

Association des Copropriétaires
Résidence Trianon
Boulevard de Smedt de Naeyer 52-56
1090 Jette
BCE: 0850.163.824

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 12 décembre 2024 à 16h00
Tenue dans la salle "Excelsior" à Jette

1. Validité de l'Assemblée Générale
35 Copropriétaires sur 47 sont présents ou représentés et totalisent 8185 quotités sur 10.000.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.
2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue
À l'unanimité M. Palissot est nommé Président de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.
3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue
Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois octobre.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation la 1^{ère} quinzaine d'octobre 2025 l'endroit et l'heure restant à déterminer.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Le rapport a été envoyé par mail à l'ensemble de la copropriété et sera annexé à l'envoi du PV.

En complément d'information :
Concernant la remise en état des cuisines, la société Linskens propose un travail en régie qui est de 40€ par déplacement et de 45€ l'heure pour ce genre de travail hors tva et matériels.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

La société VDG Consult, contrôleur aux comptes externe a envoyé son rapport qui a été annexé à la convocation. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/06/2024.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/07/23 au 30/06/24)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

e. Etat des arriérés de charges

Il y a d'importants arriérés de charges au sein de la résidence qui cumulent un manque de 34.232,15 € pour la trésorerie de la copropriété.

Maintenant que les comptes sont à jour, la procédure de rappel sera lancée dès le mois prochain.

6. Procédures judiciaires en cours

- Une procédure judiciaire en cours concerne le recouvrement de charges de [REDACTED] [REDACTED] aité par Maître Persyn dont mandat lui est donné pour poursuivre la procédure.

- Une nouvelle procédure vient d'être ouverte auprès de Maître Mostin concernant le dossier Elaerts.

Dossiers de chauffage Elaerts (liste non exhaustive) :

- o Non-conformité constatée dans certains appartements.
- o Servitudes créées dans trois appartements.
- o Absence du dossier "As Built".

Une mise en demeure lui a été envoyé par l'avocate afin de faire valoir les droits de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Il n'y a plus de sinistres déclarés auprès de l'assurance pour l'instant.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défaillants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

L'Assemblée approuve à l'unanimité [REDACTED] a proposition faite par le syndic.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.



Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 3.000, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

M. Roslane, Chaval, Ringoet et Palissot proposent leur candidature.

À l'unanimité les membres : M. Roslane, Chaval, Ringoet et Palissot sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

M. Neuforge propose de reprendre la mission de Commissaire aux Comptes.

M. Palissot propose de l'assister dans cette tâche.

À l'unanimité, Monsieur Neuforge est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider

a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité des 2/3

L'assemblée générale fixe la première quinzaine du mois d'octobre pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire. A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

11. Location conciergerie : Mandat à donner à une agence immobilière

a. Détermination du montant du loyer (fourchette de prix) – majorité des 2/3

A la majorité requise, l'assemblée décide de fixer le loyer entre 900 € et 950 € hors charges.

b. Mandat à donner à une agence immobilière pour la mise en location du bien – majorité des 2/3

L'assemblée décide à l'unanimité de mettre elle-même en location le bien dès qu'il sera disponible pendant une période d'un mois avant de solliciter une agence immobilière.

c. Mandat à donner au conseil de Copropriété pour approuver les modalités liées à la location et bail – majorité des 2/3

A l'unanimité, l'assemblée décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour approuver les modalités liées à la location et au bail de la location de la conciergerie.

12. Travaux et financements (suite aux recommandations de l'architecte M. Goubau, expertise commandée par l'ancien syndic Calix)

a. Remplacement des colonnes de décharges d'eaux usées cuisine au 52 et 56 (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Un devis de la société Plomberie Goossens nous a été remis reprenant le remplacement de toutes les décharges d'eaux usées au niveau des cuisines pour un montant total de 25.225 € HTVA.

M. Goossens nous a garanti une réduction de 10% sur ces deux devis si nous les commandons dans l'entièreté.

A la majorité requise, l'assemblée décide de commander Le remplacement des décharges d'eaux usées cuisine ainsi que les décharges salle de bain et wc.

Mme Dandois, M. Ruyts et Mme. Grimm. Votent contre.

Les travaux seront financés via le fonds de réserve.

b. Remplacement des colonnes de décharges d'eaux usées salle de bain et WC 52, 54 et 56 à l'exception des colonnes F et G pour WC (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Un devis de la société Plomberie Goossens nous a été remis reprenant le remplacement de toutes les décharges d'eaux usées au niveau des salles de bain et WC pour un montant total de 83.350 € HTVA.

M. Goossens nous a garanti une réduction de 10% sur ces deux devis si nous les commandons dans l'entièreté.

A la majorité requise, l'assemblée décide de commander Le remplacement des décharges d'eaux usées cuisine ainsi que les décharges salle de bain et wc.

