

Date : 17-02-2025

Heure : 13h30

Lieu : en ligne via Teams

Présent : 51/90 = nombre d'actions présentes

5808/10.000ème = nombre de propriétaires

présents

Procès-verbal

1. Accueil et prise en compte des votes

Kjell Jansen, agissant pour De Syndicus BVBA, accueille les propriétaires présents et remercie tout le monde pour leur venue. Il y a suffisamment de présents, donc la réunion peut se tenir valablement. Le syndic ouvre la réunion.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale (vote 50 % +)

L'assemblée générale a voté comme suit :

Dirk Vandeveldel a été nommé président de l'assemblée générale. Il donne la parole au syndic.

L'assemblée générale a voté comme suit :

Pour : à l'unanimité

Le syndic est nommé secrétaire de l'assemblée générale.

3. Approbation et revue de l'exercice financier (vote 50 % + 1)

Le syndic a passé en revue et expliqué la comptabilité de l'exercice écoulé. L'assemblée générale a approuvé la comptabilité de l'exercice précédent comme suit.

Pour : à l'unanimité

Chaque propriétaire recevra le décompte individuel accompagné du rapport.

Le syndic demande que chaque propriétaire ayant un solde impayé envers la communauté effectue le paiement au plus tard un mois après réception du rapport.

Les propriétaires ayant un crédit seront remboursés dès que possible.

Le syndic a passé en revue et expliqué la comptabilité de l'exercice écoulé. L'assemblée générale a approuvé la comptabilité de l'exercice précédent sous réserve que les ajustements suivants soient effectués :

4. Définition du budget pour l'exercice suivant (vote 50 % + 1)

5. Discussion sur le budget de fonds de roulement

- Budget ordinaire

Le devis élevé pour l'adoucisseur d'eau signifie également que le budget prévu pour 24-25 doit être ajusté : Cela est cependant distinct du budget de fonctionnement de base ordinaire. La proposition pour le budget de fonctionnement ordinaire (hors EGEI) est de 150.000€. Pour le budget extraordinaire, il s'élève à 50 à 75.000€, selon le système choisi pour la porte extérieure + interphone Strelli et le devis final de l'adoucisseur d'eau. (cela sera abordé plus tard) Nous souhaiterions prévoir 10 à 15.000€ du budget pour de petits travaux sur les parties privatives. De plus en plus de choses tombent en panne (un frigo, un robinet, une lampe,...) qui sont réparées par le bricoleur de Diggitt ou des entrepreneurs externes. Plusieurs travaux sont réalisés en une seule fois, de sorte qu'il n'est pas toujours possible d'attribuer chaque travail au bon propriétaire. De plus, cette attribution par compensation sur le loyer est administrativement très chronophage. Afin de pouvoir également payer ces factures plus facilement, nous souhaiterions prévoir virtuellement un fonds pour les parties privatives. Les petites réparations des parties privatives peuvent alors être payées par la ACP. Aujourd'hui, quelque chose est défectueux dans une chambre, demain dans une autre chambre. Au fil des ans, il y aura toujours quelque chose qui tombera en panne. Bien sûr, cela ne concerne pas les réparations des dommages causés par les locataires, qui peuvent être réglées via leur dépôt de garantie.

Pour : à l'unanimité

- EGEI

En se référant au rapport commissaire, il y a cette année académique un bénéfice d'environ 14.000€. Cela est principalement dû à la collecte des arriérés d'EGEI et au fait que la facturation forfaitaire d'EGEI couvre les coûts. Les utilisateurs propres et les propriétaires de parkings contribuent également à Energyfud, ce qui profite aux revenus de ce fonds.

