

Association des Copropriétaires
Résidence « PENELOPE II »
Avenue Pénélope, 37-39
1190 Forest
BCE: 0834.614.823

Procès verbal : Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 25 avril 2024 à 17h30

Tenue 17, Boulevard de la plaine à 1050 ixelles

- Prise des présences à partir de 17h15 -

1. Validité de l'assemblée générale

Monsieur Appenzeller ouvre la séance à 17H30 et déclare celle-ci valable, 9 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés et totalisent 913 quotités sur 1.000.

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 Van Houtvin 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

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la seconde quinzaine du mois d'avril.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 24/04/2025 à 18h00.

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

Le remplacement de la carte sim a été effectuée ainsi que la levée des remarques du sect.

Le contrôle de la cuve à mazout a été effectué.

Le remplacement du purgeur chaudière a été effectué.

Il est à noter que Proximus n'a pas placé la fibre optique.

Ils sont arrivés le premier jour (17/11) et ils ont percé les sols du 4^{ème} et ont immédiatement sinistré la copropriété. Proximus est intervenu sans prévenir personne.

à ce jour le sinistre est toujours existant et la fibre n'est pas placé

Il y a le dossier changement de calorimètre qui pose de gros problème. Le dossier est toujours en suspens à ce jour pour la pose de radio fréquence. Une décision sera établie au point 10.c.

La démarche de Proximus a été prise de manière cavalière. Proximus a reçu un accord par mail de la part de Couet & Associés. Accord qui n'a, préalablement, pas été demandé à la copropriété Penelope II. Le syndic a demandé le rapport préliminaire signé donnant accord. Ce qui n'a, à ce jour, pas été produit de la part de Proximus. Il est à prendre en compte que trous et percements dans les carrelages, dans le mur au-dessus du linteau de la porte menant aux caves, dans le coffrage ont été fait de manière non professionnelle et à l'opposé des règles de l'art. Il est rappelé que cela aurait pu être fait par la façade, par exemple. Une remise en état à l'identique est

demandée à la société ayant causé le tord à la copropriété ainsi qu'une indemnisation pour les troubles et les dégradations.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le collègue des commissaires aux comptes s'est réuni le 22/04. Messieurs Van Houtvin et Martens effectuent leur rapport en séance.

Le collègue des commissaires aux comptes demande à obtenir une explication sur l'opération diverse : 0034 concernant : (BAGE CLEANING - 0556-2023-0FAR - 10/2023).

Arrivé de Swennen – Van Audenhove (107Q).

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

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 31/12/2023 et donne décharge et quitus au syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

En date du jour, les arriérés sont de 12.658,17€.

Il est rappelé que le décompte a été envoyé le 16.04.

À titre de comparaison, avant l'envoi du dernier décompte, les arriérés étaient de 2.587,51€.

6. Procédures judiciaires en cours

Néant.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

i. Dossier Proximus

La société Proximus a percé des canalisations durant le passage de la fibre optique causant un sinistre au 4^{ème} étage Chez Monsieur Figueiredo Da Silva et dans les communs.

Le dossier est en cours avec la société a-net Service qui se voit recevoir le dossier en sous-traitance de la part de Proximus. Ce dossier a été transmis au courtier afin de mettre plus de pression et d'avancer.

ii. Dossier SN4 :

Le dossier a été envoyé à l'assurance le début avril.

Il est établi que la cause est un problème de pose du flexible d'alimentation d'eau de la machine à laver de chez Madame Moulin coulant dans l'appartement du dessous.

iii. Dossier SN5 :

Sinistre provenant de la canalisation privative du 3G.

Des dégâts sont constatés chez Madame Moulin.

Nous attendons le retour de l'assurance afin de savoir si la cause est prise en

charge. Il sera nécessaire de disposer d'un devis de remise en état des conséquences.

iv. Dossier SN6 :

Sinistre depuis la toiture vers l'appartement 5D.

La société est passée le 24.04.2024.

Le rapport n'est pas encore disponible.

