

**PROCES – VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 17 MARS 2022**

**À la maison des associations internationales, salle Paris, rue Washington 40 à 1050 Bruxelles**  
**Avec à l'ordre du jour :**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.  
Toutes les procurations présentées sont reconnues valables. La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de ~~7.45.1~~ 7.45.1 / 10.000èmes des quotités dans les parties communes de l'immeuble, 28. copropriétaires sur 39 étant présents ou représentés. Dans ces conditions, l'assemblée étant valablement constituée, elle peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.  
A l'unanimité, l'assemblée générale nomme ...~~N~~... Schwentgen..... président de l'assemblée et le syndic secrétaire.
3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15 septembre 2020.  
Le syndic a reçu une observation de Monsieur Quevedo à savoir : « Je note que la décharge au conseil de copropriété a été donnée à l'unanimité alors que j'avais voté contre par procuration ». Le point 8 b) du PV de l'AG du 15 septembre 2020 est donc adapté comme suit : A l'exception de Monsieur Quevedo (363 Q), les autres copropriétaires donnent décharge au conseil de copropriété.  
A l'unanimité, l'assemblée générale ordinaire marque son accord sur cette adaptation du procès-verbal, dont question sous rubrique.
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic.  
Exercice 2020 :  
Frais ascenseur 31 Washington
  - Analyse de risque du 23/01/20 pour un montant de 364,39 €.
  - Installation d'un système intégré + gsm dans cabine ascenseur pour un montant de 1.429,94 € (prélevé du fonds de réserve asc.)
  - Placement d'une boîte rouge pour un montant de 100,70 €.Frais ascenseur 25 Washington
  - Analyse de risque du 23/01/20 pour un montant de 364,39 €.
  - Installation d'un système intégré + gsm dans cabine ascenseur pour un montant de 1.429,94 € (prélevé du fonds de réserve asc.)Frais en 10000èmes
  - Remplacement de 8 extincteurs pour un montant de 635,40 €
  - Réparation toiture (côté 25) pour un montant de 454,93 €.
  - Reconditionnement câblage coupole incendie (côté 31) pour un montant de 145,17 €.
  - Pose robinet double service à clé pour un montant de 265,96 €.
  - Achat de caméras factices pour un montant de 95,95 €
  - Placement de 5 caméras factices pour un montant de 403,18 €.
  - Remplacement section tuyauterie descente eau pluviale pour un montant de 291,91 €.
  - Honoraires avocat dossier STEIN pour un montant de 1.225,72 €
  - Indemnité ACP Abside/STEIN pour un montant de -720,00 € crédité dans les charges.
  - Provision avocat dossier STATUTS pour un montant de 1.409,65 €.Frais en 9778èmes
  - Travaux peintures intérieures pour un montant de 948,70 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Mise en peinture chambranles pour un montant de 443,08 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Franchise sur SIN fuite décharge commune (côté 31) pour un montant de 552,39 €.
  - Contrôle et réenclenchement protection transformateur p/accumulateurs et boiler pour un montant de 198,22 €.Frais garages : Entretien porte + placement poignée de déblocage pour un montant de 254,40 €.

Exercice 2021 :

Frais ascenseur 31 Washington

- Remplacement contacteurs de puissance ascenseur pour un montant de 1.844,40 € (prélevé du fonds de réserve asc.)

Frais ascenseur 25 Washington

- Rebobinage du moteur ascenseur pour un montant de 3.806,92 € (prélevé du fonds de réserve asc.)

Frais en 10000èmes

- Remplacement section DEP, ouverture sol + remplacement coude pour un montant de 1.116,46 €.

Frais en 9778èmes

- Remplacement DEP plafond du 1er -> REZ côté 31 pour un montant de 530,00 €.

- Elagage arbre vers trottoir + évacuation des déchets pour un montant de 913,55 €.

Frais garages : néant.

Travaux prélevés sur fds de réserve en 9778 è

- Acompte réfection joints terrasses faç av/ar déc. AG 2020 pour un montant de 2.041,56 €.

- Travaux étanchéité terrasse A52 pour un montant de 1.287,90 €

- Solde réfection joints terrasses faç av/ar déc. AG 2020 pour un montant de 4.763,64 €.

5. Rapport du commissaire aux comptes.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Schoentgen, qui n'a aucune remarque à formuler. Son rapport de vérificateur aux comptes était joint à la convocation de cette assemblée.

