



Dossier traité par : de HALLEUX Philippe - pdh@regimo.com

Comptabilité assurée par : Service comptable - compta@regimo.com

02/736.20.76

Procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire de l'Association des Copropriétaires de la Résidence " Pacific "

Le 11/01/2022 à 19h30, s'est réunie virtuellement la seconde Assemblée générale extraordinaire suite à la convocation de REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou courrier simple ou mail pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 27/12/2021.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La srl REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, est représentée par de HALLEUX Philippe

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil, il est rappelé que les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 et 3.88) et aux stipulations de l'acte de base. La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau.

0. Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'assemblée.

Sont présents :

ADRIAENSSENS Hilde (100 voix); **ALLEGRETTI Carmelo** (113 voix); **ALLEGRETTI - LEDOUX** (174 voix); **BANKEN Guy** (35 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **BERNROITNER Anita** (94 voix); **BERTEN Alain** (90 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **BIEBUYCK Benedict** (58 voix); **BOERNER Maxime** (105 voix); **BORDONADA GRACIA Ana Isabel** (90 voix); **BRACKE Geneviève** (90 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **BRACKE (AIS) Geneviève** (34 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **BRASSEUR DE WARISOUX** (702 voix) représenté par **ALLEGRETTI - LEDOUX**; **BROCANI Francesco** (41 voix); **CACI Francesco** (34 voix); **CALBI Silvia** (73 voix); **CALHEIROS DE LEMOS - ARANTES Vitor** (90 voix); **CAMPANELLA - MOTTET** (1001 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **CARLONE Maria** (90 voix); **CHAND Prem** (79 voix); **COENEN Yannick** (54 voix); **COLLONVAL Aline** (35 voix); **CORDARO Francesco** (73 voix); **COSTEA Mariana** (54 voix); **COURTOY - SAINTJEAN Yvan** (104 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **D.L.S.A. SA** (297 voix); **DE BOURDEAU Germaine** (151 voix) représenté par **ALLEGRETTI - LEDOUX**; **DE BRAEKELEER Lydia** (94 voix); **DE KLEERMAEKER - CUSTERS** (34 voix); **DEBONTRIDDER Briec** (90 voix); **DECHAMPS LOUIS** (73 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **DELOR Stéphanie** (73 voix) représenté par **DUPONT Benoit**; **DEROUWAUX - FRIPPIAT** (13 voix) représenté par **DUPONT Benoit**; **DESCHAEPMEESTER Régina** (85 voix) représenté



par **DE BRAEKELEER Lydia**; **DEVUYST Nicole** (73 voix) représenté par **DIERICKS**; **DEWITTE Ben** (54 voix); **DIERICKS** (73 voix); **DIMITRIADIS Stergios** (90 voix); **DUBOIS MATTHIEU** (101 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **DUDZINSKI Paulina** (54 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **DUGAUQUIER Véronique** (74 voix); **DUPONT Benoît** (96 voix); **EEMAN Philip** (90 voix); **ENGUITA SUAREZ** (90 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **FALCO Antonio** (90 voix); **FILALI Nordine** (10 voix); **GAUTIER Thérèse** (74 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **GOFFIN Myriam** (80 voix); **HIRSCHFELDT Peter** (119 voix) représenté par **INNAMORATI Angelo**; **HUNTZINGER - DARGENT François/Floriane** (91 voix); **HYUSEIN Dzhunay/Nedzhaya** (76 voix); **INNAMORATI Angelo** (95 voix); **JENET Nadine** (103 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **KAPOOR Lucky** (290 voix); **KAPOOR & SONS** (101 voix); **LEGRAND - YERSIN Vincent/Sophie** (190 voix); **LEMERCIER Jean** (166 voix) représenté par **ALLEGRETTI - LEDOUX**; **L'OLIVIER Jean** (77 voix); **LUYCKX David** (78 voix); **MARCHESE Lorenzo** (73 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **MARVAL** (196 voix) représenté par **ALLEGRETTI - LEDOUX**; **MICHIELS Barbara** (54 voix); **MIGNON - DE BACKER** (35 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **MORTONI Sara** (90 voix); **MOUCQ Danielle** (77 voix); **NOVAK Eurydice** (100 voix); **NYS Anny** (87 voix) représenté par **INNAMORATI Angelo**; **OSMAN EKREM** (150 voix) représenté par **CHAND Prem**; **PAELINCK Isabelle** (90 voix) représenté par **DUPONT Benoît**; **PATINO - CONTRERAS AGUIRRE** (90 voix) représenté par **ALLEGRETTI - LEDOUX**; **PATRIS Roland** (121 voix) représenté par **DE BRAEKELEER Lydia**; **PONCELET** (39 voix); **RANIERI - CANOVA Marco/Pavlina** (125 voix); **RIETHMULLER Alain** (79 voix); **RIGAUX Amélie** (73 voix) représenté par **DUPONT Benoît**; **RYSZCZUK Eugeniusz** (90 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **SCHOofs - KEMPENEERS** (106 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **SCHUIJTS Patrick** (54 voix); **SEBRECHTS Michel** (54 voix); **SELLAY** (73 voix) représenté par **CHAND Prem**; **SHANG QILING** (179 voix) représenté par **SCHUIJTS Patrick**; **SINIBALDO SRL** (189 voix) représenté par **Martini**; **STIJNEN** (100 voix); **TARCHINI Rocco** (90 voix); **TOCCI Urbano** (54 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **TYSKENS Roland** (96 voix); **VAN MEERHAEGHE - GOFFIN** (79 voix); **VANDERPER - DECOSTER** (39 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **VANHOOREN - MESEMBE ASIKPO** (90 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **VELEZ BRAVO - RICHARD F./Fr.** (95 voix); **VERBEKE Nicole** (90 voix) représenté par **DUPONT Benoît**; **VERHAGEN - VAN DEN HEUVEL Bas** (90 voix) représenté par **DUPONT Benoît**; **VERMEULEN Francis** (83 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **VERNAILLEN Remi** (39 voix) représenté par **TYSKENS Roland**; **VLEESCHOUWERS Jan Kaliza** (54 voix) représenté par **L'OLIVIER Jean**; **WAEKENS Maria-Pia** (74 voix) représenté par **ALLEGRETTI Carmelo**; **WATANABE** (90 voix) représenté par **INNAMORATI Angelo**; **WILVERS Nadine** (54 voix); **ZANARDI Stefano** (73 voix) représenté par **INNAMORATI Angelo**

