

Uccle, le 20-10-2020

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 octobre 2020

1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et du Secrétaire de l'assemblée

| | <u>Quotités</u> | <u>Propriétaires</u> |
|------------------------------|--|--|
| Total Copropriété : | 450000 | 224 |
| Présents : | 127550 | 49 |
| Procurations : | 211050 | 94 |
| Absents : | 111400 | 81 |
| <u>Total Quorum :</u> | <u>338600,00</u> <u>75,24%</u> | <u>143</u> <u>63,84%</u> |

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

Mme MOREAU est nommée Présidente de séance à l'unanimité des voix.

M. DECAUWERS, pour le syndic IGS, est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

2) Rapport du conseil de copropriété

En raison de la crise sanitaire Covid 19, le conseil de copropriété s'est réuni seulement 2 fois cette année avec le syndic. Après chaque réunion, les rapports sont affichés, pendant quelques semaines, dans les valves des 4 entrées. Ils se trouvent également sur le site internet de la copropriété. Le rapport annuel était annexé à la convocation.

3) Comptes du 01-07-2019 au 30-06-2020 :

3.1 Rapport du commissaire aux comptes

Les comptes ont fait l'objet d'un contrôle par M. LAGNEAU, de la société B.C.G. SC SPRL.

Le rapport était annexé à la convocation.

M. LAGNEAU était disponible, par mail, avant l'assemblée, pour répondre aux questions des copropriétaires. Les réponses sont facturées au taux horaire de la mission, ces frais sont ensuite imputés privativement aux propriétaires demandeurs.

En plus du contrôle des comptes annuel par M. LAGNEAU, Mme LABARRE et Mme FISCHER, propriétaires et membres du C.C. vérifient et valident chaque facture tous les 2 mois.

Mme VIENNE, propriétaire également et ayant des connaissances comptables, vérifie chaque trimestre de manière plus poussée les opérations comptables.

La comptabilité est donc vérifiée par un professionnel extérieur et au minimum par 3 propriétaires.

Page 1 sur 27

M. JADOUL n'a pas - à notre connaissance- pris contact précédemment avec M. Lagneau et prend la parole pour indiquer que :

"La rubrique "4100 - Acompte de fonds de réserve appelé" représente les factures d'appel au fonds de réserve non encore acquittées par les propriétaires. Elle devrait normalement présenter un solde débiteur (montant positif).

Quant à la rubrique "4101 - Acompte de fonds de roulement appelé" qui représente des appels de provisions de fonds de roulement non payés par les copropriétaires, il semble excessif au regard des retards de paiements annoncés comme peu importants.

Par ailleurs, les montants présentés par le commissaire aux comptes dans son rapport diffèrent de ceux des comptes annuels; rapport qui mentionne des soldes créditeurs (traduction: montant négatif au bilan) en rubrique 4100.

Sur la base de ces éléments, les comptes annuels ne semblent pas donner une image précise et exhaustive des avoirs de la copropriété. En conséquence, il est demandé au syndic que ce point soit examiné et résolu pour l'établissement des comptes annuels de l'année 2020/2021."

Le syndic demandera à SOGIS, le développeur du programme comptable, de réaliser les adaptations selon les informations de M. JADOUL.

Après les modifications possibles, un rendez-vous pour vérification sera organisé avec M. JADOUL et Mme VIENNE.

3.2 Approbation des comptes du 01-07-2019 au 30-06-2020 et de leurs répartitions

M. LAGNEAU, de la société B.C.G. SC SPRL, propose que l'assemblée approuve les comptes

Résultat du vote 01:

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (3.2) Approbation des comptes du 01-07-2019 au 30-06-2020 et de leurs répartitions | Oui | 256 150.00 | 81.47 % | Majorité absolue |
| | Non | 58 250.00 | 18.53 % | |
| | Voix exprimées | 314 400.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 135 600.00 | - | |

3.3 Approbation du bilan au 30-06-2020

M. LAGNEAU, de la société B.C.G. SC SPRL, propose que l'assemblée approuve le bilan

Résultat du vote 02:

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (3.3) Approbation du bilan au 30-06-2020 | Oui | 248 550.00 | 78.04 % | Majorité absolue |
| | Non | 69 950.00 | 21.96 % | |
| | Voix exprimées | 318 500.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 131 500.00 | - | |

3.4 Approbation des transferts proposés, dans le rapport du commissaire aux comptes, vers le fonds de réserve.

Il est proposé de transférer au Fonds de Réserve, dans l'exercice 2020-2021, les intérêts de retards (499600) pour 999,08€ ainsi que les indemnités de retard (499700) pour 681,32€.

L'ensemble donne un solde créditeur de 1.680,40€ (bilan au 30-06-2020).

Résultat du vote 03:

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (3.4) Approbation des transferts proposés | Oui | 272 850.00 | 87.68 % | Majorité absolue |
| | Non | 38 350.00 | 12.32 % | |
| | Voix exprimées | 311 200.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 138 800.00 | - | |

4) Décharges pour la période du 01-07-2019 au 30-06-2020 :

4.1 au conseil de copropriété

Résultat du vote 04:

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (4.1) Décharge à donner au conseil de copropriété du 01-07-2019 au 30-06-2020 | Oui | 277 550.00 | 89.55 % | Majorité absolue |
| | Non | 32 400.00 | 10.45 % | |
| | Voix exprimées | 309 950.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 140 050.00 | - | |

4.2 au commissaire aux comptes

Résultat du vote 05:

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (4.2) Décharge à donner au commissaire aux comptes du 01-07-2019 au 30-06-2020 | Oui | 270 200.00 | 85.78 % | Majorité absolue |
| | Non | 44 800.00 | 14.22 % | |
| | Voix exprimées | 315 000.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 135 000.00 | - | |

4.3 au syndic

Résultat du vote 06 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (4.3) Décharge à donner au syndic du 01-07-2019 au 30-06-2020 | Oui | 285 100.00 | 88.86 % | Majorité absolue |
| | Non | 35 750.00 | 11.14 % | |
| | Voix exprimées | 320 850.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 129 150.00 | - | |

5) Approbations financières diverses :

5.1. Approbation du budget du 01-07-2020 au 30-06-2021 et fixation des provisions trimestrielles

Le budget (hors appel pour le fonds de réserve) proposé est de 460.000€ et donc identique au budget approuvé l'année passée.

