

Association des Copropriétaires de la Résidence Cassandra et Donatello
rue Colonel Bourg 154, 156 à 1140 BRUXELLES (BCE 0837 407 730)
Date de clôture : 31/12/2023.

Procès-verbal des discussions de l'assemblée générale annuelle tenue le 11 juin 2024 à 18 heures dans la salle « Gresham Belson Hotel » avenue des Anciens Combattants, 1 à 1140 EVERE.

Quelques rappels de la loi sur la copropriété (extrait du livre 3 « Les biens » du Code civil).

Art 3.87 §5. Double quorum.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des QP.

Quorum qualifié : Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de 75% des QP.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième AGO sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et leurs QP.

Art 3.87 §7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Art 3.87 §8. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1) Formalisme, décharges, reconductions, nominations, informations, budget 2024 :

→ **Quorum à calculer en 10.000^{èmes} sur l'ensemble de la copropriété.**

1. Validité de l'assemblée – quorum des présences.

Le double quorum est atteint avec **24** propriétaires s/29 présents/représentés détenant **8484/10000**
Soit pour Cassandra : **11** propriétaires s/14 présents ou représentés détenant **3858/5000** ↑
Soit pour Donatello : **13** propriétaires s/15 présents ou représentés détenant **4626/5000** ↓
Remarque : Le syndic mentionne **24** propriétaires présents/représentés détenant : **8460/10000**
Cette légère différence ne change rien à la validité des votes.

l'assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.

Le syndic CALLEO est représenté par Mr Y Herman.

Le fichier des présences et procurations sera visible sur registre établi par le secrétaire syndic.

2. Constitution bureau (quorum requis > 50%) :

Thierry HENNE est élu président de la séance.

Michel JENNES est nommé secrétaire des PV de discussions.

Yannick HERMAN est nommé secrétaire.

Vote : accord unanime.

3. Information sur les rapports du Conseil de Copro (CDC) et/ou syndic.

Le syndic n'ayant assisté à aucun CDC, aucun rapport n'a été publié.

Le syndic n'a pas publié de rapport en dehors des situations trimestrielles et décomptes.

4. Comptes et bilans de l'exercice arrêté au 31/12/2023 (quorum requis > 50%) :
- Les comptes et bilans, et les rapports trimestriels du commissaire ont été diffusés chaque trimestre à tous les copropriétaires par le syndic. (ce point ne nécessite pas de vote).
 - Approbation des comptes du 1/1/2023 au 31/12/2023 :
 - Approbation du bilan au 31/12/2023 :

Points b et c approuvés à l'unanimité sauf Devriendt qui refuse.

5. Décharge entière et définitive (quorum requis > 50%) :
- Au Conseil de copropriété
 - Au Commissaire aux comptes
 - Au syndic

Accord unanime sauf Devriendt qui refuse.

6. Désignations/nominations/reconductions/non reconduction. (Quorum vote > 50%)
- Conseil de copropriété (CDC) :
HENNE, MATHIEU, DUGARDIN, HIANNE, VINDEVOGEL, VILLANCE, CHAINNIAUX

Accord unanime.

- Commissaire aux comptes : Michel JENNES

Accord unanime sauf abstention de Devriendt.

- Syndic :

Le Conseil de Copropriété remercie CALLEO pour l'exercice de son mandat presté avec courtoisie et disponibilité au cours des dernières années. Mais le CDC considère que les services prestés par CALLEO ne répondent pas entièrement aux attentes de la copropriété malgré la demande particulière formulée lors de la dernière assemblée générale.

Par conséquent, le CDC propose de ne pas renouveler le mandat de CALLEO et de lui demander de prêter son mandat jusqu'au 30 juin 2024, ce que CALLEO accepte.

Accord unanime de ne pas renouveler CALLEO sauf refus Sultansuyu et abstention Tonello.

Info-rappel : selon textes de loi et syndics consultés :

- Le non renouvellement de CALLEO se fait sans préavis ni indemnité conformément à l'art 3,89 §1^{er} de la loi impérative sur la copropriété.
- En vertu de l'art 3,89 §5 point 7 de cette même loi, CALLEO dispose de trente jours (càd jusqu'au 31/7/2024) pour transférer l'ensemble du dossier de notre ACP au nouveau syndic. Ce dernier contactera CALLEO en vue de régler tous les détails.
- CALLEO est tenu d'assumer la gestion du trimestre en cours jusqu'à la diffusion du rapport du commissaire aux comptes et l'envoi des bilans et décomptes comme d'habitude.

