

**PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**

**RÉSIDENCE ALBATROS (BCE : 0850.236.870)**

**Bd Ed Machtens 90-98 à 1080 Bruxelles**

Date : 22-04-2024

Heure : 18h00

**ORDRE DU JOUR**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.**

Copropriétaires <b>présents</b>	47	sur 129	3.777
Copropriétaires <b>représentés</b>	29	sur 129	2.448
Copropriétaires <b>absents</b>	53	sur 129	3.775
<b>Totaux</b>	<b>129</b>	<b>sur 129</b>	<b>10.000/10.000</b>
AG valide en participants	76		
AG valide en quotités	6225		

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum ayant été atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Pour rappel, la période de quinze jours à laquelle doit se tenir annuellement l'assemblée générale statutaire est **du 15/04 au 30/04** de chaque année. Les copropriétaires souhaitant mettre un point à l'ordre du jour ont toute l'année pour envoyer leurs points par écrit au syndic et ce jusqu'à maximum trois semaines avant le 31 Mars. (3 semaines avant la période d'assemblée générale statutaire annuelle). Passés ce délai, ils seront automatiquement reportés à l'année suivante. De plus, les points demandés doivent être détaillés stipulant si un vote est nécessaire ou non et accompagné de devis comparatifs si le choix d'un fournisseur doit être effectué.

**2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.**

Le syndic, représenté par [REDACTED] fait office de secrétaire lors de l'assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal et de prendre note des différents votes effectués par les copropriétaires.

Un président d'assemblée générale, [REDACTED] élu afin de lire les points prévus à l'ordre du jour mais aussi signer le procès-verbal et la feuille de présence.

Les scrutateurs sont M [REDACTED]

**3. Constat d'approbation de l'assemblée générale du 17/04/2023.**

Aucune remarque n'est parvenue dans le délai légale (4 mois), le procès-verbal est dès lors approuvé.

**4. Approbation des décomptes et du bilans arrêtés au 31/12/2023**

M [REDACTED] comptable donne des explications sur les comptes.

Après vote, l'assemblée

*approuve les comptes à la majorité des voix.*

Le résultat de vote est en annexe.

**5. Procédure judiciaire en cours**

Procédures actuelles sont :

[REDACTED]

[REDACTED]

**6. Décharges**

**1. Au syndic**

La décharge au syndic... *est donnée à la majorité*

**6.2. Aux membres de conseil**

La décharge aux membres de conseil... *est donnée à la majorité*

**6.3. Au commissaire aux comptes**

La décharges au commissaire aux comptes... *est donnée à la majorité*

Le résultat de votes est en annexe.

**7. Reconduction du mandat jusqu'à la prochaine assemblée statutaire**

**7.1. Mandat aux membres de conseil**

Les membres de conseil sont : [REDACTED] *...sont réélus à la majorité*

Après vote,

Le résultat des votes est en annexe.

**7.2. Mandat au commissaire aux comptes**

[REDACTED] est démissionnaire. Avant de demander de choisir une des société externe le syndic demande si un des propriétaires souhaitent vérifier les comptes.

Vu que personne ne s'est proposé le syndic demande de voter et choisir une firme : Darel sprl ou ACP Conseil. Les devis ont été communiqués.

ACP Conseil propose 1.250€ HIVA/an

Darel sprl propose 1.440€HTVA/an

Après vote, [REDACTED] *sont élus*

Le résultat de votes est en annexe.

### 7.3. Mandat au syndic

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles *est prolongé*....., et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Le résultat de votes est en annexe.