Provisions trimestrielles déjà appelées pour cette période 2020/2021 :

Pour le trimestre du 01/07/2020 au 30/09/2020 : 115.000 €

Pour le trimestre du 01/10/2020 au 31/12/2020 : 115.000 €

Provisions trimestrielles qui seront appelées pour cette période 2020/2021 :

Trimestre du 01/01/2021 au 31/03/2021 : 115.000 €

Trimestre du 01/04/2021 au 30/06/2021 : 115.000 €

Résultat du vote 7:

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (5.1) Approbation budget 2020-2021: 460.000€ (hors alimentation Fonds de réserve) | Oui | 272 850.00 | 87.28 % | Majorité absolue |
| | Non | 39 750.00 | 12.72 % | |
| | Voix exprimées | 312 600.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 137 400.00 | - | |

L'assemblée demande au syndic d'imputer au Fonds de réserve uniquement les gros travaux comme prévu par la loi. C'est pour cette raison que le budget sera augmenté de 40.000€ pour l'exercice 2021-2022, et soumis au vote de l'AGO 2021, afin de limiter les suppléments à payer à partir du décompte du 30-06-2022.

Provisions trimestrielles qui seront appelées d'ici l'AGS 2021 pour la période 2021/2022 :

Trimestre du 01/07/2021 au 30/09/2021 : 125.000 €

Trimestre du 01/10/2021 au 31/12/2021 : 125.000 €

Le syndic enverra, avec la convocation pour l'AGO de 2021, les budgets des charges courantes et des travaux extraordinaires en plus des tableaux qui sont déjà réalisés par le commissaire aux comptes.

5.2. Imputation privative, aux propriétaires demandeurs, de tous les frais consécutifs aux questions et/ou demandes d'information au commissaire aux comptes, à la SPRL CONTROLE COPROPRIETE, au syndic ou à tout autre fournisseur de la copropriété

Résultat du vote 8:

| | | | | |
|---|----------------------|------------|---------|---|
| (5.2) Imputation privative, aux propriétaires demandeurs, de tous les frais consécutifs aux questions et/ou demandes d'information au commissaire aux comptes, à la SPRL CONTROLE COPROPRIETE, au syndic ou à tout autre fournisseur de la copropriété | Oui | 257 750.00 | 85.95 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 42 150.00 | 14.05 % | |
| | Voix exprimées | 299 900.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 150 100.00 | - | |

Cette décision est valable jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2021 et sera remise au vote après évaluation lors de l'exercice 2020-2021

5.3. Etat des procédures judiciaires en cours

5.3.1. Renouvellement du mandat du bureau d'avocat Alpha Juris (Maîtres DELAHAYE et VRANCKX) jusqu'à la prochaine AGS 2021

Renouvellement du mandat aux mêmes conditions : 151,25€/h ttc

Résultat du vote 9:

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|---|
| (5.3.1) Renouvellement mandat: bureau d'avocats Alpha Juris (Maitres DELAHAYE et VRANCKX) jusqu'à la prochaine AGS 2021 | Oui | 298 300.00 | 97.58 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 7 400.00 | 2.42 % | |
| | Voix exprimées | 305 700.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 144 300.00 | - | |

5.3.2. Dossiers en cours : AMELINCKX

M. WALCKIERS, de la société Contrôle Copropriété SPRL, était disponible, par mail, avant l'assemblée, pour répondre aux questions des copropriétaires. Les réponses sont facturées au taux horaire de la mission, ces frais sont ensuite imputés privativement aux propriétaires demandeurs.

Il n'y a pas de procédure judiciaire engagé par ou contre la copropriété mais un dossier est ouvert et en attente chez l'avocat. Le syndic contactera l'avocat pour déterminer la meilleure solution pour résoudre ce dossier.

6) Nominations :

6.1. Election du conseil de copropriété :

Résultat du vote 10 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.1) Election du Conseil de Copropriété: Madame Françoise Fischer | Oui | 270 450.00 | 85.02 % | Majorité absolue |
| | Non | 47 650.00 | 14.98 % | |
| | Voix exprimées | 318 100.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 131 900.00 | - | |

Résultat du vote 11 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.1) Election du Conseil de Copropriété: Madame Rosa Marques | Oui | 267 150.00 | 86.18 % | Majorité absolue |
| | Non | 42 850.00 | 13.82 % | |
| | Voix exprimées | 310 000.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 140 000.00 | - | |

Résultat du vote 12 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.1) Election du Conseil de Copropriété: Madame Catherine Moreau | Oui | 265 200.00 | 86.19 % | Majorité absolue |
| | Non | 42 500.00 | 13.81 % | |
| | Voix exprimées | 307 700.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 142 300.00 | - | |

Résultat du vote 13 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.1) Election du Conseil de Copropriété: Monsieur Benoît Becker | Oui | 254 600.00 | 82.01 % | Majorité absolue |
| | Non | 55 850.00 | 17.99 % | |
| | Voix exprimées | 310 450.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 139 550.00 | - | |

Résultat du vote 14 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (6.1) Election du Conseil de Copropriété: Madame Rose Blanche Labarre | Oui | 129 750.00 | 43.02 % | Majorité absolue |
| | Non | 171 850.00 | 56.98 % | |
| | Voix exprimées | 301 600.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 148 400.00 | - | |

Résultat du vote 15 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.1) Election du Conseil de Copropriété: Madame Françoise Van Dessel | Oui | 275 550.00 | 88.63 % | Majorité absolue |
| | Non | 35 350.00 | 11.37 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 310 900.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 139 100.00 | - | |

6.2. Renouvellement de la mission de la société B.C.G. SC SPRL (M. Lagneau) comme commissaire aux comptes pour la période du 1/07/2020 au 30/06/2021

Renouvellement de la mission aux mêmes conditions : 1.815€ ttc.

Résultat du vote 16:

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.2) Renouvellement mission: société B.C.G. SC SPRL (M. Lagneau) comme commissaire aux comptes - période du 1-07-20 au 30-06-21 | Oui | 253 150.00 | 84.21 % | Majorité absolue |
| | Non | 47 450.00 | 15.79 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 300 600.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 149 400.00 | - | |

6.3. Renouvellement de la mission de suivi des débiteurs à la SPRL CONTROLE COPROPRIETE (M. Walckiers) jusqu'à la prochaine AGS 2021 : suivi des dossiers qui sont chez l'avocat ainsi que des copropriétaires en retard de paiement

Renouvellement de la mission aux mêmes conditions : 72,60€/h ttc

Résultat du vote 17:

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.3) Renouvellement mission: suivi des débiteurs à la sprl CONTROLE COPROPRIETE (M. Walckiers) jusqu'à la prochaine AGS 2021 | Oui | 245 300.00 | 79.62 % | Majorité absolue |
| | Non | 62 800.00 | 20.38 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 308 100.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 141 900.00 | - | |

6.4. Renouvellement de la mission du syndic IGS pour une période de 12 mois

Résultat du vote 18:

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (6.4) Renouvellement du mandat du syndic IGS pour une période de 12 mois | Oui | 307 900.00 | 96.73 % | Majorité absolue |
| | Non | 10 400.00 | 3.27 % | La résolution est acceptée. |
| | Voix exprimées | 318 300.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 131 700.00 | - | |

Le mandat du syndic IGS est reconduit pour 12 mois jusqu'au 28 février 2022.

