

Boulevard du Triomphe 144
Brussei 1160 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I. n°500 457 - 505 726



Parte

Tél. : 02 644.58.34
Mail : auderghem@couet.be
Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Résidence E »
Avenue du Forum, 13-15-17
1020 Bruxelles
BCE: 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 30 mars 2023 à 18h00

- Prise des présences à partir de 17h30 -

Tenue au Jan-van-Ruusbroeckcollege situé avenue du Forum, 4 à 1020 LAEKEN

Dans le réfectoire (au niveau de la plaine de jeux) - aucune boissons prévues (bar fermé)

1. Validité de l'assemblée générale

91 copropriétaires sur 181 sont présents ou représentés.

5 838 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

Monsieur [] est candidat comme président de l'AG.

Monsieur [] avait également proposé sa candidature par écrit au Syndic afin d'être président de la séance mais il n'est pas présent. Dès lors, l'Assemblée ne peut procéder au vote concernant cette candidature.

À l'unanimité, Monsieur [] est nommé Président de séance.

Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

Le Syndic propose d'assurer le secrétariat de l'Assemblée Générale.

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

Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

Monsieur [] informe l'Assemblée qu'il s'oppose à tout enregistrement de ladite Assemblée et que les contrevenants s'exposent aux sanctions prévues par la loi.

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

Proposition : le jeudi 28 mars 2024.

Monsieur [] a demandé que la réunion puisse se tenir le mercredi 27/03/2024.

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 27 mars 2024.

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

Le Syndic présente son rapport auprès de l'Assemblée Générale :

Boulevard du Triomphe 144
Brussel 1160 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I. n°500 457 - 505 726



Parte

Tél : 02 644.58.34
Mail : auderghem@couet.be
Web : www.couet.be

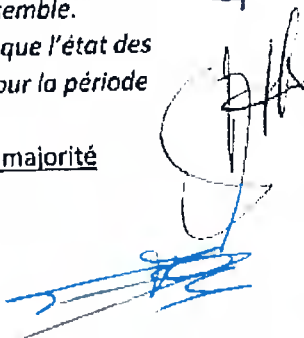
- Safe&Sound : vérification et remplacement du matériel incendie défectueux (batteries, blocs de secours...) + réalisation de travaux incendie (décision AGO 2022)
- Electry-city : recherches de pannes et dépannage concernant l'éclairage extérieur
- Poortcenter : interventions portail
- Asphaltage & Etanchéité : Réfection de l'asphalte existant au niveau de l'entrée du bâtiment juste après le portail + Rénovation d'une partie de l'étanchéité sous le trottoir en dalles Silex (Enlèvement et repose des dalles)
- ID Construction : Resserrage de boulons au niveau de la rampe de l'escalier côté Rome et fourniture de tubes inox de réserve
- Kelvin : Réparation interrupteur différentiel sur l'électricité des parties communes
- Certinergie : Contrôle installation électrique => certification des nouvelles prises de terre installées.
- Renov'Home concept : Rénovation des marquages au sol des emplacements de parkings extérieurs (décision AGO 2022)
- Appels d'offres pour divers travaux à l'ordre du jour de l'AGO 2023, notamment la réparation des bétons et la remise en peinture des façades arrière et avant ainsi que la réfection des joints en façade latérale côté Ostie, la réalisation d'un cahier des charges et appels d'offres par un architecte pour les infiltrations d'eau dans le Grand garage avec l'immeuble D,...
- Suivis dossiers contentieux, sinistres et notaires en cas de mutation d'un lot (voir points 5 c et 8 a).
- Représentation de l'immeuble E au niveau de la gestion du Forum Parc/espaces verts et chauffage : organisation de réunion avec les autres syndicats et représentants des autres blocs. Désignation d'un avocat afin de démettre le gestionnaire actuel de ses fonctions... (voir point 7 a).

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire aux Comptes externe (Grant Thornton)

Le rapport de Grant Thornton est disponible sur la plateforme en ligne du Syndic :
Compte tenu des dispositions comptables en vigueur, il ressort de nos travaux de contrôle que les comptes au 31 décembre 2022 de l'ACP Parc du Forum – Immeuble E traduisent fidèlement et correctement la situation financière et le patrimoine de la copropriété. Les quelques recommandations émises dans ce rapport portent sur des montants peu significatifs et ne remettent aucunement en question notre conclusion d'ensemble. Nous proposons de ce fait à l'assemblée générale d'approuver le bilan ainsi que l'état des dépenses clôturés au 31 décembre 2022 et de donner décharge au syndic pour la période écoulée.

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

2   

Période concernée : 01/01/2022 au 31/12/2022.

À la suite des informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.
Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

c. Etat des arriérés de charges

Le service contentieux du Syndic a également réalisé le rapport suivant en date du 27/03/2023 :

- 04250073 - montant important payé le 08/03/2023, le Syndic attend la suite du paiement du décompte, si pas de réaction une relance sera faite. Maître Hambye suit ce dossier.
- 04250177 - S : Un remboursement le 10/03/2023 a été perçue par Maître Hambye, le solde reste débiteur malgré tout.
- 04250194 - Pierre - Victoria : Maître Hambye a été avisée pour la prise en main de ce dossier si les mises en demeure envoyées par Arag n'ont pas fait effet. Montant en augmentation. Le dossier est sous haute surveillance.
- 04250213 - F 1.130€ réceptionné en février 2023, 300€ également sur mars 2023. Les versements du plan de paiement ont été augmentés et sont pour l'instant respectés.
- 04250217 - I : Maître Hambye a été avisée pour la prise en main de ce dossier si les mises en demeure envoyées par Arag n'ont pas fait effet.
- 04250195 - voir point 7.

6. Etreennes éboueurs Bruxelles-Propreté

a. Proposition de verser un montant de €300,00 aux éboueurs en fin d'année

À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour le versement d'un montant de €300 aux éboueurs.

Il n'y a pas de votes contre, ni d'abstentions.

7. Procédures judiciaires en cours

a. Dossiers en cours (dossiers recouvrements de charges, dossiers FORUM PARC ET CHAUFFAGE et dossier

- Les dossiers de recouvrement de charges ont déjà été détaillés au point 5. c. Cinq dossiers sont suivis par Me Hambye et/ou ARAG.
- Les dossiers Forum Parc/Espaces verts et Chauffage sont à présents suivis par l'avocate Me Mells. Il s'agit d'un avocat pris en commun avec les autres blocs composant le Forum Parc & Chauffage.

Ci-dessous, une brève description de la situation actuelle concernant la gestion du Forum Parc & Chauffage (liste non exhaustive) :

- 9 mois de retard pour l'obtention de la comptabilité Espaces verts et Chauffage pour l'exercice 2021-2022

=> Il n'y a toujours pas eu de contrôle des comptes 2020 - 2021, ni par les personnes désignées

=> Il n'y a toujours pas eu non plus de demande de contrôle des comptes d'Atelier Gestion pour l'exercice comptable 2021 - 2022

=> Il n'y a pas la moindre information de gestion des équipements de chaufferie

=> Il n'y a pas non plus la moindre action entreprise pour remédier à l'effondrement de plus en plus grave du muret d'enceinte du Parc Forum. Aucune action entreprise non plus pour la réfection du chemin menant à la parcelle E. Plusieurs accidents ont déjà eu lieu.

=> Il n'y a pas de rapport annuel DEPLASSE depuis 2 ans, tant pour l'aspect gestion technique que répartition des consommations entre les 6 immeubles. Ce bureau est sous contrat depuis des années et rémunéré pour l'établissement de ces rapports annuels.

=> La dernière réunion annuelle a eu lieu le 17/11/2020.

Monsieur Geirs donne également quelques informations complémentaires oralement à l'Assemblée.

- Les dossiers ont suivis par Me Hambye.
831049 : rédaction des ultimes remarques attendue par le tribunal pour le 30/03/2023.
832089 : rédaction des ultimes remarques attendue par le tribunal pour le 15/04/2023.

Deux affaires seront plaidées en mai et décembre de cette année.

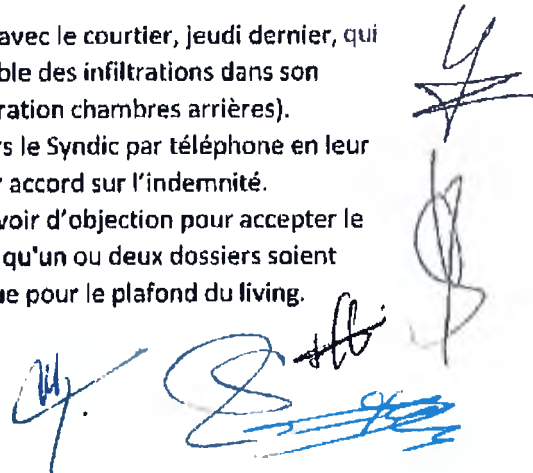
Maitre Hambye s'exprime oralement auprès de l'Assemblée afin de donner un mot d'explications sur les dossiers en cours.

8. Sinistres - état des sinistres en cours

a. Dossiers ouverts – point d'information

Le service sinistre du Syndic a réalisé le rapport suivant en date du 20/03/2023 :

- 494041 : OSTIE : Infiltration chez Monsieur via la toiture. Monsieur est revenu vers le Syndic il y a quelques jours afin de leur signaler son refus sur le montant proposé par l'expert.
Monsieur a néanmoins été en contact avec le courtier, jeudi dernier, qui lui a expliqué que cela ne concernait pas l'ensemble des infiltrations dans son appartement mais d'une partie seulement. (Infiltration chambres arrières). Suite à ces explications, le courtier est revenu vers le Syndic par téléphone en leur indiquant que Monsieur allait marquer accord sur l'indemnité.
Monsieur a répondu par écrit ne pas avoir d'objection pour accepter le devis pour les chambres, à la condition expresse qu'un ou deux dossiers soient également ouverts pour le mur du living, ainsi que pour le plafond du living.





- 494045 : ROME : Infiltrations depuis l'appartement de Madame [redacted], n. La cause est enfin réparée. Le Syndic est dans l'attente du retour de Monsieur [redacted] quant à une date pour la remise en état du hall commun au RDC. Une fois ces travaux réalisés, le Syndic pourra clôturer le dossier.
- 494048 : OSTIE/POMPEI : Le Syndic est encore en attente de la TVA remboursée par la compagnie d'assurance ainsi que de l'avis de la compagnie quant à la prise en charge de la mise en peinture de la porte de la conciergerie. Le Syndic a relancé le courtier.
- 494050 : ROME : Il s'agit d'un bris de vitre chez Madame [redacted]. Le Syndic est en attente du numéro de compte de Madame [redacted] afin de pouvoir procéder à son remboursement et pouvoir ensuite clôturer le dossier. Le Syndic est donc en attente du retour écrit de Madame [redacted].
- 494052 : POMPEI : Infiltration par toiture chez Monsieur [redacted]. Le Syndic est toujours en attente du retour de Monsieur [redacted] quant à la proposition chiffrée de l'expert. Le Syndic est donc en attente du retour écrit de Monsieur [redacted].
- 494055 : ROME : Ce dossier étant lié au 494045, le Syndic attendait la remise en état du hall au RDC afin de pouvoir ensuite clôturer le dossier. Les travaux viennent d'avoir lieu (les 27 et 28/03/2023). Ce dossier va donc pouvoir être clôturé.
- 494056 : OSTIE : Le Syndic est encore en attente du retour du courtier dans ce dossier ainsi que de l'indemnité. Le Syndic a du mal à obtenir une réponse dans ce dossier. Il pense que le problème réside au niveau de la facture de réparation de la séparation de terrasse. La facture envoyée est la facture totale de VITRACO reprenant l'ensemble des séparations à la suite de la dernière visite des terrasses. Une relance au courtier a été réalisée.
- 494058 : POMPEI : Infiltration dans la cave de Madame [redacted] adame [redacted] avait envoyer un état de perte (trotinette). Le Syndic n'a toujours rien reçu depuis l'expertise qui s'est tenue le 07-12-2022 à 10h00. Le Syndic est donc en attente du retour écrit de Madame [redacted].
- 494059 : OSTIE : Le fournisseur pour le remplacement du carrelage dans le hall d'entrée OSTIE est revenu vers le Syndic il y a quelques jours afin de lui indiquer que le carrelage était enfin disponible. Les travaux ont été réalisés les 27 et 28/03/2023. Le dossier va pouvoir être clôturé.
- 494062 : E : Heurt véhicule Madame [redacted] ec la barrière principale. Le Syndic attend la remise en état définitive des poteaux par la firme PORTOMATIC. Le Syndic les a relancés dernièrement en leur indiquant que le délai d'intervention



mentionné dans leur offre était à présent dépassé. La société a répondu que les poteaux devaient être disponible mi mars. Une nouvelle relance a été faite par le Syndic

- 494064 : ROME : Fuite lave-vaisselles Madame [redacted]. Ce sinistre a provoqué des dégâts complémentaires au niveau du hall commun du RDC. Le dernier devis étant pris en charge par la compagnie d'assurance, ce dossier sera clôturé après remise en état.
- 494066 : ROME : Il s'agit d'une infiltration depuis une origine privative chez Madame D [redacted] provoquant des dégâts chez Monsieur [redacted]. Le Syndic a relancé Madame De [redacted] de nombreuses reprises afin d'obtenir la preuve de la réparation de la cause. Malheureusement, le Syndic n'a jamais obtenu cet élément. Si bien que le Syndic a donné le feu vert à Monsieur [redacted] pour qu'il remette son appartement en état. Une fois la facture obtenue, le Syndic clôturera ce dossier à charge de Madame [redacted].
- 494070 : ROME : Infiltration chez Madame [redacted]. La cause vient d'être trouvée et réparée. Le Syndic se charge du suivi auprès des propriétaires et de la compagnie d'assurance mais ce dossier est assez récent.
- 494071 : OSTIE : Il s'agit d'une infiltration par châssis chez Monsieur [redacted] Madame [redacted]. Les châssis étant privatifs, une réparation de la cause a été demandé aux propriétaires.

9. Décharges et quitus - majorité absolue

- a. Conseil de Copropriété IMMEUBLE E (Monsieur et Madame [redacted], Madame [redacted] et Monsieur [redacted])

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur [redacted]

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Madame [redacted]

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur [redacted]

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur [redacted]

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

- b. Commissaire aux comptes externe (Monsieur [redacted])

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes Grant Thornton pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

- c. Syndic pour sa gestion

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.



- d. Représentant « Forum – Parc / espaces verts » (Monsieur _____)
À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au représentant Forum – Parc/Espaces verts
Monsieur _____ pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

- e. Représentant « Forum – Chauffage » (Monsieur _____)
À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au représentant Forum – Chauffage
Monsieur Geirs pour sa mission.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

10. Elections - majorité absolue

- a. Entériner l'élection des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Entrée Rome :

À l'unanimité, Madame _____ est élue.
À l'unanimité, Madame _____ est élue.
À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.

À l'unanimité, Madame _____ est nommée comme représentante dans le Conseil de
l'immeuble E.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Entrée Ostie :

À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.
À l'unanimité, Madame L. _____ est élue.
À l'unanimité, Madame I. _____ est élue.
À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.

À l'unanimité, Monsieur _____ est nommé comme représentant dans le Conseil de
l'immeuble E.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Entrée Pompei :

À l'unanimité, Madame _____ est élue.
À l'unanimité, Madame F. _____ est élue.
À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.
À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.
À l'unanimité, Madame f. _____ est élue.

À l'unanimité, Madame _____ est nommée comme représentante dans le Conseil de
l'immeuble E.

À l'unanimité, Monsieur et Madame _____ sont nommés comme représentants dans le Conseil de l'immeuble E.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, le commissaire aux comptes extérieur, la société _____ est élu.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

c. Election du représentant « Forum – Parc / espaces verts »

À l'unanimité, Monsieur _____ w est élu.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

d. Election du représentant « Forum – Chauffage »

À l'unanimité, Monsieur _____ st élu.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

11. Travaux (majorité 2/3) et financements (majorité absolue)

a. Remise en peinture des façades avant et arrière et réparation / traitement des bétons extérieurs

i. Présentation des offres

Art&Voltige :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et est disponible sur la plateforme du Syndic :

Mise en peinture des frontons, ciels de balcons et parties en béton des façades avant et arrière (Préparation du support, pose des protections, grattage des vieilles peintures et/ou nettoyage haute pression des zones verdies/Petite réparation localisée au béton résine/Fourniture et pose de 2 couches de peinture, teinte à définir/Finition, démontage de nos protections, évacuation des déchets et replis de chantier) et ce pour un montant de :

OSTIE €136.899,00TVAC

POMPEI €131.493,00TVAC

ROME €136.899,00TVAC

Acrotechnologie :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et qui est disponible sur la plateforme propose ceci :

Poste 1 : Purgé, nettoyage et décapage des bandeaux terrasses, garde-corps béton et cages d'escalier extérieures

Pour un montant de €8.914,60TVAC

Poste 2 : Mise en peinture des bandeaux terrasses, garde-corps béton et cages d'escalier extérieures

Pour un montant de €44.763,80TVAC

Les 2 façades et entités sont donc incluses dans les montants soumis

Acrotechnologie indique de son côté qu'entre la purge et la mise en peinture, des réparations de béton sont à prévoir en régie, une offre sera transmise.





L'Assemblée demande que les prix repris dans le devis de Art & Voltige soient bloqués auprès du fournisseur mais que les travaux soient réalisés sur deux années, en mettant en priorité la façade avant.

À l'unanimité, l'Assemblée décide de réaliser les travaux avec la société Art & Voltige.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

II. Financement

À l'unanimité, l'Assemblée décide de financer ces travaux avec les fonds de réserves.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

III. Mandat au Syndic/à la société Primes-Services pour l'obtention de primes

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater primes-services, par l'intermédiaire du Syndic, pour l'obtention des primes disponibles.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

IV. Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre durant le chantier

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour toutes décisions à prendre durant le chantier.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

b. Réfection des joints de la façade latérale droite de la résidence (côté Ostie)

I. Présentation des offres

Art & Voltige :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et qui est disponible sur la plateforme propose ceci :

Analyse de risques, installation, mise en place des moyens d'accès, suivi

Réfection et pose de joints sur tout le pignon

Réparation béton des appuis de fenêtres endommagés et de la casquette de toit

Application d'un hydrofuge pulvérisé sur tout le pignon

Pour un montant de €33.337,00TVAC.

Avec en option :

- Fourniture et pose de nouveaux joints de silicone autour des menuiseries ; photos avant et après avec détail des positions des fenêtres : €7.865,20TVAC.

Acrotechnologie :

L'offre qui a été soumise au préalable aux Copropriétaires et qui est disponible sur la plateforme propose ceci :

Poste 1 : Contrôle et Réfection des joints de raccordement entre la maçonnerie et les châssis façade sud.

Poste 2 : Contrôle et Réfection des joints sur dalle de parement en façade sud (excepté les cages d'escalier).

Pour un montant de €38.912,60TVAC.

Les réfections des joints des châssis seront portés en compte privativement.

À l'unanimité, l'Assemblée décide de réaliser les travaux avec la société Art & Voltige.

II. Financement

À l'unanimité, l'Assemblée décide de financer ces travaux avec les fonds de réserves.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

III. Mandat au Syndic/à la société Primes-Services pour l'obtention de primes

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater primes-services, par l'intermédiaire du Syndic, pour l'obtention des primes disponibles.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

IV. Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre durant le chantier

À l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour toutes décisions à prendre durant le chantier.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

c. Infiltrations dans le Grand Garage – mitoyen avec l'immeuble D : suite donnée au rapport de l'architecte Nicolas Lesens – budget estimé à valider et mandat à donner pour la suite de la mission et entreprendre les travaux avec l'architecte

Un rapport a été réalisé par l'architecte Lesens et est disponible sur la plateforme en ligne du Syndic.

Le problème est le suivant : des infiltrations affectant le contour des souches de ventilation installées sur le joint mitoyen de la toiture jardin ouvrant les parkings du -1 arrière des 2 ACP FORUM D et FORUM E.

Une estimation du coût des travaux a été réalisé par Mr Lesens et s'élève à € 39.800 htva :

a. Etanchéité enterrée autour des 2 souches non traitées 18.000 €HTVA

(Déblai/remblai manuel, étanchéité enterrée et au périmètre de la souche, contre-solin et matelas de protection avant remblai) (nouvelles étanchéités sur une largeur horizontale de +/- 50 cm sur le périmètre de chaque souche)

b. Traitement du joint de dilatation entre les souches 6.000 €HTVA

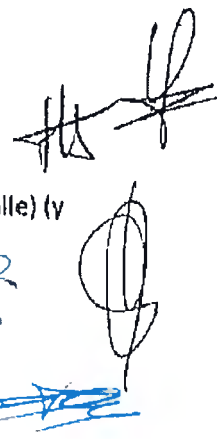
(déblai/remblai manuels, joint de dilatation étanche avec relevé au pied des souches)

c. Traitement des faces verticales des souches 1.500 €HTVA/souche

(Réparation cimentage en recherche et peinture de protection)

d. Traitement des dalles couvrant les souches 2.900 €HTVA/souche

(Réparation des bétons en recherche, recouvrement au moyen d'une membrane bitumineuse pailletée et soudée, peinture de la face inférieure du débordement de dalle) (y



compris budget provisionnel pour la réparation des bétons en recherche à hauteur de 400 €HTVA/souche)

e. Grilles pare-pluie pour les baies des faces verticales des souches 3.500 €HTVA/souche (Grille standard alu)

Le Syndic a mise à la disposition des copropriétaires l'offre de continuité de mission de l'architecte sur la plateforme en ligne du Syndic. Cette proposition se chiffre à €4.200,00HTVA et inclus l'appel d'offres et le contrôle de la bonne exécution des travaux tout au long du chantier

À la majorité requise, l'Assemblée souhaite réaliser ces travaux et décide de valider l'offre de continuité de mission de l'architecte Lesens.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de financer la mission de l'architecte avec les charges courantes.

Monsieur Dron, Madame Dogustan et Madame Vankrunkelveldt votent contre.

d. Remise en état du muret extérieur situé faces aux entrées de l'immeuble – le long des emplacements de parking

Le Syndic a obtenu deux offres. Ces offres sont disponibles sur la plateforme en ligne du Syndic :

CWV: € 6.650,00 htva

ID CONSTRUCTION: € 6.266,00 htva

À la majorité requise, l'Assemblée décide de valider l'offre de ID Construction et de ne pas valider dans le devis la mise en peinture du muret.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de financer ces travaux avec les charges courantes.

Madame Rosiers s'abstient.

Monsieur de Greif et Monsieur Vercouter votent contre.

e. Discussion et prise de décision concernant la répartition de l'électricité des garages (limitateurs de puissance/installation de compteurs de passage/suppression des prises/...)

Monsieur Geirs prend la parole afin d'expliquer la problématique rencontrée.

L'électricité du Grand Garage a augmenté malgré l'installation de lumière LED. Dès lors, il y a de fortes suspicions que l'électricité des communs soit utilisée dans les box garages pour des fins privatives.

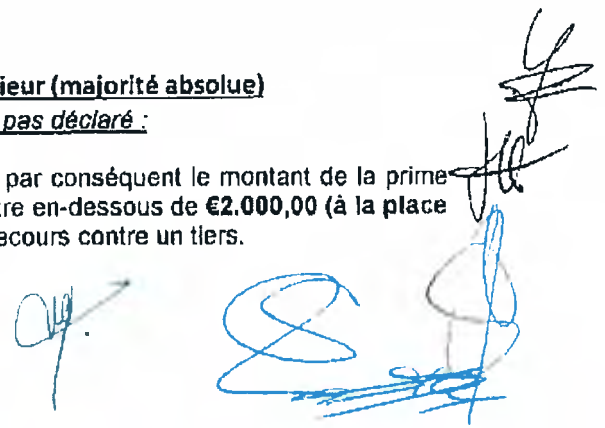
Il est proposé à l'Assemblée de réaliser une étude. À l'unanimité, l'Assemblée décide de valider cette proposition.

12.Modification d'un article (25) du Règlement d'Ordre Intérieur (majorité absolue)

Détermination du montant en-dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré :

La proposition est la suivante :

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et /ou de la franchise, il est décidé de ne pas déclarer de sinistre en-dessous de €2.000,00 (à la place de €1.000,00), à condition qu'il ne puisse pas être intenté un recours contre un tiers.



Tous sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété lorsque la cause est commune et par le propriétaire concerné lorsque la cause est privative.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de ne pas déclarer de sinistres à l'assurance en-dessous de €2.000 et de modifier le Règlement d'Ordre Intérieur en ce sens.
Monsieur Vercouter, Monsieur Vanschoenwinkel et Madame Rosiers s'abstiennent.

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Honoraires Syndic Forum Parc et chauffage (non réélu par l'immeuble E)	Atelier Gestion
Honoraires Syndic ACP	Couet & Associés
Assurance incendie - courtier	Axa – Valex Assurances
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Protection juridique	ARAG
RC Conseil de copropriété	Allianz
Entretien portail	Portomatic
Entretien porte de garage GG	Portomatic

- i. Reconduction du contrat avec le gestionnaire du parc/espace vert et de la chaufferie – proposition de ne pas reconduire le contrat comme décider lors de l'AGO du 24/09/2020 et du 28/03/2022

À l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas reconduire le contrat du gestionnaire du Parc/espaces verts et de la chaufferie.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes – décomptes trimestriels

Ce point est un point d'information.

Le montant total dépensé en 2022 (appels de Fonds de Réserve compris), sur les 4 trimestres, s'élevait à €549.865,01.

Appels au Fonds de Réserve :

ROME : €62.400,00

POMPEI : €56.000,00

OSTIE : €48.000,00

c. Fonds de roulement

Proposition d'augmenter le fonds de roulement par 4 appels trimestriels de €5.000,00 chacun.

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €5.000 chacun au fonds de roulement.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

14. 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.

À la majorité requise, l'Assemblée décide de donner mandat au Syndic pour la signature de contrats cadre sous réserve d'avoir obtenu l'accord du Conseil de copropriété au préalable.

Monsieur I le contre.

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

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : maintenir le montant à €15.000,00HTVA au total.

À l'unanimité, l'Assemblée est d'accord de fixer le montant € 15.000 htva au total.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

d. Mandat à donner au Conseil de Copropriété dans le cadre du renouvellement du Permis d'Environnement pour les parkings (GG)

Le Syndic informe l'Assemblée que des démarches doivent être entreprises rapidement afin de renouveler le permis d'environnement Garage de la copropriété.

Les informations demandées sont les suivantes :

- Rapport de la mise en conformité électrique
- Photos des modalités de tri (local poubelle)
- ventilation présente ou non dans les garages et si oui, détails à transmettre
- Fiche descriptive du SIAMU :

Éclairage de secours

Signalisation et pictogrammes réglementaires

Dispositifs de désenfumage /efc

Bornes incendie

Dévidoirs et hydrants

Extincteurs

Sprinkler

Dispositifs de détection incendie

Moyen d'annonce, d'alerte, d'alarme

Poste de commandement pompiers

- Emplacements vélos présents
- Rapport d'audit énergétique

- Rapport d'incidences
- Divers photos du site

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété afin de réaliser les démarches nécessaires pour l'établissement des rapports : électrique, d'audit énergétique et d'incidences, en vue de renouveler le permis d'environnement dans les temps.

Si des travaux devraient être réalisés afin d'obtenir le renouvellement du permis d'environnement, ceux-ci feront l'objet de décisions à prendre en Assemblée Générale Ordinaire, ou même Extraordinaire.

15. Entériner les décisions spécifiques aux résidences OSTIE, POMPEI et ROME, déjà prises en AG particulières

PV AGE ROME du 21/03/2023 :

Détermination des date et heure de la prochaine AGE - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 19 mars 2024, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

a. **Décharge et quitus au Conseil de Copropriété – majorité absolue**

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus

Elections des membres du Conseil de copropriété - majorité absolue

Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À la majorité requise, Madame ilue.

À la majorité requise, Madame 1 t est élue.

À la majorité requise, Monsieur t élu.

Travaux et financements - Majorité des 2/3

- **Rénovation – mise en peinture des communs à chaque étage (ou uniquement le rez-de-chaussée) des murs et plafonds ainsi que des portes communes et remplacement de la signalétiques (pictogrammes)**

À la majorité requise, l'Assemblée ne souhaite pas réaliser ces travaux.

- **Remplacement de l'éclairage dans les communs par des détecteurs de mouvements**

À la majorité requise, l'Assemblée souhaite uniquement remplacer l'éclairage du rez-de-chaussée avec détecteurs de mouvement et mandate le



conseil de copropriété pour le choix du devis, le financement se fera dans les charges courantes.

Monsieur demande que les éclairages défectueux présents dans la cage d'escalier soient remplacés.

- Suggestion de réaliser un audit pour l'installation de bornes de recharges électriques pour voitures ('petit garage' à Rome)

A la majorité requise, l'Assemblée souhaite s'aligner sur la décision qui sera reprise en E.

e

tre.

- Rénovation de la toiture - présentation offre architecte/entrepreneur : réparations ponctuelles, rénovation complète et/ou entretien annuel

À la majorité requise, l'Assemblée souhaite réaliser les travaux avec Vigo pour les réparations et l'isolation du cabanon.

Mr Andreev vote contre.

A l'unanimité, l'Assemblée ne souhaite pas souscrire un contrat d'entretien annuel avec Vigo.

