

Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »

Sise Avenue Maxime Van Praag 1 à 1180 Uccle.

N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 MARS 2025

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 consultable au siège du Syndic.

Le 13 mars 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans le hall de l'immeuble sise Avenue Maxime Van Praag 1, 1180 Uccle.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 26/02/2025.

La séance est ouverte à 18H16. Monsieur Romain PEETERS représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui assure le secrétariat de séance.

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

Les 35 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43 forment 866/1.000èmes 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 ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr MCARTHUR.

820 / 866 quotités pour,
46 / 866 quotités contre, GRIESS (23 quotités) ; DE WIN (23 quotités)

2. Etat du ou des contentieux en cours ;

M.Aarab – EL Fraihi Mouttaki : Le montant de la créance est de 5.847,89€ (4T2024).

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la procédure.

3. Informations à donner au sujet de la problématique récurrente de l'absence de facturation d'acompte d'eau par l'organisme Vivaqua. A défaut de régularité au sein de leur service facturation, imputation dans les décomptes de charges trimestriels d'appels de provisions en attente de réception des factures de consommation réelle.

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

4. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/2024 ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

5. Rapport du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par les membres du Conseil de Copropriété.

6. Décharges à donner

- 6.1. 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.
- 6.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Vérificateur 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.
- 6.3. 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.

7. Nominations statutaires et mandats

7.1. 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 LUO.
- Assesseur 2 : Mr KAMP.
- Assesseur 3 : Mr TASTIEL
- Assesseur 4 : Mr GRIESS.
- Assesseur 5 : Mr MC ARTHUR.
- Assesseur 6 : Mme SANEI.

7.2. Vérificateur aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Vérificateur aux comptes en nommant à cette fonction Mr DE WIN.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Vérificateur aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

7.3. 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.

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

8. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

- 8.1.** Information à donner concernant le compte rendu effectué par le groupe de travail au sujet de la réfection et de l'étanchéité des terrasses supervisées par le bureau d'architecture GNS.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du compte rendu établi par les membres du groupe de travail. Il est rappelé que l'entretien des terrasses constitue une obligation de l'occupant.

- 8.2.** Décision à prendre quant à réaliser le projet de réfection des terrasses de la façade avant et latérales et du choix de l'entreprise devant réaliser les travaux. Le tout, incluant la souscription d'une assurance Tous Risque Chantier, une assurance garantie décennale ainsi que le suivi et la réception de chantier par l'architecte GNS, la mission de coordination sécurité-santé par Securisan. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ne pas réaliser ce projet.

839 / 839 quotités pour,
27 / 866 quotités abstention, KHOURY (27 quotités)

- 8.3.** A défaut de réalisation du projet de rénovation globale, décision à prendre quant à mettre en œuvre une solution alternative consistant à ajouter une couche d'étanchéité sur les points faibles des terrasses à savoir dans la rigole et en-dessous de la 1^{ère} rangée de dalle silex sur l'extrémité extérieure de la terrasse. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Voir rapport du groupe de travail au chapitre « solution alternative »)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour entreprendre les réparations nécessaires sur les terrasses concernées par la problématique d'infiltrations et ce pour un budget maximal décisionnel de 40.000,00€.

Les propriétaires qui sont concernés par cette problématique et qui ne se sont pas encore manifestés, sont priés de le signaler auprès du syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 8.4.** Possibilité de mettre en œuvre une 3^{ème} solution consistant à rénover intégralement les terrasses suivant le même procédé que celui exposé au point 8.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Voir point 8.3.

- 8.5.** Décision à prendre quant à accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A. pour le suivi de chantier au taux horaire de 60,00€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Sans objet