Copropriétaires : 366

Copropriétaires quorum : 364

Lots : 722

Voix : 30000

Cop. présents : 98

Lots présents : 246

Voix présentes : 10272

Mandataires : 11

Procurations : 45

Remarques : 2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir

La séance est ouverte à 19h30

bv Regimo - Syndim srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et donc que l'Assemblée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 § 8 et 3.88 §§ 1-2-3-4) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue l'article 3.89 §5 6° du Code civil envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Résolutions prises :

01- Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.

Pas de vote

S'agissant d'une deuxième AG, le double quorum n'est pas requis. L'assemblée est donc valablement constituée.

02 - Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 5110,00 sur 10218,00

Décision

Vu la tenue virtuelle de l'assemblée, les deux candidats étant M. Dupont et M. Chand ainsi que l'ensemble des personnes présentes s'accordent, tenant compte de l'outil dont dispose le syndic, de laisser la direction des débats à ce dernier.

Le syndic assurera également le secrétariat.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Constat d'approbation du procès-verbal de la dernière Assemblée générale

Pas de vote

Description

En l'absence de contestation endéans les 4 mois à compter de la date de l'Assemblée générale, le procès-verbal de la dernière Assemblée générale est définitivement approuvé.

L'approbation définitive du procès-verbal de la dernière Assemblée générale est constatée.



04- Information sur l'état financier de la copropriété

Pas de vote

La gestion de votre copropriété, les appels de fonds passés ainsi que la maîtrise des dépenses ont permis de constituer un fonds de réserve permettant aujourd'hui de financer l'ensemble des travaux proposés à l'exception de ceux prévus pour le groupe 3.

Les travaux votés n'impliqueront donc pas d'appels complémentaires à l'exception des travaux prévus pour le groupe 3.

05- Cogénération

Pas de vote

Description

La cogénération a été finalisée. Nous avons même réussi à finaliser l'installation pour un budget inférieur que ce qui était prévu.

Toutefois, l'installation n'a pas été facile car de gros soucis techniques, entre autres électriques par rapport à l'installation existante, se sont présentés. De plus, la mise en faillite de l'installateur des appareils a fortement retardé la mise en route. Cela a eu pour conséquence que les bénéfices de cette première année n'ont pas atteint leur objectif. Malgré cela, cela reste bénéficiaire et nous espérons qu'une fois les dernières embûches levées, les bénéfices seront entiers.

La cogénération aura permis d'économiser en un an +/- 21.000 € en frais d'électricité.

Le PACIFIC aura produit en 2021 +/- 870 certificats verts, ce qui représente un montant de +/- 80.000€.

Les douze mensualités pour le remboursement de l'emprunt ainsi que les frais d'entretien et les frais administratifs, représentent une somme de +/- 45.000 €.

Le bénéfice engendré est donc de +/- 56.000 €. Ce montant permettra de financer des travaux au sein de la copropriété sans faire des appels auprès de copropriétaires.

MAIS, ce montant aurait pu être plus élevé encore si les machines n'avaient été en panne autant de fois pour des périodes aussi longues.

Actuellement, l'entretien de la cogénération est assuré par VMI-Luminus qui n'intervient qu'après avoir téléphoné et/ou envoyé des mails une dizaine de fois. Cette société n'aide donc vraiment pas pour rentabiliser au maximum les machines. Ce sont eux qui malheureusement ont été désigné par le fabricant pour reprendre les garanties d'usine. Devant l'inefficacité de cette société, REGIMO a contacté COFELY qui se dit prête pour assurer l'entretien de ces appareils ainsi que de les intégrer dans leur système de télégestion. Cela est expliqué dans le point suivant.



06 - Installation chauffage - COFELY

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 6812,00 sur 10218,00

Description

L'entretien de l'installation de chauffage ainsi que toutes les autres techniques (sauf l'électricité) a été confié à la société COFELY (rebaptisée EQUANS). Ce contrat a été négocié par REGIMO dans une formule de "garantie totale" de telle sorte que si dans les dix ans, quelque chose tombe en panne, COFELY s'occupe du remplacement gratuit. La société COFELY met donc tout en œuvre afin d'assurer un entretien rigoureux car cela a directement une incidence sur les frais qu'ils auraient pour le remplacement.

Ce contrat a été négocié pour le même montant que ce que la copropriété payait pour le simple entretien, sans compter les factures de ACEG pour ses nombreuses interventions.