Budget - majorité absolue

Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €15.600 chacun.

Mandat - majorité absolue

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

À l'unanimité, l'Assemblée fixe le montant à €5.000,00HTVA/travaux.

PV AGE OSTIE du 23/03/2023 :

Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité, Monsieur est nommé Président de séance.

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

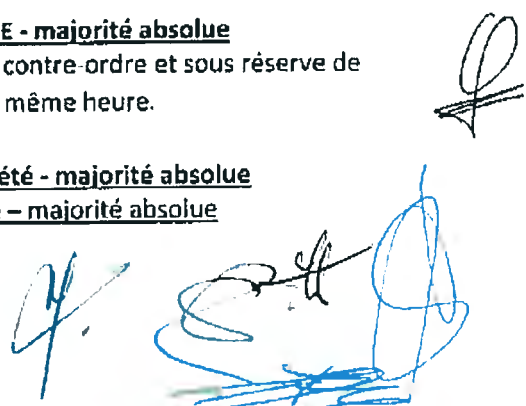
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Détermination des date et heure de la prochaine AGE - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Ostie se tiendra sauf contre ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 21 mars 2024, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

- b. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue





À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Madame i
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur -
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieu
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Elections des membres du Conseil de copropriété - majorité absolue

- a. **Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue**
Monsieur Corthals avait signalé par mail au syndic qu'il était candidat au poste de membre du conseil de copropriété de l'Assemblée Générale.
À l'unanimité, l'Assemblée ne souhaite pas élire Monsieur
À l'unanimité, Madame est élue.
À l'unanimité, Madame est élue.
À l'unanimité, Monsieur - est élu.
À l'unanimité, Monsieur est élu.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.
Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Travaux et financements - Majorité des 2/3

- **Rénovation de la toiture – présentation de l'étude établie par l'architecte Laurent Serste du bureau d'architecture Hosmose – validation du budget estimé pour les travaux**
À l'unanimité, l'Assemblée valide le budget estimé par M
..
A l'unanimité, l'Assemblée mandate M. afin d'établir le cahier des charges et l'appel d'offres, qui seront présentés lors d'une prochaine AG extraordinaire d'OSTIE.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.
- **Installation de rétenteurs sur les portes communes Ostie-Pompei afin de permettre le passage des conteneurs**
À l'unanimité, l'Assemblée décide d'installer des 'crochets' aux portes concernées.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Budget - majorité absolue

- **Fonds de réserve**
À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €13.200 chacun.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Mandats - majorité absolue

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant à €5.000,00HTVA/an.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Conciergerie : point d'information, prise de décision et mandat à donner - majorité absolue

Prise de décision sur un appel à une société externe/l'engagement d'un/une concierge ou couple de concierges...

À la majorité requise, l'Assemblée décide de poursuivre avec une société externe.

L'Assemblée souhaite garder la même nettoyeuse de chez Buserco.

L'Assemblée souhaite garder la même nettoyeuse de chez Buserco.

Il est demandé au Syndic de vérifier si des pénalités sont prévues dans le contrat en cas de non-respect du cahier des charges par la société de nettoyage.

Le fichier des votes sera joint au Procès-Verbal de l'AGE Ostie.

Mandat à donner au conseil de copropriété

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour la décision finale avec le Conseil de Pompei.

Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- **Décision A: l'AGE 'Ostie' propose à l'AG 'E' pour ENTÉRINER la décision que les annexes, c'est à dire, le rapport de syndic et le rapport de CDC 'Ostie', doivent être disponibles au moins deux semaines avant la date de l'AGE 'Ostie' – et au minimum en étant disponibles sur le site internet.**

À la majorité requise, l'Assemblée vote contre la demande de Monsieur
Monsieur s'abstient.

- **Décision B: l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' QU'il est permis d'enregistrer les réunions de l'AGE 'Ostie' par un participant à la réunion pour son propre usage. S'il le désire, le syndic peut également enregistrer la séance et pour son propre usage.**

À l'unanimité, l'Assemblée vote contre la demande de Monsieur

- **Décision C : l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' de révoquer l'interdiction des autocollants 'no-pub' sur les boîtes aux lettres à Ostie.**

À la majorité requise, l'Assemblée vote contre la demande de Monsieur
Monsieur s'abstient.

L'Assemblée demande au Syndic que la boîte aux lettres de Mr soit réparée et que les autocollants qui sont apposés dessus soient retirés.

- **Décision D: l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' QUE le syndic doit retirer immédiatement l'ajout suivante, mais frauduleux, au Règlement d'Ordre Intérieur : "... Le hall d'entrée de la résidence OSTIE est équipé d'un panneau indiquant qu'il est interdit de déposer des publicités dans les boîtes aux lettres de la résidence. ", car ils n'ont pas été approuvés par un 'AG 'E'. En conséquence, l'AG 'Ostie' décide**

également que la pancarte placée illégalement dans le hall d'entrée d'Ostie doit être immédiatement retirée.

À l'unanimité, l'Assemblée vote contre la demande de Monsieur (

Décision E: l'AGE 'OSTIE' propose à l'AG 'e' pour ENTÉRINER la décision DE l'AGE 'OSTIE' QUE Les membres élus du CDC 'Ostie' ne sont élus que comme membres du CDC 'Ostie'. Ils ne sont donc pas automatiquement soumis à l'AG 'E' pour entériner par la CDC 'E'. S'ils veulent postuler pour la CDC 'E', ils doivent soumettre cette candidature spécifiquement pour l'AG 'E'

À l'unanimité, l'Assemblée vote contre la demande de Monsieur

PV AGE POMPEI du 28/03/2023 :

Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

Monsieur Bartholomew est nommé Président de séance.

Le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

Détermination des date et heure de la prochaine AGE - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 26 mars 2024.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame Ramault.

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame de Bacquer.

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur Bartholomew.

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame Geirs.

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur Geirs.

Elections des membres du Conseil de copropriété - majorité absolue

Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à

A la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur Geirs.

Travaux et financements - Majorité des 2/3

Rénovation de la toiture – présentation des offres

A l'unanimité, l'Assemblée décide de réaliser ces travaux et de mandater la société Deladrier.

Le Financement se fera à travers le Fonds de réserve Pompei.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic pour entamer toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir une prime pour l'isolation de la toiture.

Remplacement des bacs à fleurs – dans le hall d'entrée et à l'extérieur devant l'entrée

Offre de la société Robberechts à Wolvertem pour l'aménagement des bacs intérieurs et extérieurs du hall de Pompei : €1.320,90TVAC (entretien biannuel inclus).

A l'unanimité, l'Assemblée décide de valider cette offre. Elle sera financée avec les charges courantes.

Installation de rétenteurs sur les portes communes Ostie-Pompei afin de permettre le passage des conteneurs

À l'unanimité, l'Assemblée souhaite que les cales-portes magnétiques soient remplacés sur ces portes et que des avis soient mis de part et d'autre afin de rappeler aux occupants de bien refermer les portes après leurs passages.

Budget - majorité absolue

Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €14.000 chacun.

Mandats - majorité absolue

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant à €5.000,00HTVA/an.

Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

Mise à l'arrêt des extracteurs présents sur le toit - majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée vote pour arrêter les extracteurs présents sur le toit. Et l'assemblée mandate à l'unanimité le Conseil de copropriété pour les recherches ainsi que les suites à donner pour que la ventilation puisse fonctionner à nouveau normalement.

Pose de panneaux photovoltaïques – majorité des 2/3

L'Assemblée demande de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale.

Conciergerie : point d'information, prise de décision et mandat à donner - majorité absolue

Prise de décision sur un appel à une société externe/l'engagement d'un/une concierge ou couple de concierges...

À l'unanimité, l'Assemblée décide de poursuivre avec une société externe.
L'Assemblée souhaite garder la même nettoyeuse (Andréa) de chez Buserco.
Il est demandé que les produits de nettoyage soient remplacés par d'autres plus performants.
Le conseil informe l'Assemblée qu'il souhaite acheter un petit frigo pour la conciergerie. L'Assemblée unanime donne son accord.

Mandat à donner au conseil de copropriété

À l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour la décision finale avec le Conseil de Ostie.

À l'unanimité, l'Assemblée valide l'ensemble des décisions prises dans les AGE des entrées.

16. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- 1) Faire une demande pour avoir des séparations de terrasse en bois ou lieu de l'aluminium. Comme les châssis de fenêtre qui sont en bois et que nous nous pouvons également les avoir en aluminium ou PVC par un vote dans le passé. (demande de Monsieur Hartane) – majorité des 4/5
Monsieur Hartane s'exprime oralement auprès de l'Assemblée.
À la majorité requise, l'Assemblée souhaite reporter ce point.
Monsieur Hartane s'abstient.

Les sous-points suivants du point 16 ne sont pas traités par faute de temps et faute de présence de la personne demanderesse.

- 2) Décision 01 : L'AG 'E' décide d'installer, en cas de litige entre les copropriétaires avec le syndic, une commission de recours aux frais de l'ACP, composée de : une personne choisie par le copropriétaire, une personne au choix du syndic, si un accord n'est pas possible, un médiateur officiel agréé par les deux parties peut être ajouté aux frais de l'ACP. Ce comité fait une recommandation après avoir entendu toutes les parties et examiné les arguments. Si après cela, il n'y a pas d'accord, et que le copropriétaire fait une demande de conciliation au tribunal de paix, le syndic doit effectivement participer positivement à cette tentative de conciliation.
- 3) Le syndic doit répondre aux questions posées à temps et en cas de litige, doit tout faire pour parvenir à une solution à l'amiable (demande de Monsieur Corthals)

4) Décision 02 : L'AG'E' décide de révoquer de toutes les pénalités dans le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI).

Les pénalités arbitraires infligées par le 'tribunal privé', étant le syndic, sans aucune audition, sans droit de réponse, sans procédure, sans recours, parfois sans preuve, ... et que dans aucune copropriété n'existe, s'assurer que donner lieu à des conflits, ... et ceci dans un pays avec des droits démocratiques.

Et on peut tout attendre du syndic actuel à l'avenir, par exemple le syndic impose déjà aussi 2 fois une "astreinte" de 200 € = 400 € s'il y a deux terrasses !!! Incroyable mais vrai ! Le syndic prétend, devant le tribunal, également à tort qu'il peut demander une pénalité de 200 € pour mauvais entretien de la terrasse.

Infliger une pénalité de 200 € pour "appuyer à tort sur l'alarme incendie" ! Donc, selon le ROI, réfléchi 10 fois avant d'utiliser l'alarme incendie en cas d'un problème dans votre appartement ou chez les voisins, selon les initiateurs de cette pénalité en 2020! Cette pénalité est carrément dangereuse, car elle fera hésiter les copropriétaires à utiliser l'alarme à temps, même si c'est nécessaire !

De plus, une pénalité de 200 € pour avoir enfreint les règles inapplicables concernant l'utilisation des ascenseurs peut entraîner des abus et des intimidations des résidents. Pour toutes ces occasions d'abus, c'est préférable de révoquer toutes les pénalités et favoriser les avertissements et de manière préventive par mettre aux courants les nouveaux résidents (propriétaires ET locataires) spécifiques des certains points de Règlement d'Ordre Intérieur. Il y a beaucoup de changements des habitants qui ne sont pas toujours directement au courant de toutes les règles de ROI. S'il y a vraiment une situation dangereuse, il y a toujours les services publics et juridiques pour agir.

En l'absence de recours au sein de la copropriété, le seul moyen pour un copropriétaire de contester la décision d'un syndic est de s'adresser au Tribunal de Paix (demande de Monsieur

5) Décision 03 : L'AG 'E' DÉCIDE d'annuler la décision erronée et illégale de l'AG 'E' du 28/3/2022 - point 6e, et de présenter ses excuses au copropriétaire pour le préjudice moral causé. La décision erronée et illégale était la suivante : "à la majorité requise, l'AG décide d'assigner, en cas de nécessité - désorganisation de la copropriété, l' s' . Deux personnes s'abstiennent, deux personnes votent contre."

L'AG 'E' DÉCLARE qu'elle a pris cette décision erronée et illégale uniquement sur la base d'une campagne de diffamation et de haine orales avant l'AG. La preuve de cette campagne de diffamation verbale préalable est apportée par le fait que l'AG 'E' du 28/3/2022 a immédiatement procédé au vote sur cette proposition sans fournir aucun fait, argument, dossier, ... pour étayer cette décision.

La proposition votée signifie qu'une citation à comparaître peut être envoyée à M. s'il devait "perturber l'ordre" à l'avenir. L'AG a donc rendu une décision sur des faits indéfinis qui ne se sont pas produits, mais qui, selon les proposant (d'où vient cette idée malsaine ?), pourraient se produire.

Quel est le sens du terme "désorganisation" ? En néerlandais, le syndic a traduit cela par "perturbation" ("verstoring"). En pratique, le syndic pourrait donc tout interpréter comme "désorganisation, perturbation, ..." et donc envoyer une citation à comparaître pour tout.

La vérité est que le copropriétaire () été victime de harcèlements, de campagnes de haine et de diffamation, fausses accusations criminelles sans preuves, d'insultes écrites (con, psy, bidule, paranoïaque, d'une bêtise sidérante, ...), de vandalisme, de sabotage de moyens de transport, de fausse facturation systématique par le syndic (depuis 2 ans), ... contre lesquels il est obligé de se défendre à chaque fois et il le fait de manière tout à fait légale, à savoir : réponses correctes, polies et légales aux faits, rappels en cas de non-réponse ou réponses hors sujet par le syndic, dépôt de plainte, citer à comparaître,

Le copropriétaire () ns sa légitime défense, n'a à aucun moment été reconnu coupable d'acte répréhensible ou d'infraction pénale. De plus, aucun fait n'a été communiqué à l'AG 'E' du 28/3/2022 pour justifier la décision erronée et illégale.

D'autre part, le copropriétaire C () t très constructif en matière de copropriété en faisant également de nombreuses propositions nécessaires pour rendre la copropriété plus transparente et en suggérant des modalités pratiques utiles. Serait-ce la raison des attaques de vengeance?

L'intimidation contre le copropriétaire A () s a commencé par un litige d'une soi-disant "astreinte" en 2020 sans premier avertissement (après la visite terrasses en 2019) de 200 € qui est totalement illégale et infondée et pour laquelle le syndic a jusqu'ici également refusé d'apporter la preuve (des photos prises qui indiqueraient que les passages de la terrasse auraient été bouchés, mais ce n'était pas le cas) et pour lequel le syndic a déjà donné six versions contradictoires devant le tribunal à ce stade. Cette affaire sera jugée en appel et, le cas échéant, poursuivie jusqu'à épuisement de toutes les voies de recours.

Pourquoi certains ont-ils si peur qu'ils utilisent tous les moyens, pour tenter de faire taire un copropriétaire ? (demande de Monsieur

- 6) Décision 04 : L'AG 'E' décide que les annexes (rapport de syndic, rapport CDC, rapport chauffage et parc, les comptes, les devis) doivent être disponibles en même temps que la convocation, soit au moins deux semaines avant l'Assemblée Générale.

Au cours des deux dernières années, les documents obligatoires n'ont pas été mis à la disposition des copropriétaires ou ont été mis à disposition trop tard, de sorte qu'un vote en bonne et due forme ne peut avoir lieu. Pour l'AG de 2022 p.e., aucun rapport écrit n'a été soumis pour le rapport de syndic et le rapport du CDC, bien que cela soit requis par la loi. Un an après l'AG du 2022, ils ne sont toujours pas disponibles malgré la promesse du président. L'intention n'est peut-être plus de publier des documents écrits à l'avenir parce qu'il n'y a pas de preuve écrite qui pourraient être utilisées dans des litiges juridiques. Tout n'est qu'oral.

En 2021, pour l'AG-écrit, le rapport du commissaire du compte n'était pas du tout disponible. Mais le syndic réponds, le 10/3/2022 que :

"Les pièces comptables sont au demeurant toujours disponibles si les copropriétaires souhaitent les consulter."

Mais le syndic demande à aller à Braine L'Alleud pour cela (90' par transport publique) et demande illégalement 75 € de l'heure, alors que notre contrat avec le syndic prévoit que cela est inclus dans le forfait. Citation de notre contrat : "Le forfait mensuel de 2850,- euros couvre les missions suivantes: de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou information à caractère non privé relatifs à la copropriétaire." (de Monsie



- 7) Décision 05: l'AG 'E' décide que le syndic doit retirer immédiatement trois ajouts frauduleux au Règlement d'Ordre Intérieur, car ils n'ont pas été approuvés par un 'AG 'E' et ont donc été ajoutés par le syndic lui-même de sa propre initiative.
- 05a : En conséquence, l'AG 'E' décide que la pancarte placée illégalement dans le hall d'entrée d'Ostie, indiquant pub interdit, doit être immédiatement retirée.
- 05b. En conséquence, l'AG 'E' décide que ce paragraphe devrait être ajustée conformément à la décision de l'AG du 24/9/2020, soit : "Cette visite est annoncée aux occupants une semaine avant la date, par affichage aux valves ET PAR UN ENVOI D'EMAIL"
- 05c. En conséquence, l'AG 'E' décide que ce paragraphe dans le ROI, page 11 et 12, point 2, de sorte qu'un double badge n'est pas autorisé, devrait être supprimé.
- 05d. L'AG 'E' décide qu'il est possible d'avoir plusieurs badges pour des raisons familiales, ... Il est inadmissible que le syndic modifie le ROI, à sa propre initiative, avec ou sans la collaboration de la CDC, sans que l'AG 'E' ne l'ait voté. On peut se demander combien d'ajustements ont été apportés au ROI au fil des ans sans que l'AG 'E' ait voté dessus. Les trois ajouts frauduleux découverts depuis 2018 sont :
- 5a. " . Le hall d'entrée de la résidence OSTIE est équipé d'un panneau indiquant qu'il est interdit de déposer des publicités dans les boîtes aux lettres de la résidence. " ;
- MAIS L'AG 'E' du 24/09/2020 et plus anciennes n'a nullement interdit toute publicité dans la Résidence Ostie, encore moins au moyen d'une pancarte (veuillez lire le PV AG 'E' du 2020, p. 8 svp.).
- Le fait que sur l'AG du 28/3/2022, il y ait eu une déclaration du syndic disant que ne pas mentionner cette décision aurait été une "oubli" dans le PV du 24/9/2020, 2 ans auparavant, est juste hilarant et prouve qu'il n'y a pas eu de décision du tout. Le PV de l'AG 'E' du 28/3/2022 au point 12.b, mentionne :
- "Validation article : Le syndic informe l'AG que l'article concernant le NO PUB pour les boîtes aux lettres à Ostie n'a pas été retranscrit mot à mot dans le PV de l'AGO E. Le syndic informe l'AG que cette article sera actualisé afin qu'il n'ait plus de contestation possible."
- Ce n'était pas du tout un oubli parce que cette proposition n'a pas du tout été soumise à l'Assemblée générale "E" du 2020
- L'AG 'E' du 28/3/2022 n'a pas été votée non plus, parce que le syndic a seulement été mentionné.
- La raison de cette démarche bizarre, et jamais vu quelque part du monde, du syndic est un litige devant les tribunaux en rapport avec l'interdiction illégale d'un autocollant personnelle 'no-pub' dans la résidence 'Ostie', utilisant comme argument l'interdiction générale de publicité pour tous (aussi illégale).
- Avec cette méthode, on peut tout adapter, d'années plus tard d'un AG, à l'avenir sans jamais être voté. Simplement dire que c'est un oubli, d'années plus tard ! Je voudrais attirer votre attention sur le fait que des choses importantes ont déjà été ajoutées ou modifiées dans le ROI par le passé sans que l'AG ait jamais été votée.
- 05b. Le ROI, page 4, point 8, septième tiret mentionne a.p.d. 2020: "Cette visite (red. :de la terrasse) est annoncée aux occupants une semaine avant la date, par affichage à la valve."
- MAIS, la décision de l'AG du 24/9/2020 dit la suivante : "Cette visite est annoncée aux occupants une semaine avant la date, par affichage aux valves ET PAR UN ENVOI D'EMAIL, pour ceux pour qui le syndic à l'adresse e-mail."

C'est une différence importante, car l'affiche ad valves n'est pas une annonce légale et tous les copropriétaires n'en sont pas au courant. En plus, le ROI erronée mentionne aussi "pour ceux pour qui le syndic à l'adresse e-mail." Ainsi, si vous n'avez pas d'e-mail, vous ne serez pas averti.

05c. Aucune AG 'E' a proposé un paragraphe avec un limitation de nombre de badges et encore moins approuvée.

Le syndic affirme dans sa lettre, du 10/3/2022 aux copropriétaires que l'AG de 2019 a approuvé cela, mais le texte de cette proposition n'a pas été ajouté dans la convocation. L'AG a donc approuvé un chèque en blanc qui a ensuite été rempli à la discrétion du syndic. L'article précise qu'un seul badge de garage peut être délivré par propriétaire, mais ignore les situations familiales où deux badges ou plus par famille sont parfois nécessaires. Si l'AG avait été au courant de cette restriction, il ne l'aurait pas approuvée.

05d. Dans tous les cas, une révision de cet article s'impose. On peut se demander également si aucune famille n'a fait exception à cette restriction trop stricte et inutile. (demande de Monsieur Corthals)

8) Décision 06 : L'AG 'E' décide de prendre acte du fait qu'il y a eu à nouveau de nombreuses procurations irrégulières à l'AG du 28/3/2022.

Sur les 46 procurations, 19 étaient irrégulières, dont

- 16 procurations ne comportaient pas de date ;*
- 1 procuration ne comportait pas la signature du mandant ;*
- 3 procurations ne contenaient pas le nom du mandant.*

Ces procurations irrégulières représentent 1100 quotités, mais il n'y avait que 1097 quotités excédents pour tenir une AG légale. En principe, l'AG du 28/3/2022 aurait donc dû être reportée. (demande de Monsieur Corthals)

9) Décision 07 : L'AG 'E' décide qu'il est permis d'enregistrer les réunions de l'AG.

Le comité de la protection de la vie privée a envoyé un memorandum détaillé avec une interprétation complète de la loi (document disponible et envoyé au syndic). En résumé, cela signifie qu'en cas d'Assemblée Générale des copropriétaires, rien ne peut empêcher un copropriétaire d'enregistrer l'assemblée à laquelle il participe lui-même. La condition est qu'il soit destiné à un usage personnel et que l'enregistrement ne puisse pas être publié via, entre autres, les réseaux sociaux. Par exemple, un copropriétaire ayant une déficience auditive ou des problèmes de langage pourra réécouter ultérieurement le contenu des communications.

De plus, si l'Assemblée Générale se déroule selon les règles légales, il ne peut y avoir aucun problème pour l'enregistrer de toute façon. Il serait lui-même recommandé que cela se fasse officiellement sous la direction du syndic. Cela donne l'occasion de clarifier certaines formulations dans le rapport ou d'éviter des soi-disant oublis (la farce sur l'AG du 28/3/2022 - point 12 – voir proposition 03).

Si l'Assemblée générale demande spécifiquement une interdiction pour enregistrer la réunion, cela ne peut que signifier, peut-être, qu'elle envisage de commettre des violations ou des infractions pénales.

En bref, on peut enregistrer l'AG pour son propre usage, avec interdiction de publication, et si des actes criminels ou des violations ont eu lieu, seul le tribunal détermine si l'enregistrement peut être utilisé comme preuve. (demande de Monsieur Corthals)

10) Décision 08: L'AG 'E' déclare que l'élection de la Conseil de Copropriété (CDC) sur l'AG 'E' du 28/3/2022 est nulle.

La procédure d'élection des membres du Conseil de Copropriété de 'E' a été modifiée sans préavis ni décision de l'AG 'E' ou l'AGE 'Ostie', 'Pompei' ou 'Rome'. Il n'y a plus d'élection directe ni de candidature, mais seuls les membres du CDC des résidences partielles (Ostie, Pompei et Rome) ont été automatiquement désignés comme candidats. Les AGE partielles du Ostie, Pompei et Rome n'a même pas annoncé qu'ils ont aussi candidats pour l'AG 'E'. Aucun appel n'a été fait à l'AG 'E' pour d'autres candidatures, car cela n'était pas prévu à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne parle que de ratifier l'élection des membres du Conseil de Copropriété (les élus des résidences partielles, comme il est apparu sur place). Ce n'était donc même pas une véritable élection, juste une ratification. La candidature d'un copropriétaire, qui avait été envoyée par courrier recommandé, n'a même pas été présentée.

La seule raison de cette procédure nouvellement inventée mais illégale était de contourner un candidature qui est correctement soumise (recommandée et 3 semaines à l'avance comme l'exige la loi). Pourquoi les gens ont-ils peur d'une voix critique ? (demande de Monsieur Corthals)

11) Décision 09 : L' AG décide de révoquer l'interdiction des autocollants 'no pub' sur les boîtes aux lettres à Ostie dans le ROI.

Cette décision a été prise par l'AG 'E' avec 21 autres décisions dans un seul paquet (Ostie, Pompei et Rome). Les électeurs ne se réalisent pas que parmi ces 22 propositions, il y avait, en stoemelings, une proposition cachée, proposé par la CDC 'Ostie' 2020, qui viole toutes les lois nationales et internationales régissant la liberté d'expression.

Chaque résident doit pouvoir décider de manière autonome quelles lettres, informations, pub, etc. il souhaite recevoir ou non dans sa boîte aux lettres. Il s'agit d'une affaire purement privée sur laquelle aucune autorité d'un pays démocratique ne peut intervenir pour quelque raison que ce soit. La ville de Bruxelles distribue également gratuitement des autocollants discrets pour indiquer sa préférence. (demande de Monsieur Corthals)

12) Décision 10 : L'AG 'E' décide QUE d'ajouter dans le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) : 10A : Les votes sur l'AGE et l'AG 'E' se font par écrit sur une feuille sur laquelle tous les points de l'ordre du jour sont indiqués.

10B : Les électeurs ne peuvent voter que sur les points à l'ordre du jour, car les mandants n'ont donné mandat que pour les points connus de l'ordre du jour.

10C : Le secrétaire doit enregistrer qui quitte la réunion entre tous les points à l'ordre du jour pour éviter les problèmes juridiques.

Le syndic répond à 10/03/2022 aux copropriétaires ce qui suit :

"La loi sur la copropriété est impérative. Imposer à l'avance, des modalités systématiques de vote, une peine de limiter définitivement le pouvoir des copropriétaires et de l'assemblée générale paraît contraire aux dispositions de la loi."

Mais le syndic se trompe. La loi ne dit rien sur le mode de scrutin (à main levée ou sur papier). D'autre part, il ne s'agit pas d'une limitation de pouvoir, mais d'un gain d'objectivité. La proposition n'est donc nullement contraire à la loi, bien au contraire. Dans de nombreuses Assemblées Générales, le vote se fait déjà par écrit ou par voie électronique

(également une possibilité à l'avenir si le syndic est équipé pour cela). (demande de Monsieur Corthals)

13) Décision 11 : L'AG 'E' décide que les propositions aux l'AGE du résidences 'OSTIE', 'POMPEI' et 'ROME', doivent être entérinée par l'AG 'E' décision par décision.

Les 20 décisions ou plus des trois résidences partielles ont toujours été ratifiées ensemble dans le passé. Il fallait donc accepter toutes les >20 différentes propositions ensemble et il n'y avait donc pas de possibilité de voter contre certaines propositions comme certaines copropriétaires l'auraient souhaité. Il y a un nom pour cette méthode à laquelle l'on doit être d'accord avec tout ou rien. Le syndic réponds aux copropriétaires le 10/3/2022 de la manière hilarante suivante. Citat syndic : "Il n'y a pas de copropriété partielle dans la copropriété. La demande est donc contraire aux statuts." La syndic nie ainsi même l'existence des AGE Ostie, Pompei et Rome, dont elle-même a envoyé les convocations et a été secrétaire (Les 22, 23 et 24 mars 2022) !!! Force est de constater que la syndic perd la pédale dans ses efforts pour vraiment critiquer tout ce qui est proposé. Le syndic n'a qu'à exécuter les décisions de l'AG et ne doit pas commenter les propositions sur l'AG, surtout si les propositions sont légales ! (demande de Monsieur Corthals)

14) Décision 12 : L'AG décide que le syndic doit accéder immédiatement à la demande d'un copropriétaire d'obtenir les adresses de ses copropriétaires comme le prévoit la loi, Art. 3.89 - §5 - 14° de la copropriété.