Malheureusement, il y a aussi en 23-24 encore un certain nombre de loyers et d'EGEI en retard au 19.12.24 d'un montant de 14.725€ (appartements) qui n'ont pas pu être collectés. Les arriérés Strelli au 15.1.24 s'élèvent à des retards de paiement de 8076€ au

15.1.25. Ainsi, pour 23-24, il y a environ 2,5% de paiements en retard.

Les arriérés de paiement historiques ont été réduits à 6.428,44€. Le commissaire propose de porter l'EGEI pour 25-26 à 120€/m/bed et 70€/j /parking sauf pour les twins(Brusello) et les appartements (Strelli), qui restent à 110 et les studios qui passent à 130 Pour: à l'unanimité

6. Discussion sur le budget des dépenses extraordinaires éventuelles (vote dépendant des travaux) :

- Problématique de l'adoucisseur d'eau et de la porte extérieure + parlophonie Strelli

Concernant l'adoucisseur d'eau : cf. procédure en cours. En raison d'un chauffage insuffisant dans certaines chambres, il a été constaté que les échangeurs de chaleur étaient entartrés. Un expert judiciaire a ordonné un adoucisseur d'eau sur le circuit d'eau chaude, mais pas sur le circuit d'eau froide. Cependant, il y a encore du calcaire dans l'eau froide, ce qui provoque des fuites dans une partie des toilettes. Nous avons enquêté et il a été constaté que là où l'eau froide entre, il n'y a pas assez de place pour installer l'adoucisseur d'eau. Un installateur a examiné la situation, l'eau devrait d'abord être détournée vers la chaufferie. Pour cela, des forages diamantés doivent être effectués, ce qui nécessite des préparations et donc un certain travail, et un adoucisseur d'eau plus grand doit être installé. Il n'est pas facile de trouver des personnes prêtes et capables d'installer cela. Mais c'est nécessaire.

La question se pose de s'assurer qu'il y a suffisamment de minéraux et autres dans l'eau car c'est de l'eau potable.

La question se pose de savoir s'il ne serait pas plus utile de remplacer le caoutchouc des toilettes. L'ancien syndic a proposé de remplacer les toilettes, ce qui coûtait 1000 euros chacune. Remplacer les pièces entartrées coûterait environ 250 euros. Le problème est que les toilettes déjà réparées commencent à se tartre à nouveau et que les pièces sont très difficiles à trouver car l'entrepreneur polonais a fait faillite et ces pièces ne sont pas facilement disponibles sur le marché.

Et il est également très difficile de trouver quelqu'un qui veuille continuer à faire ce travail.

Le prix le plus élevé est de 55 000 euros pour l'installation d'un adoucisseur d'eau adapté sur l'eau chaude et froide, nous sommes en train de chercher d'autres entrepreneurs. Mais c'est un problème complexe et peu d'entreprises sont prêtes à effectuer ces travaux.

Les propriétaires demandent également de prendre en compte la durée de vie prévue, les coûts d'entretien et de consommation lors du choix de l'adoucisseur d'eau.

Le Cc demande l'autorisation d'agir avec le syndic pour faire le nécessaire.

L'assemblée générale a décidé comme suit :

Pour : à l'unanimité

Le problème avec la porte de Strelli est que des sans-abri dorment entre les deux portes. Par conséquent, la porte extérieure pourrait également être fermée. Pour cela, il y a trois systèmes, un document a été envoyé avec des explications. Ce document est toujours disponible à la consultation auprès du syndic. Voici les trois systèmes qui sont une possibilité :

1. L'offre de Fermax consiste à dupliquer le vidéophone existant sur le panneau extérieur du bâtiment. Avantages : Cette offre est la moins chère. Inconvénients : Le vidéophone existant ne fonctionne pas au 2ème et 3ème étage. Il y a un problème de câblage dans le canal technique, qui n'est pas accessible. Le concierge n'a pas accès à ce système. Prix : 7.241,30 €
2. L'offre d'Intratone est le même système que celui installé à Brusello. Avantages : Standardisation des systèmes de vidéophonie Le concierge est intégré et peut contrôler l'accès à Strelli. Le système peut être géré avec une application smartphone. Inconvénients : L'offre est plus chère que Fermax. Le système communique avec les locataires via leurs smartphones. Prix : 12.616,83 €
3. L'offre de 2N est un système basé sur IP et serait intégré au réseau du bâtiment. Avantages : Le système est très fiable et offre une intercom vidéo de haute qualité. Le système peut être géré à distance. Le concierge peut être intégré et peut contrôler l'accès à Strelli. Inconvénients : C'est le système le plus cher. Il nécessite l'installation d'un écran de vidéophonie connecté au réseau

