

12 06
26/06/2023

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
de la résidence sise rue Colonel Bourg, 154 - 156 à 1140 Bruxelles
BCE 837.407.730

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle
tenue en date du LUNDI 12 juin 2023 à 18h00 en la salle

« Gresham Belson Hotel » ,

Avenue des Anciens Combattants, 1

à 1140 Bruxelles

Le double quorum étant atteint, nous notons la présence de propriétaires sur
(soitQ. / 1000) présents ou valablement représentés, l'assemblée peut donc
valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.

Le syndic est représenté par M. Y. Herman

Le listing des présences et procurations est disponible en nos bureaux sur simple demande.

Résumé des points discutés:

1. Vérification des présences et quorum.

2. Nomination du président:

M. / Mme *Herman* est élu(e) président(e) de la séance. Le soussigné est nommé secrétaire.

Accord à l'unanimité

D. Jennes est élu secrétaire de P.V. des Discussions

3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic. (information)

Rapport verbal sur l'année écoulée par le président de la séance. Point d'information
Les points sont repris dans l'ordre du jour de la présente AG.

LE RAPPORT A ETÉ ENVOYÉ - PAS DE RIQ

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 31/12/2022 ; (quorum vote > 50%)

a- Rapport du Commissaire aux comptes ;

CE RAPPORT A ETÉ ENVOYÉ PRÉCÉDEMMENT.

PAS DE RIQ.

b- Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2022 : vote

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *A l'unanimité, au vu des coûts*

c- Approbation du bilan au 31/12/2022 : vote

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *A l'unanimité, au vu du bilan*

5. Décharge entière et définitive : (quorum vote > 50%)

a- au Conseil de copropriété

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *Adopté à l'unanimité*

b- au Commissaire aux comptes.

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *Adopté à l'unanimité*

c- au Syndic

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *Adopté à l'unanimité.*

6. Désignations /nominations /reconductions : (quorum vote > 50%)

a- du Conseil de copropriété

Seuls les copropriétaires peuvent être candidats.

Héme,

*Cassandra: Hatter, Pansier,
Charnier*

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *Adopté à l'unanimité* *Amoté: Dufardi, Hame,
Villars
Viduy -*

b- du Commissaire aux comptes.

Le copropriétaire candidat doit être présent ou avoir spécifiquement donné procuration pour porter sa candidature, sauf si le Commissaire aux comptes est externe à l'ACP.

P. Jennes se présente.

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *Adopté à l'unanimité.*

c- Du Syndic.

demande d'être pris en compte.

VOTE :

CONTRE : *néant*

ABSTENTION : *néant*

RESULTAT : *Adopté à l'unanimité.*

7. Etat de(s) procédure(s) judiciaire(s) en cours. (information)

- Néant

8. Exercice 2023 : (quorum vote > 50%)

a- budget réalisé en annexe

67.843,0€

VOTE :

CONTRE :

ABSTENTION :

Pas de vote

RESULTAT :

b- appel de fonds de réserve

⇒ situation actuelle : 10.000€/an.

CASSANDRA: 8.000 €

DONATELLO: 5.000 €

L'association des copropriétaires doit constituer un fond de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. (article 3.86. §3, 1^{er} al. 4 Code civil).

VOTE :

CONTRE : *rien*

ABSTENTION : *rien*

RESULTAT :

Adopté à l'unanimité

9. Travaux à réaliser demandés par le Syndic :

- Coté Cassandra

⇒ Infiltrations façade – expertise en cours (voir joint 11 du COC)

⇒ Réfection du sol de bas de porte de garage (attente date des travaux)

↳ *appel de devis*

⇒ Étanchéité toiture : OK mais besoin de conseils à recevoir.

⇒ Accord sur les travaux à l'unanimité. (A discuter!)

⇒ Budget au COC à l'unanimité jusqu'à 15.000 €.

(voir joint 11 du COC)
(3884 € + TVA)
↳ Accord à l'unanimité
↳ À prendre en compte dans le COC à l'unanimité.