Afin d'améliorer encore plus la rapidité d'intervention, d'anticiper des coupures de chauffage, de parfaire la gestion des différents appareils l'un par rapport à l'autre (dont l'intégration de la cogénération dans le système de production thermique) et afin de pouvoir intervenir au plus vite en cas de panne de la cogénération, il est proposé de mettre en place un nouveau système de gestion thermique et un contrôle à distance.

Cela permettra la diminution de la consommation de gaz, l'anticipation des pannes et surtout, cela permettra de s'assurer que la cogénération fonctionne sans interruption. En effet, la cogénération ne peut rapporter que pendant 10 ans; chaque mise à l'arrêt est un manque à gagner qu'il faut éviter. En confiant la gestion et l'entretien de la cogénération à COFELY et en l'intégrant dans le circuit à distance, la moindre mise à l'arrêt sera signalée directement à COFELY qui pourra prendre les dispositions nécessaires.

Il est évident que le coût de l'installation sera rattrapé très rapidement par la diminution des interruptions de la cogénération uniquement.

Le budget est de :

- Régulation pour piloter six circuits de chauffage et deux ECS : 12.214,22 € TVAC
- Télégestion de la production de chauffage sur le circuit primaire : 1.469,05 € TVAC

soit 13.683,27 € TVAC

Décision

Ce système permettrait donc non seulement de réduire au maximum les mises à l'arrêt mais en plus d'avoir une gestion centralisée de toute la chaîne de production thermique de l'immeuble. En réduisant ces mises à l'arrêt au maximum, le PACIFIC peut potentiellement générer un bénéfice complémentaire de +/- 30.000€

Résultat du vote

6869 voix pour, **3349** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (67,40% Pour - 32,60% Contre)



Détail du vote

Votes contre : Mme BIEBUYCK Benedict (58); Mme BORDONADA GRACIA Ana Isabel (90); M. et/ou Mme BRASSEUR DE WARISOUX (702); Messieurs CAMPANELLA - MOTTET (1001); D.L.S.A. SA (297); Mme DE BOURDEAU Germaine (151); Mme DE BRAEKELEER Lydia (94); Mme DESCHAEPMEESTER Régina (85); Madame DEVUYST Nicole (73); Madame DIERICKS (73); Mme DUDZINSKI Paulina (54); M. FILALI Nordine (10); M. LEMERCIER Jean (166); Messieurs MIGNON - DE BACKER (35); M. PATRIS Roland (121); M. et/ou Mme SCHOOFs - KEMPENEERS (106); M. SCHUIJTS Patrick (54); M. et/ou Mme SHANG QILING (179)

07 - Sécurité Incendie

Majorité : 66,67%. Clé : 21000 - soit 14001,70 sur 21000,00

Description

Le SIAMU est passé faire un contrôle de l'immeuble suite aux travaux réalisés dans le cadre du permis d'environnement. Le syndic a parcouru avec le commandant Charlier l'ensemble de l'immeuble. Ce dernier est très satisfait des efforts faits par la copropriété mais quelques améliorations restent à faire, dont :

- La mise en place de coupoles de désenfumage des escaliers de secours
- La prolongation des trémies d'ascenseurs afin de permettre le désenfumage des trémies d'ascenseur et ainsi d'éviter que via les ascenseurs, l'ensemble des paliers soient enfumés
- Quelques extincteurs complémentaires doivent être prévus
- Il y a lieu de revoir certains éclairages de secours

Lors de cette même visite, REGIMO a présenté la problématique de la sécurité incendie de l'immeuble. Là également, de nombreux éléments ont pu être clarifiés au bénéfice de la copropriété, tel qu'un accord de principe de considérer suffisamment résistantes au feu (moyennant quelque adaptations) les portes communes existantes, ce qui est sans aucun doute un gros soulagement financier.

Il a également été question des fausses alertes du système d'incendie qui ont été observées.

Il faut savoir que l'installation des boutons et sirènes à chaque étage a été mise en place dans le cadre du RGPT (Règlement général pour la protection du travail). Le RGPT nous impose cela étant donné la présence du personnel sous contrat de travail. Cela ne concerne donc pas directement les habitants mais cela a néanmoins une incidence sur toutes et tous.

Le projet afin de mieux contrôler cette partie est décrite plus loin au point 11. Cela a également été présenté et a reçu un avis très favorable de la part du SIAMU.

Le projet nécessite un budget d'approximativement 45.000 €



Résultat du vote

6841 voix pour, **1229** voix contre, **54** abstentions

Proposition acceptée (84,77% Pour - 15,23% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BERTEN Alain (90); Mme BORDONADA GRACIA Ana Isabel (90); M. BROCANI Francesco (35); M. CHAND Prem (73); Mme DE BOURDEAU Germaine (138); Mme DE BRAEKELEER Lydia (90); Mme DESCHAEPMEESTER Régina (85); Madame DEVUYST Nicole (73); M. LEMERCIER Jean (155); M. PATRIS Roland (105); M. SCHUIJTS Patrick (54); M. et/ou Mme SELLAY (73); M. et/ou Mme SHANG QILING (168)

Abstentions : Mme DUDZINSKI Paulina (54)

08 - Assurance

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 15001,00 sur 30000,00

Description

Vu la grande sinistralité, la compagnie d'assurance a mis unilatéralement fin à son contrat en milieu de 2020. Nous avons pu négocier qu'elle continue malgré tout moyennant le passage d'une franchise de 1.500 € à 7.000 €. Cela a permis de chercher d'autres compagnies d'assurance. Finalement, nous avons trouvé une compagnie qui couvre la copropriété pour un tarif inférieur mais moyennant toujours une franchise plus élevée de 3.500 €.

