

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28/03/2024

Bruxelles, le 28/03/2024

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 28/03/2024 à 19h00 à B-SPORTS, Avenue de la Basilique 14, 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

PROCÈS VERBAL

1. Validité de l'assemblée générale

Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille des présences (voir annexe).
- sont présents ou représentés : 9/10 propriétaires.
- sont présents ou représentés : 9 145 / 10 000 millièmes de quotités.
Le double quorum est atteint, l'AG peut valablement délibérer des points à l'ordre du jour.
La séance est ouverte à 19h38.

2. Désignation du Président et du Secrétaire de l'assemblée

IL EST DÉCIDÉ :

[REDACTED] est désigné président de séance.
[REDACTED] signée secrétaire de séance.
L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

3. Rapport de l'année écoulée

- rapport du syndic : travaux exécutés, sinistres*, affaires judiciaires, etc.

Travaux conservatoires :

- réparation de joints de façade côté Charles-Quint ;
- démontage des équipements sanitaires dans le débarras ;
- déplacement du robinet commun dans le garage ;
- nettoyage de la toiture et des couvertures de murs ;
- recherche de fuites.

Administration provisoire :

- demande de devis en préparation de l'AG ;
- gestion des dossiers de sinistres en cours (voir annexe) ;
- communication avec les copropriétés voisines.

Travaux de rénovation :

- suivi des travaux de modernisation de l'ascenseur (terminé).

- rapport du conseil de copropriété

- constat des dégâts des eaux ;
- constat de 2 boilers électriques installés dans le débarras et percement des murs communs ;
- témoin du second curage des égouts, trois grands sacs de cheveux.

- rapport du commissaire aux comptes

Pour rappel, les copropriétaires ont refusé la décharge de l'ancien syndic B PARTNER pour sa gestion et ses comptes en 2022. Une reprise à zéro a été faite pour remettre les comptes en ordre. Du point de vue du commissaire aux comptes, la situation a été corrigée. La présente validation des bilans et des comptes porte donc sur la période du 01.04.2022 au 31.12.2023.

- bilans et comptes

Les présents bilans et comptes sont approuvés à l'unanimité, comme un seul exercice.

4. Décharges

IL EST DÉCIDÉ :

- de décharger [REDACTED] membres du conseil de copropriété.
- de décharger [REDACTED] pour sa gestion de syndic.
- de décharger [REDACTED] pour sa fonction de commissaire aux comptes.
- de décharger [REDACTED] pour sa fonction de secrétaire du syndic.

La décision est approuvée à l'unanimité et les mandataires sont remerciés pour leur travail.

5. Nominations et mandats

IL EST DÉCIDÉ :

- de reconduire [REDACTED] au conseil de copropriété.
- de reconduire [REDACTED] comme syndic.
- de reconduire [REDACTED] comme commissaire aux comptes.
- de reconduire [REDACTED] comme secrétaire du Syndic.
- de désigner Maître de ROY comme avocat de la copropriété pour tout litige judiciaire.
- d'accorder à la secrétaire du Syndic, les pouvoirs administratifs pour la gestion de l'immeuble, pour les rendez-vous avec les tiers, pour collecter les envois recommandés au bureau de poste, et pour les expertises des sinistres, sous la supervision et la responsabilité du Syndic.
- de donner mission au conseiller technique d'établir les premiers constats techniques et donner des conseils techniques aux propriétaires.
- de mandater le président et la secrétaire de séance pour la signature du contrat du Syndic.

La décision est approuvée à l'unanimité.

Concernant la nomination d'un conseiller technique :

IL EST DÉCIDÉ :

- de désigner [REDACTED] comme conseiller technique de l'immeuble.
- d'accorder au Syndic, au conseil, au commissaire aux comptes, au conseiller technique et au secrétaire du syndic une assurance durant leur mission.

La décision est approuvée à 90,54 % des voix, 8.280 pour, 865 contre [REDACTED]

6. Points inscrits par les copropriétaires

- travaux et devis

IL EST DÉCIDÉ :

- traitement humidité mur du hall : de mandater le syndic de sélectionner l'entrepreneur pour la réparation.
- sécurité et contrôle des accès*, sonnettes et vidéophonie, CCTV, porte blindée, ventouses de porte, badges : de créer un fonds de réserve sécurité sur clé QP 8487.
- façade et toiture : de créer un fonds de réserve rénovation bâtiment sur clé QP 10000.
- porte de garage : de reporter à la prochaine AG.
- conformité électricité : de mandater le syndic de contacter un entrepreneur pour les travaux
- installation de la fibre optique (proximus / A-NET) : de mandater le syndic de recontacter proximus pour une alternative que passer par les communs.