Ethernet dans chaque entité. Prix : 20.105,46 € Cfr l'acte de base, l'entretien du mécanisme d'ouverture de porte, de parlofonie, etc. est un coût à répartir entre les propriétaires de Strelli. Dans le passé, cela a également été appliqué à l'envers pour des affaires relevant de cette clé à Brusello. Il s'agit en effet d'une adaptation d'un système d'ouverture de porte insuffisant aux exigences actuelles (cfr sans-abri) et non d'un remplacement de la porte. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle clé de répartition.

L'AG est d'accord avec cela. La préférence des présents de Strelli et des mandataires va à Intratone. Ce système peut donc être choisi. Pour : à l'unanimité

7. Proposition pour la réserve d'épargne

La ACP décide qu'elle ne constituera pas de réserve d'épargne.

Pour : à
 l'unanimité

8. Décharge et votes sur les mandats du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et du syndic (vote 50 + 1 %)

- Décharge et prolongation du mandat Cc

Décharge Cc pour l'exercice écoulé

Le résultat du vote :

Pour : à l'unanimité

L'assemblée générale a donné décharge au Cc pour l'exercice écoulé.

Prolongation du mandat Cc

Élection du mandat Cc (vote 50 + 1 %)

Les membres suivants ont été élus comme membres du Conseil de copropriété :

- Luc De Groote
- Frank Boes
- Dirk Vandeveldde
- Gregory Rasson

Le résultat du vote :

Pour : à l'unanimité

- Décharge et prolongation du mandat du commissaire aux comptes

- Décharge du commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé

Le résultat du vote :

Pour : à l'unanimité

L'assemblée générale a donné décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.
Déclaration du commissaire aux comptes :

Le commissaire aux comptes déclare que cette mission a été réalisée dans le cadre de l'article 577-8/2 du Code civil. Par conséquent, cela consistait en un examen des documents comptables et des comptes de l'exercice et leur vérification par rapport aux budgets, établis par le syndic concernant la gestion quotidienne et les coûts exceptionnels prévisibles. En conclusion, je déclare que les documents comptables donnent une image fidèle et sont conformes à la législation du 02.06.2010 sur la copropriété.

- Mandat du commissaire aux comptes

L'assemblée générale a voté comme suit :

Pour : à l'unanimité

Monsieur Luc De Groote élu commissaire aux comptes.

- o Décharge et prolongation du mandat du syndic

- Décharge du syndic pour l'exercice écoulé

Le résultat du vote :

Pour : à l'unanimité

L'assemblée générale a donné décharge au syndic pour l'exercice écoulé.

- Prolongation du mandat du syndic

Le mandat de De Syndicus BV est prolongé pour une période d'un an par les membres présents de l'assemblée générale.

Le résultat du vote :

Pour : à l'unanimité

Le Cc peut signer le contrat avec le syndic.

9. Extension des compétences de la CC et/ou commissaire en concertation avec le syndic. Nouveau contrat de syndic

Le montant de la concurrence pour le Cc était ici de 7500 euros et la demande est de l'augmenter à 12.500 euros.

