

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ACP JUPITER (BCE : 0850.233.308)

Avenue Van Overbeke 196 – 1083 Ganshoren - Avenue de la Réforme 76 – 1083 Ganshoren

Date : 15/09/2025

Heure : 18h15

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Copropriétaires présents	27	sur 118	2 562
Copropriétaires représentés	24	sur 118	2 128
Copropriétaires absents	67	sur 118	5 310
Totaux	118	sur 118	10.000/10.000
AG valide en participants	51		
AG valide en quotités	4 690		

L'assemblée générale s'est tenue au moyen d'un système de votes électroniques avec le programme Copro Vote.

L'ensemble des copropriétaires, présents ou représentés, a signé électroniquement la feuille de présence.

Etaient présents ou représentés en début de séance 51 copropriétaires de lots individuels sur 118 représentants 4 690 quotités sur 10 000.

Le détail des présences est annexé à ce procès-verbal. Le double quorum n'étant pas requis pour cette seconde séance (la première assemblée générale n'ayant pas atteint le double quorum), l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Les offres de prix présentes dans ce procès-verbal sont considérées hors tva, sauf mention contraire.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée sera présidée par M. Giraldo.

Le syndic, représenté par Madame Sag et Madame Saddoud, seront les secrétaires de l'assemblée générale.

Les copropriétaires des appartements I04 (81 quotités) et D05 (95 quotités) rejoignent l'assemblée. Sont actuellement présents ou représenter 53 copropriétaires de lots individuels sur 118 représentants 4 866 quotités sur 10 000.

3. Remplacement du système de parlophonie.

3.1. Accord de principe sur les travaux.

À la suite de la décision de la dernière assemblée générale statutaire, ce point a été reporté afin d'obtenir une pluralité de devis. Actuellement, le système de parlophonie de la résidence présente de nombreux dysfonctionnements. M. Giraldo expose les différentes interventions qui ont déjà eu lieu auparavant, sans résolution du problème.

Les copropriétaires font le choix de commencer par remplacer le système de parlophonie de la colonne F, si le résultat est concluant, le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire en octobre 2025 pour le remplacement du système de parlophonie des autres colonnes.

Le coût de ces travaux sera prélevé sur le fonds de réserve comme voté lors de la dernière assemblée générale statutaire.

3.1. Accord de principe sur les travaux	Oui	4 629	95,13%	Majorité 2/3
	Non	237	4,87%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4 866	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	D10 – I08 – I04			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

3.2. Choix de la société

Système de parlophonie de la colonne F :

Sociétés	Marque	Prix htva : communs	Prix htva : privatifs	Prix total
Amperia	Aiphone	6 680€	Au choix : entre 230€/pc et 419€/pc (+ plaque de finition à 40€/pc)	6 680€ htva + 6% = 7 080,80€
Elec City	Bticino	1 203,65€ + 700€	352€/pc appareil 400€/pc pose et raccordement	
ITC	Skyline	3 745€	Au choix : entre 65€/pc et 460€/pc (+ plaque de finition à 60€/pc)	Communs : 3 745€ htva + 6% = 3 969,70€
AZ Security	Bticino	4 008€	Au choix : entre 138€/pc et 568€/pc	Communs : 4 008€ htva + 6% = 4 248,48€

Le choix se porte sur la société Elec City qui a accepté de faire une réduction sur le raccordement des postes intérieurs suite à la demande du syndic de copropriété et la mise en service pour un montant de 300€ htva/poste. Le montant total du devis de la société Elec City pour la colonne F est de 10 379,65€ htva + 6% = 11 002,43€ tva.

3.2. Choix de la société	AZ Security	88	1,83%	Majorité absolue
	ITC	-	-	La majorité a été obtenue
	Parle-au-phone	-	-	
	Amperia	-	-	
	Elec City	4 710	98,17%	
	Voix exprimées	4 866	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	108			

3.3. Mode de financement.

Le montant du prélèvement se fera par le fonds de réserve.

