

ACTEA

V/réf. :  
N/réf. :  
N° d'entreprise de la copropriété

Madame, Monsieur

CONCERNE : Vente appartement 10i , emplacement de parking PK35, cave C005, ACP Les Cèdres, sis avenue Emile Van Becelaere 24,24a,24b à 1170 Watermael Boitsfort

En réponse à votre lettre, vous trouverez, ci-après les renseignements demandés.

**Article 3.94§1**

- 1°) Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve :  
Le fonds de roulement s'élève à 155.335,46 €  
Le fonds de roulement est transféré par nous entre acheteur et vendeur après paiement des sommes dues à la copropriété (il est la seule garantie de bonne fin qu'elle possède à l'égard des vendeurs)  
Le fonds de réserve s'élève à 106.146,00 €
- 2°)
- 3°) Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :  
Voir PV en annexe.
- 4°) Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :  
A ce jour, une procédure est en cours, concernant la chute d'arbres dans le parc, ayant causé des dégâts à plusieurs voitures, cfr ordonnances 1878 et 1879 en annexes.
- 5°) Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges des deux dernières années :  
Voir PV en annexe.
- 6°) Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :  
Voir bilan en annexe.

**Article 3.94 §2**

- 1°) Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la signature de l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
Voir PV en annexe.
- 2°) Etat des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la signature de l'acte notarié et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
Voir PV en annexe.
- 3°) Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la signature de l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
Il n'y a pas de frais liés à l'acquisition des parties communes.
- 4°) Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant l'acte notarié, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.  
L'association des Copropriétaires n'a pas de dettes.

Les DIU de la copropriété sont consultables en nos bureaux, moyennant un rendez-vous au préalable.

**Nous vous saurions gré de nous faire parvenir le document destiné au syndic (§3) en nous communiquant la date de la passation de l'acte ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur. Ces informations sont nécessaires pour établir une répartition correcte des charges trimestrielles ou annuelles entre l'ancien et le nouveau propriétaire. Merci pour votre collaboration et le respect des délais.**

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, l'expression de nos salutations distinguées.

Gestionnaire

## Association des Copropriétaires

### Résidence « LES CEDRES »

Sise 24-24A-24B Avenue Emile Van Becelaere à 1170  
Bruxelles.

N° d'enregistrement : BCE 0831.305.539.



## RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 18 FEVRIER 2025

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 18 février 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «Les Cedres» se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du GLAVERBEL sise Chaussée de la Hulpe 166, 1170 Watermael-Boitsfort.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 03/02/2025.

La séance est ouverte à 18h46.  
Le secrétariat de séance.

représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui assure le

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 66 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 126 forment 28.439/45.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

### 1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance

### 2. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

#### 2.1. Information à donner sur l'état de la chaufferie :

- Commande lancée du remplacement de la chaudière n°1, installation estimée en avril.
- Etat alarmant de la chaudière n°2.
- Etat correct de la chaudière n°3.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informé de l'état actuel de chaque chaudière comme indiqué ci-dessus.

4

2.2. Décision à prendre quant à faire procéder au remplacement de la chaudière n°II. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant :

Remplacement des chaudières 1 et 2 par l'entreprise Giard conformément à son devis du 18/02/2025, pour un montant total ne devant pas excéder 179.002,20€ TVA comprise.

#### **Décision à prendre quant au financement des travaux**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

3. **Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : TOTAL ; MEUWESE & GULBIS ; VINCOTTE ; SCHINDLER ; CALORIBEL ; VIVAQUA ; EDAN CLEAN ; LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. ; ISB BUILDINGS ; DESSART ; BRITES DA SILVA Hermes ; ETHIAS.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée des contrats en cours et prend bonne note de l'économie annuelle de près de 4.000,00€ suite à la révision du contrat de la société de nettoyage.

4. **Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

#### **4.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :**

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 155.335,46€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 155.335,46€.

#### **4.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 243.482,84€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 19h52.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

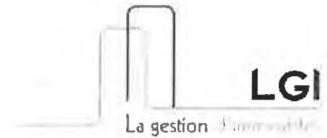
Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 18/02/2025.



## Association des Copropriétaires

Résidence « LES CEDRES »  
Sise 24-24A-24B Avenue Emile Van Becelaere à 1170  
Bruxelles.  
N° d'enregistrement : BCE 0831.305.539.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE CARENCE DU 19 NOVEMBRE 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 19 novembre 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « LES CEDRES » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire de carence, dans la salle de réunion du Glaverbel building sise 166 Chaussée de la Hulpe, 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 16 octobre 2024.

La séance est ouverte à 18h19.  
secrétariat de séance

représente La gestion d'Immeubles S.A. qui assure le

**Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 31 Octobre 2024 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 1er alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 2ème alinéa).**

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 51 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 126 forment 18.686/45.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance

#### 2. Rapport du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée du rapport oral effectué en séance par

#### 3. Information à donner en ce qui concerne les procédures judiciaires.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée de la procédure en cours au niveau du Parc en lien avec la chute d'un arbre qui a endommagé plusieurs véhicules.