- Vu la non-reconduction du mandat de CALLEO :

Le président se réfère au courrier envoyé par le CDC le 3 juin par mail ou par lettre à tous les copropriétaires ainsi qu'à la réunion informelle organisée le 6 juin dans le garage du Cassandra :

En résumé, le CDC a reçu et analysé 4 offres de syndic émanant de l'OFFICE DES PROPRIÉTAIRES, GESIMMO, LOGI-GEST et EUROFA. Ces offres étaient annexées au mail du 3 juin.

Le CDC est convaincu que le service proposé par EUROFA correspond le mieux aux attentes de notre ACP et appelle donc l'ensemble des copropriétaires à voter POUR la nomination de EUROFA à partir du 1^{er} juillet 2024.

Il est précisé que l'offre EUROFA nous est soumise **sous réserve d'acceptation par l'assemblée générale de la mise en place d'une comptabilité annuelle avec appels de fonds trimestriels.**

Le CDC propose de :

- Nommer, à dater du 1/7/2024, le syndic EUROFA SA (BCE 0447.236.811) représentée par les administrateurs-délégués Mr Roland Moreau de Bellaing et Mme Laurence Ohmann, et accepter le dispositif comptable « clôture annuelle et appels de fonds trimestriels ».

Accord unanime sauf refus Sultansuyu et abstention Tonello.

- mandater Thierry HENNE et Michel JENNES pour signer et éventuellement amender le contrat EUROFA.

Accord à l'unanimité.

7. Pour info : état des procédures judiciaires en cours : néant.

8. Prévisions 2024. (quorum requis > 50%)

- a. Budget frais 2024 : Frais en 2023 : 80000 € + 6,25% = 85000 €.

Accord à l'unanimité.

- b. Appel de fonds de réserve (cfr justificatif au point 26 infra).

Le CDC propose :

- d'augmenter la contribution Cassandra au FDRS à 2500 €/trimestre au lieu de 2000 €.
- d'augmenter la contribution Donatello au FDRS à 2500 €/trimestre au lieu de 1250 €.

Accord à l'unanimité sauf refus Devriendt.

- c. Alignement du FDRL DONATELLO (actuellement 6000 €) sur CASSANDRA (10.000 €) : Cette augmentation de 4000 € est nécessaire pour pallier les conséquences des retards de paiement de certains copropriétaires.

Accord à l'unanimité. Le prélèvement sera comptabilisé dans les décomptes au 30 juin 2024.

2) **Points sollicités par le CDC ou d'autres copropriétaires de l'ensemble de l'ACP :**

→ **Quorum à calculer en 10.000^{èmes} sur l'ensemble de la copropriété.**

9. Il est proposé de modifier les statuts.

Bien que ne formant qu'une seule ACP, les 2 entités Donatello et Cassandra ont toujours été gérées séparément, et ce en contradiction avec les statuts. Nous devons donc les adapter comme le prévoit le « **principe** » du règlement de copropriété (titre II, chap IV, 1^{er} point). Cela consiste à définir les frais et investissements à répartir en 10000^{èmes} et en 5000^{èmes} et à modifier quelques règles qui sont défavorables à la bonne gestion de notre ACP comme par exemple :

- Adapter la répartition des frais et investissements en 10000^{èmes} et 5000^{èmes} en respectant l'art 3,87 §6 de la loi sur la copropriété.
- Interdire toute location privative sur base de contrats à court terme de type Airbnb ou assimilés.
- Limiter strictement les parties privatives à l'usage d'habitation à l'exclusion de toute profession quelle qu'elle soit sauf exceptions décidées en AGO.
- Prévoir la possibilité de soutenir des comités de quartier ou plus généralement des actions citoyennes dont le but est i) d'empêcher au quartier de se détériorer et ii) de conserver le bon aménagement du territoire (urbanisme).
- Limiter strictement les parties privatives à l'usage d'habitation à l'exclusion de toute profession quelle qu'elle soit sauf exceptions décidées en AGO.
- Interdire la vente de garages à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement dans notre copropriété et interdire de louer ces garages à des personnes qui n'habitent pas l'une des entités de notre ACP.