Art. 3.89 - §5 - 14° Code Civil' - '... le syndic est chargé ... - de transmettre aux copropriétaires, à première demande ... les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires" Après tout, tous les copropriétaires doivent pouvoir communiquer librement entre eux sur les questions relatives à la copropriété, y compris sur les compétences du syndic, sans que celui-ci intervienne. C'est aussi la logique de la loi et cela va de soi. Les copropriétaires, avec 20 % des quotités, ont le droit de convoquer eux-mêmes une AG éventuellement sans l'intervention du syndic, pour prendre certaines décisions, comme la révocation du syndic. Pour cette possibilité légale, les copropriétaires doivent bien sûr avoir les adresses les uns des autres. La loi dit: Art. 3.87 §2 Code Civil dit: "... une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale..." Pour cela, les copropriétaires doivent bien sûr également avoir les adresses les uns des autres. Les copropriétaires doivent avoir accès aux mêmes moyens de communication que le syndic lui-même. C'est la philosophie logique de la loi. le syndic tente illégalement d'empêcher le communication entre les copropriétaires et ignore donc tout simplement la loi. Le syndic, Couet, a refusé à plusieurs reprises de fournir une liste d'adresses à jour au un copropriétaire (la dernière question date du 02/01/2022 et seule cette question légale, mais sans aucune réponse, était facturée!) D'autre part, ce syndic a abusé des adresses et e-mail pour exprimer des campagnes de diffamation, des mensonges, de fausses accusations contre un copropriétaire. (demande de Monsieur Corthals)

15) Décision 13: L'AG'E' décide que le syndic publié, ensemble avec le PV de l'AG, les scans en couleurs de toutes les procurations donné pour les Assemblées Générales

concernantes et les bulletins de vote de l'AG. Les scans des procurations et les bulletins de vote en couleur devront être publiés sur le site d'internet accessible pour les copropriétaires.

*Le syndic répond, le 10/3/2022 aux copropriétaires à ce sujet que : "Le changement demandé occasionnera des frais supplémentaires à charge des copropriétaires."
Mais ces scans sont déjà en cours, comme pour tous les documents dans une administration moderne, et les publier sur le site coûte 2 minutes ou 3 euros ou 2 centimes par copropriétaire par an. L'ACP paiera volontiers avec plaisir pour cela. Quel but le syndic de critiquer absolument tout, même les choses les plus évidentes et les plus gratuites ?
(demande de Monsieur Corthals)*

16) Décision 14 : L'AG 'E' décide que le syndic doit rembourser toutes les pénalités/'astreintes' perçues à partir de 2017.

*La visite des terrasses du 2019 était complètement irrégulière, car 5 sur 6 personnes n'était pas un mandat donné par l'AG. La loi Art. 3.90 - §4 dit ce qui suit : "... Le CDC peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale. ... Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. "
L'AG 2018 et 2019 n'ont donné aucun mandat aux membres du CDC et le concierge. Et l'inscription permanente d'un mandat à la CDC ou à leurs délégués inconnus, tel qu'introduit en 2020, est contraire à la loi, car un mandat à la CDC doit être expressément renouvelé chaque année. La présence du concierge, lors d'une ronde d'inspection sur la propriété privée des copropriétaires, était également totalement non mandatée. Cela n'est pas du tout contractuellement de sa compétence et était complètement inapproprié.
Seulement le syndic a un mandat par le contrat entre le ACP et le syndic.
-Jusqu'en 2020, le ROI ne décrivait pas la destination des soi-disant 'astreintes'/pénalités perçues et c'est une exigence légale minimale. Il n'y a pas non plus de trace de cela dans les comptes 2019 et 2020. le syndic refuse également de consulter les comptes, ce qui est contraire à la loi. (demande de Monsieur)*

17) Décision 15 : L'AG décide que le syndic doit se conformer immédiatement aux demandes d'un copropriétaire de donner accès à tous les documents qu'il a demandés et demandera, et ce conformément au contrat entre le syndic et l'ACP et conformément à la loi.

*Le contrat entre l'ACP et le syndic stipule ce qui suit: "Le forfait mensuel de 2850,- euros couvre les missions suivantes: ... - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou information à caractère non-privé, relatifs à la copropriétaire."
La loi sur la copropriété dit : "Art. 3.89 - §5 - 9° - ... - le syndic est chargé ...- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale; " Le message du syndic à 10/3/2022 aux copropriétaires : "Chaque copropriétaire, indépendamment du commissaire, peut demander l'accès aux comptes de l'association s'il le souhaite. Un rendez-vous doit être pris au préalable au bureau du syndic à cet effet. Les pièces comptables sont mises à disposition pour consultation et des copies peuvent être obtenues contre paiement." MAIS*

Un copropriétaire a demandé les consultations suivantes (également recommandée) mais sans réponse au syndic : - Tous les documents relatifs aux travaux de façade (correspondance, ...) depuis le début des opérations en 2019, 2020, Le syndic n'a transmis que les offres déjà connues, mais refuse d'inspecter tous les documents. **POURQUOI LE SYNDIC REFUSE-T-IL DE VOIR TOUS LES DOCUMENTS D'UN DOSSIER DE CENTAINES DE MILLIERS D'EUROS ? S'IL N'Y A RIEN À CACHER, CELA NE PEUT PAS ÊTRE UN PROBLÈME POUR PERMETTRE LE CONSULTATION LÉGALE !** -Tous les documents concernant les déclarations légalement requises des nombreuses caméras de surveillance depuis 2018. Le copropriétaire demande depuis deux ans la preuve que ces déclarations sont bien faites. Cependant, aucune réponse n'est jamais venue. **IL Y A DONC UN SUSPECT JUSTIFIÉ QUE LES DÉCLARATIONS LÉGALES REQUISES N'ONT PAS ÉTÉ FAITES. AUTREMENT POURQUOI LE SYNDIC REFUSE DE MONTRER CES DÉCLARATIONS ?** Il convient de noter que le défaut de déclarations des caméras de surveillance peut entraîner le rejet de cette importante preuve en cas d'incidents prétendument enregistrés par ces caméras. -Tous documents relatifs aux comptes 2019 et 2020 et 2021, notamment les inscriptions des astreintes/pénalités perçues facturées au 4ième trimestre 2019 et perçues à partir de 2020. Dans les comptes publiés de 2019, En 2020 et 2021, aucune trace ne peut être retrouvée de ces sommes qui ont été perçues ou qui restent à percevoir. Ce n'est qu'en 2020 que l'AG a décidé que ces sommes devaient être versées au fonds de réserve. Mais que s'est-il passé dans la période qui a précédé ? Autrement dit: **QU'EST-IL PASSÉ DE LA SOMME COLLECTÉE JUSQU'EN 2020 ?** -Tous les documents relatifs au décomptes a.p.d. 2021. -Le décompte du 3ième trimestre du 2022: le syndic a accepté pour la première fois de consulter les comptes du 3ème trimestre 2022 (à Braine L'Alleud!), comme le prévoit la loi MAIS cependant, le syndic écrit : "Je vous confirme que cette prestation est payante, 75€/h." Donc, Le syndic a formellement confirmé qu'elle ignore notre contrat entre l'ACP et le syndic qui dit que la consultation des documents est incluse dans le forfait (voir 1. au dessus). **S'IL N'Y A RIEN À CACHER, CELA NE PEUT PAS ÊTRE UN PROBLÈME POUR PERMETTRE LE CONSULTATION LÉGALE !** (demande de Monsieur ...)

- 18) Décision 16 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante :
Quelle est la nature du contrat gazier entre le fournisseur de gaz et l'ACP ? S'agit-il d'un contrat d'énergie fixe prolongé après le 30 septembre 2021 ou d'un contrat d'énergie variable ?

Un contrat variable est nécessaire pour la subvention et le syndic doit donc partager cette information le plus vite que possible, parce que nous devons demander ces subventions rapidement. La loi stipule ce qui suit : "Si vous êtes alimenté en gaz et/ou en chauffage via une installation collective et si vous habitez dans l'immeuble et si l'immeuble dispose d'un contrat répondant aux conditions (type de contrat !), vous avez droit au forfait de base pour le gaz. Cette subvention n'est pas automatique et vous devez introduire une demande dès que le formulaire est disponible sur le site du SPF Economie." -Le 02/02/2023, un copropriétaire a demandé au syndic de consulter le contrat de gaz, conforme à la loi et inclus dans le forfait selon notre contrat ACP/Couet, mais le syndic répond le 03/02/2023 : "Dans le cadre de la consultation des documents, vous êtes effectivement les bienvenus dans notre agence, mais sachez que cela vous sera facturé." Totalement contraire à notre contrat et donc une tentative d'obstruction/refus de consultation des documents. D'autres questions de consultation n'ont reçu aucune réponse (voir proposition 15 et ...). La

communication des irrégularités, au bureau d'Auderghem, à l'Administrateur du Syndic de Waterloo n'a pas reçu de réponse. (demande de Monsieur -

- 19) Décision 17 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre immédiatement aux questions suivantes : Pourquoi le syndic, a-t-il une lecture erronée et mensongère du Règlement d'Ordre Intérieur au tribunal dans une procédure civile ?
Le syndic se réfère à une lettre du 21/2/2020 où elle prétend mensongère qu'une amende de 200 euros peut être infligée par le syndic pour la présence de tous objets "interdit" sur les terrasses privatives. - Le syndic utilise le mensonge suivant : "L'AG du 17/5/2018 a décidé à l'unanimité d'appliquer une astreinte de 200 euros en cas de non-respect du ROI quant à l'aspect, l'entretien, et l'encombrement des terrasses."
Bien que Le ROI dit en réalité qu'E : 'une 'astreinte' ne peut être imposée que pour bloquer les passages en terrasse ou les rendre plus difficiles ?'

Cela voudrait dire que, selon cette lecture mensongère du ROI, une 'astreinte'/'pénalité' pourrait être imposée par le syndic si votre terrasse n'est pas correctement nettoyée ou s'il y a des objets suivantes : échelle, paire de chaussures, poubelle rigide fermée, natte, séchoir à linge, trottinette enfant, etc. même s'ils n'obstruent pas les passages de la terrasse.
(demande de Monsieur s)

- 20) Décision 18 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre immédiatement à la question suivante : Pourquoi le syndic n'a-t-il pas fait de recours de la décision du juge de paix suppléant dans un jugement sur 10/5/2021 que dit que toute violation du règlement d'Ordre Intérieur serait passible d'une PÉNALITÉ de 200€, alors que le syndic sait bien que ce mensonge flagrant n'est pas dans le règlement d'Ordre Intérieur et qu'il crée un dangereux précédent.

*Citation du Juge de paix de Le jugement du 10/5/2021, page 3, 2ème paragraphe :
"Attendu que l'assemblée générale a décidé à l'unanimité de porter à 200,00 euros l'astreinte en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur."*

Mais dans une lettre datée du 10/03/2022 aux copropriétaires, le syndic écrit :

"Contrairement aux affirmations de Monsieur CORTHALS, dans son jugement du 10 mai 2021, Monsieur le Juge de Paix du 4e canton de Bruxelles ne dit pas que toute violation du règlement d'ordre intérieur serait passible d'une amende de 200,00 euros."

Le syndic ment donc délibérément pour les copropriétaires !

Bien entendu, contrairement au syndic, j'ai fait de recours de cette décision dangereuse et bizarre, mais surtout erronée, du juge de paix suppléant. Il y a des dizaines de violations possibles dans le ROI avec lesquelles le syndic peut, à l'avenir imposer une pénalité quelle qu'elle soit, sans aucune procédure. (demande de Monsieur

- 21) Décision 19 : L'AG 'E' décide que le syndic/ACP n'utilisera plus les services de l'avocat maître Hambye.

Maître Hambye écrit toujours qu'elle agit au nom des copropriétaires. L'AG 'E' peut donc également licencier Maître Hambye. (demande de Monsieur

- 22) Décision 20 : L'AG 'E' décide que la CDC réécrira complètement le ROI, qui en raison des nombreux ajouts, ambiguïtés, doubles mentions, ... est obsolète et est devenu illisible pour de nombreux copropriétaires et locataires, en un texte clair et plus court qui est compréhensible pour tout le monde. Pour cette tâche, le CDC sera élargi avec des volontaires qui pourront postuler auprès de l'AG ou pour lesquels le CDC pourra

par la suite lancer un appel public à volontaires. La proposition d'un nouveau texte doit bien entendu être soumise à l'AG. (demande de Monsieur Corthals)

23) Décision 21 : L'AG 'E' décide pour ajouter dans le ROI :

- Les meubles de la terrasse doivent être placés du côté du mur sur toute la longueur autorisée pour permettre une facilité de passage maximale. - Il est permis de placer une poubelle fermée sur la terrasse. Cependant, il doit être suffisamment stable pour ne pas être renversé par le vent. - Il est permis de placer une armoire de stockage, boîte de stockage (faits déjà actuels sur de nombreuses terrasses) sur la terrasse, adapté à la terrasse, dans le respect des règles de sécurité en matière d'évacuation. Néanmoins, il n'est pas permis aux 'visiteurs contrôlant' d'accéder au contenu de l'armoire de stockage. - Il est permis d'avoir de petits jardins d'herbes aromatiques sur la terrasse avec basilic, thé à la menthe, etc. dans les mêmes conditions que celles décrites au point 8, alinéa 4 du ROI pour le mobilier de jardin, ceci pour éviter les discussions idiotes avec les 'visiteurs contrôlant' qui pensent que les herbes ne sont pas des plantes ornementales et sont donc à bannir ! (demande de Monsieur

24) Décision 22 : 22a: L'AG 'E' décide de changer la mention à la page 2, point 4 dans le ROI "les deux ascenseurs sont destinés au transport de boîtes ou d'objets de petites dimensions" par "seul le grand ascenseur peut être utilisé pour le transport de boîtes et d'objets en tenant compte de la réglementation de cet ascenseur."

22b: L'AG 'E' décide de changer "huit jours" par "deux jours" dans la mention: "pour un déménagement ou un emménagement, il est indispensable d'avertir le syndic et le concierge, au moins huit jours ouvrables à l'avance" (ROI, page 2, point 3, premier paragraphe).

22a : Le syndic sème la confusion au moyen d'une affiche dans laquelle elle écrit que les deux ascenseurs (y compris le grand) ne sont que pour les petits objets et que les objets plus gros doivent être effectués via un ascenseur extérieur. Une affiche précédente mentionnait également une interdiction des machines à laver, Mais les propriétaires des appartements du milieu à l'arrière ne sont pas accessibles par un ascenseur extérieur. Ils ne seraient donc autorisés à se déplacer que par les escaliers, selon le syndic. Un autre exemple de la négligence avec laquelle le syndic fonctionne, mais peut avoir des conséquences majeures. Et les infractions sont passibles d'une pénalité de 200 euros, selon le ROI en vigueur (demande de Monsieur C

25) Décision 23 : L'AG 'E' décide QUE dans le cas d'un AG-écrit urgent, parce qu'un AG physique n'est pas légalement possible, 23a: la convocation doit être envoyée au moins 15 jours avant le début du scrutin comme pour une AG physique. 23b: le syndic doit organiser une plateforme sur le site internet, dès la convocation, pour donner aux participants la possibilité d'avoir une discussion écrite préliminaire des propositions à l'ordre du jour avant de voter consciemment.

23a: En 2021, l'AG-écrit du 17/3/2021 a été convoquée le 16/3/2021 la veille. Totalement illégal. (demande de Monsieur

26) Décision 24 : L'AG 'E' décide pour ajouter dans le ROI: en cas d'AG-écrit, les bulletins de vote doivent être envoyés directement à l'huissier qui procédera également au dépouillement des votes. Les bulletins de vote doivent être envoyés directement par

les copropriétaires sans intermédiaires. Les scans des bulletins de votes doivent être publiés sur le site internet en même temps que le PV. (demande de Monsieur

27) Décision 25 : L'AG 'E' décide QUE de rappeler au CDC, que les tâches des élus de la CDC, conformément à la loi, consiste seulement à contrôler le syndic, sous réserve de mandats explicites supplémentaires pouvant être donnés annuellement par l'AG, aussi conformément à la loi. Leur obligation légale et initiale n'est donc PAS de contrôler les copropriétaires et les résidents. On peut alors s'attendre à ce que les membres de la CDC soient accessibles par courrier ou e-mail et à l'écoute des copropriétaires et interviennent auprès du syndic pour la défense des copropriétaires. (demande de Monsieur

28) Décision 26 : L'AG 'E' décide que vue que les caméras de surveillance doivent être déclarées, annuellement, comme l'exige par la loi : 26a: Le syndic est le responsable du traitement requis par la loi pour les caméras de surveillance. 26b: Tous les copropriétaires ont accès à la déclaration des caméras de surveillance, car ils sont tous copropriétaires des caméras de surveillance et conformément à la loi. 26c: Le syndic doit publier une communication sur le site internet avec les règles légales concernant le traitement des images enregistrées; la durée de conservation des images enregistrées, qui peut visualiser ces images légalement, quand, ...

26a: L'AG n'est jamais voté que le syndic est le responsable de traitement le système. Cette décision légalise la réalité. Toutefois, l'AG peut désigner, si elle veut, une autre personne comme responsable. (demande de Monsieur

29) Décision 27 : L'AG 'E' décide que : 27a: Le syndic doit annoncer tous les copropriétaires et résidents de la manière indiquée par les copropriétaires, soit par lettre, soit par e-mail, au moins 15 jours ouvrables avant la date de visite, si le syndic prévoit une visite des terrasses privées. Le moyen de visite 'qui est mandatée?', 'avec quelles compétences?', ...) sera décidé en AG annuellement. 27b: Le syndic doit afficher ad valves un avis permanent indiquant que les copropriétaires et les locataires ont le droit légale de faire des propositions pour la prochaine AG et celles-ci doivent être soumises 3 semaines avant la prochaine AG, mais peuvent être soumises toute l'année. 27c: Le syndic doit annoncer ad valves que tout copropriétaire peut postuler aux postes de président, secrétaire, membre de la CDC, etc. et communiquer la procédure. 27d: L'annonce de la date de l'AG et les points de l'ordre du jour doivent, conformément à la loi, être annoncés ad valves au profit des locataires. (demande de Monsieur

30) Décision 28 : L'AG 'E' décide que :

28a: le syndic doit communiquer avec les locataires et copropriétaires en français ou en néerlandais, les deux langues officielles de la région bruxelloise, selon le choix des locataires et / ou les copropriétaires. Cette communication doit être possible aussi bien par écrit qu'oralement. 28b: le syndic doit publier et transmettre tous les

documents, par défaut, conformément à la loi et à la demande de ACP, dans les deux langues officielles bruxelloises dans un délai raisonnable.

Le 7/11/2022, le syndic écrit: "La gestion courante se fait en français et par conséquent, les courriers qui vous sont adressés seront également en français."

Par cette annonce, le syndic déclare par écrit et formellement qu'il refuse d'appliquer les lois linguistiques à Bruxelles. Or, la loi sur la copropriété stipule très clairement :

Art. 3.96 Code Civil: "Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. "

Tout ce que fait le syndic est mandaté par l'association des copropriétaires et doit donc être traduit. Ce refus d'appliquer les lois linguistiques a des conséquences juridiques majeures, car il oblige un copropriétaire néerlandophone à mener une procédure judiciaire exclusivement en français, ce qui complique ses options et ses droits s'il ne parle pas le français (juridique). En pratique, cela signifie que le syndic estime que le français devrait être la seule langue utilisée pour le tribunal de Bruxelles. Une position très dangereuse dans le délicat équilibre atteint en Belgique et à Bruxelles ! Le syndic écrit, le 10/3/2022 aux copropriétaires ce qui suit : "Le rôle et la mission du syndic sont légalement définis et les dispositions qui le concernent sont impératives. De même, la loi a prévu une disposition en matière de traduction. Au risque d'illégalité, il n'y a pas lieu de paraphraser ces dispositions." Naturellement, le syndic ne juge pas nécessaire de clarifier et d'améliorer son rôle juridique. Mais l'AG est libre de compléter ou de préciser la loi. Par ailleurs, si un propriétaire n'est pas d'accord avec une décision de l'AG, il peut la contester en justice. Le syndic n'a pas à intervenir dans les discussions entre copropriétaires sur le fonctionnement du syndic. À cet égard, il convient également de mentionner que lors de l'AG 'E' du 28/3/2022, il a été faussement déclaré qu'il serait interdit de traduire ou d'expliquer oralement une proposition complètement nouvelle hors ordre du jour en néerlandais sur l'AG à la demande d'un copropriétaire. Cependant, il n'y a pas de loi ou jurisprudence qui détermine quelles langues parlées sont autorisées lors d'une réunion d'une copropriété. (demande de Monsieur

- 31) Décision 29 : L'AG 'E' décide d'adapter le paragraphe concernant la garde des clés dans la ROI, page 6, n° 4, premier tiret : 29a : Les résidents peuvent déposer VOLONTAIREMENT les clés de réserve de leur appartement, cave ou garage auprès du concierge seulement pour utiliser en cas d'urgence. Le syndic/concierge prépare un document de remise à cet effet. Les clés de réserve des appartements qui sont remises au concierge par les résidents doivent être conservées dans un coffre-fort qui n'est accessible que par le concierge lui-même et le syndic et pas par les colocataires ou visiteurs de concierge. Le coffre-fort fonctionne au moyen d'une combinaison serrure dont le code est déterminé par le syndic et qui ne peut être connu que des 2 concierges; Le code est changé trimestriellement par le syndic. 29b: Les résidents peuvent VOLONTAIREMENT fournir les coordonnées d'une personne pouvant également avoir accès à l'appartement.

Actuellement, le ROI stipule qu'il est obligatoire de mettre les clés privées à la disposition du concierge sans aucune mesure de protection de ces clés. (demande de Monsieur

- 32) Décision 30 : L'AG 'E' décide pour ajouter au ROI que : 30a: il est permis de placer une grille de ventilation dans la fenêtre ou la porte de terrasse ; 30b: il est permis

d'installer un climatiseur (airco) avec sortie vers l'extérieur ou composé d'une partie intérieure et d'une partie extérieure ; 30c: il est permis d'installer une ventilation électronique dans la salle de bain d'une manière techniquement légale.

Pour des raisons évidentes (hygiène, changement climatique, lois, ...), la ventilation des habitations est déjà obligatoire dans les neuves maisons et maisons rénovées. Il n'y a aucune raison technique pour que cela soit interdit dans notre bâtiment.

Dans le contexte du réchauffement climatique, chacun (y compris et surtout les personnes âgées) devrait être libre d'installer un système de climatisation. (demande de

33) Décision 31 : L'AG 'E' décide que : 31a: d'aménager un parking extérieur (couvert) pour les cyclistes, motos, scooters, trottinettes, ... avec la possibilité de les sécuriser au moyen d'une chaîne pour assurer suffisamment d'espace pour l'augmentation de ces moyens de transport, y compris pour les visiteurs. 31b: d'aménager un parking pour handicapés et rendre tous les accès accessibles aux fauteuils roulants.
(demande de Monsieur)

34) Décision 32: L'AG 'E' décide que le syndic doit communiquer le nom d'utilisateur et le mot de passe du site Internet du syndic aux copropriétaires à chaque convocation d'AG et aux décomptes trimestriels.

Il est à noter que de nombreux copropriétaires ne connaissent plus leur nom d'utilisateur et leur mot de passe et cela rend difficile pour eux l'accès aux documents juridiques qui ne sont disponibles que sur le site internet. Par exemple, lors de la convocation de l'AG, le syndic doit fournir un certain nombre de documents légalement requis et d'autres documents (rapport du syndic et CDC, comptes, devis, etc.). (demande de Monsieur

35) Décision 33: L'AG 'E' décide que le syndic doit proposer une nouvelle structure bien organisée du site Internet et doit réécrire les titres des documents afin qu'ils décrivent clairement le contenu.

Actuellement, le site est un pot-pourri/bordel de documents dans lesquels aucune chatte n'a retrouvé ses garçons. On peut soupçonner que ce fait intentionnellement pour rendre plus difficile la consultation des documents et le contrôle par les copropriétaires. (demande de Monsieur

36) Décision 34: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire pour le dépôt de propositions pour l'AG du 28/3/2022 ?

Cela a toujours été légalement gratuit pour des raisons évidentes. (demande de Monsieur

37) Décision 35: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il envoie une lettre aux autres copropriétaires (qui n'est pas adressé au syndic !!!) ?

Le syndic n'a pas le droit d'intervenir dans la communication entre copropriétaires au sujet de la copropriété. Et encore moins de facturation cette communication qui n'est pas adressé au syndic. (demande de Monsieur

38) Décision 36: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante :

Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il demande les adresses des autres copropriétaires, prévues par la loi, Art. 3.89-§5-14° sur la copropriété, mais où le syndic refuse illégalement de répondre, mais envoie quand même une facture, juste pour lire la demande ?

Art 3.89 - §5 - 14° Code Civil : '... - le syndic est chargé ... - de transmettre aux copropriétaires, à première demande ... - les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires' Après tout, tous les copropriétaires doivent pouvoir communiquer librement entre eux sur les questions relatives à la copropriété, y compris sur les compétences du syndic, sans que celui-ci intervienne. C'est aussi la logique de la loi et cela va de soi. Les copropriétaires, avec 20 % des quotités, ont le droit de convoquer eux-mêmes une AG sans l'intervention du syndic, pour prendre certaines décisions, comme la révocation du syndic. Pour cette possibilité légale, les copropriétaires doivent bien sûr avoir les adresses les uns des autres. Art. 3.87 §2 Code Civil : "... une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. ... Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale." Si le syndic refuse illégalement de convoquer cette AGE à la demande de 20% des quotités, les copropriétaires peuvent, conformément à la loi, envoyer et organiser eux-mêmes les convocations pour l'AGE, mais bien entendu ils doivent aussi avoir les adresses les uns des autres. (demande de Monsieur ~)

39) Décision 37: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il avertit le syndic qu'une boîte aux lettres commune a été vandalisée par un inconnu et demandant sa réparation, mais celle-ci est refusée ?

Les boîtes aux lettres sont pourtant communes selon tous les arguments juridiques existants. Une boîte aux lettres d'un bloc ne peut pas être remplacée séparément. Lors de la dernière AG, il y avait une comparaison intéressante d'ailleurs. L'AG a décidé que la 'rénovation des marquages au sol pour les emplacements de parkings extérieurs' est payée par tous les copropriétaires, y compris les emplacements de parking privés. Cela signifie que l'AG juge que les marquages entre les parkings privés sont communs, mais que le syndic considère le bloc de boîtes aux lettres comme privé. Comprendra qui pourra ; (demande de Monsieur ~)

40) Décision 38: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire si le syndic doit consulter un avocat pour des questions pourtant évidentes et que tout le monde avec un minimum d'éducation connaît.

Le syndic est libre de consulter un avocat externe pour toute simple question, mais il doit le faire à ses frais et non aux frais des copropriétaires ou d'un copropriétaire particulier. On peut également supposer qu'une grande agence comme Couet emploie des salariés bien formés ou dispose d'un conseiller juridique interne. (demande de Monsieur ~)

41) Décision 39: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante : Pourquoi le syndic envoie-t-il une facture à un copropriétaire parce qu'il demande au syndic le 14/3/2022 de pouvoir consulter les annexes obligatoires à l'AG du 28/3/2022 et cette question n'a même pas été répondue.

Consultations des documents de l'AG est un droit légal et qui est également mentionné dans la convocation à l'AG. Le contrat ACP/Couet stipule également: "Le forfait mensuel de 2850,- euros couvre les missions suivantes: ... de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou information à caractère non privé relatifs à la copropriétaire." Les pièces jointes de l'AG 'E' du 28/3/2022 n'étaient pas encore publiées sur le site web à ce moment-là et maintenant, après un an, elles ne sont toujours pas disponibles. (demande de Monsieur)

42) Décision 40: L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante:

40a: Pourquoi une affiche mentionne-t-elle ad valvas que l'utilisation des ascenseurs pour les déménagements et emménagements serait de 120 €, MAIS dans le ROI, version récente et précédente il dit que ce n'est que 60 € ?

40b: A qui est destinée cette somme, car le ROI ne mentionne pas cette obligation ?

40a: Le ROI stipule en page 2 : " ... les déménagements et emménagements sont couverts par une indemnité forfaitaire fixée à 60 € par mouvement ..." 40b: S'agit-il d'honoraires pour le syndic? Si oui, pour quelle prestation? Est-ce peut-être des frais pour accrocher la protection dans les ascenseurs? Si tel est le cas, le concierge le fait dans le cadre de ses heures normales de travail et de ses fonctions. Pourquoi des frais supplémentaires devraient-ils être payés pour cela? De nombreux copropriétaires rapportent que cela leur est incompréhensible, mais qu'ils n'osent pas poser cette question au syndic de peur d'être facturés pour cette question. (demande de Monsieur)

43) Décision 41 : L'AG 'E' décide que le paragraphe suivant du ROI, point 3, est supprimé :

"Sans préjudice de la réparation des dégâts dûment constatés, les faux frais qu'entraînent inévitablement les déménagements et emménagements sont couverts par une indemnité forfaitaire fixée à 60 € par mouvement, montant indexé annuellement. Le montant (pour l'entrée et la sortie) est réclamé à l'emménagements (AG 'E' 2014)..."

Il n'y a aucune raison de facturer l'utilisation de l'ascenseur de déménagement s'il n'y a pas de dommage. (demande de Monsieur)

44) Décision 42 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante :

Pourquoi y a-t-il une caméra de surveillance fixée à un poteau d'éclairage, qui vise la porte d'entrée automatique du parking 'E', alors que l'AG 'E' de 2018 a décidé de ne pas y placer de caméra? Qui en a pris l'initiative pour installer cette caméra quand même contre la décision de l'AG?