3.3. Mode de financement	Fonds de réserve	4 866	100,00%	Majorité absolue
	Charges courantes	-	-	La majorité a été obtenue
	Appel de fonds extraordinaires	-	-	
	Voix exprimées	4 866	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

4. Placement de détecteurs de fumée/d'incendie à chaque palier (avec sirène).

Suite à la décision de la dernière assemblée générale statutaire, ce point a été postposé à cette assemblée générale extraordinaire. Actuellement, il n'y a aucune obligation des autorités compétentes pour le placement de détecteurs de fumée reliés à une centrale. Ce point est annulé.

Toutefois, il est rappelé aux copropriétaires qu'ils ont l'obligation légale de placer des détecteurs de fumée dans leur appartement.

5. I.B.G.E. : Impositions des travaux en vue du Permis d'Environnement.

Suite à la réunion avec le Bruxelles Environnement, il a été demandé quelques exigences à respecter pour ce permis d'environnement :

- Vérification des extincteurs
- Nettoyage des ventilations des garages
- Ventilation du parking intérieur équivalente à un débit de minimum 200 m³/h/emplacement
- Pictogrammes à rajouter
- Portes de secours à ne pas verrouiller, sauf si la copropriété dispose d'un système d'ouverture automatique relié à la sécurité incendie
- Placement de matériaux inertes (sable) dans l'allée des garages pour éponger les pertes d'huile de carburant
- Faire mesurer la qualité de l'air (ppm) dans l'allée des garages de la résidence
- Interdiction de faire un atelier, stockage ou autre dans son box de garage. Les box sont réservés au stationnement de véhicule et de leurs remorques
- Placement du plan du parking à l'entrée de celui-ci
- Refaire les marquages au sol pour le parking extérieur
- Interdiction d'avoir plusieurs véhicules (voitures et motos) garés sur un même emplacement
- Eclairage du parking extérieur et intérieur par détection de mouvements ou autre
- Placement de U inversé pour les vélos à l'extérieur

5. Mandat au conseil de copropriété (et à d'autres volontaires)	Oui	4 263	92,23%	Majorité absolue
	Non	359	7,77%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4 622	-	
	Abstention / Absents	244	-	
NON	D10 – E09 – D09 – I04			
ABSTENTION / ABSENTS	D02 – G02 – I08			

Il est demandé aux copropriétaires, de donner mandat aux membres du conseil de copropriété et à d'autres copropriétaires qui le désireraient pour pouvoir suivre ce dossier de l'IBGE afin que la copropriété soit en ordre par rapport à la réglementation de l'environnement.

Les copropriétaires donnent leur accord à la majorité pour donner mandat au conseil, composé de M. Giraldo et de M. Vervoort, dans ce dossier.

5. Mode de financement pour tout le dossier de l'IBGE.

Tous les frais concernant ce dossier seront prélevés sur le fonds de réserve.

La limite du montant pour le prélèvement du fonds de réserve sera de 50 000€ pour la mise en conformité de ce dossier de Bruxelles Environnement.

5. Financement par le fonds de réserve	Oui	4 798	100,00%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4 798	-	
	Abstention / Absents	68	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	108			

5. Budget maximal de 50 000€ (du fonds de réserve)	Oui	4 548	96,42%	Majorité absolue
	Non	169	3,58%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4 717	-	
	Abstention / Absents	149	-	
NON	G02 – I04			
ABSTENTION / ABSENTS	I08 – A04			

5.1. Obligation de placement d'aération dans les garages.

Il a été demandé à Vincotte de remettre offre pour mesurer la qualité de l'air (CO et NOX) dans l'allée des garages, en sous-sol de la résidence. Le syndic est en attente de cette mesure de la qualité de l'air pour vérifier s'il est vraiment nécessaire de faire placer un système de ventilation.