7) Régularisation urbanistique selon imposition de la commune pour adapter les plans selon la réalité (cf AGO 2019): Récupération des plans privés auprès des propriétaires

Pour rappel, les plans de l'immeuble enregistrés à la commune ne coïncident pas toujours avec la réalité architecturale.

Afin de régulariser au mieux ce point, il est demandé à chaque propriétaire de communiquer une copie de tous les plans reçus par leur notaire lors de l'acquisition de leur bien.

Lorsque nous disposerons d'une quantité suffisante, nous continuerons les démarches avec l'architecte HENRY qui a pour première mission l'analyse des plans des parties communes afin de négocier l'enregistrement de ceux-ci.

8) Nouveau site internet du syndic IGS : vérification des données personnelles des propriétaires

A la suite du changement de programme comptable (de BEWAN à SOGIS), le syndic IGS a pu développer un nouveau site en collaboration avec la société SOGIS pour que certaines informations utiles pour les propriétaires s'y retrouvent via un accès sécurisé.

Vous pouvez y accéder via le site www.igsyndic.be -> ensuite cliquer en haute à droite sur « Accès My IGS » Vous devrez ensuite introduire votre login et votre mot de passe que vous avez reçus dans le courrier avec le dernier décompte.

Les propriétaires y retrouveront également quelques informations privées, vous pouvez nous contacter au cas où certaines modifications seraient nécessaires.

Pour rappel, ce site internet est la propriété du syndic contrairement au site <http://www.vossegat.be> qui appartient à la copropriété et qui n'a pas de lien avec le syndic (*information au point 16.11*)

9) Informations sur les travaux effectués ou en cours depuis la dernière AG

9.1. Rénovation et isolation de la toiture 43 (P-Q-R)

Les travaux réalisés par la société Antoniou sous la surveillance de l'architecte POTTIER, pour le bureau MEDORI, sont terminés et seront réceptionnés ce 21 octobre à 8h45.

La demande de prime sera introduite après la réception.

9.2. Rénovation de la chaufferie

Les travaux réalisés par la société Deridder sous la surveillance de l'architecte HENRY sont terminés et ont été réceptionnés le 9 juin 2020.

Le chauffage ayant été remis en fonction pour la période hivernale, le chauffagiste va pouvoir affiner certains réglages. Dès que les pieds de colonnes seront rénovés, il finalisera les derniers paramètres.

Il existe encore un risque de fuites ou de perturbations au niveau des tuyauteries d'époque (càd entre la chaufferie et les radiateurs), cela implique d'éventuelles coupures de chauffage le temps de la réparation.

IMPORTANT :

La demande de prime ne sera introduite qu'après le passage du chauffagiste dans tous les appartements car il doit attester que toutes les vannes sont bien thermostatiques.

Bruxelles environnement impose cette condition pour l'octroi de la prime et **donc tous les radiateurs de chaque appartement devront être équipés de vannes thermostatiques.**

9.3. Mise en conformité des ascenseurs – Futur financement des travaux

5 ascenseurs sur 10 ont été partiellement rénovés lors des travaux de 2017-2018 (37 simplex, 37 impair, 39 impair, 41 impair et le 43 simplex) car ils avaient été précédemment modernisés par Kone (en 2004 et 2007).

Rappel du rapport de M. ROLAND : Pour ces ascenseurs, une modernisation au niveau des treuils, des tableaux de commande et des boîtes à boutons est à prévoir endéans les 10 à 15 ans. Toutefois, une panne précipiterait l'éventuelle modernisation de l'un d'entre eux. Kone utilisant une technologie fermée, l'obtention de certaines pièces pourrait être longue alors que LIFT INC, fournisseur actuel, utilise une technologie ouverte permettant des dépannages plus rapides.

Le montant à budgétiser pour ces 5 ascenseurs avoisinera vraisemblablement les 75.000€ htva (5 x 15.000€) selon le dernier PV de réception et prévisionnel de M. ROLAND

20.000€ ont été transférés sur le Fonds de réserve « Ascenseurs » lors de l'exercice 2019-2020 et serviront à payer les futurs travaux

Pour rappel, les parkings/garages et les rez ne participent pas aux frais ascenseurs.

9.4. Rénovation de la Vidéo / Parlophonie – planification de l'entrée suivante

L'installation à l'entrée 37 fonctionne correctement depuis la rénovation au printemps 2020.

Les autres entrées pourront donc également être rénovées sur base de la décision de l'AGO de 2019 ; la planification se fera en fonction des pannes.

9.5. Colonnes d'eaux

Pour rappel, ce travail qui s'étale sur une dizaine d'années, a été instauré dans une optique de prévention à l'assurance (dégâts des eaux) en vue d'éviter la vétusté des tuyauteries et l'augmentation trop importante du poste « Assurance Bâtiment ».

Depuis 2016, le plombier a remplacé les tuyauteries verticales communes des SDB des colonnes L, N et P qui étaient les plus problématiques ainsi que depuis 2 ans les tuyauteries horizontales pour l'eau chaude, l'eau froide, la boucle sanitaire ainsi que l'alimentation en eau de la chaufferie.

En 2020, le plombier a raccordé les colonnes verticales des entrées 37 et 39 sur les nouvelles tuyauteries horizontales et fera encore, avant la fin d'année, les entrée 41 et 43 dès que les travaux préparatoires seront finalisés.

Lors des prochaines années, il continuera le remplacement de 3 tuyauteries verticales par année. Le planning des prochaines années sera établi en fonction des coûts et des urgences (fuites constatées)

9.6. Vérification de l'étanchéité des conduites de gaz privatives

La majorité des conduites de gaz privatives ont été vérifiées. Il n'y avait que quelques conduites qui présentaient des fuites et qui ont dû être scellées mais par contre il y avait encore beaucoup d'anciens flexibles non conformes.

La prochaine vérification globale devra se faire dans 5 ans.

Il reste encore les appartements A05, C02, E03, E09, E10, F08, K07, L05, M00, O08 et P04 qui doivent faire la vérification cette année ou passer à une cuisinière électrique.

Les propriétaires concernés doivent envoyer l'attestation dans les plus brefs délais.

10) Travaux à réaliser :

10.1. Rénovation des parkings/garages/aires de roulage extérieur et intérieur (-1 et -2)

Ce dossier implique également les copropriétaires de la copropriété de LA RENARDIERE mais rien n'a été décidé pour l'instant chez eux en assemblée. Une facturation partielle de 24% du coût des travaux communs sera effectuée par le fournisseur.

L'architecte POTTIER, pour le bureau MEDORI, mandaté pour ce dossier, était présent lors de l'AGO de 2019 et avait présenté le nouveau plan qui a été étudié sur base des différentes demandes et remarques.

Le projet a été approuvé à 92,33% mais l'assemblée avait mandaté le conseil de copropriété pour valider auprès de l'architecte les quelques ajustements à prévoir sur le projet.