Le PV de l'AG du 17/5/2018 - point 6.a. - page 7 mentionne la proposition:

"... il est proposé à l'AG de placer des caméras sur les poteaux d'éclairage de notre immeuble ou directement fixés aux façades de l'immeuble." Mais l'AG a rejeté cette proposition. Le PV précise : "En vertu des informations transmises aux copropriétaires, l'AG décide à la majorité des voix, de ne pas exécuter les travaux." C'est encore un autre exemple où le syndic prend des décisions contraires aux décisions de l'AG. (demande de Monsieur)

45) Décision 43 : L'AG 'E' décide que,

si une visite des terrasses est prévue, le syndic doit informer, 15 jours à l'avance, les résidents et copropriétaires d'une date précise afin qu'ils puissent prendre les dispositions pour se présenter eux-mêmes s'ils le souhaitent et leur donner la possibilité de prendre des mesures de la vie privée.

Les mesures de protection de la vie privée sont, par exemple, la fermeture des rideaux, des vêtements appropriés (il y a des nudistes parmi les résidents - c'est aussi un droit à la propriété privée), retirer les documents privés de derrière la fenêtre, ... (demande de Monsieur ~)

- 46) Décision 44 : L'AG 'E' décide que le syndic doit fournir une description/explication détaillée des imputations de chauffage sur les factures trimestrielles et le décompte final une fois par an. Cette explication doit être rendue disponible en permanence sur le site Internet du syndic.

De nombreux copropriétaires signalent ce problème, mais ils n'osent pas poser cette question au syndic de peur d'être facturés pour cette question. (demande de Monsieur

- 47) Décision 45 : L'AG 'E' décide que le syndic doit répondre à la question suivante :
44a: Les pompiers, les ambulanciers et la police ont-ils connaissance d'un numéro de code de la porte d'entrée du parking principal du bâtiment 'E' afin qu'ils puissent accéder directement au parking et au bâtiment en cas d'intervention urgente ?
44b: Pourquoi ce porte d'entrée, en attendant la réfection du poteau de commande, n'est-il pas maintenu ouvert en permanence afin que les résidents des appartements du fond du centre puissent également ouvrir le portail à distance ?

44a: De nombreux propriétaires sont inquiets, notamment après que le portail a été refermé fin décembre 2022 sans que le poteau de contrôle avec les facilités d'accès pour les externes extérieures ne soit à nouveau placé/fonctionnel. C'est vraiment une situation potentiellement mortelle si un incendie se déclare, l'ambulance doit attendre pour entrer, et pour pouvoir sortir, une intervention policière urgente est nécessaire, ... 44b: Les appartements du fond du centre des résidences ne sont actuellement pas en mesure d'ouvrir le portail d'entrée à distance, car le poteau de commande est hors service pour longtemps. Les résidents (également personnes dépendantes) de ces appartements ne peuvent donc pas ouvrir la porte aux fournisseurs de repas, aux soignants, aux médecins, aux infirmières, ... (demande de Monsieur

- 48) Décision 46 : L'AG 'E' décide de révoquer la décision d'une précédente AG, qui donnait la possibilité d'engager des agences de recouvrement en cas de non-paiement.

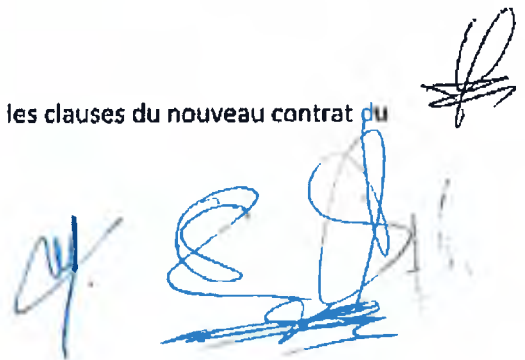
Les agences de recouvrement donnent souvent la fausse impression qu'elles ont le droit légal de recouvrer les factures impayées, en utilisant parfois la pression, l'intimidation et en facturant des surcoûts. Ils ne vérifient pas non plus l'exactitude de la facture. Fréquemment, ils ne sont en possession d'aucun document de preuve ou facture. Et donc, il y a des copropriétaires et des résidents qui paient parfois des sommes à tort. La seule façon correcte de réclamer une facture impayée est de passer par les vrais tribunaux. (demande de Monsieur

- 49) Décision 47 : L'AG ou l'AGE 'E' décide de mettre la fin de contrat avec le syndic Couet & Associés (demande de Monsieur

17. Election du Syndic (majorité absolue) :

a. Signature du contrat

Madame le syndic explique à l'assemblée le contenu et les clauses du nouveau contrat du syndic



À la majorité requise, l'Assemblée décide de réélire le Syndic Couet & Associés pour un an.

Madame Monsieur t et M s'abstiennent.

À la majorité requise, l'Assemblée mandate le Conseil de copropriété pour la signature du contrat.

b. Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance (RGPD)

À la majorité requise, l'Assemblée mandate le Conseil de copropriété pour la signature de la convention de sous-traitance.

La séance est levée à 22h00.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président


G. LAURENT

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.

Association des Copropriétaires
Résidence «Résidence E»
Avenue du Forum, 13-17
1020 Bruxelles
BCE: 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 27 mars 2024 à 18h00

- Prise des présences à partir de 17h30 -

Tenue au Jan-van-Ruusbroeckcollege situé avenue du Forum, 4 à 1020 LAEKEN

Dans le réfectoire (au niveau de la plaine de jeux) – aucune boisson prévue (bar fermé)

En présence de l'avocate, Maître Hambye

1. Validité de l'Assemblée Générale

Couet & Associés ouvre la séance à 18h20 et déclare celle-ci valable, 97 Copropriétaires sur 181 sont présents ou représentés et totalisent 6251 quotités sur 10000.

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 la majorité requise Monsieur _____ est nommé Président de séance.

Monsieur (_____) et Madame (_____) s'y opposent.

Monsieur _____ w demande que l'Assemblée ne soit enregistrée par quiconque.

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

Avant de commencer l'assemblée, Madame _____ s donne lecture d'une communication rédigée par les Conseils de Copropriété des trois résidences, afin de sensibiliser les copropriétaires quant aux conditions parfois difficiles de leur fonction.

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

Proposition : le jeudi 28 mars 2025.

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de mars.

Monsieur _____ demandé que la réunion puisse se tenir le mercredi 26/03/2025.

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 26 mars 2025.

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

Le Syndic énonce à l'Assemblée les divers travaux qui ont été réalisés au sein de la RESIDENCE E.

5. Rapport oral du représentant du PARC FORUM (Monsieur Bartholomew) et du représentant du CHAUFFAGE FORUM (Monsieur Geirs) sur l'exercice écoulé

Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted] annoncent oralement leur rapport.

6. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes externe (Grant Thornton)

La société GRANT THORTON a émis son rapport sur l'état de la comptabilité.

Ce document se trouve sur la plateforme en ligne.

Le rapport conclut ceci :

Compte tenu des dispositions comptables en vigueur, il ressort de nos travaux de contrôle que les comptes au 31 décembre 2023 de l'ACP Parc du Forum – Immeuble E traduisent fidèlement et correctement la situation financière et le patrimoine de la copropriété. Les quelques recommandations et remarques émises dans ce rapport portent sur des montants peu significatifs et ne remettent aucunement en question notre conclusion d'ensemble.

Nous proposons de ce fait à l'assemblée générale d'approuver le bilan ainsi que l'état des dépenses clôturés au 31 décembre 2023 et de donner décharge au syndic pour la période écoulée.

Madame [redacted] prend la parole et communique les remarques renseignées dans le rapport.

Monsieur [redacted] insiste sur le respect de la procédure contentieux et sur un envoi plus rapide des décomptes.

L'Assemblée en prend acte.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01/2023 au 31/12/2023)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes externe, l'Assemblée approuve à la majorité requise les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Monsieur [redacted], Madame [redacted] et Monsieur [redacted] s'y opposent

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic signale que sans prendre en compte les décomptes trimestriels du T4-2023, un bon nombre de copropriétaires présentent des impayés.

Il est impossible de lister les copropriétaires en défaut vu que les décomptes viennent d'être émis. Ceux-ci doivent être honorés pour au plus tard fin avril.

Le Syndic communique également avoir remarqué que certains copropriétaires se permettent de verser des montants au compte-gouttes et ce sans en avertir le Syndic au préalable.

Les copropriétaires concernés seront désormais soumis à la procédure habituelle du Contentieux.

Si un copropriétaire souhaite obtenir un plan de paiement, il doit en faire la demande au préalable.

Le Syndic rappelle que les plans de paiement accordés actuellement ne prennent pas en compte le décompte qui vient d'être émis pour lequel un paiement est attendu dans les délais prescrits.

L'Assemblée en prend acte

7. Etrences éboueurs Bruxelles-Propreté

Proposition de verser un montant de €400,00 aux éboueurs en fin d'année (4 équipes différentes : conteneurs noirs – jaune – bleu – orange).

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour ces étrences

8. Procédures judiciaires en cours

a. Dossiers recouvrements de charges (ARAG)

Maître Hambye prend la parole en rappelant la procédure Contentieux en cours.

Le Syndic fait savoir à l'Assemblée qu'actuellement les dossiers suivants sont ouverts :

Le dossier a été transmis à l'avocate qui a pris contact avec le notaire chargé de la succession, sans retour de sa part, un projet de citation va être rédigé.

Jean-Pierre – Victoria : Ils ont été assignés devant le juge de paix mais n'étaient pas présents.

Maître Hambye vient de réceptionner le jugement et le communiquera au Syndic.

Maître Hambye : plus aucun paiement depuis septembre 2023, le dossier a été transmis à ARAG puis à l'avocate.

Maître Hambye : plus aucun paiement depuis septembre 2023, le dossier a été transmis à ARAG

Maître Hambye : plus aucun paiement depuis juillet 2023, le dossier a été transmis à ARAG

L'Assemblée en prend acte

b. Dossiers Monsieur Corthals

832049 : dans le cadre de cette procédure, Monsieur [redacted] été débouté et condamné à honorer la somme de 3.240,00 euros correspondant au montant dont il est redevable à l'Association des Copropriétaires suite au jugement rendu par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles en date du 8 décembre dernier et le jugement du Juge de Paix du 10/05/2021. Le montant a été payé par Monsieur [redacted] sur le compte bancaire de l'avocate qui l'a versé à son tour sur le compte bancaire de la copropriété. Monsieur Corthals a déposé une requête en rectification du jugement qui sera introduite le 28/03/2024

832089 : l'affaire est fixée pour être plaidée en décembre 2024

832846 : Monsieur [redacted] a convoqué la copropriété ainsi que la société Couet & Associés et PARTE à comparaître à une audience de conciliation le 19 mars à 8h45. Les parties ont indiqué au Juge de Paix qu'aucune d'entre elles ne seraient présentes à l'audience. Seul Monsieur [redacted] est présent.

Maitre Hambye s'exprime oralement auprès de l'Assemblée afin de donner un mot d'explication sur les dossier: [redacted] cours.

9. Sinistres

a. Dossiers ouverts – point d'information

Le Syndic signale à l'Assemblée qu'en 2023, 12 sinistres ont été ouverts.

A ce jour, nous sommes à 5 sinistres supplémentaires ouverts en 2024.

17 sinistres restent ouverts au bilan dont 7 qui sont sur le point d'être clôturés.

494074 - 2023 SN74 - DE - Infiltrations salon	
par pignon sud	1 469.78

Ce dossier concerne tous les appartements impactés par les infiltrations au niveau du pignon Sud. Le dossier est au point mort, le Syndic est dans l'attente de la réparation de la cause (chantier ART & VOLTIGE) afin d'organiser une expertise.

494075 - 2023 SN75 -	
ascenseur (ROME)	736.25

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il ne reste plus que la remise en état des ascenseurs de la résidence Rome.

Lors de l'Assemblée de ROME, il a été décidé de prendre une décision pour soit une remise en peinture ou pour le remplacement des parois. Un rendez-vous sur place doit être organisé en présence du conseil et de l'ascensoriste.

494081 - 2023 SN81 - Fuite hall 6ème (OSTIE) 2 253.53

Ce sinistre est en lien avec les infiltrations au niveau des vannes de chauffe défectueuses. La société TEM est intervenue et a procédé au remplacement de 10 vannes privatives ainsi qu'à 2 portions de tuyauterie au niveau du 6ème étage. La situation et l'état des vannes et de la tuyauterie a amené TEM à devoir procéder à ce travail important. Le Syndic est dans l'attente d'informations de la part de TEM sur les interventions réalisées.

Une remise en état devra se faire : au niveau du hall d'entrée du 6ème et dans l'appartement de Madame Vandenbossche (O 044)

494084 - SN84 - 2024 - DE - Fuite radiateur SMETS 276.25

Ce dossier concerne la fuite d'un radiateur de l'appartement de Madame Nelissen (appt O 061) avec un impact au niveau de l'appartement du dessous (Monsieur Smets appt O 051). Le Syndic est dans l'attente d'une offre comparative pour la remise en état de l'appartement de Monsieur Smets. Le dossier sera par la suite clôturé.

494085 - SN85 - 2024 - DE - Manque d'étanchéité joins de douche HERTAY - 548.05

Le Syndic est dans l'attente d'un devis de remise en état de l'appartement du dessous (R 031)

494087 - SN87 - 2024 - DE - Fuite canalisation chauffage générale entre chaufferie et bloc E

Ce dossier concerne la fuite sur la canalisation de chauffage générale du bloc E qui a fait l'objet d'une ouverture dans le PARC. La cause ayant été réparée récemment par la société TEM, le Syndic est dans l'attente de la déclaration par le BLOC C auprès de sa compagnie et que cette dernière exécute le recours à l'encontre de la compagnie d'assurance du bloc E. Le Syndic n'a toujours pas réceptionné la facture des travaux réalisés par la société TEM.

494088 - SN88 - 2024 - DE - Infiltration joins terrasse 338.80

L'origine des infiltrations provient du manque d'étanchéité des joints au sol de la terrasse de Monsieur (15D). Le Syndic est dans l'attente d'une preuve de la réparation de la cause

Extrait du rapport de détection de Flowcus :

CONCLUSION :

Suite à nos investigations, nous avons identifié la source des infiltrations dans l'appartement de Madame D _____ tué au 14ème étage.

L'origine de ces infiltrations provient du manque d'étanchéité des joints au sol de la terrasse de Monsieur _____, située au 15ème étage.

Pour mettre un terme définitif à ces infiltrations, il est recommandé de revoir l'intégralité des joints défectueux de la terrasse.

494089 : ce dossier concerne des infiltrations observées dans l'appartement de Madame Daumerie (P 14A) . Après recherche effectuée par la société FLOWCUS, le rapport conclut à un problème de condensation mais il est également recommandé ceci :

Cependant, il est tout de même recommandé de refaire les différents joints défectueux ou manquants au niveau des plinthes et de la tablette de fenêtre. De plus, il est conseillé d'hydrofuger la partie du mur de façade où les briques sont abîmées et poreuses, car elles ont perdu leur première couche imperméable et absorbent donc l'eau.

L'hydrofugeage du mur de façade est prévu. Les joints manquants étant privés, le propriétaire s'en chargera.

494090 : ce dossier concerne des infiltrations visibles dans les parties communes de POMPEI et proviennent du manque d'étanchéité au niveau de la toiture et d'une cheminée. La réparation sera effectuée lors du chantier prévu en septembre par la société DELADRIER.

494081 : ce dossier concerne des infiltrations visibles dans l'appartement de Monsieur _____ (O 141) en provenance de la toiture terrasse. Le Syndic doit veiller à une réparation de la cause.

b. Changement du montant de la franchise – point d'information

Madame Geirs prend la parole et informe l'Assemblée que compte tenu de la récurrence des sinistres ouverts auprès de la compagnie ces deux dernières années, l'assurance a annoncé un remaniement de la franchise en dégâts des eaux. L'application d'une franchise générale (concerne tous les types de sinistres) de 2.500,00€ sans faire de distinction se fera à partir du 16-05-2024. L'Assemblée en prend acte.

10. Décharges et quitus - majorité absolue

- a. Conseil de Copropriété IMMEUBLE E (Monsieur et Madame Geirs, Madame _____, Monsieur _____, ainsi que Madame _____ et Madame Ne _____)
A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.
Monsieur _____ et Madame _____ n'y opposent _____

b. Commissaire aux comptes externe (Grant Thornton)

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] n'y opposent

d. Représentant « Forum – Parc / espaces verts » (Monsieur [redacted])

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés à Mr [redacted]

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] s'y opposent

e. Représentant « Forum – Chauffage » (Monsieur [redacted])

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés à Mr [redacted]

11. Elections - majorité absolue

a. Entériner l'élection des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Un vote intervient individuellement pour chaque personne qui s'est présentée

Entrée Rome :

À la majorité requise, Madame [redacted] est élue

À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu

Monsieur Corthals et Madame [redacted] s'y opposent pour les 2 membres

Entrée Ostie :

À la majorité requise, Madame [redacted] est élue.

À la majorité requise, Madame [redacted] est élue.

À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu.

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] s'y opposent pour tous les membres

Entrée Pompei :

À la majorité requise, Madame [redacted] est élue.

À la majorité requise, Madame [redacted] est élue.
À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu.
À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu.
À la majorité requise, Madame [redacted] est élue.
À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu.

Monsieur [redacted] Madame [redacted] y opposent pour tous les membres

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À la majorité requise, le commissaire aux comptes extérieur, la société Grant Thornton, est élue.
Il n'y a pas de votes contre ni d'abstentions.

c. Election du représentant « Forum – Parc / espaces verts »

À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu.

Monsieur Corthals et Madame [redacted] n'y opposent

d. Election du représentant « Forum – Chauffage »

À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu.

Monsieur [redacted] Madame [redacted] n'y opposent

12. Règlement d'Ordre Intérieur – Ajout et modification d'articles

a. Ajout d'un article : Hébergement touristique ou de courte durée – changement de destination – majorité de 4/5

Ce point avait déjà fait l'objet d'un vote lors de l'Assemblée tenue en 2017 mais le Conseil de Copropriété a souhaité remettre ce point à l'ordre du jour afin que l'article soit ajouté au Règlement d'Ordre Intérieur.

Ce point est reporté à l'ordre du jour de l'Assemblée 2025

b. Modification de l'article 24.D - Frais d'ouverture et de gestion de dossier – majorité absolue

Proposition : « La gestion d'un dossier de contentieux entraîne à charge du défaillant des frais d'ouverture et de gestion de dossier qui, outre les frais du dossier, s'élèvent à 150,00 € hors TVA. Les rappels adressés par le syndic avant transmission du dossier à l'assurance de recouvrement seront facturés au défaillant en fonction du tarif contractuel du syndic. Le premier rappel sera effectué par simple pli 15 jours après l'expiration du délai de paiement du décompte de frais et le second rappel, effectué par voie recommandée, 15 jours plus tard. »

A la majorité requise, l'Assemblée approuve la modification de l'article.
Monsieur Madame / opposent

13. Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

a. Point d'information sur le chantier prévu en façade avant et arrière et au niveau du pignon Sud

Le Syndic a déjà transmis lors des Assemblées individuelles des entrées tenues dernièrement ainsi que via un courrier annexé aux décomptes, les différentes informations importantes dans le cadre du chantier ART&VOLTIGE (cordistes) qui débutera à compter du 03 avril 2024.

Le chantier de réfection du **pignon Sud** débutera à cette date et devrait durer +/- 3 semaines.

Il est aussi important de noter/rappeler que parmi les travaux prévus, les joints des châssis en mauvais état ne seront pas remplacés et ce selon l'appréciation de ART & VOLTIGE.

Le chantier au niveau des **façades avant** (ROME-POMPEI-OSTIE) devrait débuter aux alentours du 25 avril et dureraient de 4 à 5 mois

Il est important de noter/rappeler que :

-il est nécessaire de dégager les balcons/terrasses de tout objet. La société ART & VOLTIGE ne sera pas tenue responsable en cas de dégâts causés sur d'éventuels objets restés en place.

-Les séparations de terrasses devront rester ouvertes pendant l'exécution des travaux.

-Les tentes solaires devront être démontées ou emballées par les occupants afin de permettre l'application de la peinture.

-Aucun emménagement/déménagement ou livraison par lift ne sera autorisé pendant les travaux (selon la façade concernée)

Les travaux en façade arrière sont reportés au printemps 2025.

L'Assemblée en prend note.

b. Présentation et prise de décision concernant la répartition de l'électricité des garages (limitateurs de puissance/installation de compteurs de passage/suppression des prises/...)

Les offres de ADSK et de Kelvin & Watts ont été soumises sur la plateforme.

Monsieur prend la parole.

c. Point d'information concernant la réparation tuyauterie "chauffage E" + perte d'eau.

Ce point a été évoqué plus haut dans ce procès-verbal (5 et 9.a.).

14. Point d'information sur le certificat PEB des appartements obligatoire en 2025 et sur l'obligation de certificat PEB pour les copropriétés à partir de 2030 à Bruxelles

Le Syndic a transmis un courrier d'information au sujet des obligations en matière de PEB.

Le Syndic informe l'Assemblée que le Parlement Bruxellois a décidé en février dernier, dans le cadre de stratégie de rénovation énergétique du bâti de la Région bruxelloise, que tous les logements bruxellois y compris les appartements en copropriété, devront disposer d'un certificat

de Performance Energétique du Bâtiment (PEB) d'ici 2030 dans le but de rénover les passoires énergétiques et d'ici 2033 les logements avec un PEB F et G ne seront plus autorisés. Il a également été décidé de ne plus autoriser les logements qui possèdent d'ici 2046 un PEB D et E.

Il a également été voté l'obligation de l'établissement d'un certificat PEB pour les copropriétés. Les copropriétés devront mandater un certificateur agréé.

Il faut savoir qu'il s'agit d'une ordonnance qui a été votée mais qui n'a pas été publiée et donc pour le moment ces dates communiquées peuvent encore faire l'objet de changement.

L'Assemblée en prend note.

**15. Renouvellement du Permis d'Environnement (IBGE) - (majorité des 2/3) /
financement (majorité absolue)**

a. Point d'information

Le Syndic informe l'Assemblée de l'obligation de renouveler le Permis d'Environnement (classe 1B) de la résidence (donne l'autorisation d'exploiter un établissement).

Dans le cadre de la RESIDENCE E, il est attendu que l'électricité des parties communes soit mise aux normes.

Autre obligation : l'émission d'un rapport d'incidences.

b. Mise en conformité de l'installation électrique commune (communs E - ROME – POMPEI – OSTIE- grand garage – garage ROME)

Le Syndic a mis en ligne les offres reçues de la société ADSK et Kelvin & Watts.

Monsieur expose oralement les offres.

ADSK (Mr Urso) Prix hors TVA		KELVIN&WATTS Prix hors TVA	
OSTIE	6 600,00€	OSTIE	4 369,70€
POMPEI	7 650,00€	POMPEI	5 123,40€
ROME	8 050,00€	ROME	3 172,00€
Garage « E »	9 980,00€	Garage « E »	8 976,13€
Modernisation coffret « forfait »		Modernisation coffret avec suppléments possibles	

Les votes sont lancés :

OSTIE : ☒ Oui ☐ Non ☐ Abstention

POMPEI : ☒ Oui ☐ Non ☐ Abstention

ROME: aucune abstention ni vote contre

GRAND GARAGE E : ☒ Oui ☐ Non ☐ Abstention

A la majorité requise, l'Assemblée mandate la société ADSK pour la mise en conformité de l'électricité des 3 entrées ainsi que des installations communes de l'immeuble, ce qui inclut les garages.

Le financement se fera par le Fonds de Réserve.

c. Réalisation d'un audit énergétique obligatoire

Le Syndic informe l'Assemblée que la copropriété n'a pas l'obligation de réaliser un audit énergétique.

L'Assemblée en prend acte.

d. Réalisation d'un rapport d'incidences obligatoire

Le Syndic a mis également en ligne 2 offres reçues : Bureau DEPLASSE & Associés et ARIES CONSULTANTS

Comme son nom l'indique et comme indiqué sur le site Internet de Urban.brussels, *le rapport d'incidences est le document d'évaluation requis pour les projets susceptibles d'engendrer des conséquences négatives sur leur environnement jugées trop peu importantes pour imposer une étude d'incidences mais suffisamment pour justifier une évaluation.*

Le rapport d'incidences est déposé avec le dossier de demande de permis. Il doit être rédigé par un expert compétent (il n'existe pas d'agrément d'auteur de rapport d'incidences ; chaque rapport doit donc comporter un passage spécifiquement dédié à démontrer que l'auteur de ce rapport dispose des compétences et/ou de l'expérience requises pour le rédiger).

Pour ce faire 2 offres sont soumises :

ARIES CONSULTANTS : 4.770,70 euros HTVA

La visite approfondie du site en présence du demandeur est comprise dans la présente offre.

Toute réunion supplémentaire sera facturée à hauteur de 114,20 euros HTVA par heure (en ce compris les déplacements le cas échéant).

Les frais de collecte de données et d'informations nécessaires à la réalisation de la mission (frais de copie ou d'obtention de dossiers aux administrations, frais cadastraux, ...) seront refacturés majorés de 15%.

Le bureau DEPLASSE & Associés : € 6.600€ HTVA.

Prestations effectuées en régie pour €115,00/heure HTVA

Mission 2: Assistance Technique dans le cadre du permis d'environnement (régie)

Cette mission comprend les compléments de mission à réaliser sur base du retour de l'administration, comme par exemple :

- Visite du site avec les autorités compétentes ;
- Fourniture des compléments d'information demandés.
- Rapport d'incidence

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

A la majorité requise, l'Assemblée donne accord sur l'offre de ARIES CONSULTANTS.
La rédaction du rapport sera financée via les charges courantes
Madame Ewen s'abstient, pas de vote contre

e. Mandats à donner au Syndic pour l'obtention de primes dans le cadre de la réalisation de l'audit, de la mise en conformité de l'installation électrique commune et du rapport d'incidences – majorité absolue

Le Syndic informe l'Assemblée que dans le cadre de la mise en conformité de l'installation électrique une prime RENOLUTION peut être obtenue :

Le montant de la prime peut couvrir au maximum 90% du montant facturé des travaux éligibles. Pour un bâtiment dans son entièreté (ou partie commune d'un bâtiment affecté au logement), elle est plafonnée à 200.000 €. Pour un logement individuel ou une partie d'un immeuble (partie privative du bâtiment), elle est plafonnée à 50.000 €. Une fois ce plafond atteint, aucune prime ne peut être octroyée pour une durée de 10 ans après la décision d'octroi de la dernière demande. Une même prime pour les mêmes travaux ne peut être demandée qu'une seule fois tous les 10 ans.

A la majorité requise, l'Assemblée mandate le Syndic pour l'obtention de primes.
Aucune opposition, aucune abstention

16. Contrôle visuel des terrasses prévu cet automne 2024 : modification de l'article 8 du règlement d'Ordre Intérieur (majorité absolue) et informations utiles

Proposition : « Par ordre des POMPIERS, RIEN ne peut empêcher l'ouverture des séparations de terrasses et le passage sur les terrasses, pour permettre l'accès aux escaliers de secours.

Les terrasses servent de couloir d'évacuation pour rejoindre les escaliers de secours se trouvant sur les pignons Nord et Sud en cas d'incendie. Elles doivent impérativement rester libres d'accès. Une pénalité de 200,00 euros sera appliquée au propriétaire d'une terrasse dont le passage n'est pas libre. La pénalité sera due lorsqu'il ne sera pas possible de passer sur la terrasse ou lorsque celle-ci ne permettra pas un passage facile. Le montant de cette pénalité sera indexé et révisable chaque année par l'Assemblée Générale de « E ».

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant libre accès aux terrasses et/ou aux balcons dont il a la jouissance afin de lui permettre de vérifier de la possibilité d'exercice de la servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble, ainsi que de la nécessité d'entretien et de réparation des bétons, des séparations de terrasses et des échelles et escaliers de secours.

Une vérification aura en tout cas lieu tous les deux ans, et la quinzaine durant laquelle elle se déroulera sera annoncée lors de l'assemblée générale ordinaire, et reprise au procès-verbal de l'assemblée. Les jours de visite retenus seront ensuite annoncés par mail pour les copropriétaires qui ont communiqué une adresse email au Syndic et par affichage aux valves dans la semaine qui précède celle-ci. Si, pour des raisons climatiques, la visite des terrasses ne peut avoir lieu aux jours initialement prévus, elle sera automatiquement reportée durant la semaine suivante, sans qu'il soit nécessaire d'afficher un nouvel avis, le passage sur les terrasses et l'ouverture des

séparations de terrasses devant en principe pouvoir être effectués sans obstacle en tout temps. Afin de faciliter la tâche du syndic, l'assemblée générale pourra désigner un ou plusieurs membres du conseil de copropriété ou non, elle pourra également décider de faire appel à un tiers, pour certaines vérifications. La visite donnera si nécessaire lieu à établissement d'un rapport, accompagné de photos, qui sera communiqué au copropriétaire concerné, en l'invitant à régulariser, et sur base duquel la pénalité sera appliquée. S'il l'estime indispensable en fonction des circonstances, le gérant pourra se faire accompagner d'un huissier qui dressera procès-verbal aux frais du ou des copropriétaires du lot concerné par celui-ci. »

Le Syndic informe l'Assemblée qu'un contrôle des terrasses sera organisé cet automne. Pour ce faire et afin de se prémunir de toute contestation, l'avocate Maître Hambye a rectifié certaines notions de l'article déjà présentes dans le Règlement d'Ordre Intérieur de la résidence.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour l'adaptation de cet article.

Monsieur [] et Madame [] s'y opposent

L'Assemblée fixe la 2ème quinzaine de septembre de 2024 pour le contrôle des terrasses.

