

Association des Copropriétaires
Résidence « Bervoets 4 »
Rue Tooth Thielemans, 28
1190 Bruxelles
BCE : 0821.128.358

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 13 février 2025 à 18h30

Tenue dans la salle du domaine de Forest, Avenue du Domaine, 150 à Forest

1. Validité de l'Assemblée Générale

10 Copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés.
5427 quotités sur 10000 sont présentes ou représentés.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité, Monsieur Matinfar est nommé Président de séance.
À l'unanimité, le Syndic est nommé secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 29 avril 2025, à 18h.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

En plus de sa gestion courante, le Syndic informe l'Assemblée que plusieurs interventions ce sont déroulées dans le courant de l'année telles que décrites ci-dessous.

- Jean-Noël Linskens : Placement cylindre porte + boîte à clés avec code
- Couet Associés : Remplacement brique
- ECO CHASSIS : Fourniture et pose d'une charnière châssis
- Deridder : Remplacement circulateur chaufferie
- Tordoir : Suivi dossier Bervoets Real Estate

Le Syndic explique en séance avoir repris la gestion de l'indivision Bervoets au 1 octobre 2023 et qu'Atelier Gestion a encore procédé à la gestion jusqu'à la clôture au 30 septembre 2023 et a tardé à envoyer les chiffres relatives à ISTA.

Il est demandé au Syndic de veiller à fermer l'un des deux comptes fermer à vue de la copropriété.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes



Le syndic informe l'Assemblée que la société « ACP Conseil » a vérifié les comptes de l'exercice 2023. Il suggère à l'Assemblée d'approuver les comptes et de donner décharge au Syndic pour cette période.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, années 2023, décharge au Syndic - majorité absolue.

Pour donner suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité pour l'exercice 2023.

c. Modification de la période comptable au 30-09 – majorité absolue- Majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée décide de modifier sa période comptable au 30/09/25.

d. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'assemblée qu'il annexera au présent PV un tableau reprenant les copropriétaires en arriérés de charges à la date du jour.

Le Syndic invite les copropriétaires en arriérés de charges à régler leur solde, ou en cas de difficulté, d'envoyer un mail à l'adresse axel.evrard@couet.be afin d'établir un plan de paiement.

6. Procédures judiciaires en cours

a. Garantie décennale - point d'information

- Promotion immobilière avec réception provisoire des parties communes en date du 22.12.2011 et 17.01.2012
- Citation de l'ACP faisant valoir la garantie décennale signifiée en date du **20.12.2021** à l'égard du promoteur (cf annexe) Cette citation a été formée en urgence sur base des griefs qui ont été communiqués à l'époque. Comme déjà évoqué ladite citation ne fait acte interruptif de la prescription que pour les seuls griefs qui ont été soulevés.
- Citation du Promoteur en intervention forcée et garantie contre 8 autres intervenants en date du 17.02.2022 (cf annexe) Ce qui au vu de la multitude des intervenants a alourdi fortement la procédure et générer des contestations entre eux (et qui n'intéresse pas l'ACP).
- Jugement Tribunal de l'entreprise – Ordonnance du 8.12.2022 : fixation d'un calendrier d'échange de conclusions – audience de vérification du 18.01.2024
- Echanges de conclusions des parties conformément au calendrier (contestations adverses sur la recevabilité des appels en garanties du promoteur)
- A l'audience du 18.01.2024, les parties adverses ont fait valoir que l'affaire n'était pas en état et qu'un nouveau calendrier devait être établi. L'affaire est actuellement au rôle dans cette attente
- Réunion (amiable) sur les lieux de tous les intervenants le 23.02.2024



- Les parties conviennent sous le **couvert de la confidentialité** : « *Lors de la réunion confidentielle de la semaine dernière, il fut notamment constaté que l'ACP LOT 3 avait mis en place une solution de protection des joints des pierres d'acrotères. Il paraît judicieux de conseiller la même intervention au LOT 4. Il fut ainsi décidé – informellement – que le conseil technique de la copropriété procèdera à des relevés d'humidité afin d'examiner l'évolution du taux d'humidité. Pour la bonne forme, (...). Il fut également proposé d'envoyer une photographie de la terrasse du dernier étage du LOT 4 afin de pouvoir estimer les travaux à éventuellement réaliser. (...). Les conseils techniques semblaient dire que la solution ne serait pas très coûteuse. L'expert propose de voir dans quelques mois si les taux d'humidité ont chuté et, dans l'affirmative, d'envisager un accord.*- Intervention de conseils personnels des copropriétaires Nicolas LONFILS et Madame Myriam ALFAYATE. Dossier leur est adressé le 3.04.2024.
- Différentes réunions techniques tenues par HOSMOSE.
- Rapport du 13.06.2024 du conseil technique HOSMOSE.

Pour le 4 : « *En ce qui concerne les l'appartement de Monsieur OPDEBEECK à la résidence BERVOETS 4, nous doutons de la stricte application des mêmes conclusions, bien que nous y ayons également constaté l'absence des éléments de drainage des eaux sous les joints des couvre murs. Ces joints ont en effet été récemment remplacés, à la demande de la copropriété, et les dommages dans l'appartement de monsieur OPDEBEECK n'ont fait qu'augmenter depuis. Certes le démontage des couvre mur y est également nécessaire pour appliquer les mêmes mesures de protection des ouvrages qu'il recouvre, mais une autre cause aux infiltrations doit être recherchée, cause que nous suspectons être une défaillance de l'étanchéité des toitures-terrasses. Pour le confirmer des sondages destructifs devraient être envisagés aux toitures-terrasses de l'appartement supérieur à celui de Monsieur OPDEBEECK. Leur réalisation devrait être contradictoire.*

- Le promoteur n'a pas donné suite à cette demande d'investigation et de constats contradictoires de HOSMOSE.

