

Association des copropriétaires
de la résidence
TRIANON
Boulevard de Smet de Naeyer 52
1090 - JETTE
N° BCE : 0850 163 824



Lamy Belgium sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 12/05/2022 A 18H30 HEURES Rue de l'Eglise Saint Pierre 8-1 à 1090 Jette**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

18	copropriétaires présents sur 47, totalisant	4.512 /	10.000 quotités	(soit 45%)
14	copropriétaire(s) représenté(s) sur 47, totalisant	2.654 /	10.000 quotités	(soit 27%)
32	copropriétaires présents et représentés sur 47, totalisant	7.166 /	10.000 quotités	(soit 72%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 14/04/2022.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Courrier des copropriétaires
2. Bail conciergerie
3. Mandat Gestion conciergerie
4. Comptabilité conciergerie
5. Devis châssis conciergerie

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **BOUCHAT** pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **NEUFORGE** pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18 heures sous la présidence de Monsieur **BOUCHAT**, assisté(e) de Monsieur **NEUFORGE** ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représenté par Laurent Servais, gestionnaire. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	0	253	6.184	0,00%	refusé
5.1	Décharge conseil de copropriété	50%	4.022	676	2.236	85,61%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	4.489	253	2.192	94,66%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	777	5.409	748	12,56%	refusé
6.1.1	Monsieur BOUCHAT CC	50%	6.672	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Monsieur ROSLANE CC	50%	6.078	0	856	100,00%	accepté
6.2.1	Monsieur BOUCHAT Comm. Comptes	50%	6.672	0	262	100,00%	accepté
6.2.2	Monsieur NEUFORGE Comm Comptes	50%	6.672	0	262	100,00%	accepté
7.6	Désignation - nomination CALIX Syndic	50%	6.672	0	262	100,00%	accepté
7.8	Remplacement des chassis	67%	6.934	0	0	100,00%	accepté
7.9	Raccordement sdb à la Chaudière	67%	6.723	0	211	100,00%	accepté
7.14	Contrat d'entretien (nettoyage)	50%	6.135	0	527	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1 Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

3.2 Echéancier des contrats des fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

1. TRINERGY : convention portant sur la négociation de contrats de fourniture énergétique et du Suivi administratif et économique de la facturation – contrat à durée déterminée se terminant à l'échéance des contrats de fourniture conclus en vertu de la convention.
2. Contrat d'incendie Elitis Echéance 01/09/2022
3. Contrat d'entretien JD CLEANING : contrat à durée indéterminée – résiliation de 3 mois
4. Contrat ascenseur OTIS. Echéance 1/1/2022
5. Contrat paysagiste FLAHAUX : contrat d'entretien annuel
6. Telephone: BELGACOM (contrat annuel)
7. Contrat d'assurance conseil de copropriété AG Insurance : contrat nr. 03/66.266.916/01
8. Bronchard pour le curage des cheminées. Pas de contrat annuel, Les interventions se font sur d

3.3 Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours

3.4 Situation du fonds de réserve

A la clôture de l'exercice, le montant du fond de réserve est de **78.588,11 €**

4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/07/2019 au 30/06/2020 et du 01/07/2020 au 30/06/2021)

4.1 Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

4.2 Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Proposition de résolution 4.2 : Approbation des comptes des exercices 2020 et 2021

A *B*

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1 Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.1 : Décharge aux membres du conseil de copropriété

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

5.2 Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 : Décharge aux commissaires aux comptes

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

5.3 Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 : Décharges au syndic

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6. Elections & mandats

6.1 Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1 Monsieur BOUCHAT - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.1 : Candidature de Monsieur BOUCHAT.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.1.2 Monsieur ROSLANE - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.2 : Candidature de Monsieur ROSLANE.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.1.3 Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.3 : Il n'y a pas d'autres candidats.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.1.4 Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.4 : Il n'y a pas d'autres candidats.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.1.5 Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution : 6.1.5 : Il n'y a pas d'autres candidats.



Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.2 Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1 Monsieur BOUCHAT - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.3.1 : Candidature de Monsieur BOUCHAT

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.2.2 Monsieur NEUFORGE - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.3.2 : Candidature de Monsieur NEUFORGE

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.2.3 Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2.3 : Il n'y a pas d'autres candidats.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.3 Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

Proposition de résolution : 6.3 : La résolution n'a pas d'objet.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

6.4 Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix

Le syndic a informé le conseil de copropriété en date du 21/03/2022 de sa décision de ne pas présenter sa candidature pour la reconduction de son mandat.

7 Demande des propriétaires adressées au syndic le 17/03/2022

Une copie du courrier est annexée à l'ordre du jour.

