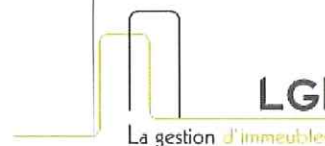


Association des Copropriétaires

Résidence « CARLOO II »
Sise rue Jean Benaets 91-93
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.539



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 MARS 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 28 Mars 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au Collège Saint Pierre sise Avenue Coghén 205 à 1180 UCCLE.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 13 Mars 2023.

La séance est ouverte à 18h27 Messieurs Peeters et Cioni représentent La Gestion d'Immeubles S.A. et assurent le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 22 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 1.147 / 2.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr LEFEBVRE.

2. Présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architectes Medori au sujet de l'isolation et la rénovation du pignon droit de l'immeuble. Présentation par Mr Pottier à 18H précise !!! (Annexe 1)

Le bureau d'architectes MEDORI, représenté par Mr POTTIER fait rapport de son étude, présente ses cahiers des charges ainsi que les devis reçus concernant la réfection via un crépi sur isolant ou bardage au niveau du pignon droit avec un retour sur la façade arrière jusqu'au premières terrasses en façade arrière.

Mr POTTIER informe l'Assemblée Générale des budgets à prévoir et primes que la copropriété pourrait recevoir selon les primes RENOLUTION actuellement en vigueur :

Pour la réfection et isolation via crépi, l'architecte a reçu quatre offres dont il fait l'exposé :

- ART REPARATION BETON : 120.474,6 € TVAC
- VIMAR : 138.982,86 € TVAC
- MF CONTRACTORS : 138.438,42 € TVAC
- AV FACADE : 136.445,96 € TVAC

L'architecte informe également l'Assemblée Générale que l'urbanisme pourrait refuser la pose d'un crépis et imposerait dans ce cas la pose d'un bardage à la place. Mr POTTIER fait l'exposé également des offres reçues pour la réfection avec un bardage et partage les quatre offres reçues pour ces travaux :

- ART REPARATION BETON : 191.251,34 € TVAC
- VIMAR : 204.518,37 € TVAC
- MF CONTRACTORS : 210.475,30 € TVAC
- AV FACADE : 240.824,81 € TVAC

En ce qui concerne les primes, l'architecte informe l'Assemblée Générale que RENOLUTION pourrait octroyer jusqu'à 68.583,35 € à la copropriété pour ces travaux.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Arrivée de Mme TOMBEUR (68/2.000) et Mr VAN HOOFF (48/2.000)

Les 24 copropriétaires présents et/ou représentés forment désormais 1.263 / 2.000èmes de la copropriété.

3. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

Les commissaires aux comptes Mr LEFEBVRE et Mme KIMBA attestent avoir contrôlé les comptes et que ceux-ci sont conformes à la réalité.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

Abstention : EVERAERT (8)

4. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à l'approbation des comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

5. Décharges à donner

5.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr LEFEBVRE.
- Assesseur 2 : Mme KIMBA.
- Assesseur 3 : Mme De MERKLINE.

6.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du/(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction Mr LEFEBVRE et Mme KIMBA.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui feront part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Abstention : EVERAERT (8)

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

7.1. Décision à prendre quant à mandater l'entreprise qui effectuera les travaux de rénovation et d'isolation du pignon droit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Annexe 1)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau d'architecte MEDORI afin d'effectuer un nouveau cahier des charges et appel d'offres incluant la réfection du pignon droit et de la façade arrière jusqu'au joint de dilatation séparant l'ACP Carloo I et Carloo II via un crépi sur isolant. L'Assemblée Générale décide également de mandater le bureau d'architectes MEDORI en vue d'introduire une demande de permis d'urbanisme en ce sens.

Il est demandé au syndic d'attendre l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP Carloo I avant d'introduire la demande de permis d'urbanisme car ces travaux pourraient être effectués en commun.

7.2. Décision à prendre quant à mettre en place un partage d'énergies renouvelables au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le syndic pour demander une étude auprès d'un facilitateur afin de préparer un projet de partage d'énergies en vue de le soumettre à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Abstention : EVERAERT (8)

7.3. Information à donner quant à l'abattage/élagage des arbres du parc ainsi que les nouvelles plantations réalisées par le jardinier Vegetal Concept pour un montant total de 10.091,00€, soit 6.054,60€ (Carloo I) et 4.036,40€ (Carloo II).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

7.4. Décision à prendre quant à faire appel à un architecte paysagiste afin de réaménager les espaces verts avec de nouvelles plantations. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Annexe 2)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas donner suite à ce projet.

