

Bruxelles, le 02 juillet 2024

ACP LES ECRINS (N. Entr. : 0832.592.075)
avenue de l'Echevinage 1 A
1180 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Juillet 2024

Le 02 Juillet 2024 à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Suivant la liste des personnes présentes ou représentées, l'Assemblée compte :

		sur	%
Copropriétaires présents	4	9	44,44
Copropriétaires représentés	2	9	22,22
Copropriétaires absents	3	9	33,33
Totaux	9	9	99,99
AG valide en participants		6	66,67
AG valide en quotités		774	77,4

Il a été dressé l'inventaire de présence des copropriétaires présents (Mme Wollrab , M. Heymans, M. Goetghebuer, M. Matsas) et de ceux qui se sont fait représenter (Mme Gaudissart et M. Verhulst). Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du Président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Heymans président de séance et le syndic représenté par Alain MATSAS assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Nomination du Président et secrétaire de séance	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

2. Approbation des comptes

L'Assemblée Générale approuve / ~~n'approuve pas~~ les comptes de l'exercice 2023.

Approbation des comptes	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

3. Décharge au commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023.

Décharge au commissaire au compte	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

4. Syndic : rapport sur l'activité de l'année écoulée. Décharge au syndic

Le syndic expose l'activité de l'année écoulée :

Projet square des Héros 2-4 :

- **Inondation des garages.**

La canalisation d'évacuation faisant l'objet de la servitude a été remise en état. Le dossier n'est pas clos, voir mail que le Syndic a transmis aux copropriétaires le 19/06/2024.

La copropriété peut procéder au nettoyage des garages, le risque de récurrence d'inondation étant très limité bien que pas inexistant pour autant.

Débouchage de l'avaloir en bas de la pente du garage :

L'avaloir est de nouveau bouché.

La société de nettoyage nous l'a signalé. Toutefois, c'est l'utilisation systématique du tuyau d'arrosage par cette même société qui est grandement responsable de la récurrence du bouchage : les déchets végétaux sont rabattus vers l'avaloir.

Le Syndic a retiré fin juin 3 seaux entiers de déchets végétaux de l'avaloir.

Il faut continuer à veiller à ce que les feuilles mortes qui s'y accumulent soient régulièrement retirées.

Etanchéité toiture

Le syndic a contacté plusieurs sociétés de réfection de toiture. La majorité ont exprimé que du fait des galets recouvrant le roofing, on ne peut rien détecter visuellement. Une seule société est venue voir et nous a proposé un devis de 81.270 € pour la réfection complète. En parallèle, le syndic a consulté une ingénieure civile active dans le suivi de chantier de réfection de toitures plates.

Sur base de ces différents éléments, se lancer dans une réfection complète semble excessif à ce stade des observations. Il sera tenté d'établir un diagnostic plus précis à l'aide d'une caméra thermique afin de déterminer à quel endroit il pourrait y avoir infiltration. Monsieur Goetghebuer propose aimablement son aide dans cette démarche.

Ascenseurs

Contrôle Vincotte et prestations Technilift ; remplacement des coulisseaux

L'année écoulée fut encore compliquée et a demandé encore et toujours une énergie considérable sur ce sujet.

Technilift nous a annoncé en début d'année la nécessité de remplacer les coulisseaux de l'ascenseur électrique de l'immeuble. Un des technicien de Technilift qui était venu auparavant au sujet de la cellule photoélectrique avait exprimé entre les lignes que : « normalement cela se lubrifie ». Le syndic a également refait venir le consultant de Eles consult, lequel a constaté que les rails de guidage des coulisseaux étaient anormalement secs. Mais que les garnitures des coulisseaux étaient effectivement usées, et devaient être remplacées.

La copropriété a donc fait remplacer les coulisseaux, après divers échanges entre le syndic et Technilift, qui ont conduit à une révision à la baisse du devis (« mauvaise analyse sur la nécessité de refabriquer ou existence en standard des pièces à remplacer »).

NB : l'assemblée valide à l'unanimité que la facture de réparation des coulisseaux sera payée à partir du fonds de réserve, le fonds de roulement ne permettant pas de couvrir cette dépense non prévue.