#### 4. Examen des comptes arrêtés au 30 juin 2024 et décision à prendre quant à leur approbation.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2024.

#### 5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. pour sa gestion de l'Association des Copropriétaires.
- 5.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic MDQ Gestion pour sa gestion de l'Association des Copropriétaires arrêtée au 29/02/2024.

#### 6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

##### 6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 :
- Assesseur 2 :
- Assesseur 3 :

##### 6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final du commissaire aux comptes externe sur base d'une pluralité de devis.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

### 6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. **est reconduit** pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

### 6.4. Décision à prendre quant à désigner les représentants (délégué et suppléant) dans le cadre de la gestion du Parc. Celui-ci sera amené à assister le syndic dans la défense des intérêts du bloc lors de l'Assemblée Générale du Parc.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne :

Délégué :

Suppléant :

## 7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 » .

### 7.1. Information à donner au sujet du remplacement des joints et l'hydrofugation de la façade Est à titre de mesure conservatoire. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de la mesure conservatoire effectuée et ratifie la mesure prise par le syndic en concertation avec le Conseil de Copropriété.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

### 7.2. Décision à prendre quant à la suite à réserver au rapport d'installation de la fibre optique par Proximus.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition de Proximus et de faire installer la fibre au sein du bâtiment conformément à leur rapport 1428903 – 2178129.

### 7.3. Décision à prendre quant à la suite à réserver à l'offre reçue de TECHEM pour le remplacement des compteurs d'eau et intégrateurs radiofréquences. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas faire réaliser les travaux.



**7.4. Décision à prendre sur la désignation d'un responsable du traitement et exploitation des données. (Caméras)**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer (concierge).

**7.5. Décision à prendre quant à faire procéder au remplacement de la parlophonie du 24A. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant :

Remplacement de la parlophonie par l'entreprise ETS conformément à son devis S00109, pour un montant total ne devant pas excéder 6.899,54€ TVA comprise.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**7.6. Information à donner sur l'état de la chaufferie et décision à prendre quant à la suite à réserver au rapport du chauffagiste Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant :

Remplacement de la chaudière N°1 par l'entreprise Giard conformément à son devis du 28/10/2024, pour un montant total ne devant pas excéder 59.138,46€ TVA comprise.

L'étude du remplacement des deux autres chaudières sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**7.7. Décision à prendre quant à faire procéder à l'installation d'une détection gaz au sein de la chaufferie. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander trois offres supplémentaires et donne un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'installateur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**7.8. Décision à prendre quant à la suite à réserver à l'appel d'offres effectué par l'architecte APM dans le cadre de la création d'un local poubelles au -1. Décision à prendre quant au choix de l'entreprise qui s'occupera de la création du local. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'entrepreneur. Le montant maximum des travaux est établi à 42.150,51€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**7.9.** Décision à prendre quant à donner mandat à l'architecte APM pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme dans le cadres des travaux du nouveau local poubelles.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide de donner un mandat à l'architecte APM pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme dans le cadre des travaux du nouveau local poubelles.

**7.10.** Décision à prendre quant à définir un plan de travail clair et précis pour le concierge afin d'éviter tout quiproquos et/ou doublons avec la société de nettoyage EDAN Clean.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide de donner un mandat au syndic en concertation avec le Conseil de Copropriété en vue d'affiner la répartition de travail entre le concierge et la société de nettoyage et éviter des doublons au niveau des prestations.

## **8. Information à donner au sujet du PV du Parc et décision à prendre quant à la suite à réserver à celui-ci.**

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide d'entériner les décisions prises en Assemblée Générale du Parc.

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée - Nomination du Président.

OK 100% des présents et/ou représentés. Les représentants des blocs ainsi que les syndics.

2. Nomination du syndic

L'AG décide de nommer Asvedec à dater du 01/10/2024.

3. Approbation des comptes au 30 juin 2023; – Présentation des comptes au 30 juin 2024

Décide de surseoir au vote de ce point à la prochaine AG.

4. Permis d'abattage

Décide de remettre un accord de principe pour l'abattage conformément au devis du 01/09/2024 du jardinier Dessart et sur la mise en place d'un plan d'implantation des arbres du Parc. L'AG donne également mandat au nouveau syndic Asvedec pour l'introduction du permis d'abattage.

5. Point sur les contentieux

L'AG se déclare valablement informée.

6. Période durant laquelle l'AG doit être tenue

L'AG du Parc se tiendra en 2ème quinzaine de septembre.