De ce fait, la copropriété intervient elle-même pour de nombreux sinistres étant donné que souvent, les dégâts sont inférieurs à la franchise. Il faut donc mettre en place une règle qui doit être approuvée par l'assemblée générale.

8.1. Traitement de la franchise

Une assurance couvre quasi tous les sinistres de dégâts des eaux. Elle payera les frais de recherche, d'ouverture et de fermeture mais déduira la franchise. En règle générale, celle-ci est fixée à +/- 270 € (montant indexé) mais vu les nombreux dégâts du passé, l'assurance a fixé la franchise à 3.500 €.

En règle général, si la fuite trouve son origine dans un élément privatif, tel qu'un tuyau de chauffage dans la chape qui ne dessert que l'appartement en question, un joint de douche défaillant, un siphon de bain non étanche ou encore un tuyau d'alimentation d'une machine à laver, la franchise est à charge du propriétaire et/ou locataire de l'appartement. De plus, l'assurance peut en certains cas faire un recours contre ce dernier afin qu'il intervienne dans les frais de remise en état. Son assurance "Responsabilité Civile" ou autre interviendra pour le sinistre moins la franchise qui est, elle, de 270 € (et non 3.500 €), toujours à charge du responsable.

Il y a environ vingt ans, la copropriété avait décidé que la copropriété prendrait en charge la franchise relative aux sinistres ayant pour origine une fuite à une tuyauterie sous chape.

Si on accepte ce principe, on devrait, pour tout autre sinistre, mettre à charge du propriétaire une franchise qui s'élève aujourd'hui à 3.500 €.

Plusieurs problèmes se posent quant au maintien de ce système :



- Il ne nous semble pas normal qu'aujourd'hui, à cause d'une sinistralité élevée dont seule la copropriété est responsable, un copropriétaire dusse intervenir pour un montant de 3.500 €. Nous avons réduit ce montant à 1.500 €, soit la franchise avant qu'elle ne soit relevée mais cela reste un montant conséquent ;
- Certains ont renouvelé leur appartement en ce compris les tuyauteries. Ces personnes ne sont nullement récompensées car elles continuent à participer au paiement des franchises de ceux qui ont une installation vétuste ;
- Par voie de conséquence, personne ne va s'inquiéter de l'état des tuyauteries lors de la rénovation de son appartement puisque de toute façon, c'est la copropriété qui paye ;
- Personne ne se donne la peine de déclarer le sinistre à son assurance personnelle étant donné que "c'est quand même la copropriété qui paye". Cela augmente la sinistralité et donc les primes.

Nous proposons d'établir un nouveau traitement des sinistres :

- Remettre toutes les franchises des sinistres qui trouvent leur origine dans un élément privatif à charge du propriétaire ;
- Ramener cette franchise à 3 fois la franchise légale (+/-270 € x 3 = +/-810 €) et non 3.500 €.

Cela signifie que si le copropriétaire est assuré, il aura le choix de soit payer une franchise de plus de 800 € ou sinon, il pourra déclarer le sinistre auprès de son assurance, auquel cas, il ne payera que la franchise légale, le reste du sinistre étant repris par son assurance.

Ce système permet de motiver les gens à prendre une assurance et de déclarer le sinistre de telle sorte que celle de la copropriété ne soit pas ou moins affectée. A plus long terme, cela nous permettra de renégocier les primes et/ou la franchise.

Pour ce qui concerne la franchise d'un sinistre qui prend son origine dans la chose commune, tel qu'une fuite d'une colonne de chauffage verticale (ou la connexion vers le réseau privatif), une fuite en toiture ou terrasse ou encore une fuite dans une descente d'eau commune sera pris à 100 % par la copropriété.

8.2. Montant à partir duquel on déclare un sinistre

Nous proposons également de ne pas déclarer de sinistre à l'assurance si le montant à récupérer n'est pas supérieur à 1.000,00 €, toujours pour améliorer la sinistralité et ne pas risquer de se trouver sans assurance.

8.3. Remboursement de 80 %

Il est proposé d'adopter le système de prise en charge de 80 % du devis et sur présentation de la facture, payer les 20 % restants + la TVA.

8.4. Désignation d'un expert

Enfin, puisque la franchise a été relevée à 3.500 € et que la plupart des dégâts sont inférieurs à ce montant, le sinistre n'est pas déclaré à l'assurance. Ils sont entièrement payés par la copropriété. Cela signifie aussi qu'il n'y a pas d'expert désigné par l'assurance qui puisse contrôler la validité du devis. Nous avons donc, afin de protéger la copropriété contre les abus, conclu un accord avec un



expert d'assurance afin qu'il donne ou non son accord quant au devis proposé. Le coût de cette expertise est de +/- 300 € par sinistre.

Il est donc demandé d'approuver les points suivants :

- Prise en charge **systematique** de la franchise par le propriétaire de l'élément ayant causé le sinistre ;
- Fixation de la franchise à 3 fois la franchise légale ;
- Déclarer le sinistre à l'assurance que si la somme récupérée est supérieure à 1.000,00 € ;
- Prise en charge de 80 % du devis htva et sur présentation de la facture, paiement des 20% restants + TVA ;
- Confirmer la désignation systématique d'un expert externe pour approuver le devis de réparation proposé.

Les frais de réparation de la cause restent bien évidemment à charge privative.