### 8. Travaux

#### 8.1. Mise en conformité électriques des parties communes

Le syndic explique que depuis +/- 1 an il y a un sérieux problème avec les disjoncteurs. Au début l'électricien a cru qu'il s'agissait d'un circuit d'ascenseur qui était raccordé au circuit général mais après plusieurs tests ce n'était pas le cas. L'hypothèse suivante était la surchauffe du circuit, c'est pour cela l'électricien a dû déconnecter les éclairages des terrasses. L'autre hypothèse – quelqu'un dans l'immeuble touchait aux disjoncteurs, c'est pour cela les scellés bricolés ont été placés. Seul le concierge ou les membres de conseil pouvaient les ouvrir. Ça a donné ses fruits car pendant +/- 6 mois il n'y avait aucune panne. Malheureusement une nouvelle panne s'est produite en hiver. Après plusieurs recherches l'électricien a supposé qu'il s'agissait de la cogénération qui est raccordé sur le circuit commun. Après rdv avec le technicien de Watt Matters cette hypothèse a été écartée. Comme signalé lors de la dernière assemblée, le syndic a mandaté un organisme de contrôle pour examiner l'installation commune et délivrer l'attestation de conformité avec les remarques. Ce document a été envoyé à toutes les firmes afin d'établir un devis correct.

Le syndic demande de voter si les habitants sont d'accord d'effectuer les travaux.

Après vote, l'assemblée *approuve la mise en conformité à la majorité*.....  
Le résultat de votes est en annexe.

#### 8.1.1. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé le devis auprès de 4 sociétés :

ITC propose 77.700€ HTVA . en fait, la différence de devis de cette société est qu'elle remplace les éclairages partout. Les autres firmes remplacent juste des tableaux électriques.

AES propose 21.300€ HTVA

Electrofan propose 29.297,50€ HTVA

Courant et solution propose

Après vote, l'assemblée choisit la firme *AES*.....

*Demander une offre pour les détecteurs de fumées dans les communs.*  
Le résultat de votes est en annexe.

#### 8.1.2. Financement des travaux

Le syndic propose de payer les travaux par appel de fonds extraordinaire.

Après vote, les travaux seront financé par *appel de fonds extraordinaire en deux fois*.....

Le résultat de vote est en annexe.

#### 8.2. Concierge [REDACTED] – suivi

Le syndic explique que le contrat CDI a été signé avec [REDACTED] le 01/05/2023 après le CDD de 3 mois. [REDACTED] était motivé et montré les signes d'une personne qui voulait ce travail. Après des mois de travail, des remarques sont devenues assez nombreuses sur la qualité de son travail. Malheureusement, quand les habitants ou le syndic faisait des remarques il les prenait très mal. A partir du 2/01/2024 il s'est mis en maladie et cela jusqu'au 30/04/2024. Nous ne savons pas la cause de sa maladie ni la période. C'est possible qu'il soit de retour le 1/05 ou qu'il prolonge le certificat de maladie...

Pour cette raison le syndic vous demande si vous souhaitez continuer de collaborer avec ce concierge ou vous souhaitez stopper son contrat et engager une personne qualifiée. Pour information, le patron de la société de nettoyage qui remplace [REDACTED] souhaite avoir ce poste. Vous le voyez tous les jours sur place et son travail exécuté.

Si le renon est donner au concierge, il doit prester 9 semaines de préavis avec risque de prolongation en cas de maladie. Il est préférable de mettre un terme immédiat a la collaboration. Il a le droit de rester 3 mois dans la loge.

Après vote, l'assemblée *décide de donner renon au concierge et de payer son préavis de 9 semaines.*

Le résultat de vote est en annexe.

### 8.3. Réparation de tuyaux de gaz de cuisine.

Lors de l'assemblée générale de l'année passée il a été convenu que le syndic demandera à Sibelga de vérifier les tuyaux de gaz et couper le gaz en cas de danger. Cependant, Sibelga n'intervient pas car aux s'occupent uniquement du gaz qui arrive jusqu'à leur vanne principale. Le reste est privatif et ressort de leur domaine.

