

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire 2022 de l'Association des copropriétaires St JAMES sise avenue De Mot 8-9 à 1000 Bruxelles .

Date et heure : 01-03-22 à 16h.

Lieu : restaurant CANTERBURY situé avenue de l'Hippodrome 2 à 1050 Bruxelles (salle au 1^{er} étage).

Annexe(s) transmise(s) avec la convocation :

- Procuration.
- Rapport du conseil de copropriété (inséré directement dans le texte de l'assemblée générale – tableau en page 2).

Présences et procurations

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'Assemblée compte : 9 copropriétaires présents et représentés sur 17, totalisant 525/1000 quotités (soit 52,50%).

Le quorum prévu par la loi étant atteint, l'assemblée générale a pu délibérer sur son ordre du jour.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'assemblée, l'assemblée générale a pris les décisions suivantes :

1. Nomination du ou de la Président(e) jusqu'à la prochaine assemblée générale (article 577-6§5) :

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

2. Nomination du ou des scrutateur(s) :

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

Rapport sur l'exercice écoulé

3. Comptes de l'exercice écoulé

Après lecture du rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes de l'exercice écoulé (période du 01-01-20 au 31-12-21) et décharge au syndic.

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES DE L'ACP ST JAMES

Par suite du mandat reçu par l'Assemblée des copropriétaires St James, Monsieur [REDACTED] qui n'a pas pu être présent à l'assemblée générale, confirme qu'il a procédé à la vérification des comptes relatifs à la période entre le 1er janvier 2020 et le 31 Décembre 2021.

[REDACTED] propose à l'assemblée générale de valider les comptes.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

4. Gestion de l'exercice écoulé

Après lecture du rapport du conseil de copropriété et du syndic , approbation de la gestion de l'exercice écoulé (période du 05-03-20 au 01-03-22) et décharge au conseil de copropriété et au syndic .

- Rapport sur les travaux d'entretien et de rénovation :
 - Entretien des installations techniques :
 - Le syndic assure l'assemblée générale que
 - l'immeuble est assuré auprès de la compagnie AXA et les membres du conseil de copropriété auprès d'Allianz.
 - que l'ensemble des installations techniques ont été entretenues et/ou contrôlées, à savoir les 2 ascenseurs, les chaudières, l'adoucisseur, la porte de garage, les extincteurs, les égouts et le jardin.
 - qu'il a fait contrôler et réparer le sterput et l'étanchéité de la petite toiture située au-dessus du bureau de [REDACTED] (RDCH gauche).
 - Travaux et suivi des décisions de l'assemblée générale 2020 :

<u>AG</u>	<u>ACTIONS</u>	<u>RESULTATS</u>
2020	Petits travaux d'électricité : contrôler la lumière du garage [REDACTED] contrôler les lampes et interrupteurs du couloir des mansardes (9ième étage) et trouver une solution pour que le petit couloir devant l'ascenseur de service s'allume pour les occupants venant du bureau du RDCH	OK
2020	Ascenseurs : commander et suivre les travaux de mise en conformité obligatoires	OK
2020	Arriérés : transférer le dossier de recouvrement OBAMBI à l'avocat de la copropriété. (solde de 5525,11€ équivalent au solde de l'exercice 2019)	OK
2020	Concierge : faire une TO DO LIST	OK
2020	Concierge : mandat au conseil de copropriété et au syndic pour changer de concierge	OK
2020	Fauteuil en cuir dans le hall d'entrée : le faire retirer et faire polir le sol à l'endroit du siège. Faire polir également le sol de l'ascenseur maître. Si l'endroit sous le fauteuil ne peut être récupéré l'assemblée générale donne mandat au syndic et au conseil de copropriété pour remplacer le fauteuil.	OK
2020	Sol du hall et de l'ascenseur : commander et suivre les travaux de rénovation des marbres de l'entrée	OK
2020	Remplacement des ampoules des appliques des paliers par des ampoules led (blanc chaud) ainsi que des ampoules de l'éclairage des murs du hall d'entrée.	OK
2020	Pose d'un panneau informatif et durable dans le local des poubelles	OK
2020	Amélioration de l'éclairage dans le couloir des caves.	OK
2020	Box de garage : l'assemblée générale demande au syndic de récolter un devis pour la pose de compteurs électriques dans chaque box. >>> Le compteur actuel et les prises actuelles dans les box ne pourraient pas supporter la charge de deux véhicules simultanément. Placer des compteurs de passage serait donc inefficace.	NOK
2020	Entrée: améliorer l'éclairage, et la visibilité des noms sur les sonnettes et les boîtes à lettres.	OK
2020	Plaquettes : faire en sorte que l'ensemble des plaquettes soient de la même typographie.	OK
2020	Code de la porte d'entrée: faire changer le code d'entrée « 1870 » à partir du 1er mai 2020.	OK