## **9. A la demande de copropriétaires**

Pouvez-vous prévoir à la prochaine réunion des copropriétaires un ordre du jour: La conciergerie est un endroit privé, lorsque le concierge n'est pas présent les résidents ne peuvent pas y accéder même si il y a oublié des clés dans l'appartement  
Pouvez-vous insister auprès de [ ] d'ouvrir son GSM dès qu'il travaille.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

voudriez vous inclure dans l'ordre du jour de la prochaine AG ma demande d'ouvrir dans deux parois du box de garage 44 deux passages munis d'une grille empêchant le passage d'indésirables afin d'en assurer une aération correcte?

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide d'accepter.



voici les petites problèmes qui diminuent la qualité de vie dans notre immeuble :

1. Besoin d'acheter une petite machine à laver le tapis plein, or le remplacement de petites morceaux les rendent encore plus vilain
2. Besoin de remettre dans un bon état le sol de l'entrée: acheter une cirreuse pour dalles de marbre! Concierge en suggère vivement
3. Réparer ou remplacer les parlophones au 24A - c'est urgent!
4. Discuter fermement! le remplacement de direction de notre jardin qui est maintenant dans un état si triste comme jamais il n'était encore: tous les belles plantes et fleurs ont disparu et par endroits remplacés par qq chose de très basse qualité (les roses!!!) Plus aucune fleur saisonnière!!! ( n'aimes pas de plantes!!)
5. Notre jardin est dangereux pour les piétons (les nombreux chiens sont régulièrement promenés, il est impossible de tous ramasser!  
La dame qui possède une dizaine de chiens est en plus très agressive! Il est temps de prendre les mesures sévères. C'est dans votre pouvoir! Nous exigeons cela!

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide :

- 1 : De demander l'avis de la société de nettoyage.
- 2 : Voir point 1.
- 3 : Prend acte du fait que ce point est clôturé.
- 4 : Le Conseil de copropriété verra ce qu'il en est.
- 5 : Ce point sera discuté lors de l'AG du Parc.

#### **10. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.**

- **Respect de la tranquillité au sein de l'immeuble.**
- **Respect de la propreté des locaux communs.**
- **Interdiction d'entreposer des encombrants.**
- **Ramonnage des conduits.**

#### **11. Décision à prendre quant à approuver le budget de 10.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer ce montant à 10.000,00€.

#### **12. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

#### **13. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

#### **14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : TOTAL ;**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée des contrats en cours.

## 15. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

15.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 155.335,46€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 155.335,46€

15.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 167.084,47€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

### Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 50.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 12.500,00€ à lancer au 4T2024.

17.315/17.499 quotités pour,  
184/17.499 quotités contre,  
1.187/18.686 quotités abstention,                      985 quotités et                      202 quotités.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

15.3. La situation du fonds de réserve « arrondis et crédits divers » à la date de clôture des comptes est de 4.256,87€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

### Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

15.4. La situation du fonds de réserve « intérêts et frais bancaires » à la date de clôture des comptes est de 1.773,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

**Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

15.5. La situation du fonds de réserve « indemnités et intérêts de retard » à la date de clôture des comptes est de 7.304,53€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

**Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

15.6. La situation du fonds de réserve « indemnités déménagement » à la date de clôture des comptes est de 1.874,40€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

**Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

15.7. La situation du fonds de réserve « chambres d'appoint » à la date de clôture des comptes est de 1.735,17€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

**Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

15.8. La situation du fonds de réserve « assurance année en cours » à la date de clôture des comptes est de 21.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

**Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15.9. La situation du fonds de réserve « gaz année en cours » à la date de clôture des comptes est de 25.954,40€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

**Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

**16. Présentation du budget de l'exercice 2024-2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 524.750,00€.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h22.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 19/11/2024.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association Partielle des Copropriétaires de la  
Résidence « LES CEDRES », Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES,  
tenue le jeudi 26 octobre 2023 à 18 HEURES 30  
en « LA SALLE LAETITIA » avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles

**ORDRE DU JOUR :**

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur l'exercice écoulé et en cours: Syndic, Conseil de copropriété, Vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/06/2023
5. Décharges à donner au 30/06/2023
  - au Syndic
  - au Conseil de copropriété
  - au Vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget 2023/2024- approbation - provision gaz
7. Situation des retards de paiements des charges
8. Concierge et conciergerie → information
9. Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie
10. Local poubelles
  - Information - présentation
  - Décision
  - Mode de financement
11. Chaufferie → situation et plan d'action à prévoir
12. Sinistre chute des 2 hêtres rouges
  - Provisions à établir
13. Situation travaux à entreprendre - info
  - Local poubelles
  - Remplacements traînantes des eaux usées au -1
14. Jardins → information
15. Appel de fonds à prévoir
16. Véhicules électriques → information législation suivant permis exploitation
17. Règlement ordre intérieur :
  - Version actualisée transmise à tous les propriétaires et occupants
  - Ramonage → information et obligations
  - Rappels de certains points
    - Usage des terrasses
    - Tris sélectifs des déchets
    - Non encombrement des communs et plus particulièrement les paliers et halls
    - Animaux domestiques
    - Parking esplanade
    - Emplacements privatifs
    - Déménagement
18. Chambre d'appoint → nouveau tarif : 40 € la 1ère nuit et 35 € les nuits suivantes
19. Elections statutaires
  - Conseil de Copropriété
  - Vérificateur aux comptes
20. Mandat du Syndic