7.1 Gestion technique de l'immeuble

Explications souhaitées de la part du syndic concernant sa gestion technique de l'immeuble, notamment en ce qui concerne :

- **la vidéo-surveillance**: tâche entièrement déléguée à des résidents, avec des dérives constatées
- **l'état inquiétant de la façade arrière, des terrasses** : explications souhaitées quant aux mesures prises très récemment et apparemment de façon très improvisée.
- **cheminées percées en façade arrière**. Pourquoi les rez-de-chaussée ont-ils été ignorés dans l'étude T4M? Qui a autorisé/ financé les deux conduits installés sans accord de l'ACP ?
- **budget prévisionnel**: ce point est bien repris dans les ordres du jour des AG, mais aucune étude n'a été réalisée concernant les frais extraordinaires prévisibles au cours des prochaines années. Aucune proactivité constatée : la « gestion technique » semble

uniquement réactive.

- **l'éclairage des communs** : une décision avait été prise lors de l'AG 2019 concernant le positionnement de certains détecteurs (point non mentionné dans le PV) et la durée d'éclairage des communs. Une durée minimale de 2 minutes avait été décidée. Fin 2021, des durées d'à peine 1 minutes sont mesurées aux paliers du 56 et d'à peine 20 à 30 secondes dans certains couloirs. Quid du respect des décisions prises ?

7.2 Gestion financière de l'immeuble

Explications souhaitées quant aux mauvaises répartitions constatées.

Pourquoi les charges supportées par la locataire de l'ancienne conciergerie n'ont-elles pas été réparties entre 2012 et 2020 ?

Pourquoi la locataire ne reçoit-elle aucun décompte de ses charges, conformément à la loi et aux dispositions reprises dans le contrat de bail ? Rappel des sanctions possibles si le bailleur ne produit pas de décomptes. Comment justifier les frais de gestion (8% + TV A) pour la location ? Un contrat a-t-il été signé ? A produire SVP.

Quid des primes C1 et C3 pour l'ancienne conciergerie ? Ont-elles été demandées/obtenues ?

Quid des primes C6 pour l'installation des cheminées ? Demandées ? Obtenues ?

Explications souhaitées pour le prix demandé pour la location de la salle de réunion lorsqu'elle est organisée au siège du syndic BASILIX. Comment ce prix a-t-il été fixé ?

7.3 Gestion administrative de l'immeuble/ organisation des AG

Est-il normal qu'aucune AG n'ait été organisée depuis novembre 2019 ? Le COVID 19 n'explique pas tout. Les comptes n'ont plus été approuvés depuis plus de 2 ans.

Explication du syndic pour l'AG avortée du 22/11 /2021 qui, pour mémoire, aurait dû se tenir pendant la première quinzaine de novembre (hors période d'interdiction).

Pourquoi la plupart des copropriétaires n'ont-ils pas été convoqués en temps et heure ?

Pourquoi l'ordre du jour de cette AG avortée comporte-t-il tant d'erreurs ? Même les périodes comptables étaient incorrectes et aucun devis n'était joint à la convocation, ni même d'indication pour donner la possibilité de les consulter. Et selon Monsieur GERIN, le projet d'ordre du jour n'aurait même pas été soumis au Conseil de copropriété. Explications cohérentes souhaitées.

7.4 Suivi des décisions prises en AG

Lors de l'AG 2019 (la dernière), il avait été décidé à l'unanimité, suite à une situation jugée dangereuse, de revoir la durée des éclairages (minimum 2 minutes dans les parties communes) et de revoir le positionnement et la sensibilité de certains détecteurs, même si seule la durée des éclairages figure clairement dans la décision mentionnée au PV. Fin 2021 ; nous avons mesuré des durées d'éclairage sans aucun rapport avec la décision prise. A peine 1 minute dans la cage d'escalier du 56 et une durée moyenne dans les couloirs de l'ordre de 30 secondes à peine. Explications souhaitées.

7.5 Décharge / (non-) reconduction du syndic (après débats contradictoire) – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.5 : La résolution n'a pas d'objet. Le mandat du syndic Lamy Belgium prendra fin le 30/06/2022.

7.6 Désignation/nomination d'un syndic (selon résultat pour point 5) – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.6 : Désignation/nomination d'un syndic jusqu'au dernier jour du mois qui suivra l'assemblée générale ordinaire de 2023 : CALIX Syndic - Rue des Archers, 21 - 7090 Henripont à partir du 1^{er} juillet 2022.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

7.7 Rénovation de l'ancienne conciergerie – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.7 : La résolution n'a pas d'objet.