Le rapport oral du corps de métier a indiqué qu'il est question d'un pont thermique. Néanmoins, il a été constaté des déchirures dans l'étanchéité mais non lié avec la problématique. Dès réception du rapport il sera transmis aux copropriétaires.

v. Dossier SN7 :

En mars 2023, Sibelga a effectué une intervention dans la rue.

Cela a causé une panne électrique et cette dernière a endommagé la carte d'alimentation de l'ascenseur. Cette carte a été remplacé en avril 2023 pour un montant de 901,00€TVAC. Il est demandé de déclarer ce point afin de faire le suivi avec Sibelga pour se voir remboursé de la somme de 901€.

Il est fait état que Sibelga ne donnera aucune suite favorable au dossier.

Sibelga préconise un introduction du dossier à l'assurance bâtiment (clause action électricité).

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission.

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au conseil de copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission.

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés aux commissaires aux comptes.

c. Syndic pour sa gestion

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne donne pas décharges et quitus au syndic.

Contre(714q) : BERU - SALEMBIER Pacôme - Chloé , IFFLAND - KUPERMAN Anton - Eva ,
LEWEK , MARTENS Vladimir, MOULIN Hélène, VAN HOUTVIN Xavier Dominique Claire,
VEEKMAN Martine

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Le conseil de copropriété est composé de Mesdames Kuperman et Moulin ainsi que Monsieur Van Houtvin.

Madame Salembier est candidate pour rejoindre le conseil de copropriété.

à l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réélire les membres et d'inclure la candidate Madame Salembier.

Il est rappelé que ce n'est pas parce que le conseil de copropriété est élu que l'ensemble des copropriétaires doivent se décharger d'une implication dans l'immeuble.

Le syndic rappelle la nécessité de s'investir pour l'entretien de son patrimoine.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Messieurs Van Houtvin et Martens sont candidats à leurs réélections.

à l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réélire les membres.

10. Point demandé par des copropriétaires.

a. Conformité ascenseur

i. Il est demandé de changer de place l'échelle

À l'unanimité, l'AG donne accord sur la décision et il est demandé de déplacer l'échelle, *SANS FRAIS POUR LA COPROPRIÉTÉ.*

b. Humidité ascensionnelle

i. Demande de devis

Une société sera mandatée pour effectuer la recherche de fuite. Ce dossier sinistre sera ouvert sur l'humidité qui rentre dans le hall par effet ascensionnel.

c. Caloribel

i. Demande d'information sur les nouveaux calorimètres

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour donner accord au syndic pour signer la pose de calorimètre en radio fréquence.

Pour Madame Moulin, il sera demandé accord pour la pose afin que cela n'affecte pas l'esthétisme. L'idée est de faire le dernier relevé et l'installation de manière simultanée afin d'éviter plusieurs passages come déjà demandé.

d. Évaluation d'un audit en vue d'une mise en conformité future aux normes énergétiques

À l'unanimité il est demandé de faire un appel d'offre pour un expert qui effectuerait l'étude (d'un point de vue novateur). Cet appel d'offre sera fourni au conseil de copropriété.

à l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour choisir l'expert qui effectuera la mission (mission reprise : métré, cahier de charges, appel d'offre, suivi et réception du chantier.)

e. Remboursement AG 2022 non tenue >> sous forme de crédit de frais de Syndic (cf. PV de l'AG du 27/04/2023)

À l'unanimité, l'Assemblée générale fait référence à la décision 4.a. du PV 2023.
En outre le montant demandé est une indemnisation de 1 450€ (1trimestre et une AGE du contrat 2019).

Ces éléments ont été expliqué et promis de manière orale lors de l'Assemblée Générale 2023. Lesdites discussions à ce sujet n'ont pas été indiqué dans le PV 2023. Cette indemnisation est demandée car aucune AG n'a eu lieu en 2022 et cela a eu pour conséquence de retarder l'ensemble des dossiers causant un préjudice à la copropriété dans le cadre du suivi.

f. Rappel de soustraire aux charges de juillet 2023 les frais de retard

Madame Veekman conteste les frais de rappel.