## PROCES VERBAL :

### 1-2 La séance est ouverte à 19 heures 10

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.  
En effet, 27.949 /45.000 quotités sont présentes ou représentées et 68 /127 propriétaires sont présents ou représentés.  
La liste des présences détaillées est consignée au registre.  
Le syndic, \_\_\_\_\_, demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.  
Est propose comme presiden

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :

Président  
Secrétaire .

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.  
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

### 3. Rapports sur l'exercice écoulé

#### A/ : RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE 2022/2023

Je tiens à informer l'AG que je compte mettre fin à mon mandat, ayant atteint l'âge de la pension, comme vous avez pu le lire dans le rapport du conseil de copropriété et ce dans un délai de 3 mois.

#### 1. Travaux entrepris durant l'exercice écoulé et portés en charges :

- Installation chauffage et eau chaude
  - Remplacement de différentes sections de tuyauterie de rayonnement
  - Détartrage des chaudières
- Travaux généraux
  - Relevé des circuits électriques et plans
  - Remplacement tableau différentiel et câblage
  - Mise en conformité des installations électriques dans le cadre du permis d'environnement et conciergerie
  - Remplacement de luminaires en cave +minuterie
  - Remplacement parlophonie au 24
  - Remplacement de sections de descente d'eaux usées
  - Placement de luminaires avec détecteur de présence sur les paliers suivant AG
  - Inventaire installations hydrauliques
  - Placement de différents panneaux de signalisation
  - Réfection conciergerie
  - Fin des travaux de la réfection de l'aire de circulation devant les Pins Noirs

#### Travaux prévus dans le plan prévisionnel et sauvegarde des installations et restant encore à effectuer :

- Remplacement des tuyauteries horizontales d'évacuation des eaux usées (sanitaires + fécales) au niveau des garages au -1 et -2
- Construction d'un enclos poubelles

#### 2. Les sinistres rappel de la franchise (+/- 1.350 €)

Les franchises des sinistres causés par négligence au niveau d'une installation privative sont portées à charges de l'occupant responsable. A cet effet, il est recommandé à tous les occupants de l'immeuble de contracter un contrat d'assurance RC (anciennement RC familiale)

Durant l'exercice, à plusieurs reprises, des vannes d'arrêt privatives d'EC et EF se sont avérées défectueuses, à savoir, apparitions de fuites ou ne remplissant plus leur fonction d'isolement des appartements concernés.

J'attire l'attention des copropriétaires sur le fait que ces vannes se trouvent au niveau des compteurs privatifs sur les paliers.

Ces vannes doivent être manipulées et vérifiées régulièrement afin d'optimiser leur fonction

Une action a été menée et un remplacement groupé va être effectué en novembre 2023.

## B : RAPPORT DE GESTION 2022-2023 DU CONSEIL DE COPROPRIETE

### Membres :

/ avait négocié un prix fixe pour le gaz jusqu'à fin juin 2022. Depuis lors nous sommes tributaires des variations de prix du gaz. Les charges trimestrielles sont très élevées. Heureusement les prix du gaz sont revenus à un niveau moins élevé, et même s'ils fluctuent les charges devraient diminuer.

Nous avons eu de gros problèmes de fuites, au 24 et au 24B. Elles sont dues principalement à des installations sanitaires défectueuses.

Nous avons eu également de gros problèmes de chauffage, dus à des fuites dans les tuyaux du chauffage par radiation. Souvent les tuyaux sont rouillés par les fuites dans les installations sanitaires, ou par des fuites occasionnées par des travaux lors de restaurations d'appartements par les nouveaux propriétaires.

Nous avons heureusement changé de chauffagistes et revoiyons l'ensemble de nos installations. Nous devons acheter une nouvelle chaudière.

Nous avons également revu l'ensemble de nos systèmes électriques.

Nous devons régler la question du local poubelles, sous peine de voir non renouvelés les permis d'exploitation des garages et de la chaufferie.

Nous avons eu de grosses difficultés avec nos anciens concierges durant les 3 dernières années. Nous avons dû nous-mêmes compenser plusieurs de leurs tâches pendant ce temps. Aidés par une avocate spécialisée, nous avons pu mettre fin à leurs contrats sans avoir à payer de préavis. Nous sommes heureux d'avoir trouvé un concierge qui a commencé début septembre 2023 et semble bien accueilli.

Nous souhaitons maintenir le niveau et la qualité de vie des occupants. Nous insistons auprès des propriétaires pour qu'ils attachent une grande importance au choix de leurs locataires.