7.5. A défaut de vote positif au point 7.4, décision à prendre quant à réaménager les espaces verts par de nouvelles plantations. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision.

7.6. Informations à donner en ce qui concerne la rénovation de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée concernant l'état d'avancée du dossier.

7.7. Informations à donner concernant l'appel d'offres réalisé pour le remplacement éventuel des châssis.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le syndic en vue de récolter des offres pour le remplacement des châssis privatifs de l'immeuble.

7.8. Décision à prendre quant à remplacer les portes du hall par la pose de nouvelles portes vitrées munies de ventouses de sécurité et de lecteurs de badges. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Annexe 3)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision.

7.9. Décision à prendre quant à procéder à la réfection des halls « ascenseurs » par une mise en peinture des murs et plafonds ainsi que des portes palières. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de ne pas réaliser ces travaux.

Votes pour : 1.228/1.263 (97,23 %)

Vote contre : 35/1.263 (2,77 %) - KIRAKOSYAN (35).

8. A la demande de Mr ZHUKOVSKIY : « *Ma demande est la suivante : Je voudrai mettre une petite veilleuse sur la terrasse, ceci se met au mur et ne donne pas de lumière gênante pour les voisins ni aspect. Ceci est un petit peu comme l'appartement du 8ème étage mais en moins éclairé.* »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter l'installation demandée par Mr ZHUKOVSKIY à condition que cette dernière soit bien amovible et qu'un trou ne soit pas foré dans la façade.

9. Information à donner et décision à prendre quant à la proposition de la commune en vue de créer un piétonnier public entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets. (Annexe 4)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de vendre sa parcelle de 54 m² (partie de la parcelle 193G, cfr proposition de la commune en annexe du procès-verbal) à la commune d'Uccle au prix de 5.400 € et de racheter la totalité de la parcelle de la commune c'est-à-dire 300 m² (partie de la parcelle 193P, cfr proposition de la commune en annexe du procès-verbal) au prix de 27.000 €, comme proposé au sein du courrier de la commune d'Uccle datant du 13/10/2022.

Votes pour : 698/832 (83,89 %)

Votes contre : 134/832 (16,11 %) – EVERAERT (8), FOSSION (59), GABRIELLI (8), VANBOCKSTAELE (59).

Abstentions : 431 – BONNEL (59), BRUNFAUT (48), FELDBERG (48), HAUZEUR (84), KIMBA (41), TOMBEUR (68), VAN HOOF (48), ZHUKOVSKIY (35).

10. Rappel quant au respect des dispositions des Statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

11. Rappel quant aux règles en vigueur à respecter en cas de réalisation de travaux au sein des appartements :

- Prévenir les occupants via un avis dans le hall ou dans toutes les boîtes aux lettres en ce qui concerne les éventuelles nuisances liées aux travaux (sonores et autres...)
- Respecter la quiétude des voisins (ne pas faire du bruit tôt le matin et le soir et dans la mesure du possible limiter le bruit au maximum,...).
- Ne pas utiliser l'ascenseur comme monte-charge (pénalités administratives). L'ascenseur est destiné au transport de personnes et non pour des marchandises lourdes et encombrantes.
- Maintenir les parties communes dans un état de propreté impeccable (nettoyer les salissures éventuelles que vous auriez causées aux communs et ce chaque jour en fin de chantier)
- Ne pas réaliser de travaux sur les parties communes et sur des éléments structurels sans l'accord de l'AG. Nous insistons sur ce point car tous les éléments de votre appartement ne vous appartiennent pas spécialement en totalité (gaine technique, mur porteur,...)
- Ne pas intervenir sur les canalisations d'alimentation et d'évacuation d'eau communes.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

12. Décision à prendre quant à prévoir une pénalité administrative à l'égard de tout occupant qui déposerait des encombrants dans les communs ou dans le cadre du non-respect des statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette décision et de reprendre ce point lors de la rédaction du nouveau règlement d'ordre intérieur.

13. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

13.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 16.650,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide quant à modifier le montant du fonds de roulement de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 16.650 €.

13.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 48.531,03€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, à la majorité requise, décide quant à modifier le montant du fonds de réserve d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 40.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 10.000 € à lancer au T2 2023.

Votes pour : 987/1.081 (91,3 %)

Votes contre : 94/1.081 (8,7 %) - KIRAKOSYAN (35), VANBOCKSTAELE (59).

Abstentions : 182 - BOLLE (107), POUILLON (75).

14. Présentation du budget de l'exercice 2023 et décision à prendre afin de fixer ce budget. (Annexe 5)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 120.000 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

15. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

ALL ACCESS - Entretien porte de garage
SGS - SECT ascenseurs
MEUWESE & GULBIS – Courtier
ASCELEC - Maintenance ascenseur
AXA – Assurance accident du travail
ETHIAS – Assurance Incendie
BRUXELLES PROPLETE - Location conteneurs
CURNET - Entretien des égouts et canalisations
EURODYNAMICS – Maintenance adoucisseur
GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
GREEN GRASS - Jardinier
VIVAQUA - Eau
PLAQUETTES EXPRESSE - Plaquettes privatives
ISTA - Compteurs et calorimètres
ENGIE – Electricité
ENGIE - Gaz
Mme ELSKENS - Concierge
MATEC - Chauffagiste
PH CLEAN - Entretien des communs
PROXIMUS - Téléphone
SAFE & SOUND - Protection incendie
SECUREX - Secrétariat social

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'Assemblée Générale demande au syndic d'obtenir des offres de mise en concurrence pour le contrat d'entretien des ascenseurs.

16. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

17. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22 h10

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 28 Mars 2023

Matthieu Géhot
Administrateur

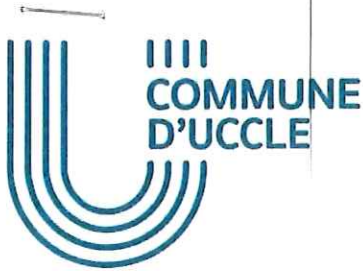


Romain Peeters
Gestionnaire



Nicola Cioni
Gestionnaire





COMMUNE
D'UCCLE

Service Propriétés communales

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
ET POLITIQUE FONCIERE

V/correspondant : S. Leclerc
Tel. : 02/605.13.83
Courriel : sleclerc@uccle.brussels
Bureaux : Rue de Stalle 77 1180 Uccle
N/Réf. : PC/2022/ 1 8 8

Uccle, le 13 -10- 2022

JICECO - Romain PEETERS
Syndic de la Copropriété Carloo II

Chaussée de la Hulpe, 150,

1170 Watermaal Boitsfort

Monsieur,

Concerne : Plan Particulier d'Aménagement numéro 55 "Quartier St Job - Benaets "

Suite à nos différentes réunions sur le sujet, nous revenons vers vous concernant les possibilités qui s'offrent à la Commune pour la réalisation de son projet de création d'un chemin vicinal accessible aux piétons et cyclistes entre la Chaussée de Saint Job et la rue Jean Benaets, projet qui a fait l'objet d'un plan général d'alignement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21 novembre 2021.


Trois solutions sont envisagées :

- La Commune achète la partie de la parcelle de 54m² appartenant à la copropriété Carloo II estimée au prix de 5.400€ par le Comité d'acquisition régional (Bruxelles Fiscalité) ;
- Un échange entre votre parcelle et une partie de notre parcelle à superficie équivalente soit environ 60m² sur les 300 m² existant qui vous permettrait d'aménager un accès clôturé vers le futur chemin vicinal ;
- La copropriété Carloo II vend sa parcelle de 54m² pour 5.400 € et achète la totalité de la parcelle appartenant à la Commune c'est-à-dire 300m² pour un montant de 27.000 €, valeur estimée par le Comité d'acquisition régional (Bruxelles Fiscalité).

En espérant obtenir un retour favorable sur une de ses propositions de votre part, nous vous prions, Monsieur, de croire en l'expression de notre considération distinguée.

Par ordonnance :
La Secrétaire communale,


Laurence VAINSEL.


Thibaud WYNGAARD
Premier Echevin

Par délégation :
Le Collège,


Jonathan BIERMANN,
Echevin.



