

**LA GERANCE**  
Avenue de la Croix Rouge 24  
B-1420 Braine l'Alleud  
Tél. : 023871004

Braine l'Alleud, le 19 mars 2024

**Résidence Les Castors (N. Entr. : BE0807601115)  
Place Saint-Sébastien 56-64  
1420 Braine l'Alleud  
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 19 Mars 2024**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	31	sur 64	48.44 %	5559.00
Copropriétaires représentés	7	sur 64	10.94 %	1008.00
Copropriétaires absents	26	sur 64	40.63 %	3433.00
<b>Totaux</b>	<b>64</b>	<b>sur 64</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.000</b>
AG valide en participants		<b>38</b>	<b>59.38 %</b>	
AG valide en quotités		<b>6567.00</b>	<b>65.67 %</b>	

Le 19 Mars 2024 à 18h, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 18h15

**1 - Nomination du Président de séance et du secrétaire.**

Président

Sr. représentant le syndic L.A. Gérance srl

**2 - Rapport du Conseil de copropriété.**

fait un rapport verbal à l'assemblée. Toutes les décisions de la dernière assemblée générale ont été réalisées.

**3 - Rapport du commissaire aux comptes. Approbation des comptes.**

a procédé à la vérification des comptes de l'année 2023 et n'a constaté aucune anomalie. Son rapport est joint au présent procès-verbal. Il félicite la comptabilité qui est parfaitement tenue.

L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes de l'année 2023.

**4 - Décharge au Commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

**5 - Renouvellement du mandat du syndic.**

Le mandat du syndic L.A. Gérance srl est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

**6 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété, Nomination du Commissaire aux comptes.**

Le conseil de copropriété est élu, à l'unanimité, comme suit :

Présidente :

Assesseurs

est nommé commissaire aux comptes à l'unanimité.

## 7 - Mesures prises contre les pigeons - Situation du dossier

explique que plusieurs interventions ont eu lieu en fonction des demandes. Le dispositif placé semble efficace mais il y a des failles et il persiste des endroits où les pigeons continuent à nicher. Le Syndic, en collaboration avec le conseil de copropriété, a fait placer des cages p: afin de procéder à la capture des pigeons Il est précisé que les pigeons bagués sont rendus à leur propriétaire. Ce dispositif semble efficace et, actuellement, 67 pigeons ont été capturés (arrêté à la fin février). Ce dispositif coûte 211,75 € tvac par passage et ils passent presque toutes les semaines afin de récupérer les pigeons capturés.

À l'unanimité, l'assemblée générale marque accord pour continuer la capture des pigeons et donne mandat au conseil de copropriété pour décider de l'opportunité de continuer ou d'arrêter en fonction des besoins.

En outre, les copropriétaires décident d'opter pour une maintenance de deux ou trois mois par an, en fonction des besoins et afin d'éviter une prolifération telle que connue ces dernières années.

Les frais liés à la lutte contre les pigeons continuent à être prélevés au fond de réserve

**Malgré que cela semble évident et, vu qu'il persiste des occupants qui nourrissent les pigeons, nous rappelons qu'il est strictement interdit de les nourrir afin de ne pas nuire à tout ce qui est mis en place pour les éviter.**

## 8 - Travaux éventuels à prévoir à l'immeuble - Décision - Financement.

Proposition de de faire installer un adoucisseur d'eau dans le local compteur au profit de la copropriété.

expose en séance les deux devis reçus de la sr pour un système "Aquabion" à 14012,14 € tvac pour un système classique au sel nécessitant un contrat d'entretien et des fournitures de sel régulières à 6071,25 € tvac et explique que M , plombier de l'immeuble qui vient de reprendre ses activités, propose également des solutions mais n'a pas encore pu s'occuper du dossier.

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de postposer ce point à la prochaine assemblée générale afin de pouvoir faire le tour des différentes solutions existantes et de réaliser le meilleur choix pour la copropriété.

## 9 - Remplacement des châssis privatifs - Détermination du modèle et des matériaux.

Demande de de créer un groupe constitué des propriétaires intéressés par le Remplacement des châssis.

Il explique que les châssis actuels posent énormément de problèmes en termes d'isolation et génèrent beaucoup d'humidité et de condensation sur les murs autour des fenêtres. *"Ces châssis ne sont pas du tout appropriés pour une optimisation du chauffage. Le remplacement permettra une économie substantielle de la consommation d'énergie et éviterait la propagation des dégâts. De plus pour certains appartements, tel que les châssis actuels sont conçus, l'entretien de certaines faces de côté est très difficile car non accessible. L'intérêt de se grouper permettra d'obtenir des prix plus intéressants. (Manutention, engins de levage...) Nous espérons de pouvoir réaliser ces travaux avant l'hiver prochain."*

propose de rassembler les propriétaires intéressés. Ils sont invités à le contacter par mail :

L'assemblée générale demande à tous les copropriétaires qui décident de changer leurs châssis, de prévoir des ouvrants aux endroits qui jouxtent les bacs à fleurs, afin d'en faciliter l'entretien et la lutte contre les pigeons.

