



318 - ACP GREEN SIDE
Avenue Ernestine 18-20
1050 BRUSSEL (ELSENE)
0850.164.121

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 26-04-2022 ACP GREEN SIDE

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 318 - ACP GREEN SIDE » se sont réunis en assemblée générale, le 26-04-2022, en la salle « Au bureau du rez-de-chaussée de Baltimo », rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES.
Les convocations ont été adressées le 11-04-2022.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	539	Présent	
(Présentiel)			
(Présentiel)	120	Présent	
(Présentiel)	33	Absent	
(IV)	100	Représenté	
(Présentiel)			
(Présentiel)	343	Absent	
(Présentiel)	362	Représenté	
(Présentiel)	69	Absent	
(Présentiel)	185	Absent	
(Présentiel)	185	Absent	
	185	Absent	
(Présentiel)			
(Présentiel)	40	Absent	
(Présentiel)	114	Absent	
(Présentiel)	395	Présent	
(Présentiel)	405	Présent	
(Présentiel)			
(Présentiel)	395	Présent	
(Présentiel)	412	Absent	
(Présentiel)	244	Représenté	
(Présentiel)	302	Absent	
	325	Absent	
(Présentiel)			
(Présentiel)	345	Présent	
(Présentiel)			
(Présentiel)	277	Absent	
(Présentiel)	397	Absent	
(Présentiel)	18	Absent	
	325	Présent	
(Présentiel)			
(Présentiel)	138	Absent	
(Présentiel)	345	Absent	
(M) (Présentiel)	277	Présent	
(Présentiel)	327	Présent	
(Présentiel)	262	Présent	
(Présentiel)	347	Représenté	
(Présentiel)	0	Absent	
(Présentiel)	325	Représenté	
(Présentiel)			
(Présentiel)	582	Présent	
(Présentiel)			
(Présentiel)	350	Représenté	

BALTIMO-SYNDIC
Isabelle Balaratti

Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE

Tel: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be

	262	Absent	
(Présentiel)	266	Représenté	
(Présentiel)	400	Représenté	(M)
(Présentiel)	0	Absent	
(Présentiel)	198	Représenté	
Copropriétaires : 20 / 40 Lots : 50 / 86	10194	6564	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :
Copropriétaires : 40
Copropriétaires quorum : 37 - Lots : 86
Voix : 10194
Cop. présents : 20 - Lots présents : 50
Voix présentes : 6564
Mandataires : 5 - Procurations : 9
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)	50,00%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
03) Election du nouveau syndic. Mandat pour signer le contrat de syndic.	50,00%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
04) Chauffage - rénovation - passage au gaz ou maintien du mazout. Présentation du dossier par l'expert Monsieur Philippe Deplasse.	50,00%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation des comptes.	50,00%	6564	6287	277	0	95,78%	Accepté
06) Décharges à donner.	50,00%	6564	395	5125	1044	7,16%	Refusé
07) Evaluation des contrats de fourniture.	50,00%	6564	0	0	6564	0,00%	Refusé
08) Procédure judiciaire.	50,00%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
09) Dossier travaux isolation pignon gauche Immeuble.	66,67%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
10) Permis environnement.	50,00%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
11) Mise en conformité des ascenseurs.	66,67%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
12) Budget - Fonds de réserve.	50,00%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté
13) Mandat renouvellement - élection	50,00%	6564	6564	0	0	100,00%	Accepté

BALTIMO-SYNDIC
Isabelle Balaratti

Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE
Tel: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be

W
EF
AK
EF
EF

Procès-verbal détaillé :

01 - Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

L'article 3.87 -§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »
L'article 3.87 -6 § 10 stipule que « 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 »

Décision

*Monsieur Emmanuel Falkenauer est nommé président de séance.
Monsieur Yvan Baroulov, représentant le syndic, est secrétaire de séance.*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

02- Démission du syndic Baltimo concernant le mandat de gestion de l'immeuble.

Pas de vote

Description

Le mandat prendra fin, suivant les termes du contrat, le 31/07/2022.
Référence à l'article 4.3 du contrat de gestion.

*L'assemblée générale désire raccourcir le préavis pour y mettre fin au 30/06/2022.
Le commissaire aux comptes vérifiera la comptabilité du 01/01/2022 jusqu'à la fin du mandat de Baltimo.*

03 - Election du nouveau syndic. Mandat pour signer le contrat de syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

Le syndic Immobilière Greenwich est nommé nouveau syndic à partir du 01/08/2022.
Le gérant est Mr Alexandre Coppin.

Deux membres du conseil de copropriété sont mandatés pour signer le nouveau contrat du syndic.

Décision

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04 - Chauffage - rénovation - passage au gaz ou maintien du mazout. Présentation du dossier par l'expert Monsieur Philippe Deplasse.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

La citerne à mazout de l'immeuble sera déclassée le 31/08/2022.

