifié que les copropriétaires devront faire appel au chauffagiste de l'immeuble pour effectuer les travaux nécessaires à la reconnexion.

- c. Non-respect des statuts par rapport aux publicités des commerces sur la façade – information et décision éventuelle – majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée générale que plusieurs mises en demeure ont été envoyées à certains propriétaires de magasin dont les devantures ne sont pas conformes avec les statuts de la copropriété.

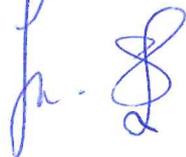
Pour rappel, la publicité sur la façade est réglementée dans les statuts de la copropriété

*La publicité sur la façade extérieure du bâtiment n'est admise que pour les magasins. Cette publicité, qui doit se rapporter au commerce exercé, ne peut être placée que parallèlement au plan de ladite façade et uniquement sur la moitié inférieure de la partie comprise entre le dessus de la vitrine et le dessus de la fenêtre de l'entresol.*

*Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation de ladite publicité.*

*Le propriétaire d'un magasin et de locaux situés au-dessus de celui-ci et y attenants peut entourer ces locaux d'un tube de néon.*

*Les propriétaires des magasins au RDC peuvent de commun accord installer à leurs frais sur toute la longueur de la façade, sous la loggia, un tube de néon suivant les modalités d'exécution qui seront soumises à l'approbation de l'architecte de l'immeuble.*



A ce jour, les devantures des magasins 5,7,8,11 et 12 ne sont toujours pas en conformité avec les statuts de la copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide qu'une action en justice soit initiée afin que cette situation soit régularisée.

Il est également décidé que Maître Hambye soit chargée du dossier afin de défendre les intérêts de la copropriété.

Les frais de ce dossier seront imputés dans les charges courantes.

L'assemblée générale demande également qu'un point soit ajouté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale par rapport à des activités en contradiction avec les statuts de la copropriété, notamment la présence d'un magasin de nuit.

## 7. Sinistres

### a. Etat des sinistres en cours (information)

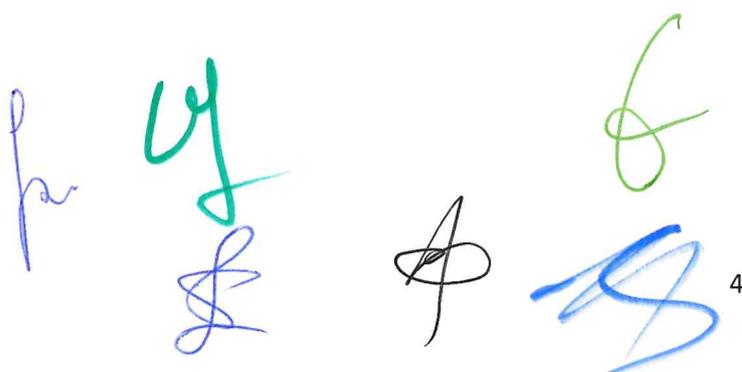
- SN494020 : Le syndic informe que M. Hajji a eu une seconde infiltration au même endroit, mais à cause d'une origine différente (fuite par façade). Une demande d'intervention a été demandée auprès d'un cordiste pour régler le problème.
- SN494031 : Il s'agit d'un dégât des eaux dans l'appartement de M. Parto. Il s'agissait d'une infiltration par façade arrière. La réparation a été faite et le syndic est en attente de la réception d'un devis de remise en état.
- SN494035 : Il s'agit d'un dégât des eaux dans l'appartement de M. Tsoraklidis. Un courrier recommandé a été envoyé à Mme Fontaine afin que les réparations privées nécessaires soient effectuées. Le syndic est en attente d'une confirmation de M. Tsoraklidis qu'il n'y a plus d'infiltration dans son appartement.
- SN494036 : Il s'agit d'un dégât des eaux dans l'appartement de M. Salman. Une recherche de fuite a été demandée.
- SN494037 : Il s'agit d'un dommage occasionné dans les communs du bloc III. Le dossier est en cours de suivi auprès de la locataire concernée ainsi que du propriétaire l'appartement concerné pour procéder à la remise en état.

## 8. Décharges et quitus - majorité absolue

### a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

Décision unanime.



b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires 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 l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge et quitus au syndic.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, les membres suivants sont élus au Conseil de Copropriété ; Mesdames Waroux, Cantalamessa et Messieurs Wyngaard, Charbonnot, Coutereel/Jenard 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 4/5

a. Analyse du projet de mise à jour par le conseil de copropriété et décision quant à d'éventuelles modifications – document en ligne

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de mandater le conseil de copropriété pour faire part des éventuelles adaptations à intégrer dans les statuts.