Nous constatons de plus en plus un relâchement en ce qui concerne le respect du Règlement d'ordre intérieur dans le chef de quelques occupants (poubelles, parkings en façade, ...). Le concierge a pour mission de le faire respecter.

Nous gérons en « bons pères de famille ». Ces investissements contribuent à garder la valeur de notre immeuble et par conséquent celle de chacun de nos biens en particulier.

Chaque jour nous faisons face aux problèmes urgents. Et au cours de nos réunions mensuelles nous faisons le point avec sur l'état d'avancement des travaux en cours, définissons les projets à entreprendre, et les adaptations à apporter au Règlement d'ordre intérieur.

L'ambiance de travail au sein du Conseil de copropriété est toujours positive et constructive. Notre immeuble datant de près de 50 ans, les ennuis techniques sont fréquents et la maintenance lourde a été sollicité de manière permanente pour le suivi de nombreux problèmes techniques, et nous lui devons une énorme reconnaissance. s'est rapidement impliqué et nous sommes enchantés qu'il nous ait rejoints.

### 1. Chauffage - adoucisseur

nous a mal traités pendant des années. Leur désorganisation a eu comme conséquence que nos installations n'ont pas été convenablement entretenues. Nous avons donc décidé de changer de chauffagiste est très professionnel, bien organisé.

La chaudière N°3 est hors 'usage, et devra être remplacée.

Malgré nos très nombreuses demandes, pendant des années: i a délaissé l'entretien de notre adoucisseur, avec pour conséquence du calcaire dans les chaudières.

Nous venons d'installer un nouvel adoucisseur, ne nécessitant plus de sel.

Nous insistons pour que chaque propriétaire vérifie l'état de ses châssis, sources de pertes de chaleur, et de ses installations de plomberie (écoulement des eaux sous les baignoires, douches, lavabos et éviers). Le manque d'entretien cause de nombreuses fuites d'eau provoquant la corrosion dans les tuyaux du chauffage par rayonnement et ceux du circuit des radiateurs. Comme dit précédemment, ces fuites causent des dégâts des eaux dans les appartements aux niveaux inférieurs, obligent d'arrêter le chauffage et de vider l'eau des circuits (5.000 litres !), pénalisent l'ensemble des occupants et ceux qui doivent agir pour effectuer les réparations. Nous avons fait inspecter les installations privées par des plombiers, et vérifierons le suivi des travaux à effectuer par les propriétaires. A défaut de quoi les dégâts causés par eux ne seront pas couverts par les assurances de l'immeuble.



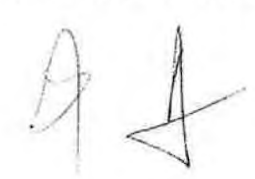
### 2. Concierges :

L'ancienne concierge était sous contrat à temps plein, et son mari à mi-temps.

Suite à la défaillance des concierges et aux préavis qui leur ont été donnés, une équipe de travailleurs de l'extérieur nettoie et accomplit des tâches que les concierges ne faisaient plus.

Le nouveau concierge est engagé à temps plein, et l'équipe extérieure s'occupe des poubelles et du nettoyage des parkings.

Au total les coûts ne sont pas plus élevés.



Nous avons effectué des travaux de rénovation de la loge du concierge, et restauré le local servant à stocker le matériel et les produits d'entretien, que nous avons également aménagé en buanderie. Les draps des chambres d'appoint seront nettoyés ici à l'avenir.

### 3. Local poubelles :

Depuis plus de 4 ans maintenant nous sommes occupés par ce projet ...

Rappelons que l'IBGE nous oblige à retirer les poubelles du garage, sous peine de ne pas voir renouvelé le Permis d'Exploitation des garages et de la chaufferie.

Conformément au choix pris lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2019, nous avons poursuivi l'étude de la solution « enterrée ». Le 8 mars 2022 nous avons présenté le projet à la Commune en présence pour la 1<sup>ère</sup> fois de la représentante de la Région bruxelloise. Cette dernière a refusé catégoriquement la construction à l'emplacement proposé (visibilité depuis l'espace public, zone de cour et de jardins, impact écologique dû à l'abattage de 3 arbres, alternative raisonnable sur les parkings asphaltés devant l'immeuble). Cette décision a été confirmée par lettre. Pas le choix pour l'emplacement !

Nous avons travaillé sur de nouveaux plans du local à construire sur les emplacements de parkings situés en quinconce le long des haies de lauriers. Cette option a été refusée à l'AG du 11 octobre 2022.

Nous avons étudié la possibilité de construire un local dans les garages au -1, en murant l'emplacement actuel des poubelles. Nous allons très rapidement tester cette formule avec les utilisateurs concernés par les difficultés de circulation engendrées par la création de ce local.

Nous sommes maintenant pressés par le temps. Une décision doit impérativement être prise.

Les plans et budgets seront présentés lors d'une AG extraordinaire.