Mme Dandois, M. Ruyts et Mme. Grimm. Votent contre.

Les travaux seront financés via le fonds de réserve.

c. Remplacement réseau horizontal au -1 (point informatif)

Un devis avait été remis par BCE – IM Sprl pour le remplacement du réseau enterré d'égouttage pour un montant total de 36.875 €.

Ce devis est présenté à titre informatif et devra être actualisé.

d. Rénovation balcons en façade arrière : Présentation des offres (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Deux offres nous ont été remises par l'architecte M. Bruffaerts :

- La société Av Façade propose ce travail pour un montant de 238.212,73 € TVAC hors options.

- La société Rebeton propose ce travail pour un montant de 228.376,99 € TVAC hors options.

Un tableau comparatif de ces offres a également été fourni par M. Bruffaerts.

En parallèle à ces deux offres, le syndic et le Conseil de Copropriété ont demandé à la société Vimar de remettre également offre :

- La société Vimar propose de réaliser ce travail sans cahier de charges pour un montant de 164.026,52 € TVAC hors options.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporté ce point à une AGE ultérieure ou à l'AG de l'année prochaine.

Ces travaux seront le prochain point prioritaire à mettre à l'ordre du jour.

13. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. A la demande de M. Boncquet : Retirer les anciennes décharges des WC (décharge des vases d'expansions de l'ancien système de chauffage) dans tout l'immeuble (majorité 2/3)

A l'unanimité, l'assemblée demande au syndic de remettre ce point à l'ordre du jour de l'année prochaine pour le voter.

L'assemblée demande de recevoir l'avis d'un chauffagiste et une offre sur ce sujet.

b. A la demande de M. Gerin et Jacques : Parking sauvage

Ce point est discuté en séance.

Le syndic rappelle qu'il est interdit de laisser son véhicule stationné en dehors de son box.

Ce point sera également rappelé dans la copropriété voisine.

Le syndic enverra un rappel au propriétaire du box n° 5 de l'ACP Trianon.

c. A la demande de M. Gerin : Remplacement de l'éclairage garage par du Led (majorité 2/3)

A l'unanimité, l'assemblée valide la proposition de M. Gerin.

Une offre pour le remplacement de l'éclairage sera demandée par le syndic et présenté au Conseil de Copropriété pour validation pour un montant maximum de 500 € TVAC.

d. A la demande de M. Gerin : Utilisation personnelle de l'électricité commune au niveau des boxes

M. Gerin informe que le propriétaire ou locataire du garage 37 a un appareil électrique de grosse consommation branchée sur les communs. Cet appareil fait beaucoup de bruit et consomme de l'électricité des parties communes. Ce qui est frauduleux et contraire au R.O.I. J'ai pu constater la chose parce que la porte de ce garage est toujours entrouverte. Il faudrait immédiatement agir et faire cesser cette consommation d'électricité à des fins personnelles, mais aux frais de la copropriété.

Le syndic adressera un courrier au propriétaire de ce box pour lui demander des explications et vérifier ces faits.

e. A la demande de M. Gerin : Travaux privatifs à charge de la copropriété (majorité 2/3)

Le point est discuté en séance.

L'assemblée demande au syndic de contacter BCE – IM sprl pour qu'il puisse nous confirmer que l'intervention est bien privative.

Dans le cas contraire, la facture sera prise en charge par la copropriété.

M. Gerin laisse le paiement en suspens jusqu'à ce que la situation soit éclaircie.

f. A la demande de Mme Van Hecke : Servitude dans un bien privé – Trappe de visite au niveau de la cheminée

Le point est discuté en séance.

Le recours contre la société Elaerts mené par Maître Mostin vise également à régler ce problème.

14. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le Syndic communique la liste des fournisseurs de la copropriété.

Une proposition pour changer de société pour l'entretien et le nettoyage est proposée.

Trois offres ont été reçues et sont présentées à l'assemblée.

A la majorité, l'Assemblée décide de continuer sa collaboration avec les fournisseurs actuels à l'exception de la société Cleaning JD Garden qui sera remplacée par Tre Clean Services.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 86.732 ,91 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de janvier 2025 suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

c. Fonds de roulement

En date du 12/12/2024 le fonds de roulement s'élevait à 26.426,29 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 86.732,91 €, soit 26.019 €.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 117.730,27 €.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 50.000 € par 3 appels mensuels à partir du mois de janvier 2025.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter mensuellement le fonds de réserve de 3333,33 € à partir du mois de janvier 2025, ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

16. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 3.500 €.

17. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrat SG Immo en cours est prolongé pour une durée d'un an.

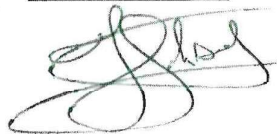
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.