La décision est approuvée à l'unanimité.

- fonds de réserve et plan d'épargne

IL EST DÉCIDÉ :

- FONDS DE RÉSERVE RÉNOVATION BÂTIMENT (clé QP 10000 général) pour un budget de 20.000 EUR annuel x 5 ans, pour les travaux toiture et façades. à partir du 1^{er} avril 2024 (voir annexe)
- FONDS DE RÉSERVE SÉCURITÉ (clé QP 8487 appt+garage) pour un budget de 5.000 EUR x 2 ans, pour les installations renforcées comme CCTV, vidéophonie, porte blindée, ventouses, etc. à partir du 1^{er} avril 2024.

La décision est approuvée à l'unanimité.

- respect des statuts et du ROI

- entrées et sorties tardives, bruits nocturnes

Il est rappelé les articles 7.1 et 7.2 du ROI : il faut éviter les bruits importants après 22 h et le dimanche. Les travaux bruyants sont interdits avant 8 h, après 18 h, le week-end et les jours fériés.

- poubelles : respect des heures de collecte (mardi entre 18h et 20h), dépôt sauvage, propreté

Il est rappelé l'article 7.3 : tous les sacs doivent être sortis le mardi soir entre 18 h et 20h.

Le dépôt sauvage a été signalé à Bruxelles Propreté et à la police.

- propreté : respect de l'équipe de nettoyage et la propreté des parties communes (hall et paliers)
Il est demandé aux copropriétaires et occupants de faire un effort et veiller aussi que leurs visiteurs respectent les lieux.

- responsabilité individuelle : entretien des bacs à fleur
Il est rappelé de vider l'eau des bacs à fleurs.

- profession libérale / indépendant
Il est rappelé qu'il faut signaler l'activité au syndic.

- frais / charges supplémentaires des lots avec activité professionnelle* (clients, patients, etc.)
Il n'y a pas de remarques particulières.

- accès aux lots privatifs pour expertise
Point reporté à la prochaine AG.

- plage horaire de fermeture à clé de la porte d'entrée (fermeture à clé entre 20h du soir et 8h du matin)
La serrure se ferme déjà automatiquement.

- frais du 2e curage des égouts au propriétaire du magasin / salon de coiffure
IL EST DÉCIDÉ :
- de mettre le second curage au frais du magasin.
La décision est approuvée à l'unanimité.

- question sécurité installation des boilers du salon de coiffure
Une protection coupe-feu est nécessaire. Le salon doit encore donner la conformité de l'installation.

- humidité magasin
Point reporté à la prochaine AG.

- humidité petite chambre appt 3A
C'est réglé.

- porte coulissante penthouse et fissures living appt 4A
Un architecte a déjà vu la situation en son temps. Le syndic va retrouver le PV.

- porte coupe-feu du penthouse et information aux nouveaux propriétaires au 5° étage
Nous accueillons les nouveaux propriétaires du 5° étage.
Nous avons déjà informé aux notaires :
« La porte d'entrée actuelle du penthouse entre le palier d'escalier et le hall du penthouse doit être coupe-feu. Les portes palières sont privatives et à charge des propriétaires. Les règles d'harmonie de l'immeuble doivent être suivies en cas de remplacement d'une porte palière par les propriétaires.

Contrairement aux autres étages, le palier d'ascenseur au 5e étage se trouve à l'intérieur de l'appartement, sans séparation du logement par une porte coupe-feu non plus (la porte de sas entre le palier d'ascenseur et le logement a été supprimée). La sécurité de ce palier d'ascenseur est sous la responsabilité et à charge des propriétaires du penthouse.

Le sinistre à la vitre consiste en des traces blanches. L'assurance ne couvre pas le sinistre. Les recherches n'ont pas trouvé de cause dans les parties communes. La cause est à chercher dans la vétusté de la fenêtre. Les fenêtres sont privatives et à charge des propriétaires. Les règles d'harmonie de l'immeuble doivent être suivies en cas de remplacement d'une fenêtre par les propriétaires.