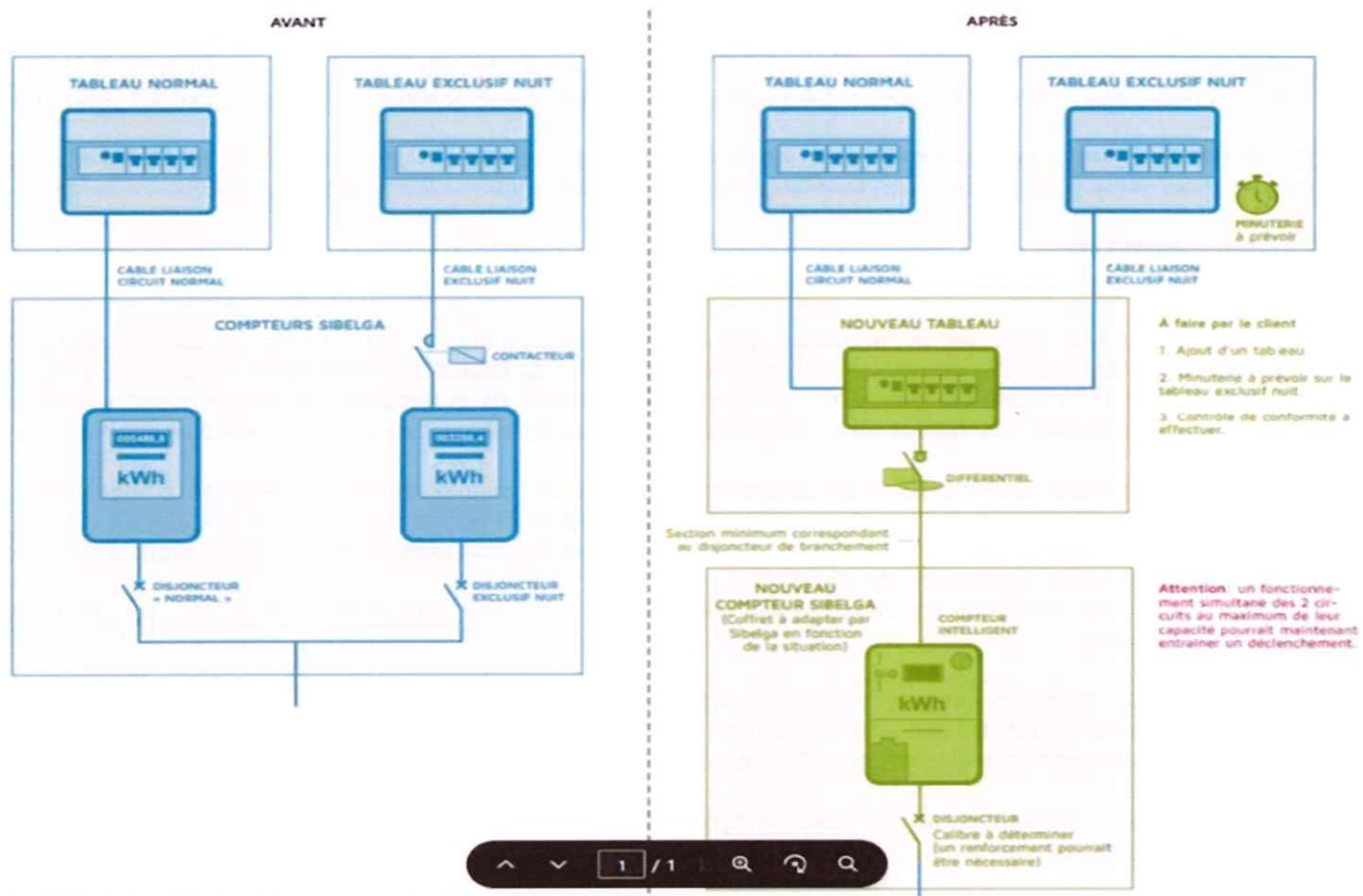
- 8.6.** Décision à prendre quant à remplacer les compteurs d'eau existants par la nouvelle technologie à relever à distance en formule location. Dans le cadre de ce remplacement, décision à prendre quant à placer des clapets anti-retours afin d'éviter les perturbations sur la distribution d'eau. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ne pas remplacer les compteurs.

8.7. Informations à donner au sujet du remplacement futur des compteurs électriques de l'immeuble par la nouvelle technologie Sibelga de type compteur intelligent. Ceci aurait pour conséquence la suppression des compteurs actuels et donc la suppression des compteurs exclusifs nuit. Sibelga étudie notre dossier ainsi que celui de l'immeuble voisin Bearn. Des informations plus précises seront communiquées aux copropriétaires dès que le plan d'action aura été confirmé par Sibelga.

2B. Adaptation du circuit intérieur : ajout d'un petit coffret

Situation : 1 disjoncteur par circuit



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

8.8. Information à donner afin d'anticiper les futures obligations PEB.



*Ces dates dépendent de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 1er janvier 2026 au plus tôt. Tous les logements devront alors disposer d'un certificat PEB pour le 1er janvier 2031 (5 ans après) et l'objectif PEB 150 devra être atteint pour le 1er janvier 2046 (20 ans après).

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

9. A la demande de Mme BODSON :

*« Dans le cadre des recommandations du certificateur PEB pour améliorer les performances énergétiques du rez-de-chaussée et supprimer les ponts thermiques, nous soumettons la proposition suivante :
Isolation des plafonds des couloirs des caves situées sous l'appartement du rez gauche. La zone concernée est limitée à la zone située à droite en sortant des ascenseurs. La zone située vers les garages et local poubelles/caves n'est donc pas concernée. Comme il n'y a pas de passage de câbles au plafond dans cette section, il est possible de coller des plaques isolantes composées de polystyrène, agréées par les services de pompiers, d'une épaisseur entre 5 et 8 cm sur les plafonds.
Les caves individuelles ne sont pas concernées par cette opération qui serait effectuée aux frais exclusifs des propriétaires de l'appartement du rez gauche. »*

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de la demande et décide d'accepter la proposition de Mme BODSON. Les travaux seront réalisés sous son entière responsabilité.