Pour entamer le travail de modification des statuts dans le respect strict de la loi, Le CDC demande un **mandat** d'un an maximum afin de :

- Recourir éventuellement au conseil d'experts (architecte, géomètre, notaire...).
- Payer le coût de ces conseillers à charge du FDRS commun.

- Rédiger les modifications qui seront présentées **plus tard en AGE (quorum requis 4/5)**.

Accord unanime pour mandat au CDC.

La future AGE devra **statuer à la majorité des 4/5** sur les points suivants :

- Refuser les modifications ou les accepter telles quelles ou moyennant amendements.
- Opter pour le notaire qui les authentifiera.
- Valider le mode de financement (probablement par le FDRS).

10. Clôture jardin par B FLAHAUX (contexte sécurité)

Coût : 4222,90 € TVAC. (la souche sera enlevée par la commune). (quorum requis 2/3).

Accord à l'unanimité.

Financement par le FDRS commun. (quorum requis > 50%)

Accord à l'unanimité.

11. Assurance à revoir. C'est assez urgent. (quorum requis > 50%).

Depuis de nombreuses années, notre ACP est couverte par 2 compagnies différentes (ETHIAS et AXA) pour des valeurs de reconstruction différentes (Cassandra 7,2Mio et Donatello 5,7Mio).
Autres différences : courtiers, hauteur des primes, échéances des primes, etc...

Notre ACP est actuellement exposée à d'importants risques de rejet de responsabilité en cas de sinistre.

Le CDC souhaite que le syndic revoie intégralement le dossier assurances (assurance multirisque immobilier, assurance RC couvrant tous les organes de la copropriété...).

Le CDC devra examiner les offres et proposer un choix à la prochaine AG.

Pour ce faire, le CDC demande un **mandat** pour négocier les offres avec le syndic

Accord unanime pour mandat au CDC.

12. ASBL Bourg de Lombaerde. (quorum vote 2/3 ?).

En vue d'éviter des conflits internes initiés par certains propriétaires, il a été proposé de :

- stopper le soutien à l'ASBL Bourg de Lombaerde à partir de ce 2^{ème} trimestre 2024.
- clôturer le FDRS dévolu à l'ASBL en créditant les 28 propriétaires chacun à concurrence de 1/28^{ième}. Les modalités de cette clôture sont plus logiques que celle mise à l'ordre du jour.

Accord unanime sur les 2 points.

13. Passage au système de provisions mensuelles avec décompte trimestriels.

Ce point n'est plus d'actualité vu le dispositif comptable d'EUROFA (cfr .

14. Pour info : Vu les défis futurs (cfr contexte CoBrACE au point 26 infra), il est recommandé de faire réaliser un audit thermique de la toiture par la région bruxelloise (gratuit) et une étude d'ingénierie de résistance de poids de la toiture. → Exécution par le syndic et le CDC.

3) **Points sollicités par le CDC ou d'autres copropriétaires de CASSANDRA :**

→ **Quorum à calculer en 500^{èmes} de Cassandra.**

15. Ratification, pour mémoire, de l'accord unanime écrit de :

- remplacer la vidéophonie (3524 € HTVA).
- remplacer les boîtes aux lettres (2250 € HTVA).
- financer les 2 postes par le FDRS de CASSANDRA.

Vote Cassandra : accord à l'unanimité sur les travaux et sur la modalité de financement

16. Informations sur les Bornes de recharge électrique. (quorum requis 2/3) :

Compte tenu de la législation actuelle, l'ACP autorise le placement de bornes de recharge de véhicules électriques de maximum 11 KW dans les garages individuels par des sociétés agréées par la Région BXL pour autant que :

- la borne soit connectée à un compteur dédié uniquement à la recharge de VE (compteur individuel interdit).
- la borne doit être compatible avec le système de répartition de charge intelligent de l'infrastructure collective.
- le câblage de la borne jusqu'au compteur dédié ou à une sous-station doit impérativement être placé sur les portes-câbles préalablement installés.
- les prescriptions en matière de circulation d'air et de sécurité incendie doivent être respectées.
- l'installation de la borne doit être vérifiée par un organisme agréé avant sa 1^{ère} utilisation.