2020	Local poubelle : faire peinture de sol	OK
2020	Le fonds de réserve : maintien de l'appel de fonds de 5000€ par trimestre.	OK
2020	Financement des dépenses décidées par l'assemblée générale : via le fonds de réserve spécifique aux travaux.	OK
2020	Approbation du budget prévisionnel et fixation des provisions : conserver les provisions trimestrielles à hauteur de 25000€ .	OK
2020	Chaudières: compatibilité au gaz riche G20	OK
2020	Portes: contrôle des ferme-portes	OK
2020	Compteurs app. A5 [REDACTED] contrôle par Techem	OK
2020	Poubelles: corriger les intitulés des containers	OK
2020	Test container par ascenseur de service et puis demande de devis à BXL Propreté	OK
2020	Garage box: nouveau devis pour pose de prises	OK
2020	Jardin: tailler les lavandes	OK
2020	Container: demander devis à BXL Propreté	OK
2022	Infiltrations garage "avant": demander un devis informatif	OK

- Action(s) en justice intentée(s) par ou contre l'association des copropriétaires :
 - *Il n'y a pas de contentieux en cours.*

- Suivi des arriérés de charges :
 - *Topo de la situation.*
 - *En matière de retard de paiement, le conseil de copropriété informe l'assemblée générale qu'il a rappelé au syndic qu'il y a lieu d'appliquer la procédure du Règlement de Copropriété et de transférer à l'avocat les dossiers des retardataires dans les délais prévus aux dits article.*
 - *Rappel des articles de l'acte de base concernant le recouvrement des charges communes :*

Article 23. - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

En cas de non-paiement après trente jours, le syndic envoie un rappel qui mentionne l'invitation à payer dans les quinze jours. Les frais de rappel, seront facturés en privatif.

Au-delà de ce délai supplémentaire de quinze jours, le syndic envoie une mise en demeure par recommandé qui mentionne l'invitation à payer dans les quinze jours. Les frais y afférents seront facturés en privatif.

Au-delà de ce délai supplémentaire de quinze jours, tout retard de paiement entraînera la déduction, de plein droit et sans qu'un rappel soit nécessaire, d'une pénalité de dix pour cent (10%) des sommes impayées avec un minimum de trois cent septante-cinq euros (EUR 375,00) par facture, et d'un intérêt de douze pour cent (12%) l'an. Cette pénalité couvre forfaitairement les frais de dommages subis par la copropriété en raison du retard de paiement.

Sans réponse à la mise en demeure dans les quinze jours, le syndic en informera le conseil de copropriété qui pourra prendre la décision de poursuivre le copropriétaire par toutes voies de droit.

Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'août 2014.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 24. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

- **Sinistres et assurances :**
 - **Sinistre en cours :**
 - Il n'y a pas de sinistre en cours

- Sinistre clôturé

- Infiltration chez [REDACTED]

- Date : février 2021
- Cause : rupture d'une canalisation de chauffage dans la chape du sol de la salle de bain du premier étage, appartenant à [REDACTED]
- Historique :
 - Le syndic a mandaté la société Verdetec pour trouver la source du sinistre.
 - Une expertise a été organisée d'urgence, vu l'étendue des dégâts.
 - M. [REDACTED] remis un premier devis qui a été revu à la hausse lors des travaux qui était plus conséquents que prévu.
 - [REDACTED] demandé au syndic de la représenter et de s'occuper de la remise en état de son appartement.
 - Une expertise très compliquée a eu lieu en mars 2021.
 - [REDACTED] et le syndic ont écrit chacun une lettre de plainte à la société d'assurance concernant la gestion du dossier de la part des deux experts représentant la compagnie d'assurance et de leur comportement à l'égard des copropriétaires et du [REDACTED]
- Indemnité :
 - La copropriété a été [REDACTED] un montant total de 13704,30€ dont 8276,50€ ont couverts les dégâts de l'appartement [REDACTED] 1721,04€ de l'appartement de Mme Van Ussel. La copropriété a été remboursée des frais liés à la recherche de la source du sinistre ainsi que des frais de recherche de la société Verdetec et du plombier [REDACTED]