10. A la demande de Mme DEGAUTE – NORRENBURG (D9) :

A la demande de Mme DEBRUYNE (C2) :

A la demande de M Teodorescu (B1) :

« Demande à l'ACP de créer une ouverture dans un mur structurel ou agrandissement d'une ouverture existante sous réserve de présentation, au syndic et au Conseil de Copropriété, des documents requis, notamment un rapport d'ingénieur en stabilité stipulant les dispositions devant être prises. Il est également recommandé de souscrire à une police d'assurance « chantier » impliquant un état des lieux préalable des étages inférieurs et supérieurs à l'appartement concerné. L'ensemble des documents devront être présentés avant le démarrage des travaux. »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des demandes des copropriétaires et décide d'en accepter la mise en œuvre moyennant le respect des dispositions exposées ci-dessus. L'ensemble des documents devront être présentés avant le démarrage des travaux.

11. Rappel quant au respect de la procédure à suivre dans le cadre de travaux dans les appartements :

Comme de coutume lors d'un nouvel achat ou dans le cadre d'un rafraîchissement d'appartement, des travaux de rénovation s'imposent. Ce type de travaux génère souvent des nuisances au sein de l'immeuble. Afin que tout se passe pour le mieux et qu'on évite des soucis, nous vous rappelons ci-dessous les règles en vigueur :

- 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,...). Les travaux ne doivent pas créer de nuisances sonores avant 9H et après 17H du lundi au samedi selon l'Arrêté du 21/11/2002 de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Ne pas utiliser l'ascenseur comme monte-charge (pénalités administratives 150€). L'ascenseur est destiné au transport de personnes et non pour des marchandises lourdes et encombrantes. Pour ces dernières, vous devez utiliser un lift extérieur en prévenant le concierge au numéro suivant : Hugo 0477/58.93.31.
- 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). Il est également obligatoire de protéger les parois et le sol des ascenseurs avec du plastique ou avec du carton.
- Ne pas réaliser de travaux sur les parties communes et sur des éléments structurels sans l'accord de l'Assemblée Générale. Nous insistons sur ce point car tous les éléments de votre appartement ne vous appartiennent pas spécialement en totalité. En effet, les gaines techniques, mur porteur,...qui transitent par votre appartement sont des parties communes.
- Ne pas intervenir sur les canalisations d'alimentation et d'évacuation d'eau communes.
- Ne pas modifier l'aspect esthétique des façades sans autorisation de l'Assemblée Générale (aménagement des terrasses, tente solaire,...)
- Lors de remplacement de châssis, d'installation de volets extérieurs ou de tente solaire, le copropriétaire est prié d'en prévenir le syndic avant la commande, afin de s'assurer du respect de l'harmonie des façades.

Quelle que soit leur nature, les travaux menés dans les appartements le sont sous la responsabilité solidaire du propriétaire et de l'occupant !

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rappel des dispositions ci-dessus.

12. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour charger le notaire François Marcelis d'établir la refonte des Statuts suivant la création d'un acte pour l'ACP principale (2.000,00€ représentant la quote-part de 40% de 5.000,00€ pour Aquitaine) ainsi qu'un acte séparé pour l'Association particulière Aquitaine (2.500,00€) tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

13. Informations à donner sur les contrats en cours dans la copropriété : AIB Vinçotte, Proximus, Schindler, Bruxelles propreté, Engie, Vivaqua, Wilink, Caloribel, Eurodynamics, Curnet, Tectum, Lambotte, Mr. Hugo Lopes Salazar, Partena, Mensura, La Gestion d'Immeubles sa.

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, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

14. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété à hauteur de 10% du budget annuel voté en Assemblée Générale. Ceci permettra de couvrir les imprévus et ce uniquement en cas de besoin.

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

15. 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 de cette proposition.

16. 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, en concertation avec le conseil de copropriété, pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

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

17. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informé des dispositions des Statuts.

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

18.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 45.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 45.000,00€.

18.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 66.507,92€. Décision à prendre quant à l'alimentation de ce fonds.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 25.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 6.250,00€ à lancer au 1T2025.

19. Présentation du budget de l'exercice 2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

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 adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 168.650,00€.

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 20H22.

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 13/03/2025.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPI-BIV 504140



Laurent LEGROS
Administrateur