Les frais d'installation collective (compteur dédié, câblage du compteur au garage, de la sous-station et des portes-câbles) sont à charge de l'entité CASSANDRA. Les bornes et le câblage jusqu'à la sous-station relèvent du privatif. Des devis, actuellement en attente, ont été demandés aux sociétés VAN GHELUWE, AFFELEC et ALLOSON et seront diffusés ultérieurement.

Pour pouvoir développer ce projet, le CDC demande le feu vert des copropriétaires de Cassandra.

Vote de principe Cassandra : accord à l'unanimité sauf refus Mme BUJNOWSKA.

17. Compteurs de passage dans les communs (quorum requis 2/3)

Les points de puisage dans les communs ne sont pas mesurés. Or, il y a de fortes divergences entre la consommation mesurée par VIVAQUA et la somme des index des compteurs de passage privatifs. Postérieurement à la convocation de la présente AGO, un plombier nous a expliqué qu'un compteur de passage sur un point de puisage peu utilisé se grippe très vite. Nous proposons donc de supprimer 2 points de puisage dans les communs et de n'installer un compteur de passage que sur le seul point maintenu, à savoir dans le garage. De cette manière 100 % de la consommation d'eau de l'immeuble sera mesurée et comparable avec le compteur VIVAQUA. Après une période d'observation, il sera peut-être nécessaire de faire vérifier le compteur VIVAQUA conformément à la suggestion du 31/01/2024 (mail de Thierry Henne à Mr Spezzani), voire même de remplacer tous les compteurs privatifs (dont la durée de vie économique est largement dépassée).

Coût ± 150 € pour un compteur (devis verbal) (quorum requis 2/3) :

Vote Cassandra : accord unanime pour 1 compteur dans les communs et suppression des autres points de puisage.

Conseil du syndic : remplacer tous les compteurs tous les 10 ans. Mais ce point n'était pas à l'ordre du jour et Mme Shuba s'y oppose → à voir ultérieurement avec le nouveau syndic.

Financement par le FDRS Cassandra (quorum requis > 50%) :

Vote Cassandra : accord unanime.

18. Occulter les serrures des portes palières (sécurité incendie)

Pas de devis pour ce type de travail. (quorum requis 2/3)

Vote Cassandra : accord unanime.

Financement par le FDRS Cassandra (quorum requis > 50%)

Vote Cassandra : accord unanime.

4) Points sollicités par le CDC ou d'autres copropriétaires de DONATELLO :

→ Quorum à calculer en 5000^{èmes} de Donatello.

19. Pour info : Bornes de recharge électrique.

À ce stade, aucun propriétaire n'a formulé de demande formelle en matière de borne de recharge. Mais nous sommes conscients que nous devons anticiper cette problématique dans les prochains mois ou années. Le cas échéant, nous nous alignerons éventuellement sur le dispositif Cassandra (cfr point 16 supra).

20. Suppression de 2 points de puisage dans les communs et installation d'un compteur de passage dans le garage comme expliqué au point 17 en ce qui concerne CASSANDRA.

Coût ± 150 € pour un compteur (devis verbal) (quorum requis 2/3) :

Vote Donatello : accord unanime pour 1 compteur dans les communs et suppression des autres points de puisage.
Conseil du syndic : remplacer tous les compteurs tous les 10 ans. Mais ce point n'était pas à l'ordre du jour, Hianne et Dugardin s'y opposent → à voir ultérieurement avec le nouveau syndic.

Financement par le FDRS Donatello (quorum requis > 50%) :

Vote Donatello : accord unanime.

21. Occulter les serrures des portes palières (sécurité incendie)
Pas de devis pour ce type de travail. (quorum requis 2/3)

Vote Donatello : accord unanime.

Financement par le FDRS Donatello (quorum requis > 50%)

Vote Donatello : accord unanime.

22. Accord de principe de placer des volets au RDC à charge privative des propriétaires concernés. (quorum selon règlement de copropriété chap II art 10 : quorum requis 2/3 ou > 50% si accord architecte).

Il faut définir le cahier de charges dans un but d'harmonie et solliciter un permis d'urbanisme. Ces démarches sont à accomplir par les propriétaires concernés. Le modèle devra être approuvé en assemblée générale ultérieure incluant également l'entité Cassandra (l'harmonie concerne tout l'immeuble).