Le conseil de copropriété rappelle que l'assemblée générale a validé la mention suivante lors de l'assemblée générale 2016 : « Obligation pour les copropriétaires d'utiliser le corps le métier de la copropriété pour les plafonds et les sols. »

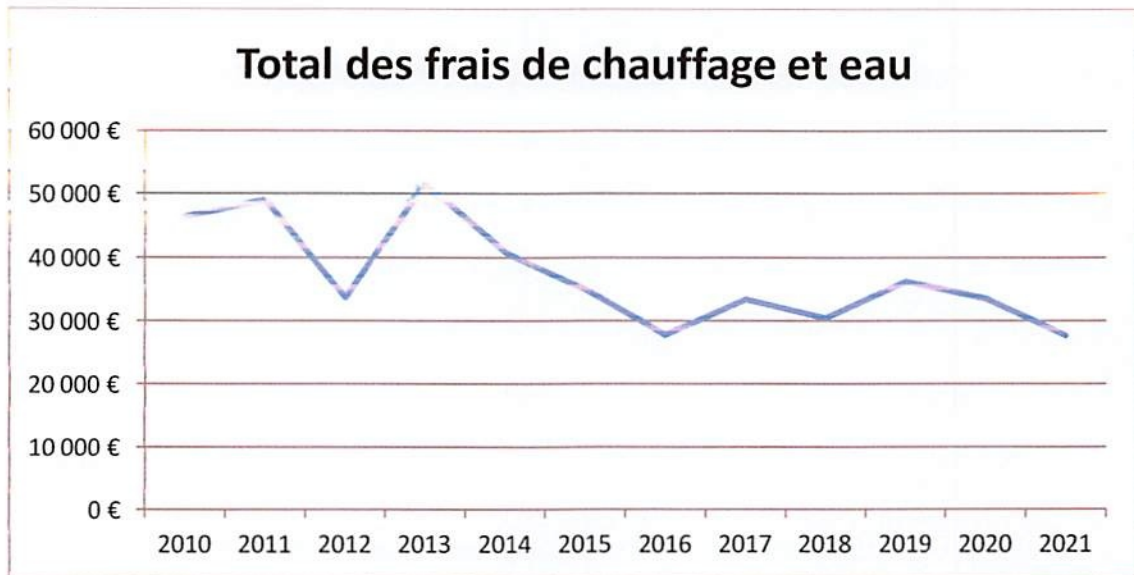
Le syndic rappelle qu'il est interdit de faire des travaux impactant le plafond des appartements sans en avertir le syndic en raison de la présence des tuyaux de chauffage dans ces plafonds et du risque de fuite.

- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières et bilan des économies :

- **ENERGIES** : Le syndic informe l'assemblée générale qu'il a négocié un tarif forfaitaire pour les années 2021-2022 pour le gaz et pour l'électricité. Le syndic a consulté les sociétés suivantes : Eneco, Octa+, Electrabel, Luminus et Total. Total ayant remis les meilleures offres, le syndic a signé un contrat avec les conditions suivantes :
 - **Electricité** (prix « net » pour l'électricité hors frais de transport, taxes...):
 - Prix fixe négocié pour 2021 et 2022 : 52,95€/mWh
 - Prix moyen pour l'année 2021 : 73 €/mWh
 - Consommation pour l'année 2021 : 18,759 mWh
 - Economie sur l'année 2021: +/-400€/an
 - Prix moyen des 6 derniers mois : 137€/mWh
 - Economie escomptée pour 2022 : +/-1600€/an
 - **Gaz** (prix « net » hors frais de transport, de distribution, taxes...):
 - Prix fixe négocié pour 2021 et 2022 : 17,57€/mWh
 - Prix moyen pour l'année 2021 : 38,72€/mWh

- *Consommation pour l'année 2021 :* 506,556 mWh
- *Economie sur l'année 2021:* +/-11000€/an
- *Prix moyen des 6 derniers mois :* 71,37€/mWh
- *Economie escomptée pour 2022 :* +/-27000€/an

- *Grâce aux négociations réalisées par le syndic, la hausse importante des tarifs de l'électricité et du gaz n'a eu aucun effet sur les charges de copropriété de 2021 et n'exercera aucune influence sur les charges de copropriété de 2022.*



Résultat du vote : POUR à l'unanimité . L'assemblée générale demande au syndic de faire un cadastre des chambres de bonne. L'assemblée générale demande au syndic de récolter un devis pour le remplacement du marbre de l'ascenseur.