Le coût des travaux selon le projet présenté varie de 1.218.931,16€ TTC à 1.355.887,74€ TTC en fonction des offres reçues des 6 sociétés consultées. L'assemblée a approuvé à 85,22% un budget de 1.300.000€ pour ce dossier.

Ce montant ne concerne que les travaux sur la propriété du VOSSEGAT.

Au cas où la copropriété de la RENARDIERE décide également de réaliser des travaux de rénovation sur sa propriété, l'ACP VOSSEGAT devra participer aux frais à hauteur de 76% mais rien n'a encore été décidé chez eux.

Actuellement le financement se fait via l'alimentation du Fonds de Réserve. En fonction de la date des travaux, il sera sans doute nécessaire d'augmenter le montant de l'alimentation annuelle, de faire un appel exceptionnel ou de souscrire un emprunt.

Le mode de financement et le choix de la société qui réalisera les travaux seront faits lors d'une prochaine assemblée.

10.2. Travaux complémentaires suite à la rénovation de la chaufferie -> rénovation des pieds de colonne et placement de purgeur automatique en toiture pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire

La société DERIDDER propose de rénover les vannes de pied de colonne qui sont majoritairement défectueuses ainsi que de placer des purgeurs automatiques pour ECS et chauffage.

Le budget communiqué par la société DERIDDER est de 90.000€ TVAC

Ces travaux sont indispensables et ne peuvent être réalisés qu'en été pendant la coupure du chauffage. Il est donc proposé de voter sur base du projet. Le syndic et le conseil de copropriété négocieront le prix et les options afin de diminuer le budget des travaux.

Résultat du vote 19 :

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|------------------------------------|
| (10.2) Rénovation des pieds de colonne et purgeurs automatique en toiture pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire | Oui | 266 750.00 | 88.05 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 36 200.00 | 11.95 % | |
| | Voix exprimées | 302 950.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 131 350.00 | - | |

11) Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir

11.1 Rénovation et isolation de la toiture supérieure (prévues entre 5 et 10 ans)

L'architecte POTTIER, pour le bureau MEDORI, estime le budget, de la rénovation et isolation de la toiture supérieure (colonnes D à O) à 625.000€ TTC.

12) Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

Au 20-10-2020, il y a 230.883,47€ sur le compte courant et 174.766,36€ sur le compte épargne.

Le fonds de roulement au 30-06-2020 était de 150.000 € et est resté identique.

Le fonds de réserve au 30-06-2020 était de 76.357,91€ et est à 153.411,37€ en date du jour.

Le fonds de réserve « Chauffage » au 30-06-2020 était de 1.354,99€ et est resté identique.

Le fonds de réserve « Ascenseurs » au 30-06-2020 était de 20.000€ et est resté identique.

Résultat du vote 20 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (12) Alimentation fonds de réserve selon montant défini lors de l'assemblée: 80.000 €/ trimestre | Oui | 252 100.00 | 85.70 % | Majorité absolue |
| | Non | 42 050.00 | 14.30 % | |
| | Voix exprimées | 294 150.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 155 850.00 | - | |

13) Evaluation des contrats fournisseurs :

13.1. Mandat au Conseil de copropriété

Il est proposé d'octroyer un mandat au conseil de copropriété pour négocier les contrats, échus en cours d'année, et si nécessaire de changer de fournisseur selon les clauses de rupture de contrat signifiées dans les conditions générales des fournisseurs

Résultat du vote 21 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (13.1) Mandat au Conseil de copropriété pour négocier les contrats échus en cours d'année | Oui | 270 800.00 | 90.00 % | Majorité absolue |
| | Non | 30 100.00 | 10.00 % | |
| | Voix exprimées | 300 900.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 149 100.00 | - | |

13.2. Entretien annuel des toitures

Contrat d'entretien des toitures par la société Antoniou pour un montant de 1.462,80€ ttc par année :

Résultat du vote 22 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (13.2) Entretien annuel des toitures par la société Antoniou | Oui | 268 500.00 | 87.02 % | Majorité absolue |
| | Non | 40 050.00 | 12.98 % | |
| | Voix exprimées | 308 550.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 141 450.00 | - | |

14) Nouvelle loi sur la Copropriété du 18 juin 2018 (parue au Moniteur Belge le 2 juillet 2018) – Adaptation du R.G.C. et du R.O.I.

14.1. Modification du règlement de copropriété : approbation de la clause pénale

Le texte avec la clause pénale était annexé à la convocation (copie en annexe)

Résultat du vote 23 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (14.1) Modification du règlement de copropriété : approbation de la clause pénale | Oui | 252 650.00 | 82.81 % | Majorité des 4/5 |
| | Non | 52 450.00 | 17.19 % | |
| | Voix exprimées | 305 100.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 144 900.00 | - | |

14.2. Approbation du règlement d'ordre intérieur adapté selon la loi du 18 juin 2018

Comme décidé lors de la dernière assemblée, le syndic avec l'aide du conseil de copropriété a réalisé l'adaptation du R.O.I. (copie disponible sur demande)

Résultat du vote 24 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (14.2) Approbation du règlement d'ordre intérieur adapté selon la loi du 18 juin 2018 | Oui | 269 300.00 | 89.95 % | Majorité absolue |
| | Non | 30 100.00 | 10.05 % | |
| | Voix exprimées | 299 400.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 150 600.00 | - | |

14.3. Modification du règlement d'ordre intérieur : adoption des mesures administratives pour retard de paiement

Le texte avec les mesures administratives était annexé à la convocation (copie en annexe)

Résultat du vote 25 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (14.3) Modification du règlement d'ordre intérieur : adoption des mesures administratives pour retard de paiement | Oui | 250 150.00 | 82.72 % | Majorité absolue |
| | Non | 52 250.00 | 17.28 % | |
| | Voix exprimées | 302 400.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 147 600.00 | - | |

14.4 Interdiction de changer de parlophone individuellement sous peine de pénalité -> facture du fournisseur et frais relatifs au dépannage à charge du propriétaire de l'appartement ayant causé la panne

Les sonnettes des portes des appartements et les parlo-vidéophones sont reliés d'étage en étage sur le principe de connexion « en série » et non « en parallèle ».

Lorsqu'un élément est modifié (enlevé, remplacé, reprogrammé,...) dans un appartement, toute la colonne est impactée. Il faut donc toujours contacter le syndic pour toute intervention afin que l'électricien de l'immeuble puisse lui-même réaliser le travail, même privatif.