Pour information et rappel, la société actuellement en charge de l'entretien et des interventions sur les châssis de l'immeuble : Ch: - cor - RAL châssis : 3005 (rouge VIN).

## 10 - Problématique des fourmis du pharaon - Informations

explique qu'il persiste une présence des fourmis du pharaon et que chaque année le syndic essuie des plaintes à ce sujet. Il rappelle que la copropriété a déjà mis en place plusieurs tentatives d'éradications onéreuses depuis la construction de l'immeuble sans résultat probant et à refusé toute intervention supplémentaire lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 août 2020 rendant le problème totalement privatif.

Les produits manifestement efficaces qui nous ont été rapportés sont de marque compo ainsi que l'anti-fourmi de marqu

Il est toutefois conseillé de sensibiliser les locataires et surtout les nouveaux, afin qu'ils prennent leurs dispositions tant au niveau de l'hygiène que des produits préventifs à placer, ceci afin d'éviter d'engager leur responsabilité en cas de litige.

## 11 - Situation des différents dossiers en cours.

### - sinistres dégâts des eaux ;

explique qu'il y a régulièrement des sinistres encastrés dans les gaines techniques et que la recherche est difficile. Il demande en outre aux propriétaires et aux occupants d'accueillir les spécialistes en recherche avec sympathie. Ils font leur possible pour nous intercaler parfois tard le soir et ne sont pas toujours bien reçus.

Le dernier sinistre en phase terminale côté 64 a son expertise prévue le 15 avril prochain. Une autre infiltration a lieu du côté 56 et s'écoule dans les garages. Une recherche est prévue dans un avenir proche.

### - état d'avancement des travaux de transformation des bureaux de ;

informe l'assemblée générale, par un courrier d'architecte, sur l'état d'avancement des travaux dans ses bureaux.

Il précise que les travaux concernant la rénovation de l'espace bureaux sont presque terminés et que la réception provisoire est prévue ce mercredi 20/03/2024.

La rénovation de l'appartement commencera le 21/03/2024, il y aura donc à nouveau un peu plus de bruit durant une semaine à partir de cette date et il s'en excuse. Il précise également que les travaux sont moins conséquents et devraient occasionner moins de nuisances que la première phase. Fin prévue à la fin du mois d'août en comptant trois semaines de congés du bâtiment.

### - installation de la fibre optique ;

Selon le planning pour l'installation, ils sont occupés sur Braine-l'Alleud, et la commercialisation est prévue pour le 01/10/2024, la fibre doit donc être installée avant dans l'immeuble mais il n'y a pas de date précise.

### - litige Sofarno ;

explique qu' a formulé une proposition à la partie adverse, il y a plus d'un an, aux termes de laquelle chaque partie supportait ses propres dépens et renonçait pour le surplus à toute demande.

Malgré plusieurs rappels, n'a jamais eu de retour de : avocat de la partie adverse.

L'Assemblée générale, à l'unanimité, décide de laisser le dossier en l'état et ne pas relancer la partie adverse.

### - pannes de l'ascenseur de l'entrée 64.

Une panne de l'ascenseur a eu lieu mi-janvier. Le syndic a demandé à la société le faire part du rapport d'intervention.

- Intervention du 14/01/2024 – une personne bloquée en cabine – déblocage + réglage du contact de porte au 5ème étage
- Intervention du samedi 24/02/2024 – réglage de la porte cabine + remplacement d'un fusible en salle de machine

Ils précisent que aucun problèmes en particulier n'est à signaler sur cette installation.

Il est rappelé aux occupants qu'il ne faut en aucun cas forcer l'ouverture des portes automatiques.

## 12 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

La liste des contrats et fournisseurs habituels de la copropriété est commentée en séance. Ce document sera joint au présent procès-verbal.

## 13 - Budget prévisionnel des dépenses courantes et des frais extraordinaires prévisibles - Révision éventuelle des provisions de charges et du fonds de réserve.

Sur base du budget établi pour l'exercice 2024, il apparaît que les demandes de provisions de charges sont insuffisantes pour couvrir les charges courantes. Les appels de provisions sont par conséquent augmentés à 85.500 € pour l'exercice en cours.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 2.000 € par trimestre.

**14 - Lecture et signature du PV.**

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

La séance est levée à 20h01

L'assemblée générale de 2025, se tiendra le mardi 18 mars 2025 à 18h.