Décision

Pour plus de clareté, il faut comprendre que suite à une convention entre assureurs, l'assurance « Habitation » a un droit de recours contre l'assurance "RC Familiale" du propriétaire lorsque :

- *Le propriétaire est occupant ;*
- *La cause est privative (même tuyau encastré) ;*
- *Il s'agit d'un sinistre « Dégâts des Eaux » (cette convention ne s'applique pas sur les autres garanties (Incendie, Bris de vitre) ;*
- *Les dommages se situent chez un tiers (appartements du dessous ou voisin)*

exemple "PACIFIC" :

Franchise : 3.500 €

Frais de recherche : 500 €

Dégât au tiers : 10.000 €

Dégâts d'ouverture et fermeture chez le copropriétaire "responsable" : 4.500 €

=> l'assurance de l'ACP paye 11.500 € (15.000 € - franchise)

=> l'assurance de l'ACP récupère auprès de la RC Familiale : 10.000 € - 15% (la RC familiale rembourse en valeur réelle et non en valeur à neuf) = 8.500 €

=> l'assurance de l'ACP rembourse à l'ACP 3.500 € soit la franchise retenue et garde 5.000 €

=> l'assurance récupère auprès du copropriétaire "responsable" la franchise légale de +/- 270 €.

DONC :

=> le débours de la compagnie est réduit à 6.230 € au lieu de 11.500 €.

=> la franchise à charge du copropriétaire "responsable" diminue de 810 € à 270 €

*=> la franchise à charge de l'ACP diminue de 2.690 € (3.500 € - franchise de 810€) à **0 €***

Il faut noter l'absence de bonus malus dans la "RC Familiale" ; ce n'est pas parce que vous déclarez un sinistre que vous allez devoir payer plus l'année prochaine.



Ce recours est donc très intéressant, tant pour l'ACP que pour le copropriétaire "responsable" :

- *Diminution des débours du contrat Habitation de l'ACP ce qui permettra d'éviter une nouvelle l'exclusion de la couverture et peut-être à terme de renégocier les primes ;*
- *Récupération de la franchise normalement à charge du copropriétaire "responsable" et de l'ACP auprès de l'assureur RC Familiale.*

Lorsque le propriétaire n'a pas de RC Familiale, ce dernier DOIT remettre un écrit signalant l'absence de couverture RC Familiale et AUCUN recours ne sera exercé contre lui.

Résultat du vote

7423 voix pour, **2759** voix contre, **90** abstentions

Proposition acceptée (72,90% Pour - 27,10% Contre)

Détail du vote

Votes contre : M. BANKEN Guy (35); Monsieur BERTEN Alain (90); Mme BRACKE Geneviève (90); Mme BRACKE (AIS) Geneviève (34); M. et/ou Mme BRASSEUR DE WARISOUX (702); M. BROCANI Francesco (41); M. COURTOY - SAINTJEAN Yvan (104); Mme DE BOURDEAU Germaine (151); M. DECHAMPS LOUIS (73); Mme DESCHAEPMEESTER Régina (85); Madame DEVUYST Nicole (73); M. DUBOIS MATTHIEU (101); M. et/ou Mme ENGUITA SUAREZ (90); Madame GAUTIER Thérèse (74); Mme JENET Nadine (103); M. LEMERCIER Jean (166); M. MARCHESE Lorenzo (73); SA MARVAL (196); Messieurs MIGNON - DE BACKER (35); M. et/ou Mme RYSZCZUK Eugeniusz (90); M. et/ou Mme SCHOOFS - KEMPENEERS (106); M. VANHOOREN - MESEMBE ASIKPO (90); M. VERMEULEN Francis (83); Mme WAELKENS Maria-Pia (74)

Abstentions : Mme BORDONADA GRACIA Ana Isabel (90)

09- Electricité et groupe électrogène

Pas de vote

Description

On peut considérer que les travaux de mise en conformité électrique sont terminés. Ont donc été réalisés :

- Le renouvellement du Tableau Général Basse Tension (TGBT) ;
- Le déplacement du groupe électrogène dans un local dédié et résistant au feu ;
- La rectification des mises à la terre ;
- Le renouvellement des tableaux électriques répartis dans l'immeuble.



10 - Parlophonie

Majorité : 66,67%. Clé : 21000 - soit 14001,70 sur 21000,00

Description

La parlophonie est vétuste et de nombreux appareils ne fonctionnent plus. Il se fait que les modules mis en défaut ne sont plus produits et malgré les recherches, il n'est plus possible de les réparer. Il est donc proposé de renouveler l'ensemble de la parlophonie de l'immeuble par une nouvelle parlophonie.

Le budget nécessaire pour le renouvellement de la parlophonie est de 70.000 € tvac. Ce budget prévoit la mise en place d'un parlophone avec cornet dans chaque appartement.

Chaque copropriétaire peut ensuite choisir, moyennant surcoût, l'option d'un parlophone en main libre ou d'une vidéophonie.

Décision

Chacun pourra compléter son installation à charge privative (prix indicatifs selon le fournisseur et communiqué ultérieurement) :

- Parlophone main libre : de 24 € à 25 € tva
- Vidéophone 5" suivant modèle : de 100 à 201 € tva
- Vidéophone 7" : 331 à 395 €

Les images sont présentées en séance.

Un courrier sera envoyé à tous les copropriétaires reprenant les différentes options ainsi que les prix. Il sera demandé de renvoyer un talon réponse. En l'absence d'une réponse endéans un délai défini, le copropriétaire sera supposé choisir le modèle de base.

Il est enfin entendu que la dimension de l'appareil peut être plus petite que l'existant. Les prix ne comprennent pas une réfection de plafonnage et/ou de peinture.