7.8 Remplacement des châssis – Devis à produire / actualiser – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.8 : Remplacement des châssis de l'ancienne conciergerie (Alu côté rue et PVC côté arrière). Budget maximum de 7.500 € TVAC à 5 % près. Financement par le fonds de réserve. Mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

7.9 Raccordement SDB à la chaudière – Devis à produire / à actualiser – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.9 : Raccordement de l'eau chaude de la salle de bains à la chaudière. Budget maximum de 700 € TVAC. Financement par le fonds de réserve. Mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

7.10 Eclairage des communs

Proposition de résolution 7.10 : La résolution n'a pas d'objet.

7.11 Dossier chauffage

Proposition de résolution 7.11 La résolution est sans objet. Ce point sera abordé ultérieurement.

Le syndic confirme à l'assemblée générale qu'il déclarera à sa RC professionnelle le dossier s'il s'avère qu'il a une responsabilité.

7.12 Vidéo-Surveillance

Proposition de résolution 7.12 : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera abordé ultérieurement.

7.13 Gestion des accès

Proposition de résolution 7.13 : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera abordé ultérieurement.

7.14 Contrat d'entretien

Proposition de résolution 7.14 : Changement de fournisseur pour le nettoyage des parties communes. Mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

7.15 Etat des descentes d'eau et du réseau d'égoutage

Proposition de résolution 7.15 : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera abordé ultérieurement.

8. Demande du conseil de copropriété**8.1. Peinture des entrées 54 et 56**

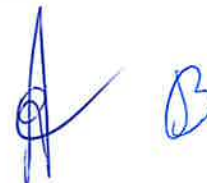
Proposition de résolution 8.1 : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera abordé ultérieurement.

8.2. Installation d'une barrière sur le muret du jardinet

Proposition de résolution 8.2 : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera abordé ultérieurement.

8.3. Installation d'une barrière sur le rebord de fenêtre de la conciergerie

Proposition de résolution 8.2 : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera abordé ultérieurement.



8.4. Fête des voisins

Pouvons-nous envisager d'organiser la fête des voisins sur la cour arrière en avisant les usagers à l'avance que les garages ne seront pas accessibles pendant la durée de la fête.

Proposition de résolution 8.4 : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera abordé ultérieurement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h00.

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de novembre

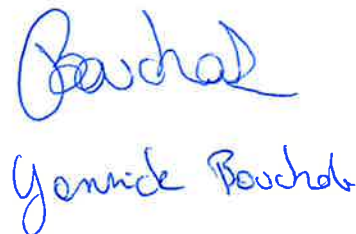
Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance



Alain Neuforge.



Yannick Bouchal

Association des copropriétaires de la résidence TRIANON - Assemblée générale du 12/05/2022

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5	6.2.1	6.2.2	6.2.3	6.3	7.5	7.6	7.9	7.10	7.11	7.12	7.13	7.14	7.15	8.1	8.4	
ASSELBERGHS LEOPOLD	A	A	C	C																				
BOLLAERTS Alette	A		C	C																				
BOLLAERTS Liliane			C	C																				
BONCQUET Marc	A	A	C	C																				
BOUCHAT YANNICK	A	A	A	C									C											
BWAKEYA Julius	A		A	A																				
CHARLIER Valérie	A	A	A	C																				
CHAVAL - BARDECHE	A		C	C																				A
DE WIT Nadine	A		C	C																				
DEPAUW Fabienne	A		C	C																				
DILLEMANS Suzanne	A	A	A	C																				A
DURANT Paul	A		C	C																				A
GERIN Y. - SIMO GARCES C.	A		C	C	A																			A
GRIMM Iris	A		C	C																				
GUERET Jean-Marie	A	C	C	C																				
IROHALEN Abdelmijid - MOSLIH Minat	A		C	C																				
JACQUES Johan	A		C	C																				
KÔSE FATIH	A	C	A	C																				
KULLA - PETRITI Edmond	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
LAMBOT (Vve BOSSCHEM)	A		A	C																				
MAROUANI Meriame	A	A	C	C																				
MOMMAERTS J. Vve ASNONG	A	A	A	C																				A
ROSLANE AMINE	C	C	C	C																				A
RUYTS - DECLERCC	A																							
SERBOUTI NABIL-SARDI NAJIA	A	C	A	C																				
SHALA Anton -MAZREKU Liridona	A	A	A	C									C											
STALENS Thierry	A		C	C																				
VAN HECKE	A		A	A																				
VERHAEGEN Edward	A		C	C																				
VINETTE Maxime	A		C	C																				
WALSCHAERTS Nathalie	A	A	C	C																				