Après plusieurs recherches il s'avère qu'il y a une seule firme qui s'occupe de la réparation des tuyaux de gaz. C'est une firme Allegretti. Le patron s'est rendu sur place pour visualiser le problème. Il n'a pas eu accès aux plusieurs biens, mais il a vu qu'il y avait un robinet d'arrêt gaz à l'entrée de l'appartement et qu'ensuite la tuyauterie part vers la cuisinière où il devrait encore y avoir

un robinet d'arrêt suivi du flexible de raccordement et de la cuisinière. Suite à cela il propose d'abord une mise en conformité des installations individuelles de gaz pour 130€ HTVA/app. Attention, si une fuite est constatée après ces travaux, une injection de résine polymère devra être envisagée : +- 650,00€/appartement.

Après les travaux privatifs, il faut envisager la mise en conformité commune pour 2.635€ HTVA.

Le syndic demande de passer aux votes. D'abord pour les travaux privatifs.

Après votes, l'assemblée ce point est postposé..... Le syndic enverra le courrier général afin de savoir qui souhaite réaliser les travaux privatifs afin de mandater les travaux.

Le syndic demande un vote pour les travaux communs.

Après votes, l'assemblée le point est postposé.....

Le résultat de votes est en annexe.

### 8.3.1. Financement.

Le syndic explique que le montant des travaux privatifs dépend du nombre de personnes qui souhaite effectuer ce travail. Ce montant sera donc imputé aux personnes concernées.

Concernant les travaux communs, le syndic propose de payer par les charges courantes et ne pas purger du Fonds de réserve.

Après vote, l'assemblée ce point est postposé.....

Le résultat de votes est en annexe.

### 8.4. Chauffage – suivi.

Lors des travaux du remplacement de la chaudière supervisé par Watt Matters, uniquement la chaudière qui a été remplacé. Aucun tuyau n'a été touché ou vérifié s'il était en bon état. Après les travaux, le syndic a introduit une demande d'une prime auprès de Bxl Environnement, le montant de 14.000<sup>e</sup> a été mis dans le Fonds de Réserve. Entretemps Watt Matters et le syndic ont signé la convention et le contrat avec la firme SV Chauffage qui est dorénavant le chauffagiste attitré d'immeuble. Malheureusement, au fur et à mesure les fuites ont été constaté dans la chaufferie. D'abord, c'était l'adoucisseur, il a été changé. Après c'était le vase d'expansion, des tuyaux, des vannes etc... Le syndic a demandé à SV Chauffage de faire un check up total pour savoir quels travaux il faudra encore faire. Voici la liste :

- 1) Placer des vannes sur chaque circuit sanitaire pour que plus personnes ne sache toucher.
- 2) Tuyauterie principale d'eau à remplacer en chaufferie
- 3) Quelque décharge à faire proprement en chaufferie
- 4) Voir d'où vient cette eau sans arrêt dans la chaufferie.
- 5) Faire un bon nettoyage aussi (la tenir propre)

Le cout est plus en moins de 4.000€ HTVA.

### 8.4.1. Nettoyage de la tuyauterie chauffage car il y a du boue dans les tuyaux.

Le montant des travaux par appartement s'élève à 190€ HTVA.

Le travail comprend :

Fermeture de chaque vanne chauffage dans la gaine technique.

Démontage et placement d'un T sur le départ et le retour de l'installation chauffage des appartements.

Il faut compte-plus aux moins 2H de travail part appartement.

Le prix part appartement pour le bâtiment complet est de 190€ x part unité.

Les travaux s'effectuent avec la pompe de marque fernoX plus un produit pour évacuer la boue.

Après vote, l'assemblée ..... *marque son accord (accord de principe)* .....

Le résultat de vote est en annexe.

#### 8.5. Travaux de rénovation de l'étanchéité de la toiture-parking et de la toiture-jardin située à l'arrière du bâtiment.

Le syndic explique que suite à plusieurs demandes d'intervention dû aux infiltrations dans les garages la firme Ar2D2 a été mandatée. Selon la recherche de fuite il s'avère que l'étanchéité du parking ainsi que le drainage du jardin est dans l'état déplorable. On peut faire des rustines mais l'eau trouve toujours son chemin et ça ne résoudra pas le problème. Vu la complexité du dossier le syndic propose d'engager un architecte qui suivra le dossier de A à Z.