Résultat du vote

7632 voix pour, **180** voix contre, **312** abstentions

Proposition acceptée (97,70% Pour - 2,30% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BERTEN Alain (90); M. et/ou Mme TARCHINI Rocco (90)

Abstentions : Mme BORDONADA GRACIA Ana Isabel (90); M. SCHUIJTS Patrick (54); M. et/ou Mme SHANG QILING (168)



11 - Alarme incendie

Majorité : 66,67%. Clé : 21000 - soit 14001,70 sur 21000,00

Description

Suite aux nombreuses alertes incendie intempestives de l'année dernière, REGIMO a fait appel à une société d'expertise incendie afin d'analyser les risques incendie et a demandé de mettre en place des procédures tant au niveau du déclenchement de l'alarme que la façon dont il fallait envisager une éventuelle évacuation de l'immeuble.

S'il est établi que c'est le commandant des pompiers qui doit décider de l'évacuation de tout ou une partie de l'immeuble, il y avait lieu, lors de cette réflexion, de se poser la question comment pouvoir communiquer avec les habitants de manière adéquate.

C'est ainsi que REGIMO a proposé de développer en même temps que le renouvellement de la parlophonie, un système permettant de prévenir chaque appartement individuellement ou de manière groupée.

Chaque appartement serait pourvu d'une sirène et d'un témoin lumineux. Au poste de garde, un tableau de commande permettrait au seul commandant des pompiers d'actionner une alerte afin d'actionner une procédure d'évacuation globale ou partielle.

Une nouvelle filerie verticale, résistante au feu, alimenterait les différents étages. L'ancienne filerie de la parlophonie (non résistante au feu mais souvent intégrée dans les murs ou sol) serait utilisée pour la distribution horizontale.

Enfin, des plans d'évacuation seront distribués et affichés dans les parties communes afin de faciliter une évacuation éventuelle.

Le projet a été présenté au commandant Charlier du SIAMU qui l'approuve pleinement.

Le budget pour le système d'alerte serait de 40.000 € pour autant qu'il soit placé en même temps que la parlophonie.

Le budget pour finaliser les procédures et l'affichage serait de 7.200 € tvac

Résultat du vote

6603 voix pour, **1431** voix contre, **90** abstentions

Proposition acceptée (82,19% Pour - 17,81% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur BERTEN Alain (90); M. BROCANI Francesco (35); M. CHAND Prem (73); Mme DE BOURDEAU Germaine (138); Mme DE BRAEKELEER Lydia (90); Mme DESCHAEPMEESTER Régina (85); Madame DEVUYST Nicole (73); Madame DIERICKS (73); M. INNAMORATI Angelo (90); M. LEMERCIER Jean (155); Madame PAELINCK Isabelle (90); M. PATRIS Roland (105); M. SCHUIJTS Patrick (54); M. et/ou Mme SELLAY (73); M. et/ou Mme SHANG QILING (168); Mr et Mme VANDERPER - DECOSTER (39)

Abstentions : Mme BORDONADA GRACIA Ana Isabel (90)



12- Rénovation des communs

Description

Tel que décidé lors de la dernière assemblée générale, la modernisation et/ou la rénovation de l'immeuble a été étudiée. Plusieurs projets ont été présentés et débattus au sein des réunions de conseil de copropriété.

Il s'agit de :

- Rénovation du hall d'entrée
- Rénovation des paliers aux étages
- Rénovation de la galerie
- Rénovation des parkings

Les différents projets avec le budget sont présentés.

Il faut se rendre compte que l'état du PACIFIC ne s'améliore pas ; les tapis s'effilochent, les plafonds se détachent, les peintures sont sales, les sols sont abîmés, etc. Cette situation implique inévitablement la diminution de la valeur vénale de votre bien. La conséquence directe qui se fait ressentir est la diminution de la valeur locative et donc l'attrait d'un certain type de locataires qui se soucient bien peu de l'ordre, de la propreté et du respect d'autrui.

Si le PACIFIC ne fait rien, la situation ne va que s'empirer. De plus, il faudra de toute façon dans un avenir proche, changer des portes et autres. Cela serait réalisé sans aucune ligne directrice ni sens architectural. Ne pas avoir de recherche d'unité et de continuité dans la mise en oeuvre de certains travaux risque de créer un certain désordre et le PACIFIC finira inévitablement dans un mélange de style et de couleur qui impactera encore plus la valeur vénale de votre bien.

*Si on veut réhausser la valeur de votre bien ainsi que la qualité de vie au PACIFIC, cela passera donc **inévitablement** par une rénovation selon une ligne directrice établie par un architecte.*

Cette rénovation ne pourra se faire en une fois et il faudra sans doute mettre des priorités. Ce sera à la copropriété de décider ce qu'elle veut faire et à quel rythme.

Plusieurs projets avec leur budget ont été développés mais ils sont loin d'être aboutis. Nous continuons donc l'étude et œuvrons afin de vous présenter un projet de modernisation abouti d'ici la prochaine assemblée générale statutaire.

Nous vous présentons néanmoins les premiers budgets dont il faudra probablement tenir compte. Sachez qu'en parallèle, REGIMO entreprendra des démarches auprès de la commune de Saint-Josse afin de voir en quelle mesure l'ACP pourrait recevoir des aides financières pour la rénovation de la galerie.