Résultat du vote 26 :

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|---|
| (14.4) Interdiction de changer de parlophone individuellement sous peine de pénalité -> facture du fournisseur et frais relatifs au dépannage à charge du propriétaire de l'appartement ayant causé la panne | Oui | 303 100.00 | 97.59 % | Majorité absolue La résolution est acceptée. |
| | Non | 7 500.00 | 2.41 % | |
| | Voix exprimées | 310 600.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 139 400.00 | - | |

15) Points demandés par des copropriétaires (art 577-6, § 3) :

En cas de choix positif d'un des points suivants, une étude de marché sera réalisée par le syndic et le conseil de copropriété. Si le montant dépasse 10.000€ (montant approuvé lors de l'AGO 2019 au point 5.3.), les devis seront présentés lors de la prochaine AG.

15.1. Problématique de la situation M. AMEZ / Mme LABARRE (conflit d'intérêt) vis à vis de la copropriété et du conseil de copropriété

Plusieurs propriétaires ont contacté le syndic et le conseil de copropriété pour soulever la problématique de la situation de Mme LABARRE et de son mari M. AMEZ qui contactent directement les autres propriétaires par courrier, mail et téléphone pour transmettre certaines informations erronées.

Le syndic rappelle qu'il a l'obligation de transmettre aux propriétaires les noms et adresses des autres propriétaires en cas de demande d'un propriétaire.

Toutefois il n'a pas transmis les mails et téléphones à Mme LABARRE qui les a donc obtenus d'une autre façon.

Plusieurs propriétaires soulignent le conflit d'intérêt si Mme LABARRE reste dans le conseil de copropriété. La menace d'attaquer la copropriété et d'agir régulièrement à l'encontre de l'intérêt de la communauté à des fins personnelles ne sont pas constructifs pour la copropriété.

Ces propriétaires souhaitent, au vu de ces éléments et ces faits, qu'elle ne soit pas réélue.

15.2. Autorisation pour placer des grillages blancs sur les balustrades des terrasses pour empêcher la chute d'objet depuis les terrasses

Des grillages et voiles de toutes les formes et de toutes les couleurs sont apparus sur les terrasses.

Actuellement ce n'est pas autorisé quel que soit le type et la couleur.

La proposition est donc d'autoriser, pour ceux qui le souhaitent, le placement d'un grillage pour empêcher la chute d'objets mais d'uniformiser le type de grillage.

Résultat du vote 27 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.2) Autorisation pour placer des grillages blancs sur les balustrades des terrasses pour empêcher la chute d'objet depuis les terrasses | Oui | 151 400.00 | 48.68 % | Majorité absolue |
| | Non | 159 600.00 | 51.32 % | |
| | Voix exprimées | 311 000.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 139 000.00 | - | |

15.3. Améliorer les communications urgentes (coupure d'eau ou d'électricité, panne chauffage) par l'envoi de SMS aux propriétaires. Les frais inhérents à ces envois seront à charge de tous les propriétaires confondus (quotités : 450.000)

Le syndic place des avis à l'immeuble dès qu'il est informé qu'une communication urgente était nécessaire. D'autre part, un mail est envoyé en complément via la liste de diffusion du conseil de copropriété.

Certains propriétaires souhaitent améliorer les communications via l'envoi de SMS afin d'accélérer la prise de connaissance des pannes.

Ce service est possible via le programme SOGIS (SMS payant par tous les propriétaires confondus).

Résultat du vote 28 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.3) Améliorer les communications urgentes par l'envoi de SMS aux propriétaires | Oui | 107 850.00 | 40.40 % | Majorité absolue |
| | Non | 159 100.00 | 59.60 % | |
| | Voix exprimées | 266 950.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 183 050.00 | - | |

15.4. Interdiction d'activités cinématographiques ou tout autre activité culturelle engendrant des nuisances directes ou indirectes au sein de la copropriété (parties communes et/ou parties privatives)

Un propriétaire a mis son appartement à disposition d'une société qui devait réaliser une série télévisée. Ceci a entraîné certaines nuisances pour les occupants (tâches d'huile sur le tarmac avant, bruits, porte d'entrée commune ouverte, nombreux inconnus dans l'immeuble, occupation importante des parkings devant l'immeuble,...). La proposition est donc d'interdire ce type d'activités.

Résultat du vote 29 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------------|
| (15.4) Interdiction d'activité cinématographique ou toute autre activité culturelle engendrant des nuisances directes ou indirectes | Oui | 219 150.00 | 77.81 % | Majorité absolue |
| | Non | 62 500.00 | 22.19 % | |
| | Voix exprimées | 281 650.00 | - | La résolution est acceptée. |
| | Abstention / Absents | 168 350.00 | - | |

15.5. Demande de M. GERARD : enlèvement de la porte privative du garage 237 qui est ouvert par l'intérieur avec les garages voisins

M. GERARD n'est pas présent pour expliquer sa demande

Il possède un garage fermé via une porte mais n'a pas de mur à l'intérieur avec les voisins des autres garages. Il souhaite enlever sa porte de garage privative mais demande l'accord de l'assemblée car les garages voisins seront donc aussi accessibles via son garage ouvert.

Résultat du vote 30 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.5) Demande de M. GERARD : enlèvement de la porte privative du garage 237 qui est ouvert par l'intérieur avec les garages voisins | Oui | 17 450.00 | 8.47 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 188 600.00 | 91.53 % | |
| | Voix exprimées | 206 050.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 243 950.00 | - | |

15.6. Demande de Mme NOEL : Rénovation de l'ascenseur impair de l'entrée 41

Cet ascenseur fait partie des 5 ascenseurs qui ont été partiellement rénovés en 2017-2018 (voir point 9.3.). M. ROLAND conseillait de réaliser la suite de la rénovation d'ici 5 à 15 ans (donc entre 2022 et 2032) sauf si une panne importante était constatée.

Mme NOEL demande d'avancer la rénovation car il a été en panne pendant quelques semaines en 2020. Ce délai est lié au fait que les pièces détachées de cet ascenseur sont obligatoirement et exclusivement celles de KONE. Le prestataire actuel, LIFT INC, est tributaire du stock et de la livraison de notre ancien fournisseur.

Résultat du vote 31 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.6) Demande de Mme NOEL : Rénovation de l'ascenseur impair de l'entrée 41 | Oui | 41 000.00 | 20.64 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 157 600.00 | 79.36 % | |
| | Voix exprimées | 198 600.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 197 500.00 | - | |

Le syndic demandera pour la période écoulée un rapport statistique à LIFT INC avec les différentes pannes afin d'identifier les ascenseurs les plus problématiques

15.7. Demande de Mme NAEGEL : Autorisation des sèche-linge sur pied sur les terrasses

Mme NAEGEL n'est pas présente pour expliquer sa demande

Résultat du vote 32 :

| | | | | |
|---|----------------------|------------|---------|----------------------------|
| (15.7) Demande de Mme NAEGEL : Autorisation des sèche-linge sur pied sur les terrasses | Oui | 71 150.00 | 23.10 % | Majorité absolue |
| | Non | 236 850.00 | 76.90 % | |
| | Voix exprimées | 308 000.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 142 000.00 | - | |

15.8. Demande de Mme VERVAERT : Réduction de la valve située à gauche des garages pour publication location et vente

Mme VERVAERT n'est pas présente pour expliquer sa demande

Elle souhaite diminuer la taille de la valve pour les affiches 'A vendre/A louer' qui a été installée en septembre 2019 à proximité de la sortie des garages

Résultat du vote 33 :

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|----------------------------|
| (15.8) Demande de Mme VERVAERT : Réduction de la valve située à gauche des garages pour publication location et vente | Oui | 66 000.00 | 21.99 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 234 200.00 | 78.01 % | |
| | Voix exprimées | 300 200.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 149 800.00 | - | |

15.9. Demande de Mme ADAM : Rafraîchissement et modernisation des cages d'escalier menant aux derniers étages (rénovation des murs, ferronnerie, câblages, pose nouveau revêtement de sol, etc...)