10. Points sollicités par le Conseil de Copropriété/ par les Copropriétaires :

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil). Ils sont libellés *sic*.

Gestion : nous demandons au syndic une gestion plus active.

- Déterminer le montant au-delà duquel chaque devis (pour travaux ou services) devra faire l'objet d'une mise en concurrence (pluralité de devis) et de la rédaction d'un cahier de charge exhaustif.

Vote : 5000 € à l'unanimité.

- Ne serait-il pas judicieux de revenir au système de décomptes annuels ? => Échange d'arguments.

VOTE SUR TRANSPARENTS :

CONTRE : *rien*

ABS : *rien*

A l'unanimité

Vote:

- Gestion des clefs du portillon jardin : modalités à définir : Qui ? Accusé réception, pénalités...

Modalités : *Mandat au CDC pour faire une analyse et modalités.*

Vote : *Accord à l'unanimité.*

- Le passif du bilan renseigne des Fds de roulement de 10000 € et 6000 € respectivement pour Cassandra et Donatello. => Malgré l'évolution constante des contreparties actif, ces Fds de roulement sont figés dans le temps. Pourquoi ? Ces Fds de roulement ne devraient-ils pas évoluer en fonction des contreparties actif ? Réponse du syndic :

Mandat au commissaire aux comptes. Abs d'avis

- Recharge de véhicules électriques : Pouvez-vous indiquer si les résidents procédant **actuellement** à la recharge de véhicules électriques dans les garages ont notifié les rapports de conformité de l'installation établis par un organisme agréé conformément aux conditions fixées lors de l'Assemblée Générale de 2022 ? (à voir en parallèle avec le projet visé sous le point 17). Une réponse négative implique des actions.

Réponse du syndic : Voter sanction en AG

Délais de 3 mois. Responsabilité du propriétaire! Pas de certificat de conformité.

Projets :

- Installation de caméras de sécurité aux accès (rez et sous-sol) des 2 immeubles. → Le syndic peut-il en expliquer les implications juridiques et techniques ?

Vote sur le principe : *Refus.*

- Remplacement de toutes les ampoules communes de Donatello par des ampoules LED. Le conseil de copropriété se charge de demander un devis à l'électricien Van Gheluwe.

Vote : *Accord à l'unanimité.*

- Prévoir une nouvelle installation électrique dans les 2 bâtiments afin de répondre aux besoins générés par les nouvelles normes en matière de mobilité électrique (panneaux solaires, prises sécurisées, nouveau compteur...). → ce projet est à réaliser dans les 2 à 3 ans

Vote sur le principe : *Mandat au CDC pour étude de faisabilité.*

Travaux irréguliers :

- Un système d'airco privatif a été placé sur la toiture commune Cassandra. Cela n'est pas conforme aux statuts et pose des problèmes en terme de sécurité et de conformité. → l'ACP accepte-t-elle cette situation ?

Vote : *CONTRE: D. Sallamone, A. Chaimaux, A. Hiane.*

Prière de la rendre par M. Falgaire sur son dossier.

Sensibilisation :

ABS:

- Nous demandons aux copropriétaires de veiller scrupuleusement à payer leurs décomptes dans les délais impartis. Les retards peuvent mettre à mal les finances de l'ACP.

Vote:

ABS: Pitti, Pisano, Villau, Jeanes, Porini, Theodorisannis, Cozzi (2314Q)

CONTRE: Hiane, Sallamone, Chaimaux, Paraviani, Pectorosso, Nathieu, Nilassi, Hiane, Falgaire. (2588Q) REFUS à la majorité.

- Soutien financier à l'ASBL Bourg de Lombaerde : ratification de l'accord de septembre 2022 de 25 contributeurs (sur les 28 propriétaires d'appartement interrogés). Il s'agit d'une opération neutre pour l'ACP. Seuls les contributeurs paient !