Avant de choisir l'architecte qui s'occupera du dossier il faut voter si les habitants acceptent les travaux.

Après vote, l'assemblée ..... *est not pax* .....

Le résultat de votes est en annexe.

#### 8.5.1. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé les devis auprès de 4 sociétés :

Guillame de Ribaucourt – Bureau EGPI – 1850€ HTVA pour la 1<sup>ère</sup> mission (étude de faisabilité)

J-C Perrin – bureau JCP Architecte – 29.697,00€ HTVA qui comprend une étude, cahier des charges et appel d'offres

Atelier d'architectes Médori – 5.000€ HTVA qui comprend une étude, cahier des charges et appel d'offres

Nicolas Lesens – 3.200€ HTVA pour une étude de faisabilité

Après vote, l'assemblée ..... */* .....

Le résultat de votes est en annexe.

#### 8.5.2. Financement

Le syndic propose de prendre en charges toutes les dépenses liées aux travaux par le Fonds de Réserve.

Après vote, l'assemblée ..... */* .....

Le résultat de votes est en annexe.

#### 8.6. Travaux de rénovation de l'étanchéité des balcons du 1<sup>er</sup> au 10<sup>ème</sup> étage, le remplacement des garde-corps et rénovation des ciels de terrasses.

Le syndic explique qu'il a été contacté par les habitants de 9<sup>ème</sup> étage car leurs ciels de terrasses présente des traces d'infiltration. Suite au passage sur place avec un des architectes, il a conseillé de mettre la toiture sous eaux afin de voir s'il s'agit de l'étanchéité des terrasses ou de la toiture. La firme AR2D2 doit effectuer la mise sous eaux mais la météo ne le permet pas pour le moment. Ce qui est curieux qu'il s'agit uniquement des derniers étages (8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>) qui ont des traces au niveau de ciel de terrasses.

Avant de choisir un bureau d'architecte le syndic propose de voter si les copropriétaires souhaitent mandater un architecte pour ces travaux.

Il est proposé d'attendre le résultat de la mise sous eau et si le résultat s'avère positif, une assemblée générale extraordinaire sera organisée pour débattre ce point.

Après vote, l'assemblée ..... */* .....

Le résultat de votes est en annexe.

### 8.6.1. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé le devis auprès de mêmes bureaux d'architectes que pour le pont précédent :

Guillaume de Ribaucourt – Bureau EGPI – forfait 3.250€ HTVA (étude)

J-C Perrin – bureau JCP Architecte – 11.868€ HTVA (étude, cahier des charges + appel d'offres)

Atelier d'architectes Médori – 4.000€ (étude, cahier des charges, appel d'offres)

Nicolas Lesens – forfait 2.440€ HTVA (étude avec sondage)

### 8.6.2. Financement

Le syndic propose de prendre en charges toutes les dépenses liées aux travaux par le Fonds de Réserve.

Après vote, l'assemblée .....

Le résultat de votes est en annexe.

### 8.7. Suivi des travaux acceptés lors de l'AGS 2023

**Barrière** – la firme All Accès a placé la barrière pour le parking arrière. Il n'y plus de personne qui se gare sauvagement. Un inventaire du parking a été réalisé par le conseil. Malheureusement, il y a eu beaucoup trop d'intervention pour cette barrière. A chaque fois

que le vent est fort la barrière est désaxée. Le syndic a demandé un geste commercial. Il y a eu plusieurs interventions au début d'installation.

- 16-10-23 : Barrière était bloquée suite à une coupure de courant de Sibelga.
- 24-10-23 : la barrière était bloquée ouverte mais lors de la venue du technicien il a constaté que tout fonctionnait.
- 03-11-23 : Avec de fortes rafales de vent, la lisse s'est désaxée, le technicien a dû la remettre dans sa position
- 30-11-23 : Placement batterie

All Accès prend en garantie les interventions liées au matériel ou à un travail effectué par un de ses techniciens mais ils ne savent pas prendre en charge les faits exceptionnels. Comme geste commercial, une remise de 200 € HTVA sur de prochaines interventions sera appliquée.