Mme ADAM n'est pas présente pour expliquer sa demande mais possède un appartement au 10^{ème} étage et donc doit toujours emprunter l'escalier du 9^{ème} au 10^{ème} étage pour entrer et sortir de chez elle. Elle souhaite donc que la copropriété prévoit une rénovation de cette cage d'escalier.

Résultat du vote 34 :

| | | | | |
|---|----------------------|------------|---------|----------------------------|
| (15.9) Demande de Mme ADAM : Rafraîchissement et modernisation des cages d'escalier menant aux derniers étages | Oui | 38 600.00 | 14.52 % | Majorité des 2/3 |
| | Non | 227 200.00 | 85.48 % | |
| | Voix exprimées | 265 800.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 184 200.00 | - | |

Le syndic fera une demande de prix pour connaître le coût global d'une remise en peinture des parties communes (halls de chaque étage, rez inclus et cages d'escalier)

En raison de la crise sanitaire Covid 19, la requête vers les propriétaires de mettre à l'ordre du jour uniquement les points ne pouvant être postposés d'une année.

Les points 15.10 à 15.30 sont exclusivement des demandes de Mme AMEZ-LABARRE et ont été formulés selon sa demande :

Fonds de Réserve & Fonds de Roulement :

15.10. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Ouverture d'un compte bancaire spécifique pour enregistrer les versements des provisions quant aux travaux approuvés en AG.

Mme LABARRE est présente et demande à son mari M. AMEZ d'expliquer sa demande

Résultat du vote 35 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.10) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Ouverture d'un compte bancaire spécifique pour enregistrer les versements des provisions quant aux travaux approuvés en AG. | Oui | 54 550.00 | 20.31 % | Majorité absolue |
| | Non | 214 100.00 | 79.69 % | |
| | Voix exprimées | 268 650.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 181 350.00 | - | |

15.11. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Ouverture de ce compte auprès de Centea.

Mme LABARRE est présente et demande à son mari M. AMEZ d'expliquer sa demande

Résultat du vote 36 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.11) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Ouverture de ce compte auprès de Centea. | Oui | 30 350.00 | 11.55 % | Majorité absolue |
| | Non | 232 400.00 | 88.45 % | |
| | Voix exprimées | 262 750.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 187 250.00 | - | |

15.12. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Confirmation du second compte bancaire ouvert chez Belfius, avec comme intitulé « Fonds de Réserve » ; à défaut de cette confirmation, ouverture, pour le 31/12/2020 au plus tard, d'un second compte chez Centea qui comporterait sous le nom du titulaire, à savoir ACP VOSSEGAT, la mention Fonds de Réserve.

Mme LABARRE est présente et demande à son mari M. AMEZ d'expliquer sa demande

Résultat du vote 37 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|--|
| (15.12) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Confirmation du second compte bancaire ouvert chez Belfius, avec comme intitulé « Fonds de Réserve » | Oui | 46 750.00 | 17.91 % | Majorité absolue La résolution est rejetée. |
| | Non | 214 350.00 | 82.09 % | |
| | Voix exprimées | 261 100.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 188 900.00 | - | |

Mission à « Contrôle Copropriété » :

15.13. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Non renouvellement de la mission donnée à Contrôle Copropriété.

Mme LABARRE est présente et demande à son mari M. AMEZ d'expliquer sa demande

Résultat du vote 38 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|--|
| (15.13) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Non renouvellement de la mission donnée à Contrôle Copropriété. | Oui | 45 150.00 | 17.17 % | Majorité absolue La résolution est rejetée. |
| | Non | 217 800.00 | 82.83 % | |
| | Voix exprimées | 262 950.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 187 050.00 | - | |

15.14. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Eloignement de toute collaboration et/ou participation, directement ou indirectement, des parties engagées auprès d'ACP Vossegat.

Mme LABARRE est présente et demande à son mari M. AMEZ d'expliquer sa demande

Résultat du vote 39 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|--|
| (15.14) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Eloignement de toute collaboration et/ou participation, directement ou indirectement, des parties engagées auprès d'ACP Vossegat. | Oui | 42 500.00 | 16.03 % | Majorité absolue La résolution est rejetée. |
| | Non | 222 700.00 | 83.97 % | |
| | Voix exprimées | 265 200.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 184 800.00 | - | |

Mission du Conseil de Copropriété : retour aux fondamentaux et comme dit par la loi :

15.15. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Mission du Conseil de Copropriété : retour aux fondamentaux et comme dit par la loi.

Mme LABARRE est présente et indique que toutes les questions devaient être posées à son mari M. AMEZ afin d'expliquer ses demandes

Résultat du vote 40 :

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|-----------------------------------|
| (15.15) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Mission du Conseil de Copropriété : retour aux fondamentaux et comme dit par la loi. | Oui | 41 700.00 | 16.25 % | Majorité absolue |
| | Non | 214 850.00 | 83.75 % | |
| | Voix exprimées | 256 550.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 193 450.00 | - | |

15.16. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Dressez la liste des réparateurs et intervenants officiels, dans le cadre de la maintenance du Vossegat ;

Liste des réparateurs -> existe et est disponible dans les valves de l'immeuble

Résultat du vote 41 :

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|-----------------------------------|
| (15.16) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Dressez la liste des réparateurs et intervenants officiels, dans le cadre de la maintenance du Vossegat ; | Oui | 83 500.00 | 30.06 % | Majorité absolue |
| | Non | 194 250.00 | 69.94 % | |
| | Voix exprimées | 277 750.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 172 250.00 | - | |

15.17. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Revue des divers contrats actuellement en force, spécificité et détails de chacun, ainsi que durée et coûts :

Résultat du vote 42 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|
| (15.17) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Revue des divers contrats actuellement en force, spécificité et détails de chacun, ainsi que durée et coûts ; | Oui | 54 250.00 | 20.16 % | Majorité absolue |
| | Non | 214 850.00 | 79.84 % | |
| | Voix exprimées | 269 100.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 180 900.00 | - | |
| La résolution est rejetée. | | | | |

15.18. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Propositions de révision pour chacun d'eux ; le cas échéant ajouts éventuels :

Résultat du vote 43 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|
| (15.18) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Propositions de révision pour chacun d'eux ; le cas échéant ajouts éventuels ; | Oui | 51 950.00 | 19.46 % | Majorité absolue |
| | Non | 215 050.00 | 80.54 % | |
| | Voix exprimées | 267 000.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 183 000.00 | - | |
| La résolution est rejetée. | | | | |

15.19. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Liste des réparateurs agréés proposée à la prochaine AG pour le Vossegat afin d'éviter des débordements (tel pour parlophones).