*Pour accord à l'unanimité*

6. Etat des procédures judiciaires en cours. A ce jour néant.

7. Comptes :

a- Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 et du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

*Pour accord à l'unanimité*

b- Approbation du bilan au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2021.

*Pour accord à l'unanimité*

8. Décharges :

a- au syndic :  à l'unanimité.

b- au conseil de copropriété :  à l'unanimité.

c- au commissaire aux comptes :  à l'unanimité.

9. Nominations

a- du syndic.

*Belimmo SA 49 A Montjeie 1180 Bxl  
représentée par D & C Galles*

b- du conseil de copropriété. Les candidatures éventuelles au conseil de copropriété étaient attendues pour le 15 mars 2022 chez le syndic.

*M<sup>me</sup> Khous, M<sup>me</sup> Schoentgen et M<sup>me</sup> Annelen Beyhe  
à l'unanimité*

c- du commissaire aux comptes. M<sup>me</sup> Schoentgen (Pae)

*à l'unanimité*

10. Travaux réalisés et à réaliser et projets de travaux :

a- Ascenseurs :

- Point sur les travaux menés depuis la construction de l'immeuble (mises en conformité / réfection complète des cabines / entretiens et réparation à la marge des systèmes de traction et de contrôle commande).
- Point sur la mise en conformité à la suite de l'analyse de risque des ascenseurs du 23/01/2020 (les travaux de mise en conformité doivent être réalisés dans les 3 ans à partir de la date de l'analyse de risque)
- Discussion sur l'opportunité de nommer ou non un bureau d'étude pour procéder à une expertise technique avec consultation de trois entreprises pour un dossier de rénovation de la partie traction et contrôle commande suite aux différentes pannes et problèmes techniques récent de vétusté, ou sinon la mise en œuvre directe d'un upgrade des contrôles commandes par une société au choix de la copropriété (Schindler n'assure plus le suivi des pièces détachées des contrôle commande des ascenseurs installés il y 30 ans, aussi les remplacer par des équipements neufs permettra d'en assurer un bon suivi).
- Point sur la vérification (et adaptation le cas échéant) à mener des éclairages des paliers et des salles des machines (suivant l'Arrêté Royal relatif aux ascenseurs, l'éclairage aux paliers doit être de minimum 50 lux devant les portes palières des ascenseurs et de 100 lux en salle des machines)

Pour accord à l'Unanimité sur le  
deux de lifting  
Budget 12.667 € pour l'achat de  
Commande et 24.687 € pour le mix en  
conforme. Accord pour les ascenseurs.  
Le syndic négociera avec eux les  
délais et les paiements.

- Flonddt au C.C. Budget 30271,48 €
- b- Infiltrations dans trois caves du rue Washington en provenance de la toiture jardin : réfection de l'étanchéité sur 5 m x 1 m par l'extérieur.

Ce point est en phase d'être résolu.  
Si non tout sera mis en œuvre pour  
trouver la solution.

- c- Point sur les petites réparations des terrasses toitures effectuées, le dernier examen des toitures et le démoussage.

en art. de rad  
Les réparations des toits principaux  
ont l'air de porter leurs fruits.

- d- Point sur la réfection des joints des terrasses décidée lors de la précédente AG, le nettoyage des façades et ou l'isolation des façades.

A l'Unanimité pour l'AG 2023 il sera  
présenté des devis pour  
la rénovation des façades et des toitures :  
démoussage, vérification du toit.  
Une estimation de prime sera présentée.

- e- Remplacement des plantations mortes.

Ce point est laissé à l'appréciation  
du C.C. et en concordance avec le  
point 10 f.

- A l'Unanimité  
f- Placement d'une clôture autour des bâtiments pour empêcher la présence de personnes extérieures

Pour accord à l'Unanimité sur un budget  
de 15.000 € afin de trouver une solution.  
un effet spécial de ce montant sera fait.  
Une réunion avec les propriétaires concernés  
sera organisée afin d'analyser la solution. Flonddt  
est donné au C.C. et ce à l'Unanimité

11. Budgets prévisionnels:

- a- Dépenses courantes : 70.000,00 € Pour accord à l'Unanimité

- b- Frais exceptionnels : 89.000,00 € (hors points : 10 b) ; 10 d) ; 10 f) et 16)

soit 15.000 € à l'Unanimité

- c- Utilisation des fonds de réserves existants

Les fonds de réserve ascenseurs seront  
en partie utilisés.

12. Fixation des appels de fonds :

a- Appel de fonds de réserve général. 1250 € / Trimestre

à l'unanimité

b- Appel de fonds extraordinaire.

