

Association des copropriétaires de la Résidence CENTRALE
Rue de la Montagne n° 52 A-B-C-D et Rue des Bouchers n° 58-66
1000 Bruxelles

B.C.E. : 0847.826.817

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 23 SEPTEMBRE 2024 A 18H00

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-trois septembre, les copropriétaires de l'immeuble situé Rue de la Montagne n° 52 A-B-C-D et Rue des Bouchers n° 58-66 à 1000 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la salle des Pères Dominicains sise Avenue de la Renaissance n° 40 à 1000 Bruxelles suite à la convocation du 06 septembre 2024.

* * * * *

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus (Art. 3.87 §10). Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

* * * * *

ORDRE DU JOUR

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
- 2) Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
- 3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
- 4) Comptabilité :
 - a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
 - b) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/07/2023 au 30/06/2024
 - c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles
- 5) Dossiers techniques :
 - a) Réfection et isolation des 3 façades en intérieur d'îlot
 - Présentation par le bureau d'architecture ID Cité de son étude
 - Décision(s) des copropriétaires
 - Le cas échéant, financement des travaux
 - b) Cour intérieure : Débordements de la/des chambre(s) de visite et défectuosité de l'égout
 - c) Situation du système commun de parlophonie



- 6) Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :
 - a) Encombrants dans les parties communes (Mme Portela) / Vols dans le corridor d'entrée (Mr Naus) / Placement de caméras (Mr Popescu)
 - b) Pose d'un volet métallique en avant de la grille actuelle du côté de la Rue des Bouchers (Mr Apt) / Avancer la grille actuelle (Mr Popescu)
 - c) Déplacement des compteurs électriques et mise en conformité (Mr Popescu)
 - d) Schéma des égouttages (Mr van Lierde)
- 7) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
- 8) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
- 9) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
- 10) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
- 11) Elections statutaires :
 - a) Conseil de copropriété
 - b) Commissaire aux comptes
 - c) Mandat du syndic
- 12) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de septembre : Le vendredi 12 septembre 2025 à 12h00.

* * * * *

POINT UN

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

Cette Assemblée est valablement constituée puisqu'il s'agit de la deuxième Assemblée convoquée avec le même ordre du jour que celle du 05 septembre 2024 qui n'avait pas atteint le quorum requis.

POINT DEUX

Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de Mr Apt en qualité de président de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés ; Le syndic est désigné comme secrétaire.

POINT TROIS

Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Malgré la demande de l'AGO 2023, Proximus a refusé de placer uniquement leurs boîtiers communs dans les caves. La copropriété confirme son refus d'installer la fibre optique via des goulottes dans les parties communes et elle ne prendra pas la responsabilité de tirer des câbles par l'extérieur.

La société LDL a placé 2 machines à laver et 2 séchoirs dans la buanderie commune.

Le syndic demandera à la société Clean&Co un nettoyage du sol de la cour intérieure. Ce travail sera facturé en régie.



POINT QUATRE

Comptabilité :

a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/06/2024, la copropriété disposait d'un fonds de réserve de 127 651,30 €.

Deux lots présentent des arriérés de charges supérieurs à 1 500 € :

- 5 883,36 € pour le RC7
- 1 603,28 € pour le RB9/RB10

b) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/07/2023 au 30/06/2024

Le 23/09/2024, Mr Bettens a procédé à la vérification des comptes. Il a obtenu réponse à toutes ses questions et propose aux copropriétaires d'approuver les comptes.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes et leurs répartitions du 01/07/2023 au 30/06/2024 sont approuvés.

c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles

Les charges du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 s'élèvent à 62 526,41 €.

Le budget annuel 2024-2025 pour les charges courantes est estimé à 57 600 €. A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce budget est accepté.

Il est convenu que le syndic fasse des appels de 14 500 € pour les provisions trimestrielles (58 000 €/an).

POINT CINQ

Dossiers techniques :

a) Réfection et isolation des 3 façades en intérieur d'îlot

- **Présentation par le bureau d'architecture ID Cité de son étude**

Le comparatif des offres de prix (Vimar, HC Renov et Clean City) fut finalisé le 02/07/2024 par le bureau d'architecture ID Cité. Le syndic a envoyé le document aux copropriétaires en date du 08/08/2024.