Les budgets **provisoires** et **indicatifs** sont les suivants :

Hall d'entrée	277.052,08 €
Galerie commerciale	537.002,28 €
Coursives	812.000,00 €



En cas de financement sur dix ans, cela fait une mensualité par appartement de :

		Appartement de 34 quotités	Appartement de 54 quotités	Appartement de 73 quotités	Appartement de 90 quotités
Hall d'entrée	277.052,08 €	2,96 €	4,70 €	6,36 €	7,84 €
Galerie	537.002,28 €	5,74 €	9,11 €	12,32 €	15,19 €
Coursives	812.000,00 €	12,39 €	19,68 €	26,61 €	32,80 €

Ces mensualités peuvent être réduites en faisant appel :

- au fonds de réserve,
- au bénéfice créé par la cogénération
- à des appels exceptionnels

Enfin, la partie parking peut également être rénovée.

Nous entendons par cela :

- Mise en peinture des murs et plafonds ;
- Mise en peinture du sol (comme dans le local vélo) ;
- Eclairage adéquat.

Ces travaux sont budgétisés à 597.434,65 €. Cela représente une somme de 1.589,16 € par emplacement, exclusivement à charge des propriétaires des garages.

13- Etanchéité de terrasses

Pas de vote

Description

Une étude a été réalisée sur les terrasses. Différentes méthodes ont été étudiées, la meilleure étant sans aucun doute le démontage complet de ce qui a été mis en place à l'époque en plus du démontage des vitrages des garde-corps.

Afin d'évaluer l'impact budgétaire d'une telle opération, de nombreux tests ont été réalisés. Il a rapidement été établi que le démontage aurait un impact financier tel que le projet ne pourrait jamais être réalisé pour manque de budget.

Il a donc fallu réduire les ambitions et accepter de réaliser des travaux sachant que la copropriété n'aura pas de garantie de résultat absolue sur le travail. L'idée du projet est de laisser en place la membrane là où elle tient sur le support (il est excessivement difficile d'enlever la membrane actuelle là où elle tient, nécessitant de casser la chape), de niveler localement là où la membrane peut être arrachée, remplacer les sterfputs et descentes d'eau pluviales et ensuite, mettre une nouvelle membrane sur l'ensemble.



La société SIKA s'est penchée sur le projet et REGIMO a fait réaliser des tests sur les terrasses supérieures. Il a été convenu avec SIKA de laisser passer l'hiver dessus et ensuite faire des tests d'adhérence sur la nouvelle membrane. Si le test est positif, il pourrait être étendu.

Il est expliqué à l'aide d'un croquis les différentes phases de l'étude et les raisons pour lesquelles il est proposé de se diriger vers un certain type de rénovation.

*Le budget pour la rénovation de **toutes** les terrasses est provisoirement estimé à 1.600.000 €.*

Vu les budgets qui restent très élevés, nous proposerons, lors de la prochaine assemblée générale statutaire soit :

- le lancement d'un projet limité à un étage, de laisser à nouveau passer une année complète et ensuite envisager la rénovation complète ;
- *une rénovation partielle, en ne faisant que les zones décollées, les amorces et les descentes d'eaux pluviales.*

14 - Contrôle d'accès parking

Majorité : 66,67%. Clé : 1500 - soit 1001,05 sur 1500,00

Description

L'accès du parking pose régulièrement des problèmes dans la mesure où de nombreux véhicules parviennent à se "glisser" dans les garages alors qu'ils n'ont pas d'emplacements. Ils squattent des emplacements qui ne sont pas les leurs, empêchant ainsi l'accès aux propriétaires desdites places. REGIMO a fait faire une étude afin de sécuriser d'avantage les entrées et sorties.

Le système proposé est un contrôle par plaque minéralogique des véhicules et la mise en place d'un sas complémentaire afin d'éviter que des voitures se collent l'une à l'autre pour s'introduire malgré tout avec d'autres véhicules.

La sortie serait également sécurisée, ne laissant sortir que les véhicules qui sont effectivement rentrés.

Il sera possible également, au cas où vous avez deux véhicules mais qu'un seul emplacement, de faire rentrer un des deux véhicules. Si un des deux véhicules est déjà dans le parking, l'accès au deuxième véhicule sera refusé tant que le premier véhicule est dans le parking.

La barrière s'ouvrira donc automatiquement à l'approche de votre véhicule, tant en rentrant qu'en sortant.

Le budget pour mettre en place le système est de +/- 15.000 € htva

Résultat du vote

407 voix pour, **77** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (84,09% Pour - 15,91% Contre)



Détail du vote

Votes contre : Mme ADRIAENSSENS Hilde (10); M. BOERNER Maxime (10); Mme DE BOURDEAU Germaine (13); Mme DE BRAEKELEER Lydia (4); M. et/ou Mme DEROUWAUX - FRIPPIAT (13); M. LEMERCIER Jean (11); M. PATRIS Roland (16)

15 - Contrôle caméra garages

Majorité : 66,67%. Clé : 1500 - soit 1001,05 sur 1500,00

Description

De nombreux problèmes de vols et dépôts de déchets sont observés dans les parkings. Il apparaît que systématiquement, cela se fait dans des zones non surveillées par les caméras. Il est dès lors proposé d'étendre les caméras afin de pouvoir visualiser l'ensemble des parkings, dont le coût serait de 6.000,00 € TVAC.

Décision

Il est demandé de veiller à placer des caméras également dans les couloirs des caves.