Résultat du vote 44 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|
| (15.19) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Mission spéciale au Conseil de Copropriété : Liste des réparateurs agréés proposée à la prochaine AG pour le Vossegat afin d'éviter des débordements (tel pour parlophones). | Oui | 63 800.00 | 23.21 % | Majorité absolue |
| | Non | 211 050.00 | 76.79 % | |
| | Voix exprimées | 274 850.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 175 150.00 | - | |
| La résolution est rejetée. | | | | |

Mensualisation des provisions

15.20. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Scinder en 2 comptes bancaires différents, les opérations relatives aux 2 Fonds de Roulement et de Réserve comme prescrit par la loi.

Résultat du vote 45 :

| | | | | |
|---|----------------------|------------|---------|-----------------------------------|
| (15.20) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Scinder en 2 comptes bancaires différents, les opérations relatives aux 2 Fonds de Roulement et de Réserve comme prescrit par la loi. | Oui | 67 600.00 | 24.17 % | Majorité absolue |
| | Non | 212 050.00 | 75.83 % | |
| | Voix exprimées | 279 650.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 170 350.00 | - | |

15.21. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : De donner, lors de l'AG les soldes et mouvements bien précis de ces 2 comptes, ainsi et surtout le sort donné aux rectifications demandées par le Commissaire aux Comptes.

Résultat du vote 46 :

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|-----------------------------------|
| (15.21) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : De donner, lors de l'AG les soldes et mouvements bien précis de ces 2 comptes, ainsi et surtout le sort donné aux rectifications demandées par le Commissaire aux Comptes. | Oui | 76 900.00 | 27.57 % | Majorité absolue |
| | Non | 202 050.00 | 72.43 % | |
| | Voix exprimées | 278 950.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 171 050.00 | - | |

15.22. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Mensualisation des appels de fonds par prélèvements automatiques (virement SEPA) en 2 dates différentes selon qu'il s'agit d'appel du Fonds de Roulement (le 5 de chaque mois) ou d'appel pour le Fonds de Réserve (le 15 de chaque mois).

Résultat du vote 47 :

| | | | | |
|--|----------------------|------------|---------|-----------------------------------|
| (15.22) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Mensualisation des appels de fonds par prélèvements automatiques (virement SEPA) en 2 dates différentes selon qu'il s'agit d'appel du Fonds de Roulement (le 5 de chaque mois) ou d'appel pour le Fonds de Réserve (le 1 | Oui | 37 850.00 | 13.49 % | Majorité absolue |
| | Non | 242 800.00 | 86.51 % | |
| | Voix exprimées | 280 650.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 169 350.00 | - | |

15.23. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Ouverture d'un compte Fonds de Réserve et d'un compte Fonds de Roulement, auprès de CENTEA Uccle.

Résultat du vote 48 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|
| (15.23) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Ouverture d'un compte Fonds de Réserve et d'un compte Fonds de Roulement, auprès de CENTEA Uccle. | Oui | 40 150.00 | 14.22 % | Majorité absolue |
| | Non | 242 150.00 | 85.78 % | |
| | Voix exprimées | 282 300.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 167 700.00 | - | |
| La résolution est rejetée. | | | | |

Commissaire aux Comptes :

15.24. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Voulez-vous fixer les devoirs et pouvoirs du commissaire aux comptes par ROI ?

Résultat du vote 49 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|
| (15.24) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Voulez-vous fixer les devoirs et pouvoirs du commissaire aux comptes par ROI ? | Oui | 42 950.00 | 16.13 % | Majorité absolue |
| | Non | 223 250.00 | 83.87 % | |
| | Voix exprimées | 266 200.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 183 800.00 | - | |
| La résolution est rejetée. | | | | |

15.25. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Voulez-vous accorder un mandat de commissaire aux comptes à M. AMEZ Jean-Luc, selon l'offre de services qui nous est faites ?

Résultat du vote 50 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-------------------------|
| (15.25) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Voulez-vous accorder un mandat de commissaire aux comptes à M. AMEZ Jean-Luc, selon l'offre de services qui nous est faites ? | Oui | 40 150.00 | 14.46 % | Majorité absolue |
| | Non | 237 550.00 | 85.54 % | |
| | Voix exprimées | 277 700.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 172 300.00 | - | |
| La résolution est rejetée. | | | | |

15.26. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Voulez-vous inscrire dans le ROI les devoirs de contrôles comme indiqué dans cette offre de service ?

Résultat du vote 51 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|----------------------------|
| (15.26) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Voulez-vous inscrire dans le ROI les devoirs de contrôles comme indiqué dans cette offre de service ? | Oui | 39 400.00 | 14.62 % | Majorité absolue |
| | Non | 230 150.00 | 85.38 % | |
| | Voix exprimées | 269 550.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 180 450.00 | - | |

Travaux acceptés/votés – Récapitulatif :

15.27. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Etat des travaux décidés en AG et non encore effectués ;

Les informations sont indiquées dans les rapports du C.C. au fil de l'année ; rapports affichés dans les valves ainsi que dans les PV des assemblées.

Résultat du vote 52 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|----------------------------|
| (15.27) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Etat des travaux décidés en AG et non encore effectués ; | Oui | 90 950.00 | 32.22 % | Majorité absolue |
| | Non | 191 300.00 | 67.78 % | |
| | Voix exprimées | 282 250.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 167 750.00 | - | |

15.28. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Délais prévus quant à leur réalisation et motifs de différemment ;

Idem point précédent

Résultat du vote 53 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|----------------------------|
| (15.28) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Délais prévus quant à leur réalisation et motifs de différemment ; | Oui | 87 150.00 | 31.04 % | Majorité absolue |
| | Non | 193 600.00 | 68.96 % | |
| | Voix exprimées | 280 750.00 | - | La résolution est rejetée. |
| | Abstention / Absents | 169 250.00 | - | |

15.29. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Financements y relatifs avec planification des appels de provisions :

Résultat du vote 54 :

| | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.29) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Financements y relatifs avec planification des appels de provisions ; | Oui | 84 200.00 | 29.77 % | Majorité absolue |
| | Non | 198 600.00 | 70.23 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 282 800.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 167 200.00 | - | |

15.30. Demande de Mme AMEZ-LABARRE : Mise à jour des coûts.

Résultat du vote 55 :

| | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|---------|-----------------------------------|
| (15.30) Demandes de Mme AMEZ-LABARRE : Mise à jour des coûts. | Oui | 81 800.00 | 29.96 % | Majorité absolue |
| | Non | 191 200.00 | 70.04 % | La résolution est rejetée. |
| | Voix exprimées | 273 000.00 | - | |
| | Abstention / Absents | 177 000.00 | - | |

16) Informations propres à l'immeuble :

16.1. Rapport électricité des communs

Les derniers PV de contrôle électrique des communs datent du 22 mars 2011 et du 22 juin 2015.