Le résultat du vote :

Pour : à l'unanimité

10. - Vote sur la rémunération de la CC

Le bâtiment vieillit chaque année et entraîne plus de travail pour CC/ commissaire afin de tout garder sous contrôle. Pour 24-25, nous proposerions également comme indemnité de bénévoles :

Frank Boes : visites sur place et organisation du calcaire des WC à écoulement continu et suivi du problème de l'adoucisseur d'eau : 150€

Dirk Vandeveld : suivi des problèmes de porte Strelli + surveillance des problèmes de WIFI : 150€

Gregory Grasson : diverses visites sur place et suivi des problèmes détectés + surveillance de l'excès d'EGEI : 250 €

Luc De Groote : s'occupe quotidiennement de l'administration pour traiter les problèmes soulevés par les membres du CC, les copropriétaires, le syndic, le comptable du syndic, l'exploitant de Diggit, l'avocat dans la procédure en cours (compte tenu du changement de syndic), des polices d'assurance,....

La comptabilité est également contrôlée en tant que commissaire, les prix de location sont négociés avec Diggit, et les anomalies sont parfois discutées directement avec les fournisseurs (par exemple Vivaqua). Nous essayons de maintenir une vue d'ensemble de tous les problèmes dans notre bâtiment : 300€

Total CC : 850€

Le résultat du vote :

Pour : à l'unanimité

11. Événements de l'année écoulée :

- Nouveau réseau Wi-Fi

- **Conciergerie avec tâches élargies**
- **Assurances**
- **Visites des lieux pour détection des problèmes**

À Strelli, il y a un problème avec la porte d'entrée qui ne peut pas être fermée, ce qui fait que des sans-abri dorment dans le porche en hiver, avec un impact négatif sur les locataires. Cependant, le facteur doit pouvoir livrer des colis aux locataires et les locataires doivent être joignables pour les visiteurs lorsqu'ils sonnent à la porte intérieure. Le mécanisme de fermeture de la porte d'entrée doit donc être remplacé par un mécanisme qui ne peut être ouvert qu'avec un badge, pouvant être actionné par les locataires à l'intérieur lorsqu'on sonne et les colis peuvent être reçus par le concierge. Le système de parlophonie doit être adapté au système existant pour les appartements

Selon l'exécution, il y a 3 devis (voir pièce jointe). Étant donné que c'est pour Strelli, nous laissons les copropriétaires de Strelli choisir principalement quelle exécution sera adoptée. Les propriétaires de Strelli qui ne peuvent pas être présents à l'AG ou se faire représenter peuvent transmettre leur choix à CC.

Au début de cette année, l'équipement wifi a été renouvelé en raison des nombreux problèmes de WIFI du passé. Dirk Vandeveld (membre de CC) et le commissaire ont suivi cela de près via des réunions d'équipe. Le coût était limité car nous avons choisi un prix d'abonnement augmenté à payer par l'utilisateur (fait partie du forfait EGEI que nous avons pris en compte) ou un coût d'installation élevé à payer par les propriétaires en une seule fois. Après l'installation, il n'y a plus eu de problèmes d'internet notables. Dirk surveille numériquement d'éventuels problèmes d'internet. Ainsi, mi-décembre, le WIFI est tombé plusieurs fois en panne mais cela était dû à un fusible qui a sauté à cause d'un court-circuit d'un appareil quelconque.

Greg Grasson (membre de CC) visite le bâtiment quelques fois par an et fait un tour pour constater visuellement d'éventuels problèmes dans le bâtiment. Il surveille également numériquement les consommations de services publics pour détecter d'éventuelles consommations excessives et les transmettre au Syndic et/ou à Diggit qui peuvent alors prendre des mesures appropriées en cas de consommations élevées persistantes. Avec le CC et le nouveau syndic, nous avons réussi à faire exécuter les tâches de nettoyage et d'entretien du jardin par la concierge Vera à partir du 1/9/24. Voir le rapport du commissaire aux comptes. Des outils supplémentaires ont également été mis à la disposition de la concierge : tondeuse à gazon rechargeable et nettoyeur haute pression Kärcher (terrasse).