Lors des travaux dans le sol du penthouse en 2020, des câbles électriques du 4e étage ont été coupés par accident. UNIC CONCEPT, l'entrepreneur de la rénovation du penthouse à l'époque, a donné son attestation sur l'honneur sur sa réparation. La copropriété n'est pas responsable pour les défauts, s'il y en aurait, présent et à venir. »

La suppression de la porte de sas a été faite par l'ancien propriétaire sans demande à la copropriété.

- coupole 5e étage
La coupole s'ouvre automatiquement en cas de coupure de courant. Il faut prévenir le syndic.

Point reporté à la prochaine AG.

- état des lieux des parties communes
Point reporté à la prochaine AG.

- sinistres*
Voir annexe.

- retards de paiements, défaut de paiements, frais de rappel, intérêts de retard, assurance « impayés » (assurance défaut de paiement)

IL EST DÉCIDÉ :

- de lancer le recouvrement judiciaire des impayés de [REDACTED] (actuellement 1.7).
La décision est approuvée à l'unanimité.

- remboursement aux copropriétaires

IL EST DÉCIDÉ :

- de rembourser aux copropriétaires les montants non-appelés aux fonds de roulement.
La décision est approuvée à l'unanimité.

- indemnités pour la surcharge de travail du syndic (réponse au notaire, etc.)

IL EST DÉCIDÉ :

- d'accorder au syndic une indemnité de 75 EUR par heure pour les prestations exceptionnelles qui requièrent un travail non-habituel de la mission de syndic.

La décision est approuvée à l'unanimité.

7. Statuts

- clause indemnitaire et intérêts de retard
- répartition des charges
- mise en conformité du règlement de copropriété
- avenants au ROI
- clause indemnitaire et intérêts de retard
- clause de solidarité des codébiteurs
- RGPD
- gérance

IL EST DÉCIDÉ :

- d'insérer les clauses votées par l'AG du 14 juillet 2023 au ROI :

« Indemnités et intérêts de retard

1. Toutes sommes réclamées par le Syndic pour compte de la copropriété sont payables dans les trente jours suivant l'envoi du décompte ou de la demande de provision.

En cas de non paiement à l'échéance, le Syndic, après avoir adressé rappel et mise en demeure, restés sans suite, pourra transmettre le dossier à un avocat en vue de recouvrement judiciaire.

Les sommes dues seront majorées de plein droit d'un intérêt de retard de 5 % par mois, ainsi que d'une somme forfaitaire égale à 15 % du montant dû, avec un minimum de 150 €.

2. Les intérêts de retard seront mis dans le fonds de réserve générale de la copropriété.

Solidarité des codébiteurs

En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et indivisiblement, envers la copropriété, de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester, étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées. »

8. Finances

- budget annuel

Voir annexe.

- plan pluriannuel de financement des travaux

- appel de fonds de roulement, fonds de réserve, fonds « sinistres », répartition des charges

IL EST DÉCIDÉ :

- FONDS DE ROULEMENT (clé QP 10000 général) : un appel de 15.000 EUR, du 01.01.2024 au 31.12.2024, auto-reconduit le 01.01.2025 jusqu'à la prochaine AG.

La décision est approuvée à l'unanimité.

- affectation des pertes et profits

- changement de contrats et de fournisseurs

La facture d'électricité a doublé sans augmentation de consommation.

Les frais de nettoyage et d'ascenseur ont augmenté suite à une indexation par les fournisseurs.

La banque BELFIUS applique un supplément de 250 euros pour la gestion des comptes bancaire de copropriété.

Le contrat d'entretien de la porte de garage est résilié.

8. Clôture de la séance

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h25.

ANNEXE – BUDGET ANNUEL

Frais entretien du bâtiment	800 €
Frais nettoyage, eau, électricité	4 400 €
Frais ascenseur	1 100 €
Frais porte de garage	350 €
Frais gestion, administration, divers	2 500 €
Primes assurances	4 200 €
Frais bancaires	350 €
Imprévus	1 300 €
<hr/>	
Total	15 000 €

The image shows several handwritten signatures and stamps. At the top left, there is a stylized logo consisting of a teardrop shape with a small figure inside. To its right, there are several signatures in black ink. One signature is written over a circular stamp that contains the text 'Lebanon' and a date '2024'. Below these, there are more signatures, including one that appears to be 'KAB' and another that is more complex and stylized. At the bottom right, there is a large, bold signature.