Il est demandé que le syndic fasse part de ces adaptations au notaire Dechamps afin qu'elles puissent être intégrées.

11. Mise en vente de la conciergerie – information et décision éventuelle – majorité 4/5

Le syndic informe les copropriétaires que le délai légal de contestation étant écoulé, le dossier de mise en vente de la conciergerie va pouvoir être activé.

12. Hébergement touristique, rappel de la décision de l'assemblée générale ordinaire du 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.

13. Renouvellement du permis d'environnement – information et décision éventuelle – majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée générale que les attestations de conformité électrique des communs des bloc II et III ont été obtenues.

Le syndic a relancé l'administration afin de compléter le dossier pour l'obtention du renouvellement du permis d'environnement.



A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour valider d'éventuels frais supplémentaires et nécessaires pour l'achèvement de ce dossier et l'obtention du renouvellement du permis d'environnement.

Les éventuels frais seront imputés dans les charges courantes.

#### 14. 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

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

Il est conseillé aux copropriétaires d'installer un détecteur Co dans les appartements.

- b. 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 décide de mandater Maître Hambye pour introduire une action en justice afin que les dommages occasionnés à la façade soient réparés, ou que la copropriété soit indemnisée à juste titre.

Un mandat est également donné au conseil de copropriété pour valider un éventuel arrangement à l'amiable.

Les frais de ce dossier seront imputés dans les charges courantes.

- c. Le conseil de copropriété demande qu'il soit discuté des devantures des magasins du bloc II et III

Non relevant.

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

L'assemblée générale rappelle qu'il est important que les occupants des commerces nettoient devant les commerces.

- e. Le conseil de copropriété demande qu'il soit discuté des moyens de lutte et de prévention en cas d'incendie

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre d'installation et d'entretien de détecteurs incendie dans les parties communes du bloc II et III.

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



6

f. Monsieur Coutereel demande qu'il soit discuté de la remise en état des parties communes du bloc I – majorité 2/3

Monsieur Coutereel fait remarquer que certains travaux devraient être prévus prochainement dans les parties communes du bloc I :

- volée d'escaliers vers la cave: mur humide et revêtement/"plafonnage" qui s'effrite
- toutes les volées d'escaliers: liaison châssis seuil de fenêtre plus/pas étanche: fissures et/ou humidité
- certaines volées d'escaliers : parties inférieures des escaliers dégradés par l'humidité
- plusieurs fissures sur certains murs de paliers et notamment au 1<sup>er</sup> :
- du côté des accès d'ascenseurs (travail original mal fait? mauvais matériau?)
- sur un pan de mur
- air qui passe en haut de tous les profils de finition des ascenseurs -> noirceur alors que la mise à l'air de la cage d'ascenseurs se fait par le local machine (aérats prévus mais ne seraient pas suffisants/mal dimensionnés)

A l'unanimité, l'assemblée générale demande qu'un appel d'offres soit effectué pour remettre en état la cage d'escalier du bloc I.

## 15. Travaux et financements

a. Plan pluriannuel des travaux

Non relevant.

b. Travaux de réparation façade arrière – information

Le syndic informe les copropriétaires que les travaux de réparations d'une partie de la façade arrière au niveau du bloc I continueront normalement dans le courant du mois de juin 2024 (sous réserve des conditions météorologiques).

c. Nettoyage et réparation de la partie inférieure de la façade avant – document en ligne

La société MF Contractor a remis un devis de 3.693,04€ TTC pour le nettoyage à haute pression, pose d'un hydrofuge et pose d'un anti-graffiti.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide cette offre dont le coût sera imputé dans les charges courantes.

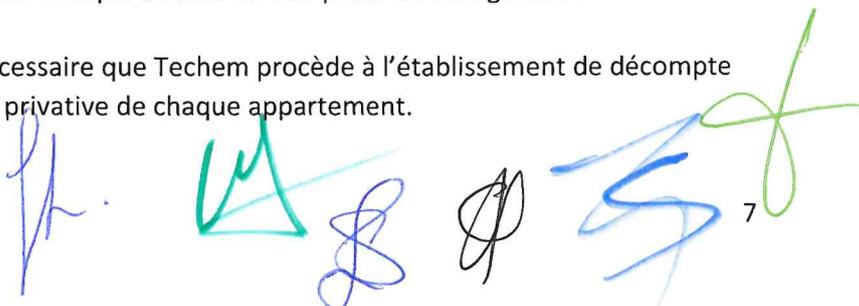
d. Remplacement des boîtes-aux-lettres du bloc II

Le syndic informe les copropriétaires avoir réceptionné une offre pour cela, mais certaines précisions ont été demandées avant de pouvoir valider l'offre.

e. Installation d'un adoucisseur d'eau pour le bloc III – document en ligne

Le syndic informe les copropriétaires que pour l'installation d'un adoucisseur d'eau commun, il sera nécessaire que Vivaqua installe un compteur de tête général.