La dernière page du document reprend les 3 solutions qui peuvent être envisagées pour le choix du revêtement de façade.

- Solution 1 : Crépi sur isolant
- Solution 2 : Briquettes en terre cuite
- Solution 3 : Briquettes en béton



En séance, l'architecte David Van Assche présente l'étude et répond aux différentes questions.

Une modification du matériau de parement de façade, même non visible depuis l'espace public, sera soumise à l'introduction d'un permis d'urbanisme car une partie de l'intérieur d'îlot se trouve dans une zone de protection.

- **Décision(s) des copropriétaires**

À 73 %, il est décidé d'étendre l'étude du bureau d'architecture ID Cité afin d'y inclure l'isolation de toutes les autres façades (façade à l'arrière du bloc D, aéra entre les blocs C et D, pignons latéraux surplombant la maison enclavée du côté de la Rue des Bouchers,...) et des toitures.

Lorsque le syndic sera en possession de l'étude globale, une AG sera convoquée dans les meilleurs délais.

- **Le cas échéant, financement des travaux**

Sans objet.

b) Cour intérieure : Débordements de la/des chambre(s) de visite et défektivité de l'égout

Les assurances ont refusé de prendre en charge la réparation de l'égout car le dégât des eaux n'a pas donné lieu à des dommages consécutifs. Les experts n'ont donc pas déterminé la quote-part de chaque partie (ACP Centrale et immeuble voisin du n° 52) dans l'offre de prix remise en août 2023 par la société Service Chemisage (6 150 € htva).

L'ACP Centrale désire mandater un expert indépendant pour qu'il établisse une proposition de répartition des frais liés à la réparation de l'égout.

L'immeuble voisin est inoccupé depuis de nombreux mois.

c) Situation du système commun de parlophonie

À l'avenir, la copropriété souhaite que les noms des habitants et les références des appartements soient encodés dans le système numérique de parlophonie.

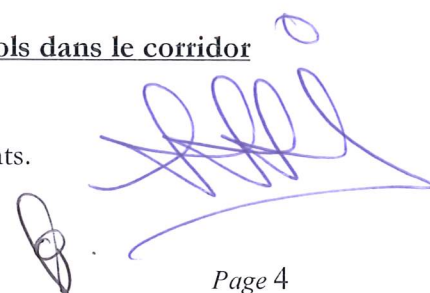
Quelques appartements rencontrent des anomalies techniques au niveau de leurs parlophones. Les habitants concernés doivent contacter le syndic par mail (gregory.patureau@col-vert.be) avant le 26/10/2024 afin de décrire précisément les problèmes rencontrés.

POINT SIX

Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :

a) Encombrants dans les parties communes (Mme Portela) / Vols dans le corridor d'entrée (Mr Naus) / Placement de caméras (Mr Popescu)

La copropriété n'interviendra pas dans l'évacuation des encombrants.



À 79 %, l'installation de 4 caméras WIFI (2 dans le couloir vers la Rue des Bouchers, 1 dans la buanderie et 1 dans le hall des boîtes aux lettres) est validée.
Les responsables de la gestion des images sont Mr Apt et Mr Swaelens. Ce dernier achètera les fournitures (caméras, panneaux signalant la présence de caméras,...) et la copropriété les lui remboursera.

b) Pose d'un volet métallique en avant de la grille actuelle du côté de la Rue des Bouchers (Mr Apt) / Avancer la grille actuelle (Mr Popescu)

Le syndic demandera un devis pour la pose d'un volet métallique (sur toute la longueur et/ou entre les 2 commerces) sur minuterie et si possible qui peut s'ouvrir de manière automatique (badges/télécommandes) en dehors des heures d'ouverture.

c) Déplacement des compteurs électriques et mise en conformité (Mr Popescu)

Sibelga a établi des croquis techniques pour les blocs B, C et D.

Parmi les copropriétaires présents du bloc B, seul Mr Popescu est favorable. Il devra donc entamer une démarche individuelle pour déplacer son compteur électrique.

Parmi les copropriétaires présents des bloc C-D, personne ne désire remplacer ou déplacer son compteur électrique.

d) Schéma des égouttages (Mr van Lierde)

Suite à sa visite du 07/03/2024, la société Quijo a établi un rapport préliminaire pour le bloc B afin de clarifier la situation et faciliter les potentielles recherches à venir.