Vote :

Accord à l'unanimité.

11. Points sollicités par les Copropriétaires :

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil). Ils sont libellés *sic*.

- Le remplacement de notre éclairage extérieur qui se trouve en très mauvaise état, par un éclairage adapté aux normes actuelles au niveau du passage entre le trottoir et le seuil d'entrée de l'immeuble (M .Chainniaux)
Accord sur Madame Petite.
- Le remplacement de notre éclairage extérieur de la descente de garage qui ne fonctionne plus par un éclairage adéquat et puissant aux normes actuelles. (M .Chainniaux)
Accord à l'unanimité.
- Et ensuite la réparation du seuil d'entrée de la porte de garage principale et du contour de l'avaloirs, afin d'éviter des infiltrations à l'eau et aux nuisibles rampant. (M .Chainniaux)
OK.
- Il faudrait prévoir au niveau du jardin arrière du bâtiment Cassandra et au-delà de la partie privatif, des filtres pour l'aération des garages qui ne sont plus existant afin d'éviter les nuisibles rampant d'entrée. (M .Chainniaux)
OK à l'unanimité.
- Il faudrait également prévoir le débouchage des descentes d'eau pluviale de la toiture, en ce qui me concerne face a l'immeuble est à droite de notre fenêtre nous avons un débordement au niveau de la descente d'eau, bien sûr il faudrait vérifier toutes les autres descentes de décharge d'eau.
(M .Chainniaux)
OK
- Comportement et état des jardins occupés par le rez de chaussée de gauche arrière du coté Cassandra. (Mme Carmen Bals)
ABSENT. A PRÉCISER.
- Possibilité d'installer d'un adoucisseur d'eau et l'air co avec sortie sur toiture pour le bâtiment, situation par rapport à l'Isolation toitures, installation panneaux photovoltaïques. (Mme Annoscia)
Exposé de P. Hanne. Rappel des installations existantes.
- Recevoir un décompte annuel pour y voir plus clair (M.Sultansuyu)
déjà discuté.
- installation de caméras de sécurité aux accès des 2 immeubles (rez et sous-sol), vu l'augmentation de l'insécurité dans le quartier. (M.Hianne)
déjà discuté.

- financement du coût des travaux sur les terrasses privatives, distinguer ce qui relève de la copropriété et ce qui est privatif. (M.Hianne).

A prévoir car revient comme

- vote de pénalités financières pour les retards de paiement des charges de certains copropriétaires, ce qui nuit à une saine gestion. (M.Hianne)

Proposte à faire en COC avant vote en A.G. (procédure adoptée)

12.Divers :

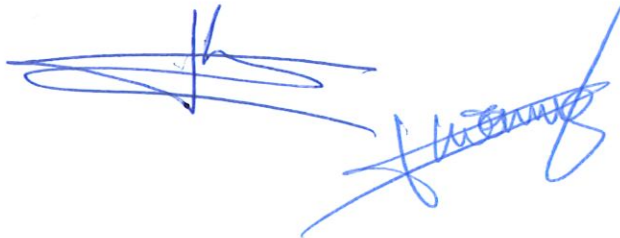
Tout sujet peut être abordé sous ce point mais sans requérir de vote.

13.Etablissement et signature du procès-verbal. (formalisme)

Les copropriétaires ne sont pas obligés de signer le PV ; ceci n'implique aucunement une acceptation ni une contestation du contenu.

Le président de séance doit signer le PV pour certifier l'original.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers; *22h00.*




Yannick Herman

DIVERS:

- CHECK DE LA TERRASSE DE M. PETERSSON A PREVOIR.
- VOIR GARANTIE ASPHUMEUR pour jete garage 1 an
- dalle enalio palier dernier étage CASSAVORA.
- demande au syndic de calculer les intérêts de retard sur les paiements.
- On se forme le honoraire vers le tas par le syndic! 1 facture par mois commune...
- le syndic transmettre des copies de R.O. i me jax.