Un vote se tient sur qui accompagnera le Syndic pendant la vérification. Le Syndic sera accompagné par un membre du Conseil de Copropriété de chaque résidence.

Monsieur [] et Madame [] s'y opposent

D [] EKO s'abstiennent

17. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Syndic Forum Parc et chauffage	ASVEDEC
Syndic	Couet & Associés
Assurance incendie - courtier	Axa – Valex Assurances
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Protection juridique	ARAG
Curage des égouts	MAXICLEANING
Entretien portail	Portomatic
Entretien porte de garage (GG)	Portomatic
Electricité des parties communes	TOTAL ENERGIES
Gaz	ENGIE
Entretien équipements incendie	SAFE & SOUND

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes – décomptes trimestriels

Ce point est un point d'information.

Le montant total dépensé en 2023 (appels de Fonds de Réserve compris), sur les 4 trimestres, s'élève à €754.706,03.

c. Fonds de roulement

Proposition d'augmenter le fonds de roulement par 2 appel(s) trimestriel(s) de €20.000,00 chacun (sur le T1 et le T2 – 2024).

A La majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur cette proposition.

Monsieur Corthals et Madame [] s'y opposent

18. Mandat

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

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. À la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre après accord préalable donné par le Conseil de Copropriété.

Monsieur [] et Madame [] s'y opposent

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

A la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Monsieur [] Madame [] opposent

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : montant à €15.000,00HTVA/an au total

À la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour le montant fixé à €15.000,00HTVA au total.

Monsieur [] Madame [] s'y opposent

19. Entériner les décisions spécifiques aux résidences OSTIE, POMPEI et ROME, déjà prises en AG particulières

ROME – AGE du 17/03/2024

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 18/03/2025, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

Membres actuels : Mme Van Beneden, Mme Vankrunkelveldt et Mr Hertay
À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame Van Beneden
À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus Madame Vankrunkelveldt
À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur Hertay

Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À la majorité requise, Madame [nom] est élue.

À la majorité requise, Monsieur [nom] est élu.

Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

- a. Remplacement des éclairages dans les communs (hors rez de chaussée et -1) par des détecteurs de mouvements

A la majorité requise, l'Assemblée décide de mandater la société SOS ELEC pour le devis total d'un montant de €7.078,67TVAC

Ce travail sera financé à travers le Fonds de Réserve

- b. Remplacement de toutes les vannes palières privatives en mauvais état afin d'anticiper tout sinistre (fuites)

Le Syndic propose également de procéder à un audit par la société ESB : forfait de €750,00HTVA avec un accès nécessaire à tous les appartements pendant une journée.

L'Assemblée donne son accord pour cet audit qui se financer à travers les charges courantes.

- c. Validation de l'offre de l'ascensoriste LIFTUP dans le cadre du remplacement des plaques des ascenseurs abimées

A l'unanimité, l'Assemblée décide de mandater le Conseil de Copropriété pour la prise de décision finale. Un rendez-vous avec LIFTUP et les membres du Conseil sera organisé.

Les frais engagés seront financés à travers les charges courantes.

Budget - majorité absolue

Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €15.600 chacun.

Mandat

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

À l'unanimité, l'Assemblée fixe le montant à €5.000,00HTVA/travaux.

OSTIE – AGE du 21/03/2024

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de OSTIE se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 20 mars 2025, même endroit, même heure.

Décharges et quitus - majorité absolue

Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Membres actuels : Mme Longin, Mme Nelissen, Mr Devidal et Mr Vercouter.

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame Van Longin.

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Madame Nelissen.

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur Devidal.

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur Vercouter.

Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, Monsieur Vercouter est élu.

À l'unanimité, Madame Longin est élue.

À l'unanimité, Madame Nelissen est élue.

Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

a. Remplacement de toutes les vannes palières privatives en mauvais état afin d'anticiper tout sinistre (fuites)

L'Assemblée donne son accord à l'unanimité pour le remplacement de toutes les vannes chauffage et eau froide qui se trouvent sur les paliers, sauf celles qui ont été remplacées dans le cadre de sinistres récents ou volontairement.

Un courrier sera envoyé par le Syndic aux copropriétaires afin de leur demander s'ils souhaitent faire remplacer les vannes eau chaude, dont certaines se trouvent dans les appartements et dont certaines ont été remplacées récemment.

L'assemblée demande au Syndic d'obtenir 3 offres.

Le Conseil de Copropriété a mandat pour le choix de l'offre finale, pour un budget maximum de €70,00TVAC/vanne (main d'œuvre comprise).

Les dépenses liées à ce travail seront imputées en privatif dans un décompte trimestriel.

Budget – majorité absolue

Fonds de réserve

Proposition : augmenter l'approvisionnement par 4 appels trimestriels de €15.000,00 chacun.

À la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

Mandat

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : €5.000,HTVA/an

À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

POMPEI – AGE du 27/03/2024

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de POMPEI se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 25 mars 2025, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame [redacted]
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Madame [redacted]
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur E. [redacted]
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur [redacted]
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame [redacted]

Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À la majorité requise, Madame [redacted] est réélue par l'Assemblée
À la majorité requise, Madame [redacted] est réélue par l'Assemblée
À la majorité requise, Monsieur [redacted] est réélu par l'Assemblée
À la majorité requise, Madame [redacted] est réélue par l'Assemblée
À la majorité requise, Monsieur [redacted] est réélu par l'Assemblée
À la majorité requise, Monsieur [redacted] est élu par l'Assemblée

Travaux (majorité 2/3) et financements (majorité absolue)

Proposition de remettre en peinture l'ensemble des parties communes ou remettre en peinture uniquement le second hall du rez de chaussées et les portes communes

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour une remise en peinture du rez de chaussée par la société LC TOUCH cette année et le restant l'année prochaine.
Le financement se fera à travers le Fonds de Réserve

Budget - majorité absolue

Fonds de réserve

Proposition : augmentation de l'approvisionnement à 4 appels trimestriels de €16.000,00 chacun

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

Mandat

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : €5.000,00HTVA/an

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

À la majorité requise, l'Assemblée valide l'ensemble des décisions prises dans les AGE des entrées.

ROME : Monsieur [redacted] Madame [redacted] opposent
POMPEI : Monsieur [redacted] et Madame [redacted] opposent
OSTIE : Monsieur [redacted] et Madame [redacted] opposent

20. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- I. Il y a 24 ans, ma mère a fait installé une séparation de terrasse en bois car aucun installateur n'était en mesure de placer une séparation de terrasse en verre et aluminium en raison d'une poutrelle en béton manquante au sol. Après avoir hérité de l'appartement, j'ai contacté Vitrac, pour installer une séparations de terrasses en verre et alu. Ils m'ont informé qu'ils ne pouvaient pas effectuer cette installation en raison du problème technique mentionné ci-dessus. Je souhaiterais savoir s'il est possible de demander aux propriétaires de voter afin que je puisse conserver la séparation de terrasse en bois (demande de Monsieur Hartane appt R152).
- L'Assemblée demande au Syndic de relancer VITRACO concernant une offre qui aurait déjà été émise et surtout concernant la fixation de la séparation de terrasse.
L'Assemblée s'oppose au placement d'une séparation de terrasse en bois.
- II. Je vous écris pour vous informer d'un problème avec le mur de mon salon qui ne tient pas entre deux châssis de fenêtres. il n'est pas porteur un isolant friable et seulement déposé au-dessus, car la poutrelle de maintien est en une seule pièce au-dessus des deux châssis de fenêtres. Ce mur a été mis par économie pour les châssis de fenêtres. Le technicien des châssis m'a dit que j'ai eu beaucoup de chance qu'avec les tempêtes, les châssis des deux fenêtres avec le mur ne me soient pas tombés dessus. J'avais une énorme fêlure depuis au moins 7 ans dans le salon, mais je ne savais pas que c'était aussi dangereux. Également, pour l'installation, le placeur de châssis de fenêtres a dû mettre mes châssis fenêtres de travers par rapport à la poutrelle porteuse pour pouvoir ce fixer sur ce mur également. Le placeur de vitres m'a proposé de mettre une vitre plus grande dans mon salon et d'enlever ce morceau de mur pour ma sécurité, la fiabilité des châssis et de placer les châssis droits. Meilleur pour PEB Aussi. Pour l'esthétique de l'immeuble je pourrais ressembler aux autres appartements voisins du 15e qui n'ont pas ce mur. Pour les étages inférieurs. ils sont tous différents par rapport au 15e. Je vous prie de bien vouloir mettre cette demande à l'ordre du jour de la réunion du 30 mars 2024. (demande de Monsieur Hartane appt R152).

Le Syndic propose de faire intervenir une société qui viendra donner un avis sur la stabilité du mur.

L'Assemblée donne son accord à l'unanimité.

Le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

III. Demande de remboursement des débours antérieurs à la suite de problèmes au niveau des séparations de la terrasse de Monsieur Vandebreede (demande de Monsieur Vandebreede appt P15D)

Le Syndic rappelle que les frais liés aux séparations de terrasse sont privatifs.
Monsieur Vandebreede communiquera au Syndic une photo du système de fermeture au niveau de la séparation non-conforme placé par une société.

Suivent tous les points de Mr Corthals :

IV. 200.000 euros ont été perdus ? Décision 01 : L'AG 'E' décide que le syndic doit prendre des mesures juridiques pour récupérer 200.000 euros de "Atelier Gestion", l'ancien gestionnaire du 'Chauffage Parc Forum'. Les propriétaires des 5 bâtiments du parc Forum ont dû payer 200.000 € en 2/2023 après que "Atelier Gestion" ait laissé cette montagne de dettes pour la mauvaise gestion, selon une lettre du syndic du 18/7/2023. Dans cette lettre, cependant, il n'y a aucune intention de récupérer que 200000 €.

Le 02/8/2023 et 22/1/2024, j'ai demandé en tant que propriétaire, en vertu de la loi Art. 3.89 § 5. Code Civil et de notre contrat (voir ci-dessous) de consulter tous les documents, rapports, correspondance, ... entre la syndic et 'Atelier Gestion', mais il n'y a jamais eu de réponse à cela. (demande de Monsieur apt O 063)

Monsieur a déjà obtenu réponse.

Monsieur Corthals propose de ne prendre en considération que certains points parmi ceux qu'il a demandé de mettre à l'ordre du jour. A savoir les points IV et XIII relatif à l'adaptation du ROI ; Commission de recours.

Maître Hambye répond oralement à Monsieur Corthals.

Votes contre la proposition :

Monsieur , Monsieur et Monsieur ont quitté la réunion peu avant l'ouverture du vote.

Abstention :

Monsieur sont déjà partis

Monsieur (quitte la séance en cours de vote.

Les autres points de Mr ne sont pas traités.

- V. REFUS DE CONSULTATION FINANCIÈRE ! Décision 02 : L'AG 'E' décide de prendre acte du fait que le syndic refuse, depuis des années, toute consultation indépendante de comptabilité, décomptes trimestriels et dossiers importants par un copropriétaire alors que cela est prévu par la loi Art. 3.89 § 5 Code Civil, notre contrat et une lettre du syndic (ci-dessous).

Citation de notre contrat : "A. Prestations forfaitaires – La mission du syndic implique les prestations suivantes : 10. permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents et données non privés concernant la Copropriété. " Art. 3.89 § 5. Code Civil: "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé: ... 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale" Le syndic écrit le 10/3/2022: "Les pièces comptables sont au demeurant toujours disponibles si les copropriétaires souhaitent les consulter." Bien sûr, il ne faut pas oser penser qu'il y a quelque chose à cacher ! (demande de)

- VI. Adaptation ROI : Où sont les rapports du syndic, CDC, ...? Décision 03 : L'AG 'E' décide d'inscrire au ROI que les rapports du syndic, CDC, chauffage et parc, commissaire aux comptes doivent être disponibles par écrit et simultanément à la convocation.

Pour les Assemblées Générales de 2022 et 2023, les rapports obligatoires du syndic et du CDC n'ont jamais été remis par écrit à l'AG, ni à la convocation, ni à l'AG, ni après. La CDC (Conseil De Copropriétaires, élu par l'AG) doit également rendre compte des dépenses pour lesquelles elle est mandatée par l'AG, mais les propriétaires n'en ont pas connaissance. Comment accorder quitus si l'on n'a pas de connaissance objective des rapports ? Toutefois, aussi les mandants doivent pouvoir consulter ces rapports avant de pouvoir donner une procuration en connaissance de cause. Même les absents (pour quelque raison que ce soit) ont également le droit de connaître le contenu des rapports. Ils ont également le droit de le contester devant les tribunaux. Il convient de rappeler que la seule fonction juridique de la CDC est selon Art. 3.90 Code Civil: "Ce conseil est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions", mais cette tâche la plus importante n'a jamais été signalée à l'AG. N'osent-ils pas contrôler le syndic? (demande de Monsieur U 063)

VII. Les travaux de façade et l'isolation : LE PEB

Décision 04 : L'AG 'E' décide d'établir un budget à moyen et long terme l'ordre pour préparer le bâtiment 'E' aux normes légales récente de la Région bruxelloise d'ici 2033 ('E'), 2040 ('D') et 2045 ('C') concernant le PEB (certificat énergétique) que doivent respecter tous les appartements et demande l'élaboration d'un budget à moyen et long terme. L'AG 'E' demandé à un certificateur agréé de PEB de calculer le nombre de points possibles gagnés avec les travaux suivants pour 2 appartements modèles (1 et 2 terrasses) pour le bâtiment 'E' et n'ayant encore pris aucune mesure :

<u>-Avec aucun intervention mentionnée ci-dessus :</u>	<u>le PEB est points :</u>
<u>-Avec remplacement du châssis, des fenêtres</u>	<u>vous gagner ...</u>
<u>points ;</u>	
<u>-Avec ventilation pour système A, B, C, D</u>	<u>vous gagner ...</u>
<u>points ;</u>	
<u>- Avec l'installation de panneaux solaires sur le toit de 'E'</u>	<u>vous gagner ...</u>
<u>points ;</u>	
<u>-Avec isolation des toitures d'Ostie, Pompéi et Rome</u>	<u>vous gagner ...</u>
<u>points ;</u>	
<u>-Avec isolation façades latérales (14 cm) + crêpe du bâtiment 'E'</u>	<u>vous gagner ...</u>
<u>points ;</u>	
<u>-Avec isolation des mur creux (5 cm) des appartements</u>	<u>vous gagner ...</u>
<u>points ;</u>	
<u>-Avec isolation (5 cm) + crêpe murs extérieurs des appartements</u>	<u>vous gagner ...</u>
<u>points ;</u>	

Actuellement, le PEB n'est obligatoire que pour la location ou la vente, mais à partir de 2025, CE certificaT sera toujours obligatoire ET L'augmentation du loyer dépend du niveau du PEB. Une première évaluation montre déjà que non seulement l'ensemble du toit de bâtiment 'E' doit être soigneusement isolé, mais également les façades LATÉRALES de BÂTIMENT et les murs extérieurs des appartements. Selon les résultats des 79 certificats-PEB existants dans notre immeuble 'E' (+ la moitié), les classes vont de B, C, D, E, F et G (valeurs de 64 à 469 kWh !!!!). Ce large éventail de résultats est techniquement impossible dans le même bâtiment avec le même toit, les mêmes façades et le même chauffage. Cela signifie surtout qu'il y a un grand problème avec les certificats-PEB dans notre bâtiment ou avec les certificateurs de PEB. Les certificats récents par un certificateur sérieux et agréé de PEB donnent un résultat très différent et pire que les certificats plus anciens. Les seules variables des appartements eux-mêmes sont les châssis et les fenêtres (gain de 30 à 50 points) et la ventilation (gain de 10 à 20 points avec ventilation système A ou B). L'isolation de la toiture, des murs latéraux, des façades des appartements, des panneaux solaires, ... apporteront une amélioration importante et seront nécessaires pour respecter les obligations à l'avenir. Pour ceux qui doutent de l'info, consulte aussi :

<https://environnement.brussels/pro/reglementation>
<https://environnement.brussels/citoyen/nos-actions>
<https://logement.brussels/louer/bail/indexation-des-loyers/>
(demande de Monsieu , appt O 063)

VIII. Adaptation ROI : ventilation et climatisation

Décision 05A : L'AG 'E' décide pour ajouter au ROI que les copropriétaires doivent avoir la possibilité d'installer dans leur appartement un système de ventilation nécessitant une entrée de l'air par la façade extérieure ou le châssis.

La ventilation est devenue un aspect important des nouvelles normes légales pour le PEB (certificat énergétique) à Bruxelles et elle est individuelle par appartement. Quel que soit le système de ventilation que l'on installera (système A, B, C ou D), un système l'entrée de l'air frais dans la façade ou les châssis sera toujours nécessaire. Décision 05B : L'AG 'E' décide pour ajouter au ROI que c'est permis d'installer un climatiseur (airco) avec sortie vers l'extérieur. Dans le contexte du réchauffement climatique, chacun (y compris et surtout les personnes âgées) devrait être libre d'installer un système de climatisation. (demande de Monsieur [redacted] ; appt O 063)

IX. Électricité

Décision 06 : L'AG 'E' décide que le syndic doit immédiatement publier sur le site Internet toutes les informations sur l'emplacement de la mise à la terre commune dans les bâtiments.

Pour avoir une attestation de l'électricité qui est conforme, il est nécessaire de préciser l'emplacement "de la prise de terre commune" dans le bâtiment. Les propriétaires signalent que leur certificat d'électricité n'a pas été déclaré conforme faute de ces informations. (demande de Monsieur [redacted] ; appt O 063)

X. Travaux entrée - parking - parc

Décision 07A : L'AG 'E' décide que de créer une entrée spacieuse (2 mètres) à côté du portail d'entrée du parking, par laquelle les piétons, marchettes, vélos, cyclomoteurs, trottinettes et fauteuils roulants pourront passer de manière confortable. Décision 07B : L'AG 'E' décide de réparer de toute urgence le trottoir très endommagé jusqu'au portail (domaine la copropriété) et de prendre des mesures sérieuses pour faire réparer la partie côté rue afin qu'elle devienne également accessible aux fauteuils roulants. Décision 07C : L'AG 'E' décide que d'acheter (ou de louer entre-temps) quelques places de parking en face de Pompéi, la partie centrale du bâtiment 'E', pour servir de place de parking réservée aux visiteurs handicapés. Décision 07D : L'AG 'E' décide que d'aménager un parking extérieur (couvert) pour les vélos, motos, scooters, et trottinettes pour assurer suffisamment d'espace pour l'augmentation de ces moyens de transport, y compris pour les visiteurs. Décision 07E : L'AG 'E' décide que le trottoir dans le parc du Forum derrière le bâtiment 'E' doit être nivelé. Il y a quelques années, tous les trottoirs du parc ont été rasés sauf celui menant à notre résidence pour une raison inconnue. (demande de Monsieur [redacted] ; appt O 063)

XI. Adaptation ROI : Révoquer de toutes les pénalités

Décision 08 : L'AG 'E' décide de révoquer de toutes les pénalités dans le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI). Les pénalités arbitraires infligées par le 'tribunal privé', étant le syndic, sans aucune audition, sans droit de réponse, sans procédure, sans recours, parfois sans preuve (un soupçon suffit à ce syndic !), ... s'assurer que donner lieu à des conflits.

Un précédent (juridiction) très dangereux est également créé par un jugement définitif. Un juge d'appel confirme une motivation complètement fautive qui n'est pas du tout indiquée dans notre règlement : "Attendu que l'assemblée générale a décidé à l'unanimité de porter à 200 € l'astreinte en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur." Cela signifie, par exemple, que

des enfants qui jouent sur le parking, une natte sur votre terrasse, plantes suspendues à l'extérieur de la terrasse, un drapeau lors d'un match de football, ventilation mécanique dans la salle de bain, rouler plus vite que 5 km/h dans le parking (il y a 30 d'interdictions dans le ROI), ... peuvent donner une 'pénalité' de 200 €. Un jour, il peut vous recevoir une lettre du syndic avec le message : "nous n'avons pas de photos/preuves, mais il y a des grands changes que vos enfants ont joué sur le parking. Vous recevrez pour cela une pénalité de 200 €." Le syndic prétend aussi, devant le tribunal, également à tort, qu'il peut demander une pénalité de 200 € pour mauvais entretien de la terrasse. Pour ceux qui sont satisfaits du travail de votre avocat, sur mandat par votre syndic, et qui peut apparemment se permettre tout devant le tribunal, y compris les mensonges flagrants et prouvés, sachez que tôt ou tard, ces méthodes ignobles peuvent également être utilisées contre vous, au nom de l'ACP. Pour toutes ces occasions d'abus, c'est préférable de révoquer toutes les pénalités et favoriser les avertissements et de manière préventive par mettre aux courants les nouveaux résidents (propriétaires ET locataires) spécifiques des certains points de ROI. Il y a beaucoup de changements des habitants qui ne sont pas toujours directement au courant de toutes les règles de ROI. S'il y a vraiment une situation dangereuse, il y a toujours les services publics et juridiques pour agir. (demande de Monsieur [redacted] ppt O 063)

XII. Adaptation ROI : Commission de recours

Décision 09 : L'AG 'E' décide d'installer, en cas de litige entre les copropriétaires avec le syndic, une commission de recours aux frais de l'ACP, composée de : une personne choisie par le copropriétaire, une personne au choix du syndic, si un accord n'est pas possible, un médiateur officiel agréé par les deux parties peut être ajouté aux frais de l'ACP. Ce comité fait une recommandation après avoir entendu toutes les parties et examiné les arguments. Si après cela, il n'y a pas d'accord, et que le copropriétaire fait une demande de conciliation au tribunal de paix, le syndic doit effectivement participer positivement à cette tentative de conciliation. (demande de Monsieur [redacted] ppt O 063)

XIII. Adaptation ROI : Le vote de l'ag

Décision 10 : L'AG 'E' décide QUE d'ajouter dans le Règlement d'Ordre Intérieur :

Décision 10A : Les votes sur l'AG 'E' se font par écrit sur une feuille sur laquelle tous les points de l'ordre du jour sont indiqués. Ce système plus moderne existe déjà lors de nombreuses réunions générales et garantit une plus grande indépendance et précision. La loi ne dit rien sur le mode de scrutin (à main levée ou sur papier). Un libre choix est donc possible. Décision 10B : Les électeurs ne peuvent voter que sur les points à l'ordre du jour, car les mandants n'ont donné mandat que pour les points connus de l'ordre du jour. Décision 10C : Le secrétaire doit enregistrer qui quitte la réunion entre tous les points à l'ordre du jour pour éviter les problèmes juridiques. (demande de Monsieur [redacted] ppt O 063)

XIV. Adaptation ROI : ÉLECTIONS légales du CDC

Décision 11: L'AG 'E' DÉCIDE que l'élection de la Conseil de Copropriété DE 'E' (CD 'E') doit être légale comme elle l'a été jusqu'en 2021. Cela signifie que chaque candidat doit agir directement et spécifiquement pour le CDC 'E'.

La procédure d'élection des membres du Conseil de Copropriété de 'E' a été modifiée depuis l'AG du 2022 inattendu, sans préavis et ni décision de l'AG 'E'.

Soudain, les membres des conseils partiels et seulement consultatifs (Ostie, Pompei et Rome) étaient automatiquement candidats pour l'AG 'E' et les candidatures directes pour le CDC 'E' n'étaient plus possibles comme cela l'a toujours été. (demande de Monsieur  appt O 063)

XV. Adaptation ROI : de faux ajouts au Règlement d'Ordre Intérieur

Décision 12: l'AG 'E' décide que le syndic doit retirer immédiatement quatre fausses ajouts au Règlement d'Ordre Intérieur, car ils n'ont pas été approuvés par un 'AG 'E' et ont donc été ajoutés par le syndic lui-même de sa propre initiative. Les 4 ajouts illégaux sont les suivants :

- Imposer une amende de 200 € pour le non entretien de la terrasse (transfert erroné d'une décision de l'AG 2018 au ROI 2020).
- Placer une pancarte de 'publicité interdite' dans la hall d'Ostie.
- L'annonce selon laquelle les propriétaires qui n'ont pas d'email ne seront plus avertis si leur terrasse privée sera contrôlée par des inconnus.
- L'interdiction d'obtenir un double badge pour le garage, qui provoque quelques difficultés familiales.

Il est inadmissible que le syndic modifie le ROI, à sa propre initiative, avec ou sans la collaboration de la CDC, sans que l'AG 'E' ne l'ait voté. On peut se demander combien d'ajustements ont été apportés au ROI au fil des ans sans que l'AG 'E' ait voté dessus. (demande de Monsieur  appt O 063)

XVI. Adaptation ROI : utilisation payante de l'ascenseur !!!

Décision 13 : L'AG 'E' décide que le paragraphe suivant du ROI, point 3, est supprimé : "Sans préjudice de la réparation des dégâts dûment constatés, les faux frais qu'entraînent inévitablement les déménagements et emménagements sont couverts par une indemnité forfaitaire fixée à 60 € par mouvement, montant indexé annuellement. Le montant (pour l'entrée et la sortie) est réclamé à l'emménagements (AG 'E' 2014)."

Il n'y a pas des frais pour accrocher la protection dans les ascenseurs et donc aucune raison de facturer l'utilisation de l'ascenseur de déménagement s'il n'y a pas de dommage. Et depuis quelque temps, 120 € est affiché sans décision de l'AG ! (demande de Monsieur  appt O 063)

XVII. Adaptation ROI : visiter la terrasse par n'importe qui ?

Décision 14 : L'AG 'E' décide que de supprimer le paragraphe dans le ROI (point 8, 7ème tiret) avec l'inscription permanente d'un mandat à la CDC ou à leurs délégués (qui sont donc inconnus !!!) pour visiter les terrasses privées.

Mais, le Code Civil, Art.3.90-§4, dit qu'un mandat supplémentaire pour le CDC doit être donné expressément et renouvelé chaque année par l'AG. Un mandat permanent est donc illégal. Il est inacceptable que quiconque, un voisin grincheux p.e., visite votre terrasse privée et de vous infliger ensuite une pénalité sans justificatif. Il n'y a également aucun recours possible au sein de l'ACP. Et pour le syndic et le tribunal, il suffit d'énoncer un soupçon ! (demande de Monsieur  appt O 063)

XVIII. Arrêter Le HARCÈLEMENT injuste

Décision 15 : L'AG 'E' DÉCIDE d'annuler la décision erronée et illégale de l'AG 'E' du 28/3/2022 - point 6e, et de présenter ses excuses au copropriétaire Corthals pour le préjudice moral causé. La décision erronée et illégale était la suivante : "à la majorité requise, l'AG décide d'assigner, en cas de nécessité – désorganisation de la copropriété, Mr. Corthals'. Deux personnes s'abstiennent, deux personnes votent contre. "
L'AG 'E' DÉCLARE qu'elle a pris cette décision erronée et illégale uniquement sur la base d'une campagne de diffamation et de haine orales avant l'AG. La preuve de cette campagne de diffamation verbale préalable est apportée par le fait que l'AG 'E' du 28/3/2022 a immédiatement procédé au vote sur cette proposition sans fournir aucun fait, argument, dossier, ... pour justifier/étayer cette décision ! Un tribunal populaire médiéval avec 100 pseudo-juges et sans dossier !

La proposition votée signifie qu'une citation à comparaître peut être envoyée à M. Corthals s'il devait "perturber l'ordre" à l'avenir. L'AG a donc rendu une décision sur des faits indéfinis qui ne se sont pas produits, mais qui, selon les proposants (qui ?), pourraient se produire. Quel est le sens du terme "désorganisation" ou "perturbation" (un traduction par le syndic) ? En pratique, le syndic pourrait donc tout interpréter comme "désorganisation, perturbation, ..." et donc envoyer une citation à comparaître pour n'importe quoi. Même parler ou simplement regarder certains résidents est déjà risqué. Un habitant a même déposé une plainte pour stationnement sur l'avenue du Forum pendant plus de 24 heures (Incroyable mais vrai) !!! Certains protagonistes propagent des plaintes/potins complètement inventés. La vérité est que le copropriétaire Corthals, après avoir osé contester une décision erronée, a été victime de harcèlements, de campagnes de haine et de diffamation, d'insultes écrites (con, psy, paranoïaque, bidule, malade, ...) par un président grossier (preuves disponibles), des fausses accusations criminelles sans preuves, de vandalisme, de sabotage de moyens de transport, des vols, ... contre lesquels il est obligé de réagir à chaque fois et il le fait de manière tout à fait légale. Également, depuis 3 ans, la victime du syndic reçoit d'innombrables fausses factures pour n'importe quoi (soumission de propositions à l'AG, signalement de dégâts sur des biens communs, réunion secrète du CDC, demande légale consultation de comptabilité, ...). Le syndic n'engagera jamais de poursuites judiciaires pour ces factures impayées ! Pourquoi ? Ce sont de fausses factures non justifiées. Le copropriétaire Corthals, dans sa légitime défense, n'a à aucun moment été reconnu coupable d'acte répréhensible ou d'infraction pénale.

Pourquoi certains protagonistes ont-ils si peur qu'ils utilisent tous les moyens, typiques de certains pays, pour tenter de faire taire un copropriétaire ? (demande de Monsieur appt O 063)

I. Fin des contrat

Décision 16 : L'AG 'E' décide que le syndic/ACP n'utilisera plus les services de l'avocat maître Hambye qui s'agit au nom des copropriétaires pour avoir sciemment et intentionnellement utilisé des mensonges clairs, pertinents et prouvés devant le tribunal, au nom de l'ACP.