Ces recherches sont une inspection colonne par colonne, en visitant simultanément tous les appartements et les sous-sols, pour localiser les raccordements de chaque appartement et obtenir un schéma des égouttages.

Cette intervention nécessite 2 personnes notamment pour démonter et remonter les toilettes. Le tarif est de 515 € htva pour 3 heures.

Tous les copropriétaires présents du bloc B valident la poursuite des recherches. Il s'agit d'une dépense spécifique au bloc B.

POINT SEPT

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Se référer au point 5a.

POINT HUIT

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le fonds de réserve sera alimenté à concurrence de 12 500 € par trimestre.

POINT NEUF

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières

Liste non exhaustive :

	Fournisseurs	Montants	Satisfaction
Extincteurs	ANSUL	496,44 €/an	OK
Syndic	COL-VERT	3 731,22 €/trim.	OK
Assurance incendie	ETHIAS	5 335,98 €/an	OK
Protection juridique	ARAG	899,12 €/an	OK
Nettoyage des communs	CLEAN & CO	1 787,78 €/mois	OK
Location containers	BXL PROPLETE	130,97/trim.	OK
Eau	VIVAQUA	-	OK
Electricité	ENGIE	-	OK
Déboucheur	DMO	+/- 200€/curage	OK
Jardinier	SERVAIS	1 020,94 €/an	OK

POINT DIX

Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

POINT ONZE

Elections statutaires :

a) Conseil de Copropriété

Mr Apt est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Mr Pardo est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Mr Bettens est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Mr Popescu est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Mr Swaelens est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mr Bettens est réélu.

c) Mandat du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Immobilière Le Col-Vert srl est réélue dans ses fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2025.

POINT DOUZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de septembre : Le vendredi 12 septembre 2025 à 12h00

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est acceptée.

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 21h10.

Signatures du président et du secrétaire de l'Assemblée :



G. PATUREAU

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
AKINCI	A61/R A2	272	A	
APT	A02/3 D4	325	P	
ARSLAN	A09/1 D3	188	A	
BAERT - DUARTE MONTEIRO	A67/1 B9	199	A	
BELHASSEN - KERVENO	A72/2 A1	236	A	
BETTENS	A82/4 C7	300	P	
COMAPEX	A62 / A63	418	R	Mr Popescu
DE BRAUWER - MASSAGE Jan & Sophie	A18/2 B9	197	A	
ENGEL - LONCO	A77/3 A2	256	P	
FAUTREL	A03/2 B8	248	P	
FRANCESCHI POPESCU	A15/4 B8 A19/2 C7	690	P	
GEEROMS	A10/R D3	160	P	
GHONDA MAKIESE MBAKU - TABA	A08/1 D4	326	A	
GOUZEE de HARVEN LAURENT	A74/2 C5	211	A	
GOUZEE de HARVEN M./N./A.	A68/1 B10	209	A	
HEUNINCK - MASSAGE	A11/3 D3	188	R	Mr Geeroms
HOFLING	A64/R C7	273	A	
HOMAN	A17/1 B8	238	P	
HOUART	A69/1 C5	207	A	
JACQUIER - REBUFFAT	A79/4 C5	208	P	
JADOUL	A71/1 C7	319	P	
LAUREL'S	A04/3 B10	181	P	
LEFTEROVA	A80/3 C6	153	P	
LEVEAUX	A75/2 C6	145	P	
LML	A07/4 C6	139	A	
MAERAN	A20/3 C7	331	R	Mr Apt
MASSAGE	A21/2 D3	188	R	Mr Geeroms
MULOKOZI	A66/1 A2	270	A	
NAUS - LESCRENIER	A14/2 D4	325	A	
OKIMONO	A60/R A1	238	A	
PANOPOULOS	A70/1 C6	146	R	Mr Geeroms
PARDO	A01/R D4	146	R	Mr Geeroms
RANDAXHE	A13/4 D4	309	R	Mr Apt
REBUFFAT - JACQUIER	A81/3 C5	215	P	
ROLIN - GOUZEE DE HARVEN	A65/1 A1	236	A	
SCHREURS - VAN GENT	A73/2 A2	270	P	
STAUDT	A12/4 D3	179	R	Mr Apt
STHULEN	A05/2 B10	187	A	
SWAELENS	A76/3 A1	234	P	
VAN LIERDE	A78/3 B9	192	P	
VANHALEWYN - PORTELA GARCIA	A06/3 B8	248	A	
	-----	-----	-----	
	41	10.000	6.039	