Des offres ont été demandées à des sociétés pour placer des systèmes de ventilation aux deux extrémités de l'allée des garages. Dès que Vincotte aura remis offre, le syndic décidera avec le conseil de copropriété de faire réaliser ces mesures de l'air.

5.2. Obligation d'une amélioration des espaces dédiés au parking des vélos.

Il a été demandé que les vélos placés dans le local vélos soient identifiés pour le 01/09/2025 (avis affichés aux valves) avec une étiquette (nom du propriétaire et numéro d'appartement). Les vélos non identifier vont être retirés. Les vélos avec identification et dont les pneus sont dégonflés, seront placés dans un local afin de laisser uniquement les vélos fonctionnels dans le local vélos. Les trotteurs, voitures pour enfant, remorque, trottinettes et tout autre véhicule et objet qui ne sont pas des vélos fonctionnels (avec des roues gonflées), seront également évacués du local vélos.

Cela permettra d'avoir de la place pour les vélos qui sont utilisés régulièrement par les occupants. Des U inversés seront disposés afin de pouvoir garer ces vélos conformément aux règles de l'IBGE.

6. Réparation du plafond en béton de la galerie des garages.

6.1. Accord de principe

Dans l'allée des garages intérieurs, il a été constaté qu'une partie du plafond en béton est à réparer dans le coin des garages 35-36-37-38.

Les copropriétaires sont d'accord pour le devis présenté.

6.1. Accord de principe	Oui	4 683	100,00%	Majorité 2/3
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4 683	-	
	Abstention / Absents	183	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	F01 – D05			

6.2. Choix de la société Gobati

Un devis a été demandé à la société Gobati pour effectuer ces travaux de rénovation.

Devis de Gobati pour un montant total de 2 200€ htva.

Les copropriétaires donnent leur accord pour effectuer les travaux de rénovation conformément au devis présenté.

6.2. Choix de la société Gobati	Oui	4 866	100,00%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4 866	-	
	Abstention / Absents	-	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	-			

6.3. Mode de financement.

Le montant du devis sera prélevé sur le fonds de réserve.

6.3. Financement par le fonds de réserve	Oui	4 683	100,00%	Majorité absolue
	Non	-	-	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4 683	-	
	Abstention / Absents	183	-	
NON	-			
ABSTENTION / ABSENTS	D05 – D04			

7. Réparation du coin de la façade – Angle B

7.1. Accord de principe

Acrodimi a présenté un devis pour traiter les mosaïques de cet angle B comme il l'a déjà fait jusqu'au 4^e étage allant du 5^e au 12^e étage.

Le montant du devis est de 50 720€ htva.

Compte tenu qu'il n'y a qu'une seule offre et que l'ACP envisage de traiter tous les angles du bâtiment revêtus des mosaïques qui sont problématiques depuis des années, ce point est annulé.

8. Réparation des joints – Colonne E

8.1. Accord de principe

Les joints entre les mosaïques, à côté de la grande cornière d'angle, sont devenues vétustes. En conséquence, il a été demandé à Acrodimi de nous faire un devis pour refaire les joints à cet endroit.

Acrodimi a présenté un devis au montant de 4 790€ htva.

Compte tenu qu'il n'y a qu'une seule offre et que l'ACP envisage de traiter tous les angles du bâtiment revêtus des mosaïques qui sont problématiques depuis des années, ce point est annulé.

9. Réparation des bandeaux de terrasses – Colonne E Colonne B

9.1. Accord de principe

Il a été constaté des éclatements et fissures dans le bandeau de terrasse du 2^e, 5^e et 6^e étage.

Le montant du devis de la société Acrodimi est de 2 050€ htva pour réparer ces bandeaux n'étant pas très élevé et au vu de l'urgence, les membres du conseil de copropriété ont donné leur accord au syndic pour signer le devis et commander ces travaux.

10. Lecture du procès-verbal et signature de ce procès-verbal.

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

La séance est levée à 21h30.

Président

Syndic