Pour donner suite au dossier :

- Donner mission à HOSMOSE de procéder à un constat **actualisé** des problématiques pouvant persister dans le Lot 4 dont notamment l'humidité dans l'appartement OP DE BEECK mais aussi la problématique des égouts chez Monsieur Longfils.
- Tenir réunion sur les lieux avec le promoteur (qui est disposé en principe à intervenir) et les avocats des copropriétaires (qui ont demandé à participer à la tenue d'une telle réunion) pour aborder les conclusions de l'expert et définir les investigations destructrices à mettre en œuvre de commun accord.



7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

I. SN494006 : Humidité chambre et terrasse

Le Syndic informe l'assemblée que des traces d'humidité étaient présentes dans l'appartement de Mr Op de Beeck dû à un manque d'étanchéité de la terrasse de Mr Deceuninck. Le Syndic informe que l'assurance est déjà intervenue dans ce sinistre. Ce sinistre fait partie de la procédure judiciaire afin de récupérer l'argent pour la recherche de fuite et pour la réparation de la cause.

II. SN494008 : Inondation Longfils-Steppe

Le Syndic informe l'assemblée qu'une détection de fuite a mis en évidence des tronçons présentent tous deux des zones en contre pente. Celles-ci vont favoriser un encrassement anormal des conduites (accumulation progressive de déchets suite au ralentissement du flux d'eau) ce qui, suivant les conditions d'usage et charge du réseau, pourrait mener à des problèmes fréquents d'obstruction. Toute rectification des pentes et/ou toutes modifications des raccordements en présence (eaux usées et fécales du bâtiment voisin raccordées sur la décharge 3) impliqueraient inévitablement de procéder à des travaux destructifs.

Le Syndic informe l'assemblée que ce sinistre fait partie de la procédure judiciaire mentionné au point précédent.

III. SN494014 : Infiltration Gobelet

Les infiltrations étaient dû à un manque d'étanchéité de la façade provoquant des dégâts dans l'appartement de Monsieur Gobiet

L'origine a été réparé mais le dossier n'est pas couvert par la compagnie d'assurance.

Le Syndic informe que ce sinistre sera à charge de la copropriété et que la copropriété sinistrée sera remboursée de son devis de remise en état par la copropriété.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, Madame Steppe, Monsieur De Moffarts, Madame Dube et Monsieur Op de Beeck sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.



b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

La société « ACP Conseil » est candidate à sa réélection.

À l'unanimité, « ACP Conseil » est élu.

10. Travaux et financements- majorité des 2/3

a. Boiler et panneaux solaires - point d'information

Le Syndic souhaite rappeler à la copropriété que le placement de panneaux solaires pour l'ensemble du quartier des Bervoets est un projet que le bureau Deplasse souhaite proposer. Il s'agit de la phase 3 après la rénovation de la chaufferie qui a déjà eu lieu et de proposer le remplacement des boilers avant.

Le Syndic informe avoir pris contact avec le Bureau Deplasse et Deridder qui travaillent actuellement sur une offre d'étude pour ces deux postes.

Le Syndic informe l'assemblée qu'une offre d'étude du bureau Deplasse sera présentée au vote de l'ensemble des lots du quartier Bervoets lors des prochaines assemblées générales et qu'un collègue des Syndics sera organisé dans la foulée en cas d'accord des différents lots sur ce projet d'étude.

L'assemblée prend acte de ces informations.

11. Chaufferie

a. Élection du Syndic pour la chaufferie « Atelier Gestion » - majorité absolue

À l'unanimité, l'assemblée décide de réélire « Couet&Associés ».

b. Élection du commissaire aux comptes externe - Majorité absolue

À l'unanimité, L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour désigner le nouveau commissaire aux comptes de la chaufferie en collaboration avec les autres membres des conseils de copropriétés des autres lots du quartier des Bervoets.

12. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Contrôle ascenseur	BTV
Ascenseuriste	Kone
Honoraires chaufferie	Couet&Associés
Chauffagiste	Deridder
Extincteur	Safe&Sound
Nettoyage	NSM
Eau	Vivaqua
Electricite parties communes	Octa +
Syndic	Couet&Associés

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic présente un budget de dépenses courantes de 40000euros.

À la majorité requise, L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de

40.000€. Les provisions seront calculées sur cette base.



Vote contre : Monsieur Op de Beeck

c. Fonds de roulement

A la date du jour, le fonds de roulement s'élevait à € 9.500,08€.

Le syndic communique le fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 40000€ soit 12000€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élève à 7.473,91€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau

A cette même date, le fonds de réserve de l'entrée A11 s'élève à 4568,75€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve pour l'entrée 11 à son niveau actuel.

13. Mandats – majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 5000€.

14. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle, 161 – N/BT 68, 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est élu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.



Le présent procès-verbal a été élu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