RESULTAT DES VOTES

Légende : "O" (Oui --> Pour la décision) - "N" (Non --> Contre la décision) - "Abst" (Abstention) - "S" (propriétaire qui a quitté la réunion)
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Vote 1	Vote 2	Vote 3
				Point 5a Etude globale	Point 6a Caméras	Point 6c Bloc B
AKINCI	A61/R A2	272	A	-	-	-
APT	A02/3 D4	325	P	N	O	Abst
ARSLAN	A09/1 D3	188	A	-	-	-
BAERT - DUARTE MONTEIRO	A67/1 B9	199	A	-	-	-
BELHASSEN - KERVENO	A72/2 A1	236	A	-	-	-
BETTENS	A82/4 C7	300	P	O	N	Abst
COMAPEX	A62 / A63	418	R	O	O	Abst
DE BRAUWER - MASSAGE Jan & Sophie	A18/2 B9	197	A	-	-	-
ENGEL - LONCO	A77/3 A2	256	P	O	O	Abst
FAUTREL	A03/2 B8	248	P	O	O	N
FRANCESCHI POPESCU	A15/4 B8 A19/2 C7	690	P	O	O	O
GEEROMS	A10/R D3	160	P	O	N	Abst
GHONDA MAKIESE MBAKU - TABA	A08/1 D4	326	A	-	-	-
GOUZEE de HARVEN LAURENT	A74/2 C5	211	A	-	-	-
GOUZEE de HARVEN M./N./A.	A68/1 B10	209	A	-	-	-
HEUNINCK - MASSAGE	A11/3 D3	188	R	O	O	Abst
HOFLING	A64/R C7	273	A	-	-	-
HOMAN	A17/1 B8	238	P	O	O	N
HOUART	A69/1 C5	207	A	-	-	-
JACQUIER - REBUFFAT	A79/4 C5	208	P	O	O	Abst
JADOUL	A71/1 C7	319	P	N	N	Abst
LAUREL'S	A04/3 B10	181	P	O	O	N
LEFTEROVA	A80/3 C6	153	P	O	N	Abst
LEVEAUX	A75/2 C6	145	P	N	N	Abst
LML	A07/4 C6	139	A	-	-	-
MAERAN	A20/3 C7	331	R	N	O	Abst
MASSAGE	A21/2 D3	188	R	O	O	Abst
MULOKOZI	A66/1 A2	270	A	-	-	-
NAUS - LESCRENIER	A14/2 D4	325	A	-	-	-
OKIMONO	A60/R A1	238	A	-	-	-
PANOPOULOS	A70/1 C6	146	R	O	O	Abst
PARDO	A01/R D4	146	R	O	O	Abst
RANDAXHE	A13/4 D4	309	R	N	O	Abst
REBUFFAT - JACQUIER	A81/3 C5	215	P	O	O	Abst
ROLIN - GOUZEE DE HARVEN	A65/1 A1	236	A	-	-	-
SCHREURS - VAN GENT	A73/2 A2	270	P	O	O	Abst
STAUDT	A12/4 D3	179	R	N	O	Abst
STHULEN	A05/2 B10	187	A	-	-	-
SWAELENS	A76/3 A1	234	P	O	O	Abst
VAN LIERDE	A78/3 B9	192	P	O	N	N
VANHALEWYN - PORTELA GARCIA	A06/3 B8	248	A	-	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	41	10.000	6.039	6.039	6.039	6.039

Résultats

	Oui	Non	Abst.	Sortis	Total :
Oui	4.431	4.770	690		
Non	1.608	1.269	859		
Abst.	0	0	4.490		
Sortis	0	0	0		
Total :	6.039	6.039	6.039		

Majorités

	Majorité requise :	50,01%	66,67%	66,67%
Majorité atteinte :	73,00%	79,00%	45,00%	