**Portes arrière menant vers le parking arrière** – les portes ont été placées par All Accès. Les derniers réglages auront lieu la semaine du 13 mai.

**Système de contrôle** – All Accès effectuera les travaux la semaine du 13 mai. Mais les badges qui ont été distribués ne seront pas encore utilisables.

**Caméras** – toutes les caméras ont été placées, la réception a eu lieu fin mars. Quelques réglages devront se faire, ça sera fait la semaine du 13 mai.

**Portes d'entrées** – après l'assemblée on a dû attendre 4 mois légaux pour savoir si les gens ne contestent pas la décision vue que pendant la réunion il y a eu beaucoup de votes « contre ». Suite à cela, le syndic a proposé au conseil la société « cluster prime » qui s'occupe des Permis d'urbanisme. Le syndic ne s'occupe pas ni de permis d'environnement ni de permis d'urbanisme.

Le conseil a approuvé le devis de cette firme en novembre 2023. Tous les documents nécessaires pour introduire une demande à la commune ont été envoyés sauf les plans. Le conseil conserve les plans d'immeuble dans le local technique mais malheureusement il n'y avait pas de plans de la façade avant. Le syndic a donc dû demander les plans à la commune. Ça a pris du temps et nous avons reçu les plans à la fin du janvier. Nous attendons donc la décision de la commune. Si la décision est favorable, un appel de fonds extraordinaire en 2 fois vous sera envoyé (vote de l'AGS 2023).

Après renseignements, la société cluster prime a fait la demande du permis d'urbanisme. La commune doit revenir vers nous avec sa réponse dans les 3-4 mois.

**Vente du tracteur** – le syndic a mis une annonce sur le site Market place. Plusieurs personnes ont vu cette annonce et plusieurs ont voulu envoyer un livreur pour récupérer le tracteur. Malheureusement, il y a beaucoup d'arnaques sur le site. En même temps, le concierge avait proposé de vendre le tracteur à son père mais en apprenant le prix il s'est retiré. A ce jour, le tracteur n'est toujours pas vendu. Le syndic demande aux propriétaires s'ils connaissent quelqu'un qui pourraient être intéressé par l'achat de celui-ci à prix de +/- 7.000€.

## 9. Comptes

### 9.1. Provisions de charges : Maintien du budget de 360.000€

Après vote, l'assemblée maintient ... *de voter un budget de 380 000 €* .....

Le résultat de votes est en annexe.

### 9.2. Fonds de Réserve

#### a. Maintien d'appel annuel de 30.000€

Après vote, l'assemblée maintient ... *d'approvisionner le fonds de réserve à 50.000€* .....

Le résultat de votes est en annexe.

### 9.3. Budget

## 10. Rapport des contrats de fournitures souscrit par l'ACP Albatros

Entretien ascenseurs	Otis
Contrôle des ascenseurs	ATK
Syndic	Immo Heymans
Curage des égouts	Hydrojet
Porte de garage	All Accès
Conciergerie	Julien Dubois

Assurance	Axa
Courtier	Steylemans
Entretien jardin	La ferme nos Pilifs
Adoucisseur	Eurodynamics
Chauffage	SV Chauffage
Cogénération	Watt Matters

Remarques :

*Entrée 90 : beaucoup de pannes d'ascenseur. Voir avec Otis.*

### 10.1. Changement du jardinier

Le syndic explique que le jardinier Thierry Van eerdewegh a planté 3 arbres comme demandé par la Permis d'urbanisme. La date limite était cette année. Il a également élagué le cèdre devant l'entrée 90 et quelques arbres entre 98 et entrée parking. Il a aussi enlevé les arbres morts. Il a proposé son devis spontanément.