Les alternatives sont :

- remplacement de la citerne +- 20.000€ - offre en annexe de CERTITANK
- passage aux chaudières au gaz à condensation en remplaçant les chaudières au mazout : 67.979€
Offre en annexe de EQUANS
- remplacement du bruleur à mazout en place par un bruleur au gaz : 22.993€ Offre en annexe de EQUANS
- proposition de pose de cogénération avec tiers investisseurs. Le tiers investisseurs finance une partie de la rénovation de la chaufferie :
- mise hors service de la citerne en place et pose d'une citerne provisoire devant l'immeuble pour l'échéance du 31/08/2022. Système de location.

Décision

Bruxelles environnement octroie le délai jusqu'au 31/08/2022 pour la mise hors service de la citerne si l'acp passe au gaz après le 31/08/2022. C'est une condition de l'octroi du permis d'environnement.

Si l'acp remplace la citerne à mazout par une autre citerne à mazout il faut demander une dérogation à Bruxelles Environnement.

L'avocate Me Keuller serait mandater pour ce dossier mais il serait très compliqué d'avoir des délais supplémentaires en restant au mazout.

*Le système de pose de cogénération avec tiers investisseurs est intéressant.
Il faut bien négocier le contrat avec la société qui implante la cogénération.*

Si l'acp passe au gaz Me Keuller demandera des délais supplémentaires pour maintenir la citerne en place à Bruxelles Environnement.

Il est demandé d'étudier la possibilité de poser des compteurs de passage chauffage individuels pour le système de chauffage sol-plafond.

L'assemblée générale désire passer au gaz.

Vote contre Mme Lopez 277 quotités - Mme San José 582 quotités

L'assemblée générale désire mandater un expert pour constituer un dossier avec les diverses options en passant au gaz.

Une assemblée générale extraordinaire sera organisée pour faire les choix proposés par l'expert Monsieur Didier Huart.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour gérer le dossier.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

05 - Approbation des comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

Du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Rapport du commissaire aux comptes en annexe.

Décision

Les comptes sont approuvés à la majorité requise.

Résultat du vote

6287 voix pour, 277 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (95,78% Pour - 4,22% Contre)

Détail du vote

Votes contre : 0 (277)

06 - Décharges à donner.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

Au syndic.

Au conseil de copropriété.

Au commissaire aux comptes.

Décision

Au syndic : la décharge n'est pas donnée.

Votes contre

0

0

0

0

0

Abstentions :

(244)

0

vote pour.

(198)

(395);

Au conseil de copropriété. Décharge est donnée.

Au commissaire aux comptes. Décharge est donnée. A la société BCG Mr Lagneau - vote contre 77 quotités.

Résultat du vote

395 voix pour, 5125 voix contre, 1044 abstentions
Proposition rejetée (7,16% Pour - 92,84% Contre)

Détail du vote

07 - Evaluation des contrats de fourniture.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

Document en annexe.

Décision

Pas de commentaire sur les contrats en cours.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

08 - Procédure judiciaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

Dossier ACP GREEN SIDE / PIANET

Examen et vote de la proposition amiable formulée par Monsieur Pianet en vue de clôturer le litige qui l'oppose à la copropriété.

Décision

La situation est la suivante :

Monsieur Pianet a payé l'ensemble des charges dont il était redevable.

Un montant de 16.117,23 Euros représentant les « accessoires » (cfr décompte ci-dessous) est bloqué entre les mains du notaire.

Indemnité forfaitaire (15%) : 2.570,63

Intérêts (12%) au 16/12/2021 : 10.721,98

Frais de citation : 424,62

Indemnité de procédure : 2.400,00

TOTAL : 16.117,23 €.

La proposition de Monsieur Pianet est la suivante :

Monsieur Pianet serait disposé à payer la moitié de la somme de 16.117,23 Euros, à savoir 8.058€, à la copropriété, pour peu qu'il s'agisse d'un solde de tous comptes définitif le concernant et que la copropriété se désiste de la procédure en cours.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité la proposition d'indemnité de 8.058€ pour la copropriété, de Monsieur Pianet, afin de cloturer ce dossier.

L'assemblée demande de mettre ce montant au fonds de réserve.

Le dossier WARFUSE / ACP GREEN SIDE (Mr d'Outrelmont) est toujours en cours. L'acp a proposé une conciliation à Mr d'Outrelmont. Le conseil de l'acp attend la réponse de la partie adverse.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

09 - Dossier travaux isolation pignon gauche immeuble.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4376,00 sur 6564,00

Description

En annexe l'offre de CITY FACADE avec les prix à jour.

Décision

Pour rappel et information.

Ce dossier a été élaboré par Mr Goldberg du bureau Algotha qui a omis de demander à la commune s'il fallait un permis d'urbanisme ou non.

Le syndic a posé la question à la commune qui a répondu oui; il en faut un.

Le syndic a mandaté l'architecte Mr Jean-Claude Perrin afin de reprendre le dossier et de rentrer le permis à la commune.

La commune a reçu le dossier complet mais n'a pas donné d'accord ou non sur l'octroi du permis dans le délai imparti (malgré les nombreux rappels de Mr Perrin). Ceci étant Mr Perrin a dû à nouveau rentrer une nouvelle demande de permis d'urbanisme à la commune. Le délai de réponse est pour le 06/06/2022.