### 4. Entretien du parc :

Les Pins Noirs et Les Séquoias n'étaient pas satisfaits du travail effectué par Village N°1 , au nom des 3 immeubles, a mis fin au contrat à dater de fin septembre.

Un nouveau fournisseur, a été choisi, et entrera en fonction début octobre.

En 2021, deux arbres sont tombés près des Pins Noirs, causant d'importants dégâts à l'immeuble et à des véhicules. Cette chute d'arbres crée un important problème, pour les Pins Noirs et les Cèdres. La procédure est en cours, car l'assurance refuse toujours d'intervenir. Nous ne sommes pas d'accord avec cette décision.

### 5. Garages :

Nous sommes conscients de l'augmentation du nombre d'usagers de vélos, et avons accru l'espace qui leur est réservé en équipant l'ancien local de nettoyage des voitures avec des racks pour une vingtaine de vélos.

### 6. Emplacements de parkings en façade :

nous souhaitons toujours que ces emplacements soient réservés en priorité aux visiteurs et aux fournisseurs. Ce n'est pas encore le cas, malgré que ce point ait été inclus dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Nous invitons régulièrement, sans succès, les occupants réguliers qui habitent dans l'immeuble à louer un emplacement à l'intérieur. D'autres occupants réguliers viennent de l'extérieur... Nous allons envisager le placement d'une barrière à l'entrée du parking.

Nous avons placé des signalisations spéciales (1 emplacement pour handicapés, 2 emplacements pour médecins et fournisseurs, des panneaux et marque au sol d'interdiction de stationnement). Ces indications sont bafouées tous les jours par les habitués ...

Le concierge est chargé de faire respecter ces signalisations.

3.

### 7. Bornes pour recharge de batteries pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

après avoir rencontré en 2022 des spécialistes en placement de bornes, il s'avère que nos compteurs électriques ne sont pas suffisants et que les coûts d'installation sont très importants. Nous ne prévoyons pas d'en installer pour le moment.

### 8. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) :

nous insistons sur le fait qu'il est essentiel que les copropriétaires qui louent leurs biens à des personnes extérieures leur communiquent le ROI et insistent sur le respect de celui-ci, afin que la valeur de leurs biens ne se dégrade pas. De plus en plus nous devons intervenir auprès d'occupants, propriétaires ou locataires indécents.

Nous voulons également que les nouveaux propriétaires contactent sur lui communiquer les travaux qu'ils comptent effectuer, afin qu'elle puisse attirer leur attention sur ce qu'il ne faut pas faire !

#### 9. **Syndic :**

Depuis plusieurs années nous travaillons avec M. [nom] / Sa connaissance des dossiers et de l'immeuble, ont été indispensables pour nous tous dans les moments difficiles que nous avons traversés ces dernières (concierges, fuites, chauffagistes, ...).

M. [nom] a décidé de prendre sa retraite, et ne souhaite plus s'occuper d'immeubles aussi

importants. Elle continuera à assurer la fonction de syndic pendant 3 mois (novembre 2023 à janvier 2024), avec une option de 3 mois supplémentaires (février à avril 2024) au cas où un nouveau syndic ne pourrait pas commencer en février 2024, ceci afin d'assurer le passage de témoin de la manière la plus complète possible. Nous la remercions sincèrement pour tout le travail accompli pendant toutes ces années.

Le Conseil de copropriété recherchera rapidement un nouveau syndic. Une AG extraordinaire sera organisée Pour présenter les candidats retenus.

#### 10. **Conseil de copropriété :**

- M. [nom] a travaillé quasi à temps plein durant l'année écoulée. Nous lui devons beaucoup de reconnaissance. Grâce à l'engagement de corps de métiers plus fiables et professionnels, ainsi que du concierge, il devrait pouvoir enfin relâcher.
- M. [nom] ayant été poussée peu élégamment par les Pins Noirs à ne plus s'occuper du parc, a secondé M. [nom] pour la gestion des chambres d'appoint et les travaux à la loge du concierge ainsi qu'à la buanderie. Nous sommes reconnaissants de sa collaboration et de son esprit positif et constructif.
- M. [nom] a rapidement cerné les différents problèmes que nous avons à résoudre. Son expérience de management est précieuse. Il est exigeant et rapide. Son arrivée au Conseil est positive pour les Cèdres.
- M. [nom] a continué à orchestrer les membres du Conseil qui font de leur mieux pour être le plus efficaces possible dans la bonne humeur. Il mettra un terme à ses fonctions au Conseil de copropriété dans quelques mois.