Pour les ascenseurs 3 appels de Fonds de 4000 € par ascenseurs à partir du 1<sup>er</sup> Trim 2022. A l'unanimité

c- Appels de fonds de réserve pour les ascenseurs coté 25 et coté 31 à appeler en fonction des Q ascenseurs respectives. Appel trimestriel de 625.00 € par ascenseur.

Pour accord à l'unanimité

13. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur à la nouvelle loi, document qui était joint in extenso à la convocation de cette assemblée, rédigé par Maître Pierre Zorn. Étant donné l'importance de ce texte, le syndic invitait les copropriétaires à le lire attentivement et à lui faire part avant l'assemblée générale, si possible, de leurs remarques pour qu'elles puissent être consignées et éviter des débats trop longs.

Ce point est repassé à l'unanimité

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Pour accord à l'unanimité

15. Pour rappel : comme décidé lors de la précédente AG les détenteurs de bornes de recharge individuelles qui auraient été autorisés par l'assemblée générale, à en installer une sur leur emplacement, seront réputés votant pour la pose d'un système commun à soumettre à un vote lors d'une prochaine assemblée le jour où se présentera la question de basculer vers un système de recharge commun pour la copropriété. Ce vote positif est associé à la propriété du bien et se transfère d'un propriétaire au suivant.

Pour rappel et accord à l'unanimité

16. Points demandés par des copropriétaires :

a) A la demande de Monsieur de Quatrebarbes :

Autorisation d'implantation d'une pompe à chaleur en toiture. L'unité extérieure sera placée en toiture à côté de la trémie technique. Les tuyauteries sortiront de la trémie sans toucher à l'étanchéité de la toiture. La pompe à chaleur sera posée sur des pieds en caoutchouc spécialement conçu pour les revêtements en roofing ou «EPDM». Elle sera juste posée mais pas fixée mécaniquement. Frais à charge du demandeur et sous son entière responsabilité.

A l'exception de M<sup>me</sup> Lattier (369 Q) tous les autres propriétaires marquent accord

b) A la demande de Monsieur Davier (B53- PK 20) et de Monsieur Matteoli (B32 PK 11):

Installation d'une Wallbox (prise électrique de chargement rapide) reliée aux compteurs privés de leurs appartements pour recharger leurs véhicules électriques sur leurs emplacements de parking. Autorisation de passer les câbles par les parties communes.

Pour accord à l'unanimité pour autant que les installations respectent les lois actuelles et futures

c) A la demande de Monsieur Ner :

Placement de caméras dans les halls d'entrée des rez de chaussée et parking/poubelles

Deux votes ont été émis et M. Vogner 33 a été élu.  
M. Lamalle 30 a été élu et les autres sont pour.  
Budget maximum de 5000 €  
Un appel de fonds spécifique sera fait au 1<sup>er</sup> Trim.  
Mandat au C.C.

d) A la demande de Monsieur et Madame Lattes :

Sécurité du bâtiment

- plan vigilance voisins (appliquer des principes de précautions, de vigilance et d'entraide entre voisins)

Par information

- revoir fermeture des portes d'accès aux caves et aux cages d'escalier

Les portes seront verrouillées

- demande un devis pour une boîte à colis pour prévenir les vols de colis et faciliter la réception en cas d'absence

Ce point est noté à l'unanimité

- créer un groupe WhatsApp entre voisins de l'immeuble en cas d'urgence (vol, inondations, panne de courant...)

Ce point est bien à l'initiative des copropriétaires

- étendre les plages horaires et jours de fermeture de la première porte d'accès dans la rue.

Ce point est abandonné

e) A la demande de Madame Giusti :

- Sécurité de l'immeuble et des parkings.

Les caméras seront placées au 16 C

- Déchets déposés dans le hall d'entrée.

Il est interdit de déposer des déchets dans les parties communes

- Demande d'examiner l'imputation privative du remplacement du ferme porte de la porte d'entrée du 31, dont les frais lui ont été portés en compte privatif au T 4 20 pour un montant de 394.96 €.

.....  
Ce point est réglé.....  
.....  
.....

17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

NOM.....SIGNATURE.....  
NOM.....SIGNATURE.....

Le Syndic,  
SA BELIMMO  
C/o Ch. GALLEE  
Av. Montjoie 49  
1180 Bruxelles  
Tél. : 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52  
Email: belimmosa@belimmosa.be