Par ailleurs, depuis 3 rapports de contrôle Vincotte, le syndic fait remarquer que le contrôleur change a chaque passage (ce qui n'était pas le cas auparavant), et que des remarques apparaissent sur des éléments qui n'ont pas évolué depuis la mise au norme. Le syndic a tenté de prendre contact avec Vincotte pour obtenir des explications. Sans succès, il n'est plus possible d'obtenir un contact avec qui que ce soit chez Vincotte.

Technilift a effectué des travaux suite aux remarques apparues dans le rapport Vincotte de novembre 2023, rapport Technilift a l'appui. Les remarques sur les mêmes sujets sont toutefois réapparues dans le rapport de mai 2024. On tourne donc en rond.

L'assemblée décide de donner son renom à Vincotte et d'accepter l'offre de l'organisme de contrôle Van Hemelen qui avait été soumis aux copropriétaires.

Compte bancaire de la copropriété

Depuis fin 2021, KBC comptabilise 250 Eur de frais annuels forfaitaires, en sus des frais annuels de 24 Eur, pour les comptes de copropriété.

Les copropriétaires se renseigneront dans leur entourage pour savoir quelles banques acceptent encore les comptes de copropriété sans frais de compte exagérés.

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2023.

Décharge au Syndic	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

5. Évaluation des contrats de fournitures

Assurance : ALLIANZ.

Courtier : Coficre SPRC.

Electricité : Luminus.

Après analyse des tarifs, l'assemblée décide de conserver le tarif fixe souscrit auprès de Luminus.

Eau : Vivaqua.

Entretien jardin : Baby Green SPRL.

Entretien communs : Shambala SPRL.

Les prix de Shambala ont fort augmenté la dernière année. Le Syndic est mandaté pour demander une offre concurrente et négocier le cas échéant avec Shambala une révision de leurs tarifs.

Entretien ascenseur : Technilift.

Contrôle périodique ascenseur : AIB Vincotte. Renom au profit de Van Hemelen.

Téléphonie : Proximus.

Entretien extincteur : SICLI.

Location tapis : ABM.

Le syndic demandera également à Shambala (ou concurrent selon ce qui précède) de nettoyer l'aire intérieure des garages à l'eau.

Contrats de fourniture	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

6. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'AG mandate le conseil de copropriété pouvant engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 750 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles. Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine AG ordinaire.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

7. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1200 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

8. Etanchéité toiture

Voir ci-dessus « activité de l'année écoulée ».

Etanchéité toiture	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				

Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz
---------------------	--------------------------

9. Jointts terrasse arrière qui nécessitent réfection

Des photos des joints à faire refaire ont été prises et seront envoyées à la société BernalColor qui a réalisé les travaux de rénovation dans l'appartement de M. Goetghebuer. A défaut, l'entreprise ECOBA sera contactée pour ce travail.

Jointts terrasses arrières	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

10. Rafraichissement des hall et cages d'escaliers communs

Après avoir inspecté ensemble la cage d'escalier depuis les caves jusqu'au 3è étage, et avoir observé que le plafonnage a besoin de réfection à plusieurs endroits, l'assemblée vote un budget maximum de 10.000 Eur pour ces travaux. Plusieurs devis seront demandés et le conseil de copropriété se concertera pour choisir le soumissionnaire.

Rafraichissement cage d'escalier	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

11. Vote du budget

Le syndic montre un graphique de l'évolution des coûts de fonctionnement de la copropriété et expose l'augmentation observée liée à l'augmentation générale des coûts de la vie. Tous les fournisseurs ont indexé leurs prix. Certains davantage que d'autres.

L'assemblée Générale approuve un budget de 18.500 € pour l'exercice 2024.

Vote du budget	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

ly A

12. Appel de provisions (non soumis au vote)

Les provisions doivent être payées suivant les appels trimestriels émis par le Syndic.

Depuis le changement de syndic (anciennement EasySyndic), un appel de provision est à nouveau émis chaque trimestre par e-mail.