- Par exemple, en citant un Acte de Base d'une autre copropriété et prétendre qu'il s'agit de notre copropriété (dossier disponible !).

- L'avocat prétend que le ROI du 2018 imposerait une astreinte de 200 € 'en cas de non-respect de l'entretien', mais cela n'est pas inclus dans le ROI 2018 et 2019.

- L'avocat nier sciemment, devant le tribunal avoir reçu une invitation à la conciliation alors qu'un PV de tribunal de paix montre qu'elle était bien présente.

- ... (les dossiers sont disponibles)

Cet avocat, censé agir au nom de l'ACP, n'a jamais voulu jouer avant tout un rôle de médiateur, mais plutôt donner des conseils sur la manière de mener les conflits à leur paroxysme. (demande de Monsieur [redacted] ppt O 063)

II. Fin des contrat

Décision 17 : L'AG décide de mettre la fin de contrat avec le syndic Couet & Associées et charge un nouveau syndic de mener une enquête indépendante et approfondie sur tous les dossiers après que le Syndic Couet & Associées a systématiquement refusé pendant des années de fournir une consultation juridique et contractuelle sur la comptabilité, les comptes trimestrielles et les dossiers importants. Une Assemblée Générale Extraordinaire est prévue pour la nomination d'un nouveau syndic. (demande de Monsieur [redacted] ppt O 063)

III. Des Assemblées Générales irrégulières

Décision 18 : L'AG 'E' décide de prendre acte du fait qu'il y a eu de nombreuses procurations irrégulières à 3 Assemblées Générales du 2020, 2022 et l'AG 2023. Le résultat est qu'a :

L'AG du 17/9/2020 : seulement 24,55 % étaient présents ou représentés ;

L'AG du 28/3/2022 : seulement 49,97 % étaient présents ou représentés ;

L'AG du 30/3/2023 : seulement 47,33 % étaient présents ou représentés.

Ces réunions générales auraient dû être reportées par la loi ! (demande de Monsieur [redacted] ppt O 063)

IV. CAMÉRAS DE SURVEILLANCE NON déclarées ? Argument HILARANTE du syndic !

Décision 19 : L'AG 'E' décide de prendre acte du fait que le syndic refuse, depuis des années, apporter la preuve que les innombrables caméras de surveillance privées dans notre propriété sont déclarées chaque année comme le prévoit la loi.

Après 3 ans, le syndic a enfin, par l'intermédiaire de votre avocat Maître Hambye, donné une raison vraiment hilarante à ce pertinent refus : "Les données personnelles de l'employé de la société COUET qui a procédé à la déclaration obligatoire figure sur celle-ci. Ses données personnelles n'ont pas à vous être communiquées." Les noms des employés et l'adresse de notre syndic personnel Couet sont connus de tous les copropriétaires par le biais de contrats, correspondances, courriels, etc. Ce ne sont donc pas des informations secrètes après tout. Ce raisonnement HILARIEUX de votre syndic/avocat ferait en sorte qu'aucun document, correspondance, etc. ne puisse être communiqué aux copropriétaires s'il contient le nom d'un employé de Couet et l'adresse de son employeur Couet. Cela entrera probablement dans l'histoire du droit! La véritable raison de ce refus pertinent de fournir la preuve des déclarations obligatoires est donc très probablement que les déclarations n'ont jamais eu lieu. Mais cela signifie aussi qu'en cas d'incidents (vol, agression, etc.) l'auteur peut invoquer la nullité des

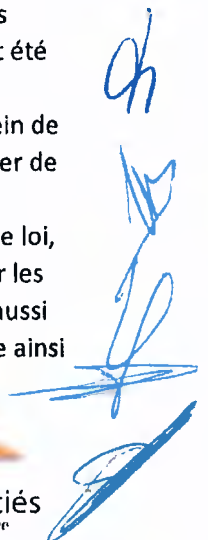
preuves. Il est souligné que les serveurs des caméras ont simplement été volés après des incidents survenus il y a plusieurs années. (demande de Monsieur [nom] - art. 1063 appt O 063)

V. déni de l'existence du droit

Décision 20 : L'AG 'E' décide de prendre acte du fait que le syndic refuse, depuis des années, de fournir une mise à jour des adresses des copropriétaires, bien que cela soit prévu par la loi, la Commission de la Vie Privée a précisé que la législation GDPR ne peut pas s'appliquer ici et un tribunal confirme que les adresses des copropriétaires doivent être partagées.

En résumé: Tous les copropriétaires doivent pouvoir communiquer librement et indépendamment entre eux au sujet, entre autres, du syndic et avoir la faculté légale de convoquer, s'ils le souhaitent, une Assemblée Générale extraordinaire (et non l'Assemblée Générale annuelle obligatoire) avec 20 % de les actions avec leur propre ordre du jour qui n'a pas été établi par le syndic et où, entre autres, le syndic peut être révoqué. Cette assemblée générale extraordinaire peut légalement être convoquée sans la coopération du syndic, si nécessaire, pour lequel celui-ci a également besoin des adresses de tous les propriétaires. En détail: Art. 3.89. §5 14° Code Civil dit que: "le syndic doit fournir la liste et les données personnelles aux copropriétaires à leur première demande". Dans son avis, le comité de protection de la vie privée suit la motivation du législateur et précise dans son avis que: "... par exemple lorsque des copropriétaires souhaitent discuter entre eux de la méthode de travail du syndic (libre et indépendant sans ingérence du syndic, ndlr). Le comité considère que la fourniture de telles informations par le syndic est justifiée et estime que cela résulte de la nature des règles légales qui encadrent l'association des copropriétaires." Par ailleurs, la Commission vie privée cite également une déclaration évidente du Tribunal de Paix de Liège: "L'application de la loi sur la copropriété implique que ces données soient connues de chaque co-propriétaire. Si les données ne sont pas connues, Art. 3.87. §2. Code Civil pourrait ne pas recevoir une demande" Art. 3.87. §2. du Code Civil prévoit donc clairement qu'un ou plusieurs propriétaires détenant 20 % des quotités peuvent faire convoquer une assemblée générale extraordinaire par le syndic (donc totalement indépendante de l'assemblée générale annuelle ordinaire) et si le syndic refuse, ces copropriétaires peuvent eux-mêmes convoquer ce assemblée générale extraordinaire. Mais pour qu'il soit valable, il leur faut bien entendu les dernières adresses de TOUS LES PROPRIÉTAIRES.

L'argument hilarant de Maître Hambye/syndic Cependant, le syndic prétend par l'intermédiaire de Maître Hambye que l'Art. 3.87. §2. Code Civil serait en réalité superflu puisque tout pourrait être mis à l'ordre du jour et discuté lors d'une Assemblée Générale ordinaire. Cependant, un copropriétaire a déjà soumis des propositions à l'AG'E' depuis 3 ans, mais elles ne sont jamais discutées, soi-disant par manque de temps, après que d'autres points de l'ordre du jour aient été délibérément étirés pendant plus de quelques heures. De plus, seulement +-20% des copropriétaires sont présents à l'AGA. On n'a donc pas accès à tous les copropriétaires. Au sein de l'AG elle-même, en raison de l'ordre du jour serré, il n'est pas non plus possible de se consulter de manière informelle. Maître Hambye/syndic ne comprend pas, bon gré mal gré, du moins pas l'existence et l'intention de l'Art. 3.87. §2. Code civil. En fait, elle ignore tout simplement cette loi, l'avis du comité de protection de la vie privée et le jugement d'un tribunal de ne pas partager les adresses des copropriétaires. De cette façon, le syndic a le monopole de la communication (aussi par e-mail) et empêche la libre communication entre tous les copropriétaires. Le syndic tente ainsi



d'empêcher toute objection contre elle de manière illégale. (demande de Monsieur [redacted] O 063)

L'avocate Maître Hambye,

21. Reconduction du mandat du Syndic (majorité absolue)

À la majorité requise le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] y opposent
Monsieur [redacted] et Madame [redacted] abstiennent

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h45

N.B. : Il a été constaté lors de l'Assemblée que Monsieur Corthals a, à de nombreuses reprises, perturbé la bonne tenue de la réunion et a empêché que des échanges entre copropriétaires se déroulent de manière constructive, dans le calme et dans le respect mutuel.

Le comportement nocif et déplorable de Monsieur Corthals a entraîné des actes et paroles agressifs à son encontre de la part de copropriétaire malgré eux.

Un de ces mêmes copropriétaires a menacé de faire appel au 112 tant la situation était insoutenable.

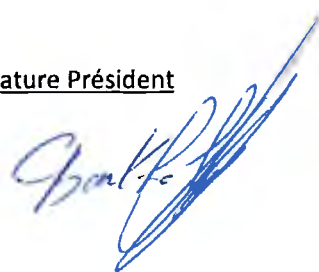
Il est regrettable que ces événements se produisent et l'Assemblée espère vivement ne plus devoir être confrontée à cette situation inadmissible.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



28



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.

Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800.049



Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «Résidence E»
Avenue du Forum, 13-17
1020 Bruxelles
BCE: 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire

Le 16 septembre 2024 à 18h00

- Prise des présences à partir de 17h30 -

Tenue au Jan-van-Ruusbroeckcollege situé avenue du Forum, 4 à 1020 LAEKEN

Dans le réfectoire (au niveau de la plaine de jeux) – aucune boisson prévue (bar fermé)

1. Validité de l'assemblée générale

Couet & Associés ouvre la séance à 18h20 et déclare celle-ci valable, 92 Copropriétaires sur 181 sont présents ou représentés et totalisent 5961 quotités sur 10000.

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

Le Syndic en profite pour communiquer aux copropriétaires que la visite des terrasses arrière est prévue le 23 septembre prochain entre 09h00 et 13h00.

La visite des terrasses avant des entrées POMPEI et ROME est prévue quant à elle le 26 septembre prochain entre 0900 et 13h00 également.

Les terrasses avant de OSTIE ne sont pas encore concernées vu le chantier en cours actuellement.

Une communication sera envoyée par email et un avis sera affiché dans le hall des 3 entrées.

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

À l'unanimité, Monsieur _____ nommé Président de séance.

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

Monsieur Kantaridis rejoint la réunion.

3. Validation des décisions prises lors des Assemblées Générales Extraordinaires des 3 entrées sur les travaux à réaliser par la société ART & VOLTIGE au niveau des façades avant après purge (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

a. OSTIE (le 20/06/2024)

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision prise sur les travaux à réaliser par Art & Voltige : offre 240760 (offre complète - Réparations béton en façade avant & mise en peinture des frontons, cieux et bandeaux bruns) ainsi que sur l'offre 240757 (Ancrage latéral des garde-corps).

Et ce pour un montant total de €175.494,66 TVAC.

Les travaux seront financés via le Fonds de Réserve OSTIE.

b. POMPEI (le 21/08/2024)

A la majorité requise, l'Assemblée approuve la décision prise sur les travaux à réaliser par Art & Voltige : l'offre 240814 (Réparation béton en façade avant & mise en peinture des frontons, cieux et bandeaux bruns).

Et ce pour un montant total de €115.026,02TVAC
Les travaux seront financés via le Fonds de Réserve POMPEI.

Monsieur [] oppose (ainsi que les copropriétaires qu'il représente :

c. ROME (le 21/08/2024)

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision prise sur les travaux à réaliser par Art & Voltige : l'offre 240815 (Réparation béton en façade avant & mise en peinture des frontons, cieux et bandeaux bruns).
Et ce pour un montant total de €130.369,92TVAC
Les travaux seront financés via le Fonds de Réserve ROME.

4. Réparations et mise en peinture de la façade avant des cages d'escalier NO et SO - offre de ART&VOLTIGE (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic informe l'Assemblée qu'en plus de la façade avant des entrées, les escaliers de part et d'autre de l'immeuble doivent également faire l'objet d'une réfection.

Réparation beton simplifiée	1,00	30.399,49 €	30.399,49 €
	Unité(s)		
- Réparation simplifiée plane au niveau des dalles verticales			
- Préparation du support par grattage, dépoussiérage			
- Grattage des fers à béton et traitement de ceux-ci avec un produit type Basf Nanocrete AP 5000			
- Si nécessaire pose d'épingles inox en fond de coffrage			
- Fourniture et mise à mesure des planches de coffrage			
- Pose des coffrages			
- Humidification du support pour favoriser le mariage de la résine avec le support			
- Réparation au béton résine monocomposant type Basf / masteremaco 52/00			
- Décoffrage et finitions			
Comme expliqué en réunion, des purges et réparations plus importantes seront à réaliser autour des dalles palières et dalles verticales de la cage d'escalier extérieure Sud-Ouest.	3,00	398,00 €	1.194,00 €
	Unité(s)		
Forfait par réparations ponctuelles plus importantes.			
Divers travaux de façade	1,00	11.636,38 €	11.636,38 €
	Unité(s)		
Peinture des frontons de la façade Ouest uniquement.			
Récapitulatif des teintes validées :			
Blanc : RAL 9001			
Brun : RAL 8002			
- Protection de l'ouvrage			
- Préparation du support par grattage, mordançage et ponçage si nécessaire			
- Pose d'un fixateur acrylique teinté, ainsi qu'une couche de finition.			

L'offre 240877 de la société ART & VOLTIGE est approuvée à la majorité requise pour un montant €45.823,66 TVAC (premier poste de €390,00 HTVA non inclus vu qu'il n'y aura pas d'interruption de chantier).

Madame [] abstient.

Monsieur N (+ ses procurations :
s'y opposent.

IT) et Monsieur ' ~O

Les travaux seront financés à travers les charges courantes

L'Assemblée Générale demande qu'une expertise soit réalisée pendant le chantier (avant les peintures et après).

5. Mandat à donner à la société ARIES CONSULTANT pour l'introduction du renouvellement du Permis d'Environnement – majorité absolue

Le Syndic rappelle à l'Assemblée que cette société a été mandatée lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire afin d'émettre un rapport d'incidences dans le cadre du renouvellement du Permis d'Environnement 1B. Il est suggéré ici et vivement conseillé de mandater ARIES CONSULTANT dans le cadre du renouvellement même afin de s'assurer que la procédure soit correctement exécutée et que le résultat soit escompté.

L'offre soumise :

8.1. Réalisation du dossier de demande de permis d'environnement de classe 1B

Le montant total des honoraires pour la réalisation d'une demande de permis d'environnement de classe 1B s'élève à **2.943,7 euros HTVA**. Le détail du calcul du prix est présenté ci-après.

La description	Total
Demande de Permis d'environnement	€ 2,943.70
Coordination du dossier et demandes d'informations	€ 913.60
Constitution de la liste des installations classées et complétion du formulaire	€ 342.60
Collecte, vérification et mise en page des annexes	€ 304.50
Réalisation du dossier cartographique	€ 812.00
Suivi du dossier auprès de l'administration / Phase de compléments	€ 571.00
Total	€ 2,943.70

A l'unanimité, l'Assemblée donne son mandat à la société ARIES CONSULTANT pour un montant de €2.943,70 HTVA. Ces prestations seront honorées à travers les charges courantes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h05.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800.049



Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

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.

Association des Copropriétaires
Résidence E, entrée « ROME »
Avenue du Forum 17
1020 Bruxelles
BCE : 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire

Le 18 mars 2025 à 18h00

Tenue au Jan-van-Ruusbroeckcollege situé avenue du Forum, 4 à 1020 LAEKEN

Dans le réfectoire (au niveau de la plaine de jeux) – aucune boisson prévue

Prise des présences à 17h45 précise

En présence de la société ART & VOLTIGE

1. Validité de l'assemblée générale

Couet & Associés ouvre la séance à 18:19 et déclare celle-ci valable, 26 Copropriétaires sur 50 sont présents ou représentés et totalisent 1669 quotités sur 3120.

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

2. Élection du président et du secrétaire de l'assemblée générale - Majorité absolue

À l'unanimité Madame t nommée Présidente de séance.

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

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGE ROME - Majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 17/03/2026, même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

- Remplacement des éclairages dans les communs (hors rez de chaussée et -1) par des détecteurs de mouvements par la société SOS ELEC
- Mise en conformité de l'installation électrique commune de l'entrée ROME par la société ADSK
- Tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire le 21/08/2024 dans le cadre réparations supplémentaires à prévoir au niveau de la façade avant (ROME uniquement) avant repeinture
- Travaux de réfection de la façade avant par la société ART & VOLTIGE
- Remplacement de la serrure au niveau de la porte menant vers les garages par la société HOUSE PROTECT
- Interventions de la société ADSK au niveau du système de parlophonie commune
- Remplacement de starters et de tube led dans les garages par la concierge
- Intervention de la société CLABOTS au niveau de la 2ème porte d'entrée de l'immeuble
- Achat de cartouches d'encre, de papier, colle par les membres du Conseil de copropriété

Le Syndic remercie les copropriétaires de rappeler à leurs locataires ces règles de bonne conduite :

- RAPPEL - Les membres du Conseil ne sont pas des concierges
- RAPPEL -les copropriétaires/occupants qui font appel à la conciergerie pour des demandes privatives : ils le font sous leur entière responsabilité et en aucun cas sous celle de l'immeuble ni de la conciergerie.
- RAPPEL du Règlement d'ordre intérieur (ROI) : tout manquement ou non-respect du ROI entraîne automatiquement une pénalité de 200€ pour l'occupant.
Aucun objet privatif ne peut se retrouver dans les parties communes (palier, couloirs caves, halls, etc...)
- RAPPEL concernant les poubelles et encombrants : le tri sélectif doit être fait par les occupants et non par la conciergerie. Les occupants sont donc priés de découper leurs cartons en morceaux et de mettre leurs ordures dans les poubelles adéquates.
Il est demandé de ne pas stocker les poubelles sur les terrasses.
En aucun cas, les encombrants ne peuvent être déposés/abandonnés dans l'immeuble, dans les communs ou encore dans le local poubelles.
Et ce de même pour les conteneurs oranges dans lesquels seuls des sacs oranges peuvent être déposés contenant uniquement des déchets alimentaires
- RAPPEL de l'utilisation des places visiteurs : les places visiteurs sont réservées aux occupants de l'immeuble E et à leurs visiteurs. Il est strictement interdit de garer sa voiture de façon permanente.

5. Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

Membres actuels : Mme [] et Monsieur []

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame []

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur []

6. Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

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

Appel aux candidatures

À la majorité requise, Madame [] est élue.

À la majorité requise, Monsieur [] est élu.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

7. Sinistres – point d'information

Le Syndic informe l'Assemblée que pour l'entrée ROME, 8 sinistres sont encore ouverts au bilan :

494085 - Sn85 - 2024 - de - manque d'étanchéité joints de douche

Il a été constaté que malgré la réparation de la cause que le plafond du salon de l'appartement R.031 était toujours humide. Monsieur [] a confirmé que les joints ont bien été réparés.

Une nouvelle recherche devra être programmée.

494093 - Infiltrations Rome r044 -

La cause a été réparée, le Syndic est dans l'attente d'un devis de remise en état de l'appartement R.044

Une discussion a lieu sur la réparation 50-50 d'une facture dans le cadre d'une intervention au niveau d'une décharge commune mais « privative » entre 2 appartements.

Jusqu'à nouvel ordre (inscription au ROI), les dépenses liées à ces interventions seront considérées comme communes à tout l'immeuble.

Problèmes d'étanchéité au niveau de la terrasse de l'appartement R.151 et R.152 qui entraîne des infiltrations dans l'appartement de Monsieur (141).

La société ID CONSTRUCTION a été mandatée pour ce travail.

Infiltrations dans la CAVE 6 (copropriétaire : Madi)

La cause a été identifiée mais le copropriétaire ne répond pas aux emails ni recommandés du Syndic. Le Syndic prendra d'autres mesures afin de veiller à ce que la cause soit réparée.

Une recherche spécifique au niveau de la douche doit être effectuée par une société de plomberie.

Infiltrations dans le couloir dans les sous-sols menant aux garages :

La cause a été déterminée, la société ESB doit intervenir dans l'appartement R.071 : remplacer la section défectueuse dans la cuisine entre la décharge des eaux usées et la connexion de l'appartement

Infiltrations dans les sous-sols :

Une première recherche a été effectuée par la société ESB qui indique qu'un tuyau de chauffage serait percé dans le hall de l'appartement R.004.

Le Syndic a décidé d'effectuer une nouvelle recherche afin de vérifier les résultats de la première et, si possible, d'éviter une cassure potentiellement évitable.

Infiltrations dans l'appartement R.084 et R.074 en lien avec un collecteur d'eau qui a cédé :

La cause a été réparée, le Syndic est dans l'attente d'un retour du courtier en ce qui concerne une éventuelle expertise

Infiltrations dans le box de garage numéro 3 :

Ce sinistre est en cours de recherche

Infiltrations dans l'appartement de Monsieur (2)

La recherche doit débuter par l'appartement du 6^{ème} étage (R.062) qui est prévue dans le courant du mois de mars

Ce point sera évoqué lors de l'Assemblée de la RESIDENCE E mais le Syndic informe l'Assemblée que le taux de sinistralité est catastrophique. Le 16/05/2024, vu de l'évolution de la sinistralité, la compagnie a imposé une franchise de €2.500,00.

Le Syndic rappelle à tous les copropriétaires l'importance d'entretenir son bien.

8. Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

- a. Point d'information sur l'audit réalisé par le cabinet d'architecture HOSMOSE (avant mise en peinture) dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE en façade avant (ROME)

Le Syndic a soumis à tous les copropriétaires via la plateforme le rapport d'audit réalisé par le bureau d'architecture HOSMOSE.

En voici les conclusions :

5 CONCLUSIONS :

5.1 Contrôle de l'exécution des travaux :

- 5.1.1 La réalisation des travaux sur cordes ne nous permet pas d'en contrôler la qualité durant leur exécution comme le permet, au contraire, la réalisation sur échafaudages.
- 5.1.2 Nous n'émettons donc dans le présent rapport qu'un avis sur les constats visuels qu'il nous est possible de dresser après réalisation des travaux.
- 5.1.3 Il ne constitue donc nullement une attestation de garantie de bonne qualité des ouvrages.

5.2 Qualité des travaux

- 5.2.1 La qualité des travaux que nous pouvons observer de visu nous semble répondre aux règles de l'art.

5.3 Mastic d'étanchéité des parements

- 5.3.1 Nous attirons l'attention de la copropriété sur le fait que des joints de mastic souples sont reconnus pour ne pas bénéficier d'une durée de tenue de 10 ans s'ils ne sont pas régulièrement contrôlés, entretenus, voire remplacés si nécessaire.

5.4 Peinture des ciels de balcons

- 5.4.1 Nous réitérons et confirmons ici notre conseil de ne pas procéder à la peinture des ciels de balcons avant d'avoir procédé à la rénovation de l'étanchéité des balcons dont la défaillance évidente est constatable de visu.
- 5.4.2 Même si la peinture préconisée par l'entreprise répondait aux prescriptions en matière de perméabilité à la vapeur d'eau, la quantité qu'en contiennent les différentes couches constituant les balcons est telle que la peinture viendra inmanquablement à se détériorer rapidement.

ART et VOLTIGE présent à l'Assemblée évoque oralement cet audit et spécifiquement le point lié à la peinture.

- b. Approbation à donner sur le changement de type de peinture dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE en façade avant (ROME)

- I. Présentation de la proposition et décision

En lien avec l'expertise, l'architecte a suggéré à ART & VOLTIGE d'utiliser une peinture de meilleure qualité, plus résistante, couvrante et imperméable aux vapeurs d'eau mais qui représente un surcout de €10.238,95TVAC. Un grattage de la peinture existante n'est pas nécessaire.

ROME - 17

OPTION : Application d'une peinture de type LUCITE HOUSEPAINT Microporeuse

Mise en peinture - supplément au devis 240815 (64.575€ de peinture et préparation de support)	1,00	9.659,39 €	9.659,39 €
		Unité(s)	

-OPTION 2: Application d'une peinture de type LUCITE HOUSEPAINT Microporeuse

Suite au passage du Bureau Hosmose, une peinture perméable à la vapeur d'eau et aux propriétés anti-carbonatation est recommandée.

Nous vous proposons ici le traitement des zones préalablement définies (frontons, bandeaux bruns et ciels de balcon) en deux couches (selon prescriptions fabricants) des zones concernées.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce supplément de €10.238,95TVAC

II. Financement

Cette offre sera financée par le Fonds de Réserve de l'entrée ROME

c. Travaux de réfection à réaliser au niveau de la façade arrière (ROME)

i. Présentation des offres pour un piquage et prise de décision

Le Syndic a soumis à tous les copropriétaires via la plateforme en ligne, l'offre de la société ART & VOLTIGE :

Rome 17 - Purge et inspection de la façade arrière

Description	Quantité	Prix net	Montant
Analyse de risques, installation, mise en place des moyens d'accès, suivi	1,00	350,00 €	350,00 €
- Rédaction d'un PPSS propre aux travaux à réaliser	Unité(s)		
- Réalisation de l'analyse de risques de dernière minute			
- Démarrage			
- Pose des protections et balisages internes et externes nécessaire			
- Suivi du chantier, par notre gestionnaire et toute une équipe support			
- Retour d'informations avec le chef d'équipe, échange de photos			
- mise en décharge agréée			
- Suivi administratif			

Description	Quantité	Unité(s)	Montant
Purge / Peignage / Mise en sécurité	1,00		8.546,00 €
- Mise en sécurité d'éléments de béton ou autres prêts à tomber de vos façades		Unité(s)	8.546,00 €
- Sondage des éléments non adhérents de l'ensemble de la zone définie au marteau type géologue, actionné par la simple force de l'avant-bras			
- Application d'une barbotine pour protection des armatures mises à nu et stabilisation de la progression de la dégradation dans les bétons purgés.			
- Des tests au nettoyeur à haute pression seront faits lors de cette première phase afin de chiffrer la suite de l'intervention de façon plus précise possible.			
- Rapport photos			
REM : Cette phase importante de mise en sécurité nous permettra de quantifier les dégradations et sera suivie d'un devis de réparation et de mise en peinture.			

Il est donc suggéré dans le cadre de la réfection de la façade arrière de en premier lieu procéder à une purge de la façade puis d'en obtenir un rapport ainsi qu'un devis pour les travaux principaux identiques à ceux réalisés en façade avant.

Montant de €9.429,76TVAC

A la majorité requise, l'assemblée décide de postposer ce point à une prochaine Assemblée.

ii. Financement

Point non relevant

9. Audit à réaliser sur les vannes palières privatives en mauvais état afin d'anticiper tout sinistre (fuites) - point d'information

Le Syndic a fait intervenir la société ESB pour cet audit mais les copropriétaires/occupants n'ont pas pu être prévenus à temps.

Le Syndic communiquera dès lors une autre date dans les temps afin de laisser les copropriétaires/occupants le temps de s'organiser.

10. Point d'information sur l'obligation de placement de détecteurs de fumées dans les parties privatives à compter de janvier 2025

Le Syndic informe l'Assemblée que depuis le 1er janvier 2025, l'installation de détecteurs de fumée est devenue obligatoire dans tous les logements de la Région de Bruxelles-Capitale, y compris les appartements en copropriété, qu'ils soient occupés par leur propriétaire ou loués. Bruxelles.

Chaque propriétaire est responsable de l'installation et de l'entretien des détecteurs de fumée dans son appartement.

Les détecteurs doivent être conformes à la norme EN 14604.

Ils doivent être équipés d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être reliés au circuit électrique avec une batterie de secours.

Chaque copropriétaire doit supporter les coûts d'achat et d'installation des détecteurs. Il est également responsable de leur remplacement au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabricant ou en cas de dysfonctionnement.

Il est essentiel de se conformer à ces obligations pour assurer la sécurité de tous les occupants et éviter d'éventuelles sanctions.

11. Point d'information sur les problèmes de stabilité du linteau en façade avant (châssis) au 15ème étage dans l'appartement de Monsieur Hartane (rapport architecte HOSMOSE)

Monsieur Hartane a signalé au Syndic des fissures au niveau du linteau de son appartement.

Le syndic a dès lors pris contact avec un bureau d'architecture et ne voici son rapport :

3 CONSTATATIONS :

3.1 Appartement +15 penthouse gauche

- 3.1.1 Nous constatons que l'un des trumeaux de la façade avant de l'appartement présente des traces manifestes d'humidité dues à des infiltrations.
- 3.1.2 Nous y mesurons un taux d'humidité relative excessif, au niveau des plinthes et nul environ un mètre plus haut.
- 3.1.3 Ce trumeau sépare deux baies donnant accès à la toiture-terrasse avant.
- 3.1.4 Les châssis de ces deux baies sont neufs et portent encore les adhésifs de protection.
- 3.1.5 Le trumeau maçonné n'est plus recouvert par aucun bardage ni parement.
- 3.1.6 Nous ignorons la nature de ce parement et la raison de ce démontage.

-
- 3.1.7 Une fissure est visible entre la tête du trumeau et la poutre linteau en béton armé qui couvre les deux baies et le trumeau.
 - 3.1.8 Le trumeau est constitué de blocs de béton maçonnés.
 - 3.1.9 Une vidéo nous a été envoyée par le propriétaire qui montre les mouvements de vacillement du trumeau vers l'intérieur et l'extérieur de l'appartement, vacillement constaté lors de la pose des nouveaux châssis.
 - 3.1.10 Ce film n'est pas transposable dans le présent rapport mais nous en attestons la véracité.