De plus, il sera également nécessaire que Techem procède à l'établissement de décompte pour la consommation d'eau privative de chaque appartement.



7

En effet, Vivaqua enverra une facture à la copropriété pour la consommation générale du bloc III et un décompte annuel d'eau sera édité par Techem.

- Adoucisseur

- Culligan propose une offre d'un montant de 4.735,44€ TTC
- Chaleur et Eau propose une offre d'un montant de 2.103€TTC
- La société Eurodynamics n'a pas remis offre.

- Vivaqua

- Pour le placement du compteur générale, il faut compter +/- 1.000€.

- Techem

- Techem n'a pas encore communiqué son offre pour le remplacement des compteurs, la location de ceux-ci et l'établissement des décomptes mais en moyenne cela représente un coût annuel estimatif de 15€/ lot pour la location du compteur.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide l'offre de Culligan d'un montant de 4.735,44€ TTC.

Il est décidé qu'un appel de fonds extraordinaire d'un montant de 6.000€ sera envoyé aux copropriétaires du bloc III lors du prochain décompte de charges pour financer ces travaux.

Il est également décidé de déconnecter l'adoucisseur des chaudières du bloc II / III.

Un mandat est également donné à M. Charbonnot pour essayer de revendre l'adoucisseur des chaudières dont le produit sera imputé dans un compte d'attente.

f. Réfection de la toiture de la copropriété (bloc I-II-III) – document en ligne

Le syndic informe les copropriétaires qu'une offre d'un montant de 172.000€ TTC pour isoler et refaire l'étanchéité de la toiture.

Le syndic rappelle que des primes peuvent être obtenues pour ce type de chantier une fois que les travaux sont terminés.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'intégrer ce dossier dans le plan pluriannuel.

g. Techem – remplacement des calorimètres – document en ligne

Par rapport à ce point, l'assemblée générale avait refusé l'offre de techem, mais le syndic a obtenu des informations complémentaires de la part de Techem.

Niveau prix, le prix du contrat actuel est de 10,94 euro(htva) par calorimètre(sans modem TSS- Techem Smart System).

Dans l'offre, nous proposons un nouveau prix, très intéressant de 7,95 euro(htva) par calorimètre tout compris, donc le relevé et décompte annuel, le modem TSS et une garantie de dix ans.



A la majorité requise, l'assemblée générale valide la proposition de Techem pour le remplacement des calorimètres pour autant que le remplacement des calorimètres soit inclus dans le coût de la location.

Vote contre : Mme Waroux (160Q) – M. Bogaert (180Q) – M. Wurcel (150Q)– M. Cserba (155Q)

#### 16. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic rappelle que ce document est annexé au budget.

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 150.805,00€.

c. Fonds de roulement

- Le syndic informe l'assemblée générale qu'en date du 31 décembre 2023 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 2023 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 – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

- Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31 décembre 2023 le fonds de réserve « dégâts des eaux » bloc II et III s'élève à 4.999,85€.

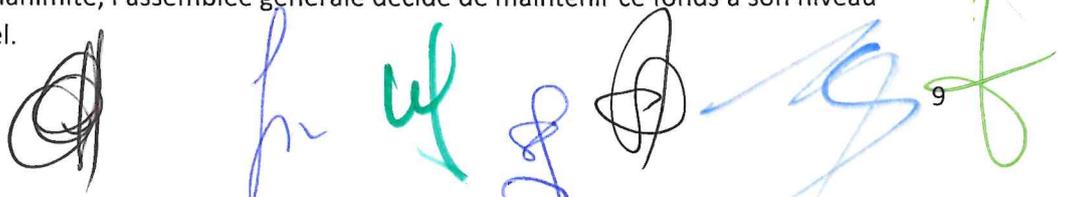
A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'augmenter ce fonds de réserve d'un montant de 4.000€ via 4 appels trimestriels.

- Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31 décembre 2023 le fonds de réserve « chauffage » bloc II et III s'élève à 34.386,92€.

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 2023 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 2023 le fonds réserve bloc II & III s'élève à 376,40€.

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

#### 17. Mandats - majorité des 2/3

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - 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€.

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

A l'unanimité, le syndic Couet&Associés est reconduit. Le contrat est signé en séance.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



Boulevard de la Plaine, 17  
Brussel 1050 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34

Mail : [bruxelles-plaine-team2@couet.be](mailto:bruxelles-plaine-team2@couet.be)

Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

*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.*