à l'unanimité l'assemblée générale demande un remboursement des frais de rappel de juillet 2023 (140€ au total).

g. Application du tarif petite copropriétés suite à la reconduction pour un an auprès de Couet

Le contrat proposé n'a pas été signé par la copropriété

11. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

i. Comparaison des devis pour assurance incendie (Ethias, Baloise, Vivium, Axa).
Bage Cleaning – Nettoyage, Electricité – Total, Hydrobru – Eau, Crombez & Baeyens – Ascenseur, AIB – Sect, Baloise – Assurance. Le syndic rappelle le point 13.b.

Un appel d'offre doit être fait pour l'assurance.

ii. Contrat jardinier

La gestion sera faite entre les copropriétaires et en cas de nécessité, il sera proposé un contrat sous base du mandat fourni au point 13.b.
Il sera vu et confirmé que le contrat avec le jardinier actuel est bien suspendu.

iii. Contrat nettoyage

Il devra être demandé un cahier des charges au nettoyeur.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 41.100€.

Le syndic rappelle que la comptabilité est en frais réel.

Par conséquent, le budget est établi à titre informatif.

c. Fonds de roulement

En date du 31/03/2024, le fonds de roulement s'élevait à 2.161,45€.

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'élevait à 16.068.21€.

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 4 appels par an de 3.000 € chacun à partir du début du 3^{ème} trimestre 2024.

12. Inventaire Amiante – information et choix du prestataire (voir annexe)

Notre rôle en tant que Syndic est de sensibiliser la copropriété sur l'importance des risques d'exposition prolongée à ces fibres qui peut malheureusement causer diverses maladies (cancer de la plèvre, le revêtement des poumons, ou du péritoine, membrane de la cavité abdominale, l'asbestose, le cancer des poumons, le cancer du larynx...).

SOCIETE	PRIX	ECHANTILLONS	TOTAL BUDGET	DELTA EN FAVEUR DE CB
PEGASE				
1-10	295,00 €	105,00 €	400,00 €	20,00 €
11-20	420,00 €	105,00 €	525,00 €	145,00 €
21-30	550,00 €	105,00 €	655,00 €	202,50 €
31-40	640,00 €	105,00 €	745,00 €	292,50 €
41-50	725,00 €	105,00 €	830,00 €	377,50 €
51-60	850,00 €	105,00 €	955,00 €	341,25 €
61-100	950,00 €	105,00 €	1.055,00 €	441,25 €
CB CONSEIL				
1-20	297,50 €	82,50 €	380,00 €	
20-50	370,00 €	82,50 €	452,50 €	
50-100	531,25 €	82,50 €	613,75 €	

MOMMAERTS N'a pas remis offre malgré les relances

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide de travailler avec CB Conseil.

13. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

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.

Les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre. A l'unanimité, la résolution est approuvée.

- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue
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
À l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour un montant de 2.500€ par an.

14. Election du Syndic - majorité absolue

- a. Reconduction Couet & Associés
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet n'est pas réélu.
L'analyse de différent syndic a été effectué depuis des années et d'avantage sur l'exercice 2023 au vu du manque de gestion de la copropriété.
L'assemblée générale déplore que le gestionnaire actuel ne soit pas intervenu sur le dossier préalablement et félicite Monsieur Appenzeller pour sa gestion des derniers mois et sa tenue de l'AG.
Le syndic Couet et associés stoppera sa mission au 30/09/2024.
- b. Désignation d'un syndic en cas de non-reconduction
À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'élire la société Abiss Sprl dont le siège social est situé Chaussée d'Alsemberg 880 à 1180 Uccle inscrit à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0561.721.753, et représenté par Sigrid Pletinckx.
Le syndic précité prendra mission à partir du 01/10/2024.
Le syndic Abiss aura 1 mois à daté de sa prise de fonction pour demander de récupérer les archives et tout élément référent à la copropriété.
- c. Mandat pour la signature du contrat avec nouveau syndic
À l'unanimité l'assemblée générale donne mandat au président de séance (Monsieur Van Houtvin) pour signer le contrat avec le syndic Abiss.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 :00.

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

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

 