#### **POINTS IMPORTANTS POUR 2023 - 2024**

- Recherche d'un nouveau syndic ;
- Poursuite du projet de construction du local des poubelles, avec budget et étude du financement ;
- Poursuite de l'amélioration des installations de chauffage (chaudières, circuits de rayonnement et des radiateurs, vannes communes et privées, ...);
- Suivi des contrôles des améliorations à apporter aux installations de plomberie sanitaires privées, et vannes de chauffage ;
- Etude pour voir s'il faut rejointoyer la face EST ;
- Suivi des problèmes causés par la chute des arbres près des Pins Noirs ;
- Envoi des décomptes de charges après 6 semaines de la fin du trimestre, et contrôle rapide des impayés, avec suivi d'actions pour les retards.

#### **C: VERIFICATEUR AUX COMPTES**

Vu le retard dans l'élaboration des décomptes, ce point est postposé à la prochaine AG.

#### **4. Approbation des comptes au 30 juin 2023**

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire.

#### **5. Décharges à donner au 30 juin 2023**

##### ➤ au syndic

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

##### ➤ au conseil de copropriété

L'AG donne décharge aux membres du conseil de copropriété au 30 juin 2023 par 26.204 Q/ 26.878 Q.

Contre : 674

Abstention : 1071

##### ➤ au vérificateur aux comptes,

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

#### **6. Présentation du budget 7-2022/6-2023 et approbation**

présente et commente le budget.

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

### **7. Situation des retards de paiement des charges**

2 propriétaires ont été mis en demeure pour un montant de 8.000 € et 2 autres propriétaires sont en procédure de vente pour une somme de l'ordre de 9.000 € à récupérer à l'acte de vente

### **8. Concierges → information**

Voir point 2 du rapport du Conseil de Copropriété  
En annexe : plan de travail du concierge et de la société

### **9. Permis d'environnement pour exploitation parkings et chaufferie**

La copropriété a reçu de la commune, en date du 28 juillet dernier, un courrier nous informant que l'ACP "Pins Noirs/Cèdres" devait rentrer un dossier de régularisation concernant l'exploitation des parkings et des chaufferies.

La société "Terre Neuve" s'occupe de constituer le dossier et de l'introduire auprès de la commune et de Bruxelles Environnement.

Le dossier va être rentré d'ici la fin 2023 afin de ne pas dépasser un délai normal et éviter d'avoir des rappels.

Bruxelles Environnement et le SIAMU visiteront les lieux et feront des remarques. Nous devons alors procéder à des travaux afin de lever les remarques.

En ce qui concerne la conformité des installations électriques, les travaux ont déjà été entrepris sur l'exercice 2022/2023.

Il restera, principalement, de se mettre en conformité pour le stockage des poubelles.

### **10. Local poubelles**

#### **→ Information**

Voir point 3 du rapport du Conseil de Copropriété.

En ce qui concerne la dernière solution, qui consistait à construire le local à l'endroit où se trouve actuellement les containers, le test en situation n'a malheureusement pas donné satisfaction suite à des problèmes de circulation des véhicules se trouvant proche de la zone concernée. Un nouveau test devrait être effectué.

Une alternative serait de construire 2 locaux plus petits, soit un au 1<sup>er</sup> sous-sol et un au 2<sup>ème</sup> sous-sol le long du mur côté 24B.

*L'AG donne Mandat au conseil de copropriété pour continuer l'étude afin de trouver une solution pour la construction d'un local poubelle conforme dans le cadre de l'obtention du permis d'exploitation par 26.189 Q / 26.189 Q*

*Une AG Extraordinaire sera convoquée pour déterminer le choix définitif et avaliser la construction de ce local.*

Abstention : 1.760 Q

#### **→ Financement**

Deux options possibles :

- Financement par fonds propres
- Possibilité de contracter un financement bancaire pour ceux qui le désirent

### **11. Chaufferie → situation et plan d'action à prévoir**

Voir point 1 du rapport du Conseil de Copropriété

### **12. Sinistre chute des 2 hêtres rouges**

Le 18 janvier 2021 les 2 hêtres rouges qui devaient être abattus le 25 janvier se sont déracinés en occasionnant de dégâts importants au bâtiment des Pins Noirs et à plusieurs véhicules.

La police d'assurance des Cèdres, Ethias, devaient intervenir en recours pour 45% dans les dégâts survenus.

La police d'assurance des Pin Noirs, Ethias, a informé en septembre, le courtier, qu'elle n'interviendrait pas et par conséquent n'interviendra pas non plus pour le Cèdres.