Elections & mandats

5. Après appel à candidature, élection des membres du conseil de copropriété :

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

6. Après appel à candidature, nomination du (de la) commissaire aux comptes

Résultat du vote : POUR à l'unanimité

7. Approbation de la reconduction du mandat du syndic pour une période de 3 ans jusqu'à l'assemblée générale 2025, aux nouvelles conditions*.

Nouvelles conditions* : en cas de réélection du syndic actuel, les honoraires mensuels qui non pas été augmentés depuis 7 ans à l'exception de l'indexation contractuelle, seront augmentés de 5%.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

8. Location des appartements.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent à l'assemblée générale et aux copropriétaires qu'il est interdit de louer les appartements pour des contrats de courtes durées, type Airb&b....

Résultat du vote : ce point n'a pas fait l'objet d'un vote. .

9. Changement du code d'accès à l'immeuble.

Le conseil de copropriété et le syndic proposent de faire changer le code d'entrée à partir du 1er mai 2022 et d'appliquer le nouveau code : « 3945 ».

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

10. Portes palières des appartements.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent aux copropriétaires que le règlement d'ordre intérieur prévoit que les faces extérieures des portes des appartements doivent être peintes comme à l'origine.

La couleur d'origine est une patine.

Si nécessaire, les copropriétaires qui doivent mettre en conformité leur porte, peuvent faire appel à la peintre spécialisée en patine :

Pour patiner une porte simple face, à 300€.

donné un ordre de grandeur de 250€

Résultat du vote : ce point n'a pas fait l'objet d'un vote. .

11. Electricité pour les voitures.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent aux copropriétaires qui le souhaiteraient, qu'il est possible d'équiper les box d'une prise de courant dédiée à l'alimentation d'un véhicule électrique et raccordée en direct sur le compteur de l'appartement y lié. Pour ce faire, les copropriétaires intéressé(e)s doivent contacter le syndic.

Résultat du vote : ce point n'a pas fait l'objet d'un vote. .

Information et décisions pour des travaux obligatoires ou facultatifs, conservatoires, d'entretien courant ou encore proposés par le conseil de copropriété à entreprendre dans les parties communes

12. Mise en conformité de l'électricité des communs : après présentation du sujet et des devis, l'assemblée générale sera appelée à voter la mise en conformité électriques des communs (travaux obligatoires), le choix de l'entreprise et le suivi des travaux - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis société Van Gheluwe : 25906€ tvac (devis adapté à 2022) ~~9937,5€ tva~~.
- Devis société EWE : 11284€ tvac (devis adapté à 2022) ~~4040,85€ tva~~.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité les travaux de mise en conformité avec la société Van Gheluwe pour autant que la société Van Gheluwe s'aligne sur les prix de la société EWE. Dans le cas contraire, le syndic devra commander les travaux à EWE.

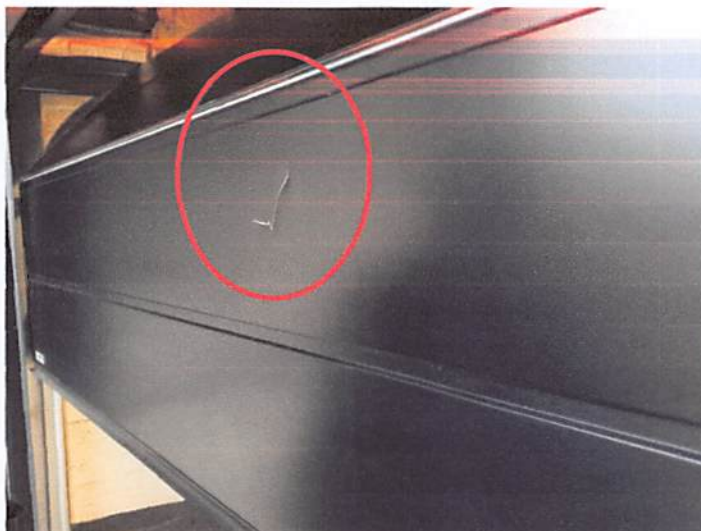
13. Nettoyage et rénovation de l'ensemble des joints du sol des deux allées menant à l'immeuble et des murs de la rampe d'accès aux garages : après présentation du sujet (infiltrations à répétition dans les garages) et des devis, l'assemblée générale sera appelée à voter la réalisation éventuelle de ces travaux, le choix de l'entreprise générale et le suivi de ces travaux - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis de la société Ecoba : 8802€ tvac.
- Devis de la société Rebeton : 12752€ tvac.
- Devis de la société Antoniou: 13314€ tvac.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité les travaux avec la société ECOBA.