Après vote, l'assemblée ... *ne souhaite pas changer de jardinier* .....

Le résultat de votes est en annexe.

#### 10.1.1. Devis de Thierry Van Eerdewegh

Le montant du devis s'élève à 12.630,80€ HTVA contre 7232€ HTVA ou 15.283,27€ TVAC contre 8.752,80€ TVAC (La Ferme nos Piiif)

Après vote, l'assemblée ... *ne marque pas son accord* .....

Le résultat de votes est en annexe.

### 10.2. Permanence du syndic 1x/mois dans l'immeuble – 50.51€ /heure

Apparemment, lors de la présentation de l'offre du syndic par Mr Heymans certains propriétaires ont compris que vous auriez une gestionnaire attitrée uniquement pour votre immeuble. Il y a eu un malentendu.

Car dans le portefeuille de chaque gestionnaire il

ya 25-30 immeubles en gestion, nous ne pouvons pas nous permettre de gérer 1 seul immeuble par gestionnaire. Dans votre cas, vous avez une gestionnaire attitrée à votre résidence, Mme Pasaeva, qui connaît et s'occupe de la gestion quotidienne.

Cependant, nous vous proposons le service « permanence » 1 fois par mois (au début de chaque mois) – à préciser avec le conseil si l'assemblée accepte ce point- afin de vous répondre à vos questions, prendre notes de vos doléances, etc.

La permanence n'aura lieu qu'à partir de septembre.

Après vote, l'assemblée *ne souhaite pas de permanence*

Le résultat de votes est en annexe.

#### 11. Règlement d'ordre intérieur

##### 1. Adaptation du ROI

Le nouveau ROI a été envoyé avec la convocation pour que les gens prennent connaissance avec le contenu.

Le syndic demande de voter si l'assemblée accepte les modifications faites.

Après votes, l'assemblée *approuve l'adaptation du ROI*

Le résultat de votes est en annexe.

##### 2. Mise à jour des astreintes

Après votes, l'assemblée *approuve la mise à jour des astreintes*

Le résultat de votes est en annexe

##### 3. Parking PMR arrière du bâtiment – location du 2<sup>ème</sup> emplacement à PMR pour le tarif de 35€ /mois.

Après votes, l'assemblée *approuve la location du 2<sup>ème</sup> emplacement à PMR*

Le résultat de votes est en annexe

##### 4. Location d'appartement en Airbnb

Lorsque vous décidez de mettre un bien en location, tout n'est pas permis ! Les régions fixent des règles à respecter pour encadrer l'hébergement touristique. On vous aide à faire le point.

Conditions à remplir à Bruxelles

Pour obtenir l'autorisation de gérer un hébergement touristique, l'exploitant et l'hébergement doivent remplir une série de conditions. Vous pourrez ensuite vous enregistrer auprès de Bruxelles Économie et Emploi. Avant de pouvoir louer votre bien sur plateforme Airbnb, vous devez obtenir un numéro d'enregistrement en introduisant une déclaration préalable.

L'administration vous demandera également de rassembler d'autres documents avant d'envoyer votre dossier :

- des preuves d'identité et extrait(s) de casier judiciaire
- une copie du contrat d'assurance en responsabilité civile et une preuve de paiement de la prime pour l'année en cours
- une copie de l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier si vous êtes le propriétaire
- si vous êtes locataire, une copie du contrat de location et un accord écrit du propriétaire pour exploiter le bien en hébergement touristique.
- si le bien est un appartement d'une copropriété, vous aurez besoin d'un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires
- une attestation de sécurité incendie (si vous avez fait la demande mais que vous êtes en attente de l'attestation, joignez la preuve de votre demande)

Après votes, l'assemblée *ne approuve pas la location d'appartement en Airbnb.*

Le résultat de votes est en annexe

## 12. Lecture et signature du procès-verbal des décisions

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à

Président

Syndic