Le Syndic et le commissaire ont examiné les polices d'assurance existantes en termes de garanties et de tarification. Avec l'accord du CC, nous avons changé de courtier et de compagnie. Nous avons obtenu une réduction sur les polices existantes d'environ 1700 € et cela contre des couvertures plus larges (par exemple, police d'incendie : auparavant, il était énuméré ce qui était garanti ; maintenant tout est assuré à l'exception de l'énumération de ce qui est exclu. Ce qui n'est donc pas exclu est assuré). Nous avons utilisé cette réduction pour souscrire une assurance protection juridique étendue de 2500€/an. C'est une police très coûteuse, mais elle offre une protection contre les erreurs de nos parties contractantes, comme par exemple les entrepreneurs, le syndic,... Nous ne voulons plus vivre le fait de ne pas être protégés contre les erreurs de Verimass comme cela a été prouvé dans le passé + notre procédure en cours contre le maître d'œuvre/promoteur immobilier. De plus, les copropriétaires qui ne paient pas (à temps) seront assignés en justice avec des frais supplémentaires à la clé.

12. État de la procédure en cours et remboursement partiel des avances EGEI pendant la crise énergétique

La procédure en cours (échangeurs de chaleur calcifiés) contre le promoteur immobilier/le maître d'œuvre a encore été reportée (jusqu'à fin mai). Après la livraison définitive de notre bâtiment, des pertes d'eau ont été constatées en raison de toilettes qui fuient. Il s'avère que l'adoucisseur d'eau qui devait être ajouté pendant la procédure n'est connecté qu'aux conduites d'eau chaude. Le précédent syndic a proposé de remplacer les toilettes (1000€/pièce !) car les WC étaient de fabrication polonaise et les pièces ne pouvaient pas être remplacées. Un entrepreneur privé de Frank Boes (membre de la CC) pouvait réparer/remplacer les pièces (250€/toilette). Afin d'éviter à nouveau le calcaire à l'avenir (l'eau à Bruxelles est apparemment très dure) et de préserver tous nos appareils sanitaires, la CC propose d'installer un nouvel adoucisseur d'eau qui est raccordé à la fois à l'eau froide et à l'eau chaude. Il n'y a pas physiquement assez de place pour un adoucisseur d'eau supplémentaire et l'adoucisseur existant est trop petit pour adoucir également l'eau froide. Frank suit cela avec son entrepreneur. Le devis a été reçu le 22 décembre et s'élève à 55.474,87 € TTC, le coût d'installation doit encore être déterminé. À notre conseiller dans la procédure en cours, ces nouveaux problèmes ont également été pris en compte, mais il y a peu de chances de succès puisque le bâtiment a déjà été livré définitivement entre-temps. Si nous ne demandons rien de plus, nous ne recevrons certainement rien.

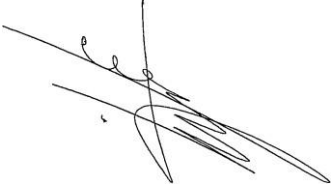
13. Présentation de Diggit

Cela a été renvoyé et est disponible pour les copropriétaires à demander.

Le syndic a passé en revue le procès-verbal de la réunion. L'assemblée générale a approuvé le procès-verbal.

Le syndic offre également aux propriétaires la possibilité de signer ce procès-verbal. Le procès-verbal signé peut être consulté par les copropriétaires au bureau.

Fin du procès-verbal



Signature du Syndic

Signature du commissaire aux comptes

Signature du Président

Signature du commissaire aux comptes

Kolonel Begau
 3012 Wilsele
 LEUVEN
 032 (0) 16 88
 leuven@desyr



Signature du Secrétaire

Signature du commissaire aux comptes

4 59 15 54
 yndicus.be

HASSELT

Sint-Truidersteenweg 206 bus 1
3500 Hasselt
+32 (0) 11 26 40 70
hasselt@desyndicus.be

DIEST

Eduard Robeynsaan 4
3290 Diest
+32(0) 13 32 23 98
diest@desyndicus.be

LEUVEN

Kolonel Begaultlaan 75 bus 101
3012 Wilsele
+32 (0) 16 88 68 06
leuven@desyndicus.be

GEEL

2440 Geel
+32 (0) 14 59 15 54
geel@desyndicus.be

LIER