La société CITY FACADE a remis les prix à jour de son offre de 2021.

Le cout à ce jour est de 41.963€

Le cout de 2021 était de 33.000€.

Il est à noter que les primes de la région de Bruxelles ont augmenté en 2022. De plus les primes sont cumulables.

Cela se nome : RENOLUTION.

Prime isolant : $165m^2 \times 50€ / m^2 = 8.250€$

Prime bardage sur isolant : $165m^2 \times 40€ / m^2 = 6.600€$

Total de 14.850€

*Il est proposé de demander offre à AV FACADE et REBETON.
Le point sera voté à une prochaine assemblée.*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10 - Permis environnement.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

Mise en conformité des garages.

Les 8 portes de caves privées qui donnent dans les garages doivent être remplacées par des portes coupe-feu RF 1H.

Cout de BUSINESS FIRE : 1.485€ htva / porte. En annexe. Frais privatif.

En attente d'une offre de SAFE AND SOUND.

A ce jour 4.546€ ont été dépensés pour la pose des 3 portes coupe feu communes.

Décision

Pour rappel l'assemblée générale de 2021 à donner mandat aux membres du conseil pour choisir le/les entreprises afin de faire les mises en conformité incendie demandées par Bruxelles Environnement et le SIAMU.

- les portes privées des caves (8 en tout) doivent résister au feu pendant 1 heure (RF 60).

La société BUSINESS FIRE (sous contrat protection incendie) propose de remplacer les portes pour un montant de 1.574€ tvac / porte. Pour 4 portes.

Il est possible de créer une structure résistant aux feux (compartimentage) pour les 4 autres portes qui se jouxtent; cout : 5.284€ tvac.

La société SAFE AND SOUND propose : 1.032€ tvac / porte RF 60

Compartimentage pour 4 portes : 3.032€ tvac.

L'assemblée refuse le système de compartimentage pour les 4 portes.

Les frais des portes privées sont des frais privatifs.

Le syndic va demander de faire un prix à la société SAFE AND SOUND.

Les conteneurs poubelles ne peuvent pas être entreposés dans les garages.

Il est également rappelé qu'aucun objet inflammable ne peut être entreposé dans les garages, sur les emplacements privatifs.

Les garages doivent être réservés à son usage propre. Tous les objets et matériaux combustibles qui s'y trouvent doivent être enlevés. Une évacuation des objets et matériaux combustibles doit

être faite dans l'immédiat. La copropriété risque des amendes en cas de contrôle par un inspecteur de Bxl Environnement ou par les pompiers.

La citerne à mazout de 20.000 litres enfouie est déclassée à partir du 01/09/2022.

Une solution pour les conteneurs à poubelles serait de poser un système de sprinklage au dessus (arrosoir automatique en cas d'incendie). Cout : 3.060€

L'assemblée donne son accord pour la pose des sprinklages. il faut maintenant demander au SIAMU leur autorisation.

Pour finir il reste des travaux appelé "resserrage RF" à mettre en place. Cout : 1.075€ tvac.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

11 - Mise en conformité des ascenseurs.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4376,00 sur 6564,00

Description

Une nouvelle analyse de risque établie en 2019 stipule que des nouveaux travaux de conformité doivent être exécutés.

Échéance 3 ans après l'analyse de risques pour mettre en conformité: 10/2022..

Offre de KONE en annexe : 15.489€ tvac pour les 3 ascenseurs.

Décision

Il est demandé de refaire les analyses de risques à jour à SGS.

La nouvelle analyse de risques sera envoyée à Kone pour mettre les prix à jour.

Il faut vérifier le système d'éclairage sur les paliers. Il faut 50 lux sur chaque palier.

L'assemblée générale vote pour un budget maximum de 15.489€.

Les travaux seront confiés la société KONE.

Prélèvement par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

12 - Budget - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Décision

Le fonds de réserve au 26/04/2022 est de 50.736,92€.

Il reste à financer les travaux de:

- rénovation de trois terrasses en façade arrière - facture solde 11.124€ (cout total 22.437€).
- ascenseur maximum de 15.000€
- mise en conformité incendie - estimation 4.000€.
- bardage pignon gauche: 42.000€
- chaufferie (hypothèse) 25.000€

L'assemblée générale décide d'alimenter le fonds de réserve de 30.000e par trimestre.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

13 - Mandat renouvellement - élection

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3283,00 sur 6564,00

Description

Des membres du conseil de copropriété.

Du commissaire aux comptes.

Décision

Les membres du conseil de copropriété actuel sont:

- Monsieur Kazmitcheff
- Monsieur Bagur
- Monsieur Falkenauer
- Monsieur Leclercq démissionne.

les autres membres sont réélus à l'unanimité.

- Mme Fotinou est élue à l'unanimité.

La société G PATRIMOINE est mandatée pour le contrôle des comptes 2022.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21H45.

Fait à Au bureau du rez-de-chaussée de Baltimo , le 26-04-2022

2 Pour le syndic
de séance

Secrétaire

Président

BALTIMO-SYNDIC
Isabelle Balaratti
Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE
Té: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be