Vote de principe Donatello : accord unanime pour volets harmonisés avec l'appartement arrière droit de Donatello. Cassandra est d'accord. La demande de permis doit se faire individuellement par chaque propriétaire concerné.

23. Porte d'entrée sécurisée CLABOTS.

Pour rappel : tous les copropriétaires sauf Devriendt se sont engagés par écrit à voter « **pour** ».

Coût 8148,00 € + TVA 488,88 € = 8636,88 €. (quorum requis 2/3)

Vote Donatello : accord à l'unanimité sauf refus Devriendt.

Financement sur le FDRS Donatello (quorum requis 50%)

Vote Donatello : accord à l'unanimité.

5) Points de sensibilisation ne nécessitant aucun vote :

24. Badges :

Pour des raisons de sécurité, Toute perte ou vol de badge doit être déclarée au syndic et/ou au Conseil de copropriété de sorte que ledit badge puisse être désactivé par Clabots. Ceci n'est qu'un rappel des engagements signés par le passé.

25. État de la situation concernant l'humidité des murs extérieurs au CASSANDRA.

Devis ISOTRA accepté. Mais CALLEO le suspend et conseille de voir avec le nouveau syndic.

26. Informations sur le CoBrACE (en lien avec les points 8b et 14)

L'augmentation des FDRS (point 8b) et la réalisation d'un audit thermique (point 14) sont nécessaires pour faire face aux nouvelles évolutions du CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie), décidées le 7/3/2024, qui constituent un tournant majeur s'imposant à tous les acteurs (citoyens, pouvoirs publics, ACP...):

- 2028 : Un certificat devra exister pour toutes les unités PEB (un appart par ex).

- Obligation de résultat :
 - o 2033 : PEB doit être => E.
 - o 2043 : PEB doit être => C.
- Obligation de moyens :
 - o Les ACP doivent prévoir les moyens financiers nécessaires et seront **responsables** si elles n'y arrivent pas.
 - o Chaque ACP devra **désigner un seul expert PEB** pour toutes ses unités PEB.
- Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, le CoBrACE prévoit également d'interdire progressivement les chaudières au mazout et au gaz.
- Des dérogations sont prévues pour de justes raisons (techniques par exemple).

27. Le Conseil de copropriété demande à tous les copropriétaires d'éviter de nettoyer leurs terrasses et leur contenu au jet sous pression et au kärcher car cette méthode projette des salissures sur les côtés des terrasses ainsi que sur les briques de façade et les terrasses des voisins. (impact visuel sur l'ensemble de la copropriété). De plus, les projections de salissures (terre...) risquent de boucher les avaloirs.

28. Contrat ascenseur **DONATELLO** et attestation de régularisation.
 Malgré nos demande répétées, nous ne recevons pas ces documents. (cfr mail Jennes 27/3/2024).
 Nous insistons à nouveau sur la nécessaire collaboration de CALLEO vis-à-vis du futur syndic EUROFA : la transmission de l'ensemble du dossier de notre ACP doit se faire dans le courant de juillet.
 CALLEO nous dit avoir contacté COSMOLIFT qui ne retrouve pas cette attestation de régularisation (qu'il appelle « attestation de remise en route après travaux »).
 → À régler en 2025 lors de la prochaine analyse de risque.

29. Le procès-verbal des décisions a, après lecture, été signé par Mr HERMAN représentant CALLEO, Thierry HENNE et Michel JENNES. Ce PV a ensuite été photographié par Michel JENNES. La séance est levée à 21H13.

Juste avant la signature de ce PV, rappel a été fait à CALLEO par Mr DUGARDIN de la problématique PROXIMUS : cette dernière nous a prévenu par courrier daté du 28 mai 2024, adressé à DONATELLO, et déposé le 4 juin 2024 sur le bloc des BAL que le réseau cuivre sera désactivé le 28 mai 2024 !!! Cela signifie que le téléphone d'urgence de l'ascenseur DONATELLO n'est plus opérationnel. CALLEO promet de contacter COSMOLIFT afin de faire placer un système « carte SIM » à la place de la ligne cuivre.



Michel JENNES
 secrétaire des discussions

PS.

Contrairement au PV des décisions, le présent PV des discussions n'a aucune valeur légale. Sa seule utilité est d'expliquer les décisions prises au cours de l'AGO.