4 HYPOTHESES :

4.1 Mouvements et fissures du trumeau

- 4.1.1 Les mouvements et fissures du trumeau maçonné sont dus à l'absence de liaison mécanique entre la maçonnerie et le linteau de béton.
 - 4.1.2 Les mouvements inévitables des toitures qui reposent, entre autres appuis, sur le linteau provoquent les fissures qui ont été constatées.
-

- 4.1.3 L'ampleur actuelle des fissures est suffisante pour permettre le vacillement du mur sans que celui-ci soit encore maintenu par la largeur de la maçonnerie et du linteau.
- 4.1.4 La maçonnerie n'est, à ce jour, plus maintenue en place que par la mousse expansive de calfeutrement.

5 SOLUTION :

5.1 Armatures de liaison et ancrage chimique

- 5.1.1 Nous conseillons de faire poser au minimum 4 barres d'acier d'armatures crénelées BE500 diam 12mm dans des saignées disquées, au préalable dans le linteau et dans la maçonnerie, armatures qui seront ancrées chimiquement dans le linteau et dans un remplissage au mortier R4 du bloc supérieur du trumeau.
- 5.1.2 De la sorte, la liaison entre les deux éléments empêchera les mouvements de vacillement du trumeau.
- 5.1.3 Le pied du trumeau sera sans doute à stabiliser avec un mortier R4 antiretrait.

6 IMPUTATION

6.1 Ouvrages de structure

- 6.1.1 Le trumeau maçonné, comme le linteau de béton sont des éléments structuraux de l'immeuble et des façades et toitures du penthouse.
- 6.1.2 En toute logique, ils sont donc à considérer comme des éléments communs de l'immeuble dont la charge est donc à supporter par la copropriété.
- 6.1.3 La consultation de l'acte de base de la copropriété confirmera ou infirmera cette supposition que nous émettons sans avoir pu consulter ce document.

Le Syndic doit se charger de trouver une société qui pourra répondre aux solutions proposées par HOSMOSE.

Le rapport sera mise sur la plateforme Syndic, les copropriétaires ont jusqu'au 31/03/2025 pour poser leurs questions.

12. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières – point information

Concierger/remplacement en cas d'absence	BUSERCO
Secrétariat sociale (et affiliations)	GRH 323 (Acerta, Mensura, Edenred)
Entretien des ascenseurs	LIFT UP
Contrôle des ascenseurs	VINCOTTE
Electricité des parties communes	TOTAL ENERGIES
PJ Madame Van Beneden	ARAG
Entretien équipements incendie	SAFE & SOUND
Entretien des égouts	MAXI CLEANING
Collecte des déchets	Bruxelles Propreté
Entretien porte de garage	PORTOMATIC
Relevés et répartitions consommation	TECHEM

b. Fonds de réserve

Proposition de maintenir l'approvisionnement de 4 appels trimestriels de €15.600,00 chacun

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €15.600 chacun.

13. Mandat

- a. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : €5.000,00HTVA/an

À l'unanimité, l'Assemblée fixe le montant à €5.000,00HTVA/travaux.

14. Présentation des points soumis au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire de E – point information

Les points habituels de décharges, élections et reconductions de mandats seront soumis aux votes.

Les divers rapports portant sur l'exercice seront parcourus oralement lors de l'Assemblée.

Les décisions prises aux Assemblées des entrées seront entérinées.

Un point d'information sera donné sur l'audit réalisé par la cabinet d'architecture HOSMOSE (avant mise en peinture) dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE en façade avant.

Une décision sera à prendre dans le cadre du changement de type de peinture pour les escaliers NO et SO dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE.

Un mandat sera à donner à la société DEPLASSE dans le cadre du remplacement des conduites de chauffage et de distribution d'eau issue de la chaufferie centralisée du site « Parc Forum » vers le bloc E

Un point d'information sera fait sur le renouvellement du permis d'environnement et une décision devra être prise sur des travaux obligatoires éventuels à prévoir à la suite de ce renouvellement et à la visite du SIAMU.

Un mandat devra être donné au Syndic pour l'obtention de la prime suite à la mise en conformité de l'installation électrique commune de la résidence

Un point d'information sera donné sur la situation de l'assurance incendie de l'immeuble

Un point d'information sera donné sur l'obligation de placement de détecteurs de fumées dans les parties privatives à compter de janvier 2025

Un point d'information sera donné sur le système de parlophonie au niveau du grand portail d'entrée

Un point d'information sera donné sur le certificat PEB des appartements obligatoire en 2025 et sur l'obligation de certificat PEB pour les copropriétés à partir de 2030 à Bruxelles

Un point d'information sera donné sur la mise en conformité électrique des installations privatives

Divers points proposés par des copropriétaires seront parcourus, détaillées par les intéressés et votés ensuite par l'Assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Présidente



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.



Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 800.049



Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «Résidence E»
Avenue du Forum, 13-17
1020 Bruxelles
BCE: 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 26 mars 2025 à 18h00

- Prise des présences à partir de 17h30 -

Tenue au Jan-van-Ruusbroeckcollege situé avenue du Forum, 4 à 1020 LAEKEN

Dans le réfectoire (au niveau de la plaine de jeux) – aucune boisson prévue

En présence de l'avocate, Maître Hambye et d'un représentant de la firme ART & VOLTIGE

1. Validité de l'assemblée générale

Couet & Associés ouvre la séance à et déclare celle-ci valable, 93 Copropriétaires sur 181 sont présents ou représentés et totalisent 6341 quotités sur 10000.

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, Monsieur [nom] 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

Proposition : le 25 mars 2026

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de mars.

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mercredi 25 mars 2026.

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

Le Syndic énonce à l'Assemblée les divers travaux qui ont été réalisés au sein de la RESIDENCE E dans le courant 2024.

5. Rapport oral du représentant du PARC FORUM (Monsieur Bartholomew) et du représentant du CHAUFFAGE FORUM (Monsieur Geirs) sur l'exercice écoulé

Monsieur [nom] et Monsieur Geirs énoncent oralement leur rapport.

6. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes externe (Grant Thornton)

La société GRANT THORTON a émis son rapport sur l'état de la comptabilité.
Ce document se trouve sur la plateforme en ligne.

Le rapport conclut ceci :

Compte tenu des dispositions comptables en vigueur, il ressort de nos travaux de contrôle que les comptes au 31 décembre 2024 de l'ACP Parc du Forum – Immeuble E traduisent fidèlement et correctement la situation financière et le patrimoine de la copropriété. Les quelques recommandations et remarques émises dans ce rapport portent sur des montants peu significatifs et ne remettent aucunement en question notre conclusion d'ensemble. Nous proposons de ce fait à l'assemblée générale d'approuver le bilan ainsi que l'état des dépenses clôturés au 31 décembre 2024 et de donner décharge au syndic pour la période écoulée.

L'Assemblée en prend acte.

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic (période du 01/01/2024 au 31/12/2024) - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes externe, à la majorité requise, l'Assemblée approuve les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Votent contre : Kateteko et Kinet.

- c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic signale que sans prendre en compte les décomptes trimestriels du T4-2023, un bon nombre de copropriétaires présentent des impayés. Il est impossible de lister les copropriétaires en défaut vu que les décomptes viennent d'être émis. Ceux-ci doivent être honorés pour au grand plus tard fin avril.

L'Assemblée en prend acte.

7. Procédures judiciaires en cours

- a. Dossiers recouvrements de charges

Maître Hambye, Conseillère de la copropriété est présente afin d'évoquer ce point. Le Syndic fait savoir à l'Assemblée qu'actuellement les dossiers suivants sont ouverts :

- b. Dossiers Monsieur Corthals

Maitre Hambye s'exprime oralement auprès de l'Assemblée afin de donner un mot d'explication sur les dossiers

Madame te l'Assemblée.

8. Sinistres - état des sinistres en cours

a. Dossiers ouverts – point d'information

Le Syndic informe l'Assemblée que ces dossiers sont ouverts au bilan :

494074 - Sn74 - de - infiltrations salon vercouter par pignon sud	1 852.28
494084 - Sn84 - 2024 - de - fuite radiateur nelissen - smets	3 440.79
494085 - Sn85 - 2024 - de - manque d'étanchéité joins de douche hertay - el grani	791.92
494087 - Sn87 - 2024 - de - fuite canalisation chauffage générale entre chaufferie et bloc e	12 050.74
494089 - Sn89 - 2024 - de - infiltration daumerie	2 596.60
494090 - Sn90 - 2024 - de - infiltration toiture/cheminée - commune 15ème	212.50
494091 - Sn91 - de - infiltration toiture - vercouter	2 400.26
494092 - Sn92 - 2024 - de - infiltration toiture vandenbreede	765.52
494093 - Infiltrations rome r044 - szuchniewick	1 915.40

494074 - Sn74 - de - infiltrations salon par pignon sud

Ce dossier est en cours de clôture. Le Syndic a réceptionné les PVE signé suite à l'expertise.
Le Syndic est dans l'attente des factures de remise en état.

494085 - SN85 - 2024 - DE - Manque d'étanchéité joins de douche

Ce dossier est en cours de clôture.
Le Syndic est dans l'attente de la facture de remise en état.

494087 - SN87 - 2024 - DE - Fuite canalisation chauffage générale entre chaufferie et bloc E

Le Syndic signale à l'Assemblée être dans l'attente d'un retour du gestionnaire Syndic du PARC-CHAUFFAGE (ASVEDEC).
Le Syndic se renseignera auprès de VALEX ASSURANCES afin d'obtenir aide dans ce dossier.

494089 - SN89 - 2024 - DE - Infiltration

En cours de clôture.

494090 - SN90 - 2024 - DE - Infiltration toiture/cheminée - commune 15ème

En cours de clôture, la remise en état a été effectuée par un peintre, ce dossier ne sera pas déclaré auprès d'AXA.

494091 - SN91 - DE - Infiltration toiture -

Ce dossier est en cours de clôture.

494092 - SN92 - 2024 - De - Infiltration toiture

Monsieur . transmis son devis de remise en état, le dossier est en cours de clôture.

494093 - Infiltrations ROME R04

Le Syndic est dans l'attente d'un devis de remise en etat de Monsieur

494084 - SN84 - 2024 - DE - Fuite radiateur NELISSEN – SMETS

Ce dossier est en cours de clôture.

Le Syndic informe l'Assemblée que d'autres sinistres n'ont pas fait l'objet d'une ouverture au bilan et/ou d'une demande de couverture par l'assurance :

ROME :

- Infiltrations dans le couloir menant aux garages au -1 : une recherche prévue par la société FLOWCUS est prévue le 11 avril prochain. Les copropriétaires ont été prévenus par email et un avis a été affiché.

- Rupture du collecteur dans la buanderie et dégât des eaux jusqu'au 7e étage (

Le Syndic est dans l'attente d'un retour du courtier en assurances dans le cadre de la tenue d'une expertise.

- Infiltrations dans le couloir des caves : en provenance de l'appartement de Monsieur , société ESB va intervenir afin de réparer la cause. Le sinistre ne fera pas l'objet d'une couverture assurance

- Infiltrations dans la cave numéro 8 : en provenance de l'appartement de Monsieur Ce dernier a transmis la preuve que un entrepreneur est intervenu. Le Syndic interrogera le propriétaire de la cave. Le sinistre ne fera pas l'objet d'une couverture assurance

- Infiltrations au niveau de la cuisine et du salon de l'appartement de Monsieur Jacobs au 14^{ème} étage : en provenance d'un manque d'étanchéité de la terrasse de Madame Rochette et de Monsieur Hartane. Le Syndic a demandé à la société ID CONSTRUCTION de réparer la cause mais cela s'avère plus important que prévu :

Il apparaît que sous les dalles, il existe une chape recouverte d'un double composant liquide qui, avec le temps se décompose et une absence de membrane d'étanchéité.

Il y aurait lieu d'enlever la totalité de la chape et de placer une membrane d'étanchéité Resitrix, acrotères compris ainsi que poser des solins avec joint silicone Sika d'étanchéité au niveau de ces acrotères.

- Infiltrations dans le box de garage numéro 3. Une recherche a été faite par la société FLOWCUS qui recommande le contrôle d'une DEP ainsi que de refaire certains joints de dalle à l'entrée de l'immeuble. Le sinistre ne fera pas l'objet d'une couverture assurance

- Infiltrations chez Monsieur Artista au 5^{ème} étage. Une demande de recherche à la société FLOWCUS est en cours. Le premier appartement qui sera visité est celui du 6^{ème} chez Monsieur WAKSBOJM. Le sinistre ne fera probablement pas l'objet d'une couverture assurance

OSTIE :

- Infiltrations dans l'appartement de Madame [redacted] provenance de la toiture.
La cause a été réparée. Le courtier en assurances recommande vivement de ne pas déclarer ce sinistre. Le Syndic compte obtenir un devis de remise en état comparatif à celui transmis par Madame Mathues (environ €4.500,00HTVA)
- Infiltrations en cours entre l'appartement 9.4 et 8.4. Une recherche par la société FLOWCUS va être organisée.
- Infiltrations dans les sous-sols : ce point a été évoqué lors de l'Assemblée de l'entre OSTIE

POMPEI :

- Infiltrations entre l'appartement de Monsieur [redacted] 10ème étage et celui de Madame [redacted] au 9ème. Monsieur [redacted] a indiqué au Syndic que la cause avait été réparée mais malgré tout, de l'humidité est toujours présente au 9ème étage. Le Syndic a interrogé et demandé confirmation à Monsieur [redacted] par email sur l'état des causes renseignées dans le rapport de recherche : joints + siphon + raccord mitigeur baignoire. Le Syndic est dans l'attente d'une confirmation écrite.
- Fuite radiateur – appartement Madame [redacted] : dossier a été transmis à l'assurance qui va se retourner contre les locataires

L'Assemblée en prend acte.

9. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété IMMEUBLE E

Un vote intervient individuellement pour chaque personne qui s'est présentée.

Entrée Rome :

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Madame Van Beneden.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Monsieur Dron.

Entrée Ostie :

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Madame Longin.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Madame Nelissen.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Monsieur Vercouter.

Entrée Pompei :

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Madame Geirs.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Madame Hudsyn.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Monsieur Geirs.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Monsieur Bartholomew.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Madame Ramault.

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Monsieur A

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes externe (Grant Thornton)

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au commissaire aux comptes extérieur, la société Grant Thornton.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés à Monsieur B.

d. Représentant « Forum – Parc / espaces verts » (Monsieur Bartholomew)

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés à

e. Représentant « Forum – Chauffage » (Monsieur Geirs)

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés à Monsieur C.

10. Elections - majorité absolue

a. Entériner l'élection des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

ROME

À la majorité requise, Madame

À la majorité requise, Monsieur

OSTIE

À l'unanimité, Monsieur

À l'unanimité, Madame

À l'unanimité, Monsieur

À l'unanimité, Madame

À l'unanimité, Madame

POMPEI

À la majorité requise, Monsieur

À la majorité requise, Madame

À la majorité requise, Monsieur

À la majorité requise, Madame

À la majorité requise, Monsieur

À la majorité requise, Madame

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, le commissaire aux comptes extérieur, la société Grant Thornton, est élue.

c. Election du représentant « Forum – Parc / espaces verts »

À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.

d. Election du représentant « Forum – Chauffage »

À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.

11. Règlement d'Ordre Intérieur – RAPPELS

a. Situation et obligations liées au parking visiteur extérieur

Il est rappelé les règles en matière de stationnement sur les emplacements de parkings visiteurs :

6- ZONE EXTERIEURE – VOIES D'ACCES – PARKINGS (AB, p. 47)

- La circulation ne peut s'y faire qu'à allure modérée : 5 km / heure.
- Il est interdit d'y laver les voitures, d'y mettre en stationnement caravanes, camions, épaves, voitures ventouse, etc.
- Cette zone ne peut servir d'aire de jeux pour les enfants.
- Les parkings privés sont réservés exclusivement à leurs propriétaires (et à ceux dont ils répondent) : ils visseront ou colleront une marque d'immatriculation sur la bordure.
- Il est formellement INTERDIT de stationner en dehors des emplacements prévus.
- Le Règlement général de Police et l'Acte de Base interdisent le stationnement le long des voiries d'accès et devant les résidences.
Le stationnement est exclusivement réservé aux POMPIERS, à la POLICE et au personnel médical pendant le temps des visites ou des soins.
L'arrêt, pendant le temps strictement nécessaire, est toléré pour permettre le chargement ou le déchargement de personnes ou de choses (déménagements, livraisons, etc.).

21- VÉHICULES ABANDONNÉS SUR LES EMPLACEMENTS « VISITEURS »

Dispositions arrêtées par les Assemblées Générales de l'Immeuble « E » en 2001 et 2010

Les emplacements « visiteurs » constituent tout le côté sud du grand parking : leur usage (AB, p. 47) est réservé aux occupants de l'Immeuble « E » et à leurs visiteurs.



Usage abusif : dépôt de véhicules hors d'usage (immatriculés ou non), épaves, voitures ventouse, etc.

1. Le syndic, dès qu'il en est averti, mettra les contrevenants en demeure de libérer les lieux dans un délai de 15 jours à partir de la date de l'envoi de la mise en demeure.
2. Le syndic portera en compte au propriétaire de ces véhicules une indemnité pour occupation abusive d'un emplacement commun de 50,00 € par mois d'occupation induite, à partir de la date fixée dans la mise en demeure. Ce montant sera indexé et révisable chaque année par l'Assemblée Générale de « E ».
3. Si la situation devait perdurer plus de 3 mois, la copropriété est en droit de faire procéder à la mise en fourrière du véhicule, aux frais exclusifs du propriétaire de celui-ci.

Madame prend la parole à ce sujet et évoque le véhicule ventouse présent sur le parking visiteur.

b. Etat des terrasses et des ouvertures des séparations

Le Syndic expose les résultats de la visite des terrasses qui a eu lieu en septembre 2024.
Les courriers aux copropriétaires en infraction n'ont pas encore été envoyés.

De nombreuses infractions ont été constatées notamment au niveau de :

- la propreté
 - l'entretien
 - présence d'objets interdits
 - présence de déchets alimentaires
 - le passage quasi souvent impossible de terrasses en terrasse que cela soit à cause d'encombrants ou de séparations de terrasses très difficilement possibilité d'ouverture.
- En ce qui concerne les séparations en elles-mêmes : le Syndic rappelle qu'il est obligatoire pour chaque copropriétaire de contrôler la bonne ouverture de celles-ci. Il est conseillé d'appliquer de la graisse WD40. Et qu'en cas de gros dysfonctionnements au niveau de l'ouverture ou des dégâts constatés, chaque copropriétaire est tenu d'en informer le Syndic.
- Le Syndic est avec la collaboration du Conseil de Copropriété en train de trouver une solution afin de remplacer les systèmes d'ouverture des séparations de terrasses
- infractions urbanistiques.

Il est rappelé les règles à propos des terrasses :

8- TERRASSES (AB, pp. 46 et 58)

Les dispositions de cet article ont été revues et complétées par les Assemblées Générales « E » de 2010, 2018, 2020 et 2024.

- Les eaux pluviales s'écoulant vers l'extérieur, en rideau en façade, le nettoyage ne peut se faire à grandes eaux, mais les terrasses et les garde-corps doivent être entretenus. Il en est de même pour les joints de dilatation (butyl brun) et les joints en ciment des surfaces de marche : ces joints doivent être en parfait état pour éviter les infiltrations d'eau (N.B. : ces surfaces de marche sont PRIVATIVES).
- Les terrasses ne peuvent pas être souillées par les animaux. L'entretien des plantes ne peut pas gêner les voisins (arrosage, retombée de feuilles ou de pétales).
- Il est INTERDIT d'y battre des tapis, d'y pendre du linge, d'y cuisiner (friteuses, grills, barbecue, etc.), d'y entreposer des objets, d'y placer des armoires, garde-manger, etc., et de fermer les séparations de terrasses avec des nattes, des panneaux, etc.
- Tout en veillant à **MAINTENIR LA LIBERTE DE PASSAGE**, les terrasses peuvent être équipées d'un mobilier de jardin et garnies de plantes ; les jardinières ne peuvent pas être accrochées à l'extérieur du garde-corps, ni fixés sur les tuyaux d'évacuation des eaux pluviales.
- Les séparations de terrasses sont privatives et mitoyennes entre deux copropriétaires ou entre un copropriétaire et les parties communes (escaliers de secours).

- Par ordre des **POMPIERS**, **RIEN ne peut empêcher l'ouverture des séparations de terrasses et le passage sur les terrasses, pour permettre l'accès aux escaliers de secours.**
Les terrasses servent de couloir d'évacuation pour rejoindre les escaliers de secours se trouvant sur les pignons Nord et Sud en cas d'incendie. Elles doivent impérativement rester libres d'accès. L'AG de « E » de 2018 a décidé d'augmenter la **pénalité à 200,00 €** pour les terrasses dont le passage n'est pas libre. La pénalité sera appliquée lorsqu'il ne sera pas possible de passer sur la terrasse ou lorsque celle-ci ne permettra pas un passage facile. Le montant de cette pénalité sera indexé et révisable chaque année par l'Assemblée Générale de « E ».
- Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au gérant libre accès aux terrasses et/ou aux balcons dont il a la jouissance afin de lui permettre de vérifier de la possibilité d'exercice de la servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble, ainsi que de la nécessité d'entretien et de réparation des bétons, des séparations de terrasses et des échelles et escaliers de secours.
Une vérification aura en tout cas lieu tous les deux ans, et la quinzaine durant laquelle elle se déroulera sera annoncée lors de l'assemblée générale ordinaire, et reprise au procès-verbal de l'assemblée. Les jours de visite retenus seront ensuite annoncés par mail pour les copropriétaires qui ont communiqué une adresse email au Syndic et par affichage aux valves dans la semaine qui précède celle-ci. Si, pour des raisons climatiques, la visite des terrasses ne peut avoir lieu aux jours initialement prévus, elle sera automatiquement reportée durant la semaine suivante, sans qu'il soit

nécessaire d'afficher un nouvel avis, le passage sur les terrasses et l'ouverture des séparations de terrasses devant en principe pouvoir être effectués sans obstacle en tout temps.
Afin de faciliter la tâche du Syndic, l'assemblée générale pourra désigner un ou plusieurs membres du conseil de copropriété ou non, elle pourra également décider de faire appel à un tiers, pour certaines vérifications. La visite donnera si nécessaire lieu à établissement d'un rapport, accompagné de photos, qui sera communiqué au copropriétaire concerné, en l'invitant à régulariser, et sur base duquel la pénalité sera appliquée. S'il l'estime indispensable en fonction des circonstances, le gérant pourra se faire accompagner d'un huissier qui dressera procès-verbal aux frais du ou des copropriétaires du lot concerné par celui-ci.

13- ANIMAUX (AB, p. 69)

- Ils sont **TOLERES** dans les résidences, mais ne peuvent en aucun cas être source de nuisances (par exemple, pour les chiens : aboiements continus dans les appartements ou sur les **terrasses**). Des nuisances peuvent conduire à la suppression de la tolérance, par une Assemblée Générale.
- Les chiens doivent être **tenus en laisse (si nécessaire muselés)**, tant dans l'immeuble que dans le parc.
- Il faut veiller à ce que les chats ne s'introduisent pas dans les appartements voisins.
- La pose de treillis protecteurs ne peut pas dépasser la hauteur du garde-corps, ni avoir pour effet d'empêcher le libre passage sur les terrasses. Le treillis doit être invisible (par exemple, treillis plastifié vert foncé).
- Les animaux ne peuvent souiller ni les communs, ni les abords de l'immeuble ou du Parc.
- Il faut les conduire hors du parc pour effectuer leurs besoins. En cas d'accident dans les communs ou les ascenseurs, il faut veiller à réparer immédiatement les dégâts.



Le Syndic se chargera encore très prochainement des communications aux copropriétaires concernés.

12. Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

- a. Point d'information sur l'audit réalisé par la cabinet d'architecture HOSMOSE (avant mise en peinture) dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE en façade avant

Via la plateforme en ligne, le Syndic a soumis à tous les copropriétaires le rapport d'audit réalisé par le bureau d'architecture HOSMOSE.

Ce point a été évoqué lors des assemblées extraordinaires des 3 entrées.

Le cabinet d'architecture a souligné ceci dans son audit :

« La qualité des travaux que nous pouvons observer de visu nous semble répondre aux règles de l'art. »

Mais a vivement conseillé l'utilisation d'un autre type de peinture :

« Même si la peinture préconisée par l'entreprise répondait aux prescriptions en matière de perméabilité à la vapeur d'eau, la quantité qu'en contiennent les différentes couches constituant les balcons est telle que la peinture viendra inmanquablement à se détériorer rapidement. ».

ART & VOLTIGE a dès lors suggéré une autre peinture qui a fait l'objet d'un supplément financier.

b. Approbation à donner sur le changement de type de peinture pour les escaliers NO et SO dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE

i. Présentations des propositions et choix de l'offre

Description	Quantité	Prix net	Montant
RESIDENCE E - Faces avant des cages d'escalier NO et SO			
<i>OPTION 1: Application d'une peinture de type Plexipaint - en 3 couches (1 fixateur + 2 finitions) - peinture acrylique sans agréments</i>			
Mise en peinture - supplément au devis 240877 (11.636,38€ de peinture et préparation de support)	1,00	6.291,65 €	6.291,65 €
- Mise en peinture en 3 couches au lieu des 2 couches initialement prévues.	Unité(s)		
Vu l'état de porosité du béton, et la non adhérence de la peinture, nous avons été contraints de décaper les parties non adhérentes.			
L'application d'une troisième couche sur l'ensemble des zones ainsi mises à nu est maintenant préconisée par le fabricant.			
<i>OPTION 2: Application d'une peinture de type LUCITE HOUSEPAINT Microporeuse</i>			
Mise en peinture - supplément au devis 240877 (11.636,38€ de peinture et préparation de support)	1,00	2.502,43 €	2.502,43 €
	Unité(s)		
Suite au passage du Bureau Hosmose, une peinture perméable à la vapeur d'eau et aux propriétés anti-carbonatation est recommandée.			
Nous vous proposons ici le traitement des zones préalablement définies (frontons, bandeaux bruns et clefs de balcon) en deux couches (selon prescriptions fabricants) des zones concernées.			

L'unanimité, le supplément peinture de €2.652,58 TVAC est approuvée par l'Assemblée.

II. Financement

Le financement de ce supplément peinture sera effectué à travers le fonds de réserve des entrées.

c. Travaux de réfection à réaliser au niveau de la façade arrière des 3 entrées (ROME-POMPEI-OSTIE) et des 2 escaliers

i. Présentation des offres pour un piquage des escaliers arrières et choix de l'offre

Via la plateforme en ligne, le Syndic a soumis à tous les copropriétaires l'offre de la société ART & VOLTIGE (€17.165,84TVAC):

Description	Quantité	Prix net	Montant
- Rédaction d'un PPSS propre aux travaux à réaliser	1,00	350,00 €	350,00 €
- Réalisation de l'analyse de risques de dernière minute	Unité(s)		
- Démarrage			
- Pose des protections et ballages internes et externes nécessaire			
- Suivi du chantier, par notre gestionnaire et toute une équipe support			
- Retour d'informations avec le chef d'équipe, échange de photos			
- Mise en décharge agréée			
- Suivi administratif			

Description	Quantité	Prix net	Montant
Purge / Peignage / Mise en sécurité	1,00	15.864,00 €	15.864,00 €
	Unité(s)		
- Mise en sécurité d'éléments de béton ou autres prêts à tomber de vos façades			
- Sondage des éléments non adhérents de l'ensemble de la zone définie au marteau type géologue, actionné par la simple force de l'avant-bras			
- Application d'une barbotine pour protection des armatures mises à nu et stabilisation de la progression de la dégradation dans les bétons purgés.			
- Des tests au nettoyeur à haute pression seront faits lors de cette première phase afin de chiffrer la suite de l'intervention de façon plus précise possible.			
- Rapport photos			
REM : Cette phase importante de mise en sécurité nous permettra de quantifier les dégradations et sera suivie d'un devis de réparation et de mise en peinture.			

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas procéder à ce travail et de remettre ce point à l'ordre du jour à une prochaine assemblée.

ii. Financement

Point non relevant.

d. Accord et mandat éventuel à donner sur l'offre de la société DEPLASSE dans le cadre du remplacement des conduites de chauffage et de distribution d'eau issue de la chaufferie centralisée du site « Parc Forum » vers le bloc E

Le Syndic informe l'Assemblée que la société DEPLASSE en charge du contrôle de la bonne maintenance de la chaufferie a interpellé le Syndic sur l'urgence de remplacer les canalisations de chauffage entre le BLOC E ainsi que la chaufferie.

« Il s'agit de l'étude pour le remplacement des conduites de chauffage et de distribution d'eau issue de la chaufferie centralisée du site « Parc Forum » vers le bloc E.