Résultat du vote

460 voix pour, **24** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (95,04% Pour - 4,96% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Mme DE BOURDEAU Germaine (13); M. LEMERCIER Jean (11)

16- Carmelo Allegretti

Pas de vote

Description

Comme vous le savez entre-temps, M. Allegretti a exprimé le souhait de prendre un peu plus de temps pour soi et ne plus être obligé de rester au Pacific afin de pouvoir intervenir à tout moment, que ce soit de jour ou de nuit. Nous le remercions d'ailleurs pour son investissement durant toutes ces années.

Nous avons d'ailleurs à ce titre décidé, lors de la dernière assemblée générale et afin de le soulager, de conclure un contrat en garantie totale avec COFELY reprenant l'ensemble des techniques à l'exception de l'électricité. Il s'agit donc du chauffage, de l'eau chaude, de la ventilation, le groupe de pression, les pompes de relèvement...

Il est convenu avec M. Allegretti qu'il ne s'occupera plus des choses communes mais uniquement, pour ceux qui le souhaitent, de travaux privatifs. Il accepte toutefois, sur seule demande des gardiens, de leur venir en aide en cas de grosses inondations ou autres grosses catastrophes afin de pallier au plus urgent.

Merci donc de ne pas l'interpeller autrement que pour des affaires purement privatives. Votre interlocuteur exclusif pour toute question de copropriété est le gardien et/ou le syndic.



17 - Mise à niveau du contrat de syndic

Majorité : 2/3 + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 6813,00 sur 10218,00

Description

Le contrat qui lie la copropriété au syndic est totalement désuet. Tel qu'il est établi, il ne nous donne pas les pouvoirs que prévoit la Loi et cela est pénalisant dans le cadre des relations avec les Pouvoirs Publics dont la déclaration de TVA pour la vente de l'électricité de la cogénération.

Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour signer le contrat tel que présenté et visionnable sur la plateforme de l'ACP et dont les conditions financières pour la copropriété sont identiques à celles existantes. La durée du mandat n'est pas plus affectée et est sujet d'un vote lors de la prochaine assemblée générale statutaire en 2022.

Le contrat est visionnable sur la plateforme de la copropriété et/ou vous est envoyé sur simple demande.

Résultat du vote

7223 voix pour, 2178 voix contre, 871 abstentions

Proposition acceptée (76,83% Pour - 23,17% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Mme BRACKE Geneviève (90); Mme BRACKE (AIS) Geneviève (34); M. et/ou Mme BRASSEUR DE WARISOUX (702); M. COURTOY - SAINTJEAN Yvan (104); Mme DE BOURDEAU Germaine (151); M. DECHAMPS LOUIS (73); Mme DESCHAEPMEESTER Régina (85); Madame DEVUYST Nicole (73); M. et/ou Mme ENGUITA SUAREZ (90); Mme JENET Nadine (103); M. LEMERCIER Jean (166); M. MARCHESE Lorenzo (73); Messieurs MIGNON - DE BACKER (35); Madame PAELINCK Isabelle (90); M. et/ou Mme RYSZCZUK Eugeniusz (90); M. et/ou Mme SCHOOF - KEMPENEERS (106); Mr et Mme VANDERPER - DECOSTER (39); Mme WAELKENS Maria-Pia (74)

Abstentions : Monsieur BERTEN Alain (90); Mme BORDONADA GRACIA Ana Isabel (90); M. CHAND Prem (79); Mme DE BRAEKELEER Lydia (94); Monsieur KAPOOR Lucky (290); KAPOOR & SONS (101); Mme MICHIELS Barbara (54); M. et/ou Mme SELLAY (73)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 00h31, le 12/01/2022 .

* * *

P.S. : Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en Assemblée générale des Copropriétaires.

Fait à Bruxelles , le 12/01/2022

Pour le syndic

Secrétaire



Résultat des votes de l'Assemblée générale – Résumé

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Nomination du Président et secrétaire de séance	50,00%	10272	10272	0	0	100,00%	Accepté
06) Installation chauffage - COFELY	66,67%	10272	6923	3349	0	67,40%	Accepté
07) Sécurité Incendie	66,67%	8124	6841	1229	54	84,77%	Accepté
08) Assurance	50,00%	10272	7423	2759	90	72,90%	Accepté
10) Parlophonie	66,67%	8124	7632	180	312	97,70%	Accepté
11) Alarme incendie	66,67%	8124	6603	1431	90	82,19%	Accepté
14) Contrôle d'accès parking	66,67%	484	407	77	0	84,09%	Accepté
15) Contrôle caméra garages	66,67%	484	460	24	0	95,04%	Accepté
17) Mise à niveau du contrat de syndic	50,00%	10272	7223	2178	871	76,83%	Accepté

bv Regimo - Syndim srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 ● Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO ● Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-sydim.be

RC n° 730.390.160



les Copropriétaires et Président de séance :

FALCO Antonio

NOVAK Eurydice

D.L.S.A. SA

MORTONI Sara

GOFFIN Myriam

PONCELET

MICHELIS Barbara

BERNROITNER Anita

CALBI Silvia

COSTEA Mariana

STUNEN

ADRIAENSSENS Hilde

WILVERS Nadine

TARCHINI Rocco

CORDARO Francesco



FNEICHE Houssein

DE KLEERMAEKER - CUSTERS

DIMITRIADIS Stergios

EEMAN Philip

LUYCKX David

CALHEIROS DE LEMOS - ARANTES Vitor

L'OLIVIER Jean

BORDONADA GRACIA Ana Isabel

RIETHMULLER Alain

DUDZINSKI Paulina

BOERNER Maxime

BRASSEUR DE WARISOUX

BIEBUYCK Benedict

COENEN Yannick

DEWITTE Ben

DEBONTRIDDER Brieuc