16.2. Rapport d'analyse de risque de l'ascenseur

Les dernières analyses de risques ont été effectuées le 15 décembre 2010, les prochaines analyses devront être faites pour le 15 décembre 2025

Les attestations de régularisation, sur base des dernières analyses de risques, ont été délivrées les 20 et 29 novembre 2017, 22 janvier 2018 et 28 mars 2018

16.3. Permis d'environnement

Le permis d'environnement est accordé pour 15 ans à partir du 04-01-2016. Il est impératif d'introduire une demande de renouvellement 12 mois avant l'échéance et donc pour le 03-01-2030 au plus tard. Il est nécessaire, pendant la durée du permis, de réaliser des entretiens et prestations annuels : l'entretien des chaudières, des éclairages de secours, des extincteurs, ... ainsi que le renvoi chaque année du calcul des consommations de gaz et d'électricité mensuelles des chaudières.

16.4. Gestion des sols pollués

Reconnaissance de l'état du sol (réf. NA02366.100, datée du 20/05/2019)

16.5. Inventaire amiante

Le dernier inventaire amiante date du 19-09-2019. Un suivi annuel de l'inventaire est obligatoire.

16.6. Hébergements touristiques

Depuis le 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit obtenir, avant de commencer son exploitation et lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Actuellement, aucun propriétaire n'a demandé l'autorisation pour ce type d'activité

16.7. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général

Le plafond fixé, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 10.000€ comme montant maximum (avec un maximum total sur l'année de 25.000€)

16.8. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 577-7, § 1er, 1° et art 577-8, § 4, 13°)

Article 577-8, §4, 13°: le seuil fixé, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 100.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré

Article 577-7, §1er, 1°, d: la fourchette fixée, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 10.001 à 99.999€ à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire pour les marchés et contrats, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

16.9. Montant minimum pour la déclaration des sinistres auprès de l'assurance

Le montant fixé, lors de l'assemblée du 22 octobre 2019, est de 2x la franchise dégâts des eaux et 1.000€ pour les autres sinistres comme montant minimum pour la déclaration des sinistres auprès de l'assurance (hors cas particulier où la franchise est récupérable)



IGS
Immo Gestion Syndic
Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires
de la Résidence VOSSEGAT
avenue du Vossegat, 37-39-41-43
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.141.355

16.10. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire / fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire selon disponibilité de la salle du Domaine Allard : mardi 19 octobre (1ère possibilité) ou jeudi 21 octobre 2021 (2ème possibilité)

La quinzaine annuelle est la 2ème quinzaine d'octobre. La date dépend des disponibilités de la salle, elle sera confirmée dans la convocation de l'assemblée 2021

16.11. Site Internet de la copropriété – Information

M. BECKER, créateur du site internet de la copropriété, sauvegarde sur ce site la majorité des informations utiles aux copropriétaires: PV des AG, réunions du CC, informations concernant les travaux, récapitulatifs des frais, bilans, avis, ...

Rappel, le site est accessible via les adresses <http://vossegat.be> ou <http://www.vossegat.be>

⇒ Il est préférable d'utiliser Safari / Firefox / Google Chrome plutôt qu'Internet Explorer

Login: vossegat

Password: *Formulaire de demande de mot de passe sur le site internet* ; uniquement pour les propriétaires

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

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

 Fran Deruel

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h40'.

Nous remercions les propriétaires d'avoir bien respecté les règles sanitaires relatives au coronavirus durant toute la durée de l'assemblée (distanciation sociale, port du masque, usage de son propre stylo, ...).

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.


Présidente de séance


IGS SPRL
Rue des Carmélites 151
1180 BRUXELLES
Syndic IGS / Secrétaire de séance

La présente clause a été approuvée en assemblée du 20 octobre 2020. Elle modifie le règlement de copropriété

CLAUSE PENALE

Recouvrement forcé des frais communs et charges privatives

1. Intérêts de retard

Toute somme non payée dans les 20 jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux légal + 6 % l'an, jusqu'au paiement. Ces intérêts sont au profit de la copropriété. (En 2020 : 1,75 % + 6 % = 7,75 %)

2. Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste et dont mention au point 1 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75 Euros sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

La présente clause de pénalités a été approuvée en assemblée du 20 octobre 2020. Elle modifie le règlement d'ordre intérieur.

MESURES ADMINISTRATIVES

1. Principe des rappels

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les 20 jours suivant l'envoi du compte ou de la demande de provision.

Trois semaines après l'envoi des comptes un rappel de paiement est transmis aux débiteurs.

En cas de non-paiement dans les 15 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant au copropriétaire débiteur un dernier délai de 15 jours pour effectuer son paiement.

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, une lettre de mise en demeure par huissier est envoyée aux débiteurs, les frais d'huissier étant à charge du débiteur.

Trois semaines après l'envoi de la mise en demeure par huissier, le dossier est transmis à un avocat pour assignation et ceci en accord avec le Conseil de Copropriété.

2. Frais administratifs

Frais de rappels :

- Outre les dispositions prises ci-dessus il sera porté en compte pour chaque copropriétaire débiteur n'ayant pas payé les charges et/ou appels du fonds dans le délai imparti, une somme de 18,00 € pour les frais de rappel engagés par le syndic. Ce montant sera dû sur chaque rappel envoyé.

Frais de rappel recommandé :

- Lors de l'envoi de l'envoi d'un rappel de paiement de charges recommandé, le syndic percevra une somme de 30,00 € à charge du débiteur.

Frais de mise en demeure par huissier :

- Outre les frais d'huissier qui seront portés en compte du copropriétaire débiteur, le syndic percevra une somme de 17,00 € à charge du débiteur pour frais engagés.

Frais de gestion d'un dossier contentieux :

- La gestion d'un dossier contentieux (dossier transmis à un avocat) entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (140,00 € + TVA) outre les frais de suivi du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 140,00 € + TVA

Frais dus à des versements partiels :

- D'autre part, pour tout copropriétaire retenant un montant sur les charges dues ou versant ses charges par provisions, il sera porté en compte du copropriétaire une somme de 15,00 € pour frais supplémentaires du syndic, outre les frais de rappels précités.