Cette dernière année, à trois reprises, le chauffage a dû être interrompu suite à la rupture de conduite, notamment du bloc E. »

La société DEPLASSE a soumis au Syndic leur offre de mission :

2) PRESTATIONS :

Mission 1: Dossier de Consultation des Entreprises

Etablissement d'un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) dans le cadre de la rénovation des techniques spéciales pour appel d'offres auprès des installateurs. Cette mission comprend :

- Etablissement et dimensionnement des nouveaux équipements nécessaires
- Réalisation des schémas de principe des raccordements hydrauliques, aérauliques et électriques
- Description détaillée des travaux, poste par poste
- Etude des points divers en relation directe avec les travaux (accès, grutage, régulation....)
- Réalisation d'un métré reprenant les quantités des différents équipements
- Délivrables :
 - Cahier des charges
 - Plans
 - Métrés

Mission 2: Appel d'offre (forfait)

Cette mission comprend :

- Le lancement de l'appel d'offres auprès de maximum 5 soumissionnaires définis par le Client;
- Une (1) visite commune avec l'ensemble des soumissionnaires ;
- Les réponses aux questions des soumissionnaires depuis nos bureaux ;
- La réception et l'analyse des offres avec établissement d'un comparatif unique avec recommandation de l'opérateur économique représentant le meilleur choix au regard des critères d'attribution convenu avec le client

Mission 3: Suivi de chantier (régie)

Cette mission comprend :

- **Suivi de chantier** : visites sur site et suivi technique depuis nos bureaux. Le rythme des visites sur place est défini par le consultant technique pendant la mission en fonction des nécessités du chantier et des souhaits du client ;
- **Réception technique des travaux** sur site en fin de chantier avec remise d'un rapport de réception.

Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

3) CONDITIONS FINANCIERES :

Mission 1: pour le montant forfaitaire de : 3.930,00 € HTVA

Mission 2: pour le montant forfaitaire de : 1.800,00 € HTVA

Mission 3: prestations effectuées en régie, au taux de 115,00 €/h

Nous estimons la durée de la mission à 40.0 heures.

Le Syndic informe l'Assemblée que par la suite, la société DEPLASSE soumettra le résultat de la mission 1 et 2 et qu'en lien avec cette dernière, une Assemblée Générale Extraordinaire pour le BLOC E devra être tenue afin de mandater la ou les sociétés (retrait terres + travaux chaufferie) qui procéderont à ces travaux.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son mandat à la société DEPLASSE en ce qui concerne les 3 missions.

Madame C. abstiennent.
Monsieur Sc. n'enbrede s'y opposent.

Une assemblée générale extraordinaire se tiendra afin de valider le devis d'une/de 2 sociétés pour les travaux en eux-mêmes.

13. Renouvellement du Permis d'Environnement

a. Rapport et suivi du permis par le bureau ARIES et rapport sur la visite de Bruxelles
environnement et des pompiers – point d'information

Le Syndic informe l'Assemblée que ce dossier est en cours de clôture.

Le dossier de demande de renouvellement a bien été introduit par la société ARIES.

Comme le prévoit la procédure, le SIAMU s'est présenté le 11 mars dernier mais le Syndic n'a pas encore réceptionné leur rapport.

Néanmoins, le Conseil de Copropriété qui était présent lors de la visite est déjà informé que certaines interventions devront être réalisées notamment au niveau de portes coupe-feu, de dévidoirs, de resserrages...

b. Travaux obligatoires éventuels à prévoir à la suite de ces visites – majorité des 2/3

Pas de vote nécessaire à ce stade, les travaux nécessaires n'ayant pas été confirmés dans un rapport officiel du SIAMU et n'ayant dès lors pas fait l'objet d'offres.

14. Mandat à donner pour l'obtention de la prime suite à la mise en conformité de l'installation électrique commune de la résidence – majorité absolue

Le Syndic informe l'Assemblée que les travaux de mise en conformité de l'installation électrique communes ont été réalisés par la société ADSK et sont dès à présent terminés.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au syndic pour l'encodage de la demande de prime RENOLUTION dans le cadre de ces travaux.

La prime devra être versée sur le compte courant de la copropriété (BE52 0689 3539 8309).

15. Point d'information sur la situation de l'assurance incendie de l'immeuble

Le Syndic a déjà évoqué ce point à l'occasion de l'assemblée extraordinaire des 3 entrées. En effet, le courtier en assurances a interpellé le Syndic sur la sinistralité actuelle et ce depuis 2022 avec des frais couverts par AXA s'élevant au total à €64.416,46.

Le Syndic fait savoir à l'Assemblée que AXA a dès lors décidé de revoir à la hausse la prime assurance qui est passée depuis le 01/01/2025 de €17.286,82 à €31.274,70.

Et que la franchise est désormais généralisée et s'élève à €2.5000,00.

Le ROI indique que :

Disposition adoptées par l'Assemblée Générale « E » de 2023 :

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ou de la franchise, l'assemblée décide de ne pas déclarer de dossier sinistre en-dessous de ~~€2.000,00~~ (à la place de €1000,00), à condition qu'il ne puisse pas être intenté un recours contre un tiers.

Tout sinistre inférieur à ce montant sera intégralement pris en charge par la Copropriété lorsque la cause est commune, et par le propriétaire concerné lorsque la cause est privative.

Le Syndic recommande vivement de revoir ce montant à la hausse (€5.000,00) mais ce point n'est pas à l'ordre du jour. Ce point fera l'objet d'un vote lors d'une prochaine Assemblée car la situation est critique.

Le courtier en assurances recommande vivement d'assainir la situation sinistres de la copropriété au risque de se voir exclure par AXA, de devoir souscrire à un contrat auprès d'une autre compagnie mais avec une franchise/voire importante ou tout bonnement de ne plus être couvert du tout.

Le Syndic rappelle également ceci (voir article 25 du ROI) :

En cas de sinistre d'origine privative :

La franchise appliquée par la compagnie d'assurances ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier et les frais de réparation de la cause seront à charge du propriétaire « responsable » du sinistre. En cas de sinistre ne dépassant pas la franchise contractuelle, la compagnie ne pouvant intervenir, tous les frais liés au sinistre (frais de recherche, ouverture, réparation de la cause, fermeture et remise en état des zones sinistrées) seront intégralement à charge du propriétaire « responsable » du sinistre.

En cas de sinistre provoqué par une partie commune :

La franchise appliquée par la compagnie d'assurance, les frais de dossier et les frais de réparation de la cause seront à charge de la copropriété. En cas de sinistre sous franchise, l'intégralité des frais liés au sinistre sera prise en charge par la copropriété.

L'Assemblée Générale charge le Syndic de se renseigner auprès du courtier en assurances afin de savoir si, pour les sinistres depuis 2022, l'assurance de la copropriété a ou pourrait exercer un recours contre les personnes responsables.

16. Point d'information sur l'obligation de placement de détecteurs de fumées dans les parties privatives à compter de janvier 2025

Le Syndic informe les copropriétaires de ces informations (extraites du site internet de la Région Bruxelloise) :

Depuis le 1^{er} janvier 2025, la Région de Bruxelles-Capitale impose l'installation de détecteurs de fumée dans tous les logements, qu'ils soient occupés par des propriétaires ou des locataires.

Exigences pour les détecteurs de fumée :

- Batterie intégrée de 10 ans : la batterie doit avoir une durée de vie de dix ans.-
- Type optique : le détecteur doit utiliser une technologie optique pour détecter la fumée.-
- Conformité à la norme européenne EN 14604 : le détecteur doit répondre à cette norme spécifique.

Emplacement des détecteurs de fumée :

Les détecteurs doivent être installés dans chaque pièce et couloir constituant la voie d'évacuation entre les chambres à coucher et la porte d'entrée du logement. Cela inclut les espaces que vous traversez pour sortir de votre domicile en cas d'incendie.

Exceptions :

Cuisine : évitez d'y installer des détecteurs, car les vapeurs de cuisson peuvent provoquer des déclenchements intempestifs.

Salle de bain/douche : la vapeur d'eau peut également activer inutilement un détecteur.

Conseils d'installation :

Au plafond : fixez les détecteurs de préférence au plafond.

En haut des murs : si la fixation au plafond n'est pas possible, installez-les en haut des murs.

Évitez les coins : ne placez pas les détecteurs dans les coins ou trop près des murs ; respectez une distance d'au moins 30 cm des angles.

L'Assemblée en prend bonne note.

17. Point d'information sur le système de parlophonie au niveau du grand portail d'entrée

Monsieur [nom] prend la parole et indique qu'il y a beaucoup de dysfonctionnements au niveau de la parlophonie mais que les pièces pour la réparation sont introuvables ou lente production. Il est prévu que la société ADSK procède à des réparations futures.

18. Point d'information sur le certificat PEB des appartements obligatoire en 2025 et sur l'obligation de certificat PEB pour les copropriétés à partir de 2030 à Bruxelles

Le Syndic informe l'Assemblée que le certificat PEB est obligatoire pour vendre ou louer un bien résidentiel. Il a une validité de 10 ans

L'interdiction de location des biens mal classés n'est pas encore en vigueur, mais en discussion. Concernant les évolutions futures, la Région bruxelloise prévoit de rendre le certificat PEB obligatoire pour tous les logements, indépendamment d'une vente ou location,

à partir de 2030. De plus, des mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments sont en discussion, avec pour objectif que tous les logements atteignent une performance énergétique équivalente à la classe C d'ici 2050. L'objectif de la Région est une neutralité carbone et un parc immobilier performant d'ici 2050.

19. Point d'information sur la mise en conformité électrique des installations privatives

Le Syndic informe l'Assemblée de ceci :

Situation	Obligation de contrôle ?	Obligation de mise en conformité ?
Vente d'un appart > 15 ans	☒ Oui	☒ Non, mais l'acheteur doit le faire dans les 18 mois si non conforme
Rénovation partielle	☒ Oui (pour la partie modifiée)	☒ Oui (pour la partie modifiée)
Rénovation complète	☒ Oui	☒ Oui (mise en conformité complète)
Parties communes	☒ Oui tous les 5 ans	☒ Oui obligatoire

20. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Syndic Forum Parc et chauffage	ASVEDEC
Syndic	Couet & Associés
Assurance incendie - courtier	Axa – Valex Assurances
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Protection juridique	EUROMEX
Curage des égouts	MAXICLEANING
Entretien porte de garage (GG) et du portail	Portomatic
Electricité des parties communes	TOTAL ENERGIES
Entretien équipements incendie	SAFE & SOUND

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes – décomptes trimestriel

Ce point est un point d'information.

Le montant total dépensé en 2024 (appels de Fonds de Réserve non-inclus), sur les 4 trimestres, s'élève à €518.623,51.

€656.623,51 (appels aux fonds de Réserve inclus).

c. Fonds de roulement

Proposition de maintenir le fonds de roulement.

A L'unanimité, l'Assemblée donne son accord sur cette proposition.

21. Mandats - majorité absolue

- a. Inscription contrats cadres (prix de groupe proposés par le syndic) après consultation du Conseil de Copropriété - mandat au syndic – majorité absolue

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. À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre après accord préalable donné par le Conseil de Copropriété.

- 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
Proposition : montant à €15.000,00HTVA/an au total.
À la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour le montant fixé à €15.000,00HTVA au total.

22. Entériner les décisions spécifiques aux résidences OSTIE, POMPEI et ROME, déjà prises en AG particulières

ROME 18/03/2025

Détermination des date et heure de la prochaine AGE ROME - Majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 17/03/2026, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame Van Beneden

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur Dron

Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À la majorité requise,

À la majorité requise,

Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

- Approbation à donner sur le changement de type de peinture dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE en façade avant (ROME)

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce supplément de €10.238,95TVAC
Cette offre sera financée par le Fonds de Réserve de l'entrée ROME

- Travaux de réfection à réaliser au niveau de la façade arrière (ROME)

A la majorité requise, l'assemblée décide de postposer ce point à une prochaine Assemblée.

Budget - majorité absolue - Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €15.600 chacun.

Mandat - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

À l'unanimité, l'Assemblée fixe le montant à €5.000,00HTVA/travaux.

OSTIE 20/03/2025

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de OSTIE se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 19 mars 2026, même endroit, même heure

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété - majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Madame

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur

Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

- Approbation à donner sur le changement de type de peinture dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE en façade avant OSTIE

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce supplément de €9.659,39

HTVA (OPTION 2) : application d'une peinture LUCITE HOUSEPAINT.

Cette offre sera financée par le Fonds de Réserve de l'entrée OSTIE.

- Travaux de réfection à réaliser au niveau de la façade arrière OSTIE

A l'unanimité, l'assemblée décide de postposer ce point à une prochaine Assemblée.

Remplacement de canalisations communes endommagées afin de prévenir l'apparition de sinistres et remise en état après travaux - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

A la majorité requise, l'assemblée donne son accord pour le remplacement de toute la tuyauterie restante du couloir du rez de chaussée et dès lors remplacement du carrelage sur toute la surface du couloir du rez de chaussée.

A la majorité requise, l'assemblée décide de remplacer la tuyauterie dans le hall d'entrée avec boîtes aux lettres et de remettre le sol en état, pour autant que le budget total de ces travaux ne dépasse pas €23.000,00 TVAC.

A la majorité requise, l'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final des offres pour le remplacement de la tuyauterie dans le hall d'entrée avec boîtes aux lettres + remise en état sol pour autant que le budget total ne dépasse pas €23.000,00TVAC (estimation et 10% de réserve). Ce travail sera financé via le Fonds de Réserve.

A la majorité requise, l'assemblée donne son accord sur ce principe avec une facturation via le fonds de Réserve

CONCIERGERIE : situation et prise de décision sur un éventuel changement – majorité absolue

L'Assemblée donne à l'unanimité son accord sur cette suggestion de mettre un terme au contrat de BUSERCO et de revenir à un service de conciergerie et dès lors de tenir une Assemblée Générale Extraordinaire.

Budget - majorité absolue - Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €15.000,00 chacun.

Mandat - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : €5.000,00HTVA/an

À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, Monsieur [] est élu.
À l'unanimité, Madame L [] est élue.
À l'unanimité, Madame [] est élue.
À l'unanimité, Madame P [] est élue.
A l'unanimité, Monsieur [] est élu.

POMPEI 25/03/2025

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de POMPEI se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 23 mars 2026, même endroit, même heure.

Décharges et quitus à donner au Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à []
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à []
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur Bai []
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur []
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Madame Ge []
À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus Monsieur []

Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À la majorité requise, Madame [] est élue
À la majorité requise, Madame [] est élue
À la majorité requise, Monsieur [] est élu

À la majorité requise, Madame est élue
À la majorité requise, Monsieur est élu
À la majorité requise, Monsieur est élu

Travaux et financements - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

- Approbation à donner sur le changement de type de peinture et sur un décapage nécessaire dans le cadre du chantier de réfection en cours par la société ART & VOLTIGE (POMPEI)
A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour le supplément de la préparation du support (€13.418,86TVAC) + le supplément mise en peinture (€10.238,95TVAC) = €23.657,81TVAC
Cette offre sera par l'intermédiaire d'appels de provisions trimestriels via les décomptes en 4 fois : 4 x €5.914,46TVAC
- Travaux de réfection à réaliser au niveau de la façade arrière (POMPEI)
A l'unanimité, l'assemblée décide de postposer ce point à une prochaine Assemblée.
- Mandat à donner au syndic pour l'obtention de la prime pour les travaux de rénovation/isolation de la toiture – majorité absolue
L'Assemblée donne mandat à l'unanimité pour l'encodage de la demande de prime RENOLUTION dans le cadre de ces travaux.
- Réfection des cheminées par la société DELADRIER
A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce travail (€20.860,00TVAC) qui sera financé à travers les charges courantes en 4 appels trimestriels de €5.170,00 chacun à compter du T3-2025.

Conciergerie : situation et prise de décision pour un éventuel changement - majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée ne donne pas son accord pour une remise en place de la conciergerie à domicile.

Budget - majorité absolue - Fonds de réserve

À la majorité requise, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €18.000,00 chacun.

Mandat - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Proposition : €5.000,00HTVA/an

À l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord sur ces décisions prises au niveau des 3 entrées

23. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. Monsieur Hertay : situation actuelle du PEB et son amélioration

Monsieurvoque la situation de son appartement en location

- b. Demande orale de Monsieur Loncin sur l'amélioration de l'éclairage dans le Grand Garage (au niveau de l'emplacement de nettoyage des véhicules)

Monsieur Loncin est absent. Ce point est reporté en attente des recommandations du SIAMU à cet égard.

- c. L'AG 'E' du 26/3/2025 décide de mettre LA FIN DE CONTRAT AVEC LE SYNDIC COUET & ASSOCIÉS et nommer un nouveau syndic en dehors du groupe Parte. (demande de Monsieur)

Monsieur Loncin est absent.

Votent favorablement à la proposition de Mr Corthals : 1

Abstention : 1

A la majorité requise, l'assemblée souhaite continuer la collaboration avec le Syndic.

- d. L'AG 'E' décidé de cesser de collaborer avec maître Hambye, qui prétend agir au nom de l'ACP, mais agit principalement dans l'intérêt de la partie adverse, le syndic (demande de Monsieur Corthals)

Monsieur Loncin est absent.

Votent favorablement à la proposition de Mr Corthals : 1

A la majorité requise, l'Assemblée s'oppose à la proposition de Mr Corthals visant à arrêter la collaboration avec Maître Hambye.

24. Reconduction du mandat du Syndic (majorité absolue)

A la majorité requise, le Syndic Couet&Associés/Parte, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 à 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro 0898.261.372 et représenté par Olivier Blockhuys est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Votent contre : Monsieur

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

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.

Boulevard de la Plaine 17,
Bruxel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 800.049



Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Résidence E »
Avenue du Forum, 13-17
1020 Bruxelles
BCE: 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire - seconde séance

Le 22 juillet à 18h00

- Prise des présences à partir de 17h30 –

Tenue au Jan-van-Ruusbroeckcollege situé avenue du Forum, 4 à 1020 LAEKEN

Dans le réfectoire (au niveau de la plaine de jeux) – aucune boisson prévue

1. Validité de l'assemblée générale

Couet & Associés ouvre la séance à 18h22 et déclare celle-ci valable vu qu'il s'agit d'une seconde séance.

77 copropriétaires sur 181 sont présents ou représentés et totalisent 4718 quotités sur 10000.

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

À la majorité requise, Monsieur _____ nommé Président de séance.

S'y oppose :

Monsieur Corthals et ses procurations : DOGUSTAN

Monsieur Laurent demande que l'Assemblée ne soit enregistrée par quiconque. Les contrevenants s'exposent aux sanctions prévues par la loi.

À la majorité requise, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

S'y oppose :

Monsieur _____ ses procurations : _____

3. Décision à prendre dans le cadre des travaux de remplacement des conduites de chauffage et de distribution d'eau issues de la chaufferie centralisée du site « Parc Forum » vers le bloc E - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

a. Point d'information / rappel sur la situation en cours

Monsieur I _____ a firme DEPLASSE est présent.

Ce dossier a déjà été évoqué à l'occasion des assemblées tenues en mars de cette année.

Il est rappelé que la copropriété a confié la mission d'études et de consultation d'entreprises à la société DEPLASSE. Le mandat a été donné à l'occasion de l'AGO de la copropriété tenue le 26 mars dernier dans le cadre de ce chantier ; les résultats de l'appel d'offres auprès de 2 sociétés sont proches des budgets estimés sur base de chantiers similaires que la société DEPLASSE a encadrés.

ABCTECHNICS SOMACLIM HYDROGAZ

BLOC D	106 322,00 €	124 446,00 €	non remis
BLOC E	106 322,00 €	124 446,00 €	
BLOC F	222 380,00 €	253 717,00 €	
TOTAL BLOC OFFRE	435 024,00 €	502 609,00 €	non remis
TVA 6,38%	26 181,44 €	30 136,54 €	non remis
TOTAL BLOC TRAV	461 205,44 €	532 745,54 €	non remis
	100%	100%	

Le résultat de l'appel d'offres ainsi que le cahier de charges ont été transmis avec la convocation.

DEPLASSE indique que les travaux sont prévus entre le 15 juin et le 15 septembre 2025. Les travaux doivent se faire courant de l'été, période pendant laquelle la production de chaleur est à l'arrêt. Il n'est donc pas envisageable d'attendre, au risque de nouvelles fuites l'hiver prochain. D'où la tenue de cette Assemblée.

Si les travaux ne pouvaient se faire cet été, ils devront être exécutés en été 2026.

Outre le risque de nouvelles perturbations de distribution de chauffage durant la période de chauffe, les offres en matière de travaux de ce type ont une validité de trois mois.

Cela entrainera un nouvel appel d'offre avec les frais qui y sont inévitables.

Pour rappel, il est bien stipulé que l'ensemble du renouvellement des conduites, pour les trois bloc concernés, doivent se faire simultanément.

Monsieur l'aurait communiqué ceci lors de l'envoi du résultat de l'appel d'offres :
Ce petit mot pour vous rappeler l'urgence du dossier de remplacement des conduites des bâtiments D, E et F. Nous avons mis toute la pression sur les entrepreneurs consultés, pour obtenir que les travaux de remplacement des conduites du parc, puissent être réalisés cet été. Il y va de la sécurité de la distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire l'hiver prochain. Aucun d'entre vous ne souhaite la répétition des problèmes des deux derniers hivers. Pour des raisons économiques les travaux relatifs au remplacement des conduites ont été globalisés pour les trois bâtiments. Une répartition budgétaire a été jointe à l'analyse d'offre. Cela induit que les trois copropriétés marquent leurs accords dans un délai, permettant à l'entrepreneur retenu d'organiser les travaux. Cela induit également que si une copropriété ne marquait pas son accord, les budgets énoncés ne pourraient pas être respectés. Les budgets individualisés devront être revus, les frais fixes, les frais d'ouverture du parc, et les

frais de remise en état du parc vont couter plus cher à chaque copropriété et vont se multiplier.

Aussi, il faut noter que la tranchée reliant la chaufferie et le garage du Bloc E est commune. Les cinq conduites du bloc D et les cinq conduites du bloc E empruntent la même tranchée et se séparent dans les garages.

L'entretien du parc est contractuellement confiée à l'entreprise Magonette. Dans le cadre du projet qui occupe la copropriété, Magonette est donc un sous-traitant obligatoire des soumissionnaires. Magonette est donc chargé de la tranchée et de la remise en état, à l'identique, du parc, après travaux. Il ne s'agit donc pas de simplement creuser une tranchée.

b. Choix de l'offre

A la majorité requise, l'Assemblée approuve l'offre de ABC TECHNICS d'un montant de €112.701,32 TVAC

Un vote a lieu :

ABSTENTION

1 S
5

CONTRE

0

A la majorité requise l'assemblée donne son accord pour l'offre de ABC TECHNICS.

c. Financement

Le financement se fera à travers le Fonds de Réserve de la copropriété.

d. Mandat à donner dans le cadre du chantier

A la majorité requise, le mandat est donné au Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre pendant le chantier.

4. Décision à prendre dans le cadre de la déclaration des sinistres

- a. Proposition de la compagnie d'assurance AXA de modifier les franchises applicables aux sinistres (€ 5.000,00 en cas de cause commune / € 2.500,00 en cas de cause privative) – majorité absolue

Monsieur

urances est présent (courtier de la copropriété).

Ce point a également déjà fait l'objet de discussions importantes à l'occasion des assemblées tenues en mars dernier. Le Syndic à maintes fois indiqué que la statistique sinistre de l'immeuble s'est aggravée et que la compagnie d'assurance AXA a doublé le montant de la prime assurance incendie et a alerté le courtier en assurances sur un risque de rupture de contrat/couverture.

A l'occasion d'une réunion en présence du Conseil de Copropriété, du courtier et du Syndic, il a été suggéré d'adapter la franchise actuelle et de la scinder en 2 selon ce qui est d'origine privative ou commune dans le cadre d'un sinistre.

Il a été suggéré d'appliquer une franchise de €5.000,00 en cas de cause commune et une franchise de €2.500,00 à l'occasion d'une cause déclarée privative.

De son côté, le Syndic suggère simplement d'appliquer une seule franchise de €5.000,00 et donc de ne pas impliquer l'assurance.

Daniel Vaessen précise que la franchise actuelle s'élève à 2.593,64 € et rappelle que la copropriété fait l'objet d'une surveillance particulière de la part d'Axa. Le courtier cite en exemple un sinistre pour lequel les frais de remise en état sont d'environ 3.000,00 €. Il déconseille de ne pas déclarer ce type de sinistre sous prétexte qu'il ne dépasse la franchise que de 500,00 €, car cela pourrait nuire au bilan de sinistralité de la copropriété.

A la majorité requise l'assemblée s'oppose au changement des franchises.

ABSTENTION :

DUFOUR + SARTOR

- b. **Modification du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré à la compagnie d'assurances AXA (modification du Règlement d'Ordre Intérieur, article 25) – majorité absolue**

Rappel de l'article inscrit au Règlement d'Ordre Intérieur :

****25- SINISTRES et FRANCHISES**

Dispositions revues et adoptées à l'unanimité par les Assemblées Générales de l'Immeuble « E » de 2011, 2020, 2022 et 2023.

En cas de sinistre d'origine privative :

La franchise appliquée par la compagnie d'assurances ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier et les frais de réparation de la cause seront à charge du propriétaire « responsable » du sinistre. En cas de sinistre ne dépassant pas la franchise contractuelle, la compagnie ne pouvant intervenir, tous les frais liés au sinistre (frais de recherche, ouverture, réparation de la cause, fermeture et remise en état des zones sinistrées) seront intégralement à charge du propriétaire « responsable » du sinistre.

En cas de sinistre provoqué par une partie commune :

La franchise appliquée par la compagnie d'assurance, les frais de dossier et les frais de réparation de la cause seront à charge de la copropriété. En cas de sinistre sous franchise, l'intégralité des frais liés au sinistre sera prise en charge par la copropriété.

Détermination du montant en-dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré :
Dispositions adoptées par l'Assemblée Générale « E » de 2020 :

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et /ou de la franchise, il est décidé de ne pas déclarer de sinistre en-dessous de €1500.00, à condition qu'il ne puisse pas être intenté un recours contre un tiers.
Tous sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété lorsque la cause est commune et par le propriétaire concerné lorsque la cause est privative.

Dispositions adoptées par l'Assemblée Générale « E » de 2022 :
L'assemblée décide de ne pas déclarer de dossier sinistre en-dessous de €1 000.00 et annule ainsi la décision de 2020.

Disposition adoptées par l'Assemblée Générale « E » de 2023 :
Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ou de la franchise, l'assemblée décide de ne pas déclarer de dossier sinistre en-dessous de €2 000.00 (à la place de €1000.00) à condition qu'il ne puisse pas être intenté un recours contre un tiers.
Tout sinistre inférieur à ce montant sera intégralement pris en charge par la Copropriété lorsque la cause est commune, et par le propriétaire concerné lorsque la cause est privative.

Il est bien entendu clair que étant donné que la franchise appliquée par AXA est de €2.500,00 qu'aucun sinistre n'est déclaré en deçà de ce montant.

Le syndic informe l'Assemblée que, dans le cas où un sinistre n'est pas déclaré à l'assurance et que des dégâts sont constatés dans une partie privative, le Syndic devra veiller à solliciter un devis comparatif auprès d'une autre entreprise. Cette démarche vise à garantir l'équité et à préserver l'intérêt général, que ce soit pour le copropriétaire concerné ou pour la copropriété dans son ensemble.

Le montant le plus avantageux entre les devis servira de base au remboursement. Le copropriétaire chargé de remettre son bien en état recevra 80 % du montant au démarrage des travaux, les 20 % restants étant versés à réception de la facture finale.

A la majorité requise, l'Assemblée s'oppose à l'augmentation du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (proposition du Syndic : €5.000,00).

A la majorité requise l'assemblée s'oppose au changement des franchises.

ABSTENTION :

2. Décision quant à l'apurement du poste 499001 au bilan (travaux VITRACO) pour €1.462,80 - majorité absolue

Ce point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande du Conseil de Copropriété. En effet, le montant en question figure au bilan depuis 2022 et concerne le remplacement des séparations des terrasses de l'immeuble. Ce dossier, ouvert depuis plusieurs années, a connu dès le départ des difficultés. Certaines demandes de remplacement sont devenues obsolètes en raison du délai important entre la première intervention de la société VITRACO, l'émission du devis, et la réalisation des travaux. Dans certains cas, les séparations avaient déjà été

changées avant même le début des travaux. Face à cette situation, VITRACO s'est trouvé dans l'impossibilité de procéder comme initialement prévu, et a réaffecté certaines commandes à d'autres appartements, ce qui a entraîné des confusions dans le suivi du dossier.

499001 - Travaux vitraco

1 462.80

Le syndic, après discussion, propose de prendre en charge de montant.

A l'unanimité, l'assemblée donne accord sur la prise en charge de ce montant par le Syndic. Ce montant sera liquidé du bilan sans frais pour les copropriétaires, en 2025.

3. Suite à donner au dossier de visite des terrasses 2024 – majorité absolue

Ce point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande du Conseil de Copropriété.

En effet, le Syndic n'a pas encore communiqué aux copropriétaires les litiges observés lors de la visite des terrasses en septembre dernier.

Certains de ces litiges doivent faire l'objet d'une pénalité de €200,00.

A la majorité requise, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce dossier de visite des terrasses 2024 et demande que le Syndic établisse une note de crédit couvrant ses honoraires facturés dans le cadre de cette mission.

ABSTENTION :

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

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.