14. Porte des garages : après présentation du sujet et du devis, l'assemblée générale sera appelée à voter le remplacement du panneau abîmé - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis société All Access : 954€ tvac.



Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

15. Parlophonie : après présentation du sujet et des devis, l'assemblée générale sera appelée à voter le remplacement éventuel des vidéophones privatifs et de l'installation commune, le choix de l'entreprise et le choix de l'entreprise générale - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis société Van Gheluwe : 24.788€ tva comprise.
- Devis société VEULEMANS : 8.683€ tva comprise.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité les travaux avec la société Veulemans et pour le travail complémentaire de la pose d'un support blanc sous les nouveaux vidéophones.

16. Fibre optique : après présentation du sujet, l'assemblée générale sera appelée à voter la pose éventuelle de la fibre optique par Proximus - Quorum spécial : majorité de 2/3.

Résultat du vote : CONTRE à l'unanimité .

Comptabilité du nouvel exercice

17. Le fonds de roulement est de 42098,98 € . Pas de modification.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

18. Le fonds de réserve est de 26280,50€. Modification éventuelle.

Le fonds de réserve est alimenté actuellement par un appel trimestriel de 5000€ pour l'ensemble de la copropriété.

Extrait de la loi sur la copropriété du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 18 juin 2018 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019 :

« 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. »

Totalité des charges communes ordinaires : voir montant du budget au point 13 ci-dessous.

5% de ce montant = 4794€.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité le maintien de l'appel de fonds de 5000€ par trimestre.

19. Financement des dépenses décidées par l'assemblée générale :
via le fonds de réserve spécifique aux travaux. €.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

20. Approbation du budget prévisionnel et fixation des provisions.

ST JAMES	2019	2020	2021	Budget
Total des frais d'administration	10.675 €	10.756 €	10.801 €	11.881 €
Total des frais de chauffage et eau	36.277 €	33.456 €	27.686 €	27.500 €
Total des frais de personnel	15.992 €	19.046 €	20.665 €	20.000 €
Total des frais d'ascenseur	4.034 €	4.685 €	5.886 €	5.000 €
Total des frais d'entretien intérieurs	11.164 €	7.254 €	10.150 €	10.000 €
Total des frais d'entretien extérieurs	3.895 €	3.895 €	4.176 €	4.000 €
Total des honoraires et frais	4.021 €	6.546 €	5.369 €	2.500 €
Total des frais de réparation autres	27.087 €	51.341 €	20.992 €	5.000 €
Total des frais d'assurances - litiges - taxes	9.260 €	9.661 €	5.769 €	10.000 €
Tableau des charges sur 3 ans et budget prévisionnel	122.405 €	146.641 €	111.494 €	95.881 €

* Ce montant de 10000€ ne comprend pas les travaux éventuels à voter par l'assemblée générale 2021.

Fixation des provisions pour l'année à venir :

- Provisions trimestrielles actuelles : 25000€ .
- Calcul des provisions trimestrielles pour 2021 :
 - Budget 95881€ hors travaux à déterminer en assemblée générale et à financer par le fonds de réserve
 - Soit 23970€ par trimestre
- Proposition de conserver les provisions trimestrielles à hauteur de 25000€ .

Résultat du vote : POUR à l'unanimité .

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h30.

L'assemblée générale 2023 aura lieu le jeudi 2 mars 2023, sauf avis contraire.

Signature du Président de séance, des scrutateurs et des copropriétaires présents en fin de séance.

Pour Modus Vivendi sprl, syndic de l'immeuble.



Gérant

lpi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Professionnelle et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02
Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – 📧 : ah@modusvivendi.be

ACP ST JAMES
Avenue De Mot 8 9
1000 Bruxelles
N°entreprise 0850.127.596

AG Présence

Date: 01-03-22

Page: 1/1

Période: 1er janvier ---> 31 décembre

Association des copropriétaires	ST JAMES	Nbre de quotités	1.000
Assemblée générale du	05-03-20	Nbre de copropriétaires	17

QUORUM: OK



Modus Vivendi sprl
Syndic d'immeubles
av Slegers 367 - 1200 Bruxelles
ah@modusvivendi.be