#### **➤ Provisions à établir**

Montant non définitif pour lequel les Cèdres devront intervenir pour couvrir les dégâts aux tiers (45%)

Dégâts bâtiment Pins Noirs :	25.000 €
Dégâts aux véhicules :	19.000 €
Frais de procédure :	PM

### **13. Situation travaux encore à entreprendre**

#### **○ ACP Cèdres → 2023/2024**

- Local poubelles
- Remplacements traînantes des eaux usées au -1

- o ACP Principale Cèdres – Pins Noirs
  - Plantation d'arbres suite aux différents abattages

#### 14. Jardins → information

Voir point 4 du rapport du Conseil de Copropriété

#### 15. Appels à prévoir

##### ➤ Fonds de réserve

**I : /Disponible en fonds de réserve au 30/6/22 114.590 €**

##### **a. TRAVAUX ET DEPENSES EN 2022/2023**

- Solde honoraires pour conception local poubelles enterré 4.408 €
- Honoraires pour conception local poubelles extérieur 4.891 €
- Travaux communs PN/C 68.210 €
- QP déjà avancée sur voirie Cèdres : - 13.600 €

----- - 63.909 €

**APPELS 2022/2023 80.000 €**

**b. Fonds réserve disponible 30/06/2022 130.681 €**

##### **c. Travaux prévus et votés**

- Remplacement des descentes d'eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2 - 35.000 €
- ACP Principale (45%) :**

**d. A financer 35.000 €**

**e. Disponible échéance exercice 2022/2023 95.681 €**

**Prévoir provision sinistre chute des 2 arbres 50.000 €**

##### **II : /Travaux à exécuter**

- Construction local poubelles → à financer
- Chaufferie → à financer

##### **III: /Proposition appels de fonds 2023/2024 →**

Maintien appels de fonds trimestriels à partir du 3T23 : 20.000 €

**La proposition de maintenir les appels de fonds trimestriels de 20.000 € pour gros travaux à partir du 3T2023 jusqu'au 2T2024 est approuvée par vote écrit par 23.070 Q / 26.147 Q**

Contre : 3.077 Q

Abstention : 1.802 Q

#### **16. Véhicules électriques**

##### **Extrait recommandations Bruxelles environnement**

"...À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, vous devrez avoir installé dans votre parking existant un pourcentage minimum de points de recharge en fonction :

- du nombre d'emplacements de parcage autorisés par votre permis d'environnement,
- du type de bâtiment concerné : bureaux, immeuble de logement, parking public, parking isolé...

Ensuite, jusqu'en 2035, vous devrez augmenter graduellement le nombre de points de recharge obligatoire.

Pour les nouveaux parkings, vous devez appliquer immédiatement le nombre de points prévu dans votre permis.



Des consignes de sécurité renforcées

Pour prévenir le risque d'incendie et assurer la sécurité des usagers, vous devez entre autres :

- prévoir la signalisation des points de recharge,
- respecter leur puissance autorisée par votre permis d'environnement,
- faire dimensionner vos installations électriques,
- installer une ventilation suffisante...."

#### 17. Rappels règlement ordre intérieur :

##### ➤ Règlement d'ordre intérieur version août 2023

La dernière version du règlement d'ordre intérieur d'août 2023 a été envoyée à tous les propriétaires préalablement à la tenue de l'AG  
Pour les locataires actuels, le document a été une fois de plus déposé dans les boîtes aux lettres

**Rappel : Une copie du ROI condensé doit être jointe aux baux et faire partie intégrante de ceux-ci**

**L'AG approuve par vote écrit, la version actualisée du ROI d'août 2023, transmise à tous les propriétaires et occupants, par 24.043Q / 25.747 Q**

Contre : 1.704 Q

Abstention : 2.202 Q

##### ➤ Ramonage des cheminées

**Rappel :** tous feux ouverts doivent être ramonés

Par mesure de sécurité et assurance, il est impératif de ramoner tous les conduits de cheminées et vérifier que les feux ouverts ayant été condamnés soient vérifiés afin d'en constater la conformité.

Une action sera à nouveau organisée et l'accès à tous les appartements équipés d'un feu ouvert est impérative.

##### ➤ Rappels de certains points

- Usage des terrasses → uniquement mobilier de jardin
- Tris sélectifs des déchets → à respecter et dépôt des objets en verre dans les bulles destinées à cet effet
- Non encombrement des communs et plus particulièrement des paliers et halls
- Animaux domestiques → tolérance
- Parking esplanade → de courte durée et principalement destiné aux visiteurs et fournisseurs
- Emplacements privatifs → ne pas stocker des pneus et tout objets inflammables
- Déménagement → prévenir le syndic et utiliser les protections pour les ascenseurs

#### 18. Chambre d'appoint → nouveau tarif : 40 € la 1ère nuit et 35 € les nuits suivantes

**L'AG approuve par vote écrit, le nouveau tarif pour la location des chambres d'appoint, à savoir 40 € la 1ère nuit et 35 € les nuits suivantes, par 24.706Q / 26.458 Q**

Contre : 1.752 Q

Abstention : 1.491 Q

#### 19 Elections statutaires

##### ➤ Conseil de Copropriété

Monsieur	élu
Monsieur	élu
Madame	élue
Madame J	élue
Monsieur	élu

##### ➤ Vérificateur aux comptes

Ce point est postposé à la prochaine AG extraordinaire

#### 20. Mandat du syndic

**nettra fin à son mandat au 31 janvier 2024.**

La séance est levée à 22h15