13. Fonds de roulement

Les copropriétaires ont décidé d'augmenter le fonds de roulement compte-tenu de l'augmentation des coûts des fournisseurs en général.

Fonds de roulement	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

14. Fonds de réserve

Le fonds de réserve s'alimente de 4000 Euros annuels.

En 2023, une seule dépense a été actée à son débit : la réparation des portes palières ascenseur côté rez-de-chaussée, pour un montant de 1967,36 Eur.

L'Assemblée Générale décide de continuer d'alimenter le fonds de réserve pour un montant de 4000 euros annuel.

L'appel se fera trimestriellement aux quotités selon les mêmes procédures que les appels de provisions.

Fonds de réserve	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

15. Nomination du Conseil de copropriété



L'assemblée décide de nommer le Conseil de Copropriété composé de Madame Wollrab, Monsieur Heymans, Monsieur Goetghebuer et Monsieur Matsas.

Nomination du conseil de copropriété	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

16. Nomination du commissaire aux comptes

L'assemblée décide de conserver la situation de l'année passée, à savoir la nomination du conseil de copropriété commissaire aux comptes.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

17. Nomination du syndic

M. Matsas se représente comme Syndic.

Nomination du Syndic	Oui	673	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	673		
	Abstentions Absents	327		
OUI	Colmant , Dams , Heymans-Gaudissart, Talvaz, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Mulliez			

NB : M. Matsas ne prend pas part au vote de ce point.

18. Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire

L'assemblée se tiendra dans un délai approximatif d'une année après la précédente.

Fixation de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire Statutaire	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

19. Tour de table

- Elagage des noisetiers du n°1 : le syndic adressera un courrier au syndic du n°1 pour demander l'élagage des noisetiers qui débordent largement de notre côté.
- Le nettoyage a l'eau du parking sera demandé à la société de nettoyage maintenant que le risque de re-inondation demeure très limité (voir activité de l'année ci-dessus)
- allumage automatique de la lumière quand on pénètre dans le garage en voiture & durée de l'éclairage insuffisante : le syndic augmentera le temps d'allumage via la minuterie sur le tableau électrique.
- Ordre intérieur de l'immeuble : M. Matsas veillera à ce que ses locataires n'encombrent pas le palier du 3è étage à l'extérieur de leur appartement, et leur rappellera les consignes d'ordre intérieur.
- Installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit de l'immeuble : en plus du devis de Brusol communiqué dans le cadre de l'assemblée, M. Goetghebuer a fait part à l'assemblée du devis de la société RenSol. La différence entre les 2 approches est que dans le second cas, l'investissement se fait sur fonds propres de la copropriété, alors que dans le 1^{er} cas, BruSol prend en charge les frais, mais s'attribue tous les certificats verts et de plus l'électricité générée n'est utilisable par la copropriété que moyennant un coût à payer à Brusol. La seconde option (sur fonds propres) est beaucoup plus rentable pour la copropriété dès lors que c'est la copropriété qui bénéficiera directement des certificats verts, et de l'électricité produite qui pourra soit être revendue, soit (ce qui demeure le plus intéressant) être utilisée en interne par les copropriétaires moyennant la mise en place d'une communauté d'énergie. Les copropriétaires ne sont pas forcés d'y participer tous, cela restera un choix libre à chacun.

Après débat sur les avantages de la seconde option, l'assemblée marque son accord pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur fonds propres. Cela sera financé par le fonds de réserve. Des devis concurrents seront toutefois demandés par le syndic en plus de celui de RenSol.

Installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit de l'immeuble	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			

- Suggestion de M. Matsas : mise en place d'un groupe Whatsapp propre à l'immeuble afin de pouvoir échanger rapidement sur des aspects pratiques quotidiens propres à l'immeuble (par exemple, en cas de panne d'ascenseur, est-ce que le service de garde de l'ascensoriste a été contacté, et dans quel délai il annonce pouvoir intervenir, etc ...).
Son utilisation devra volontairement être cantonnée aux **matières urgentes** pour lesquelles ce canal de communication se trouve plus approprié que le mail.
L'assemblée marque son accord pour la mise en place d'un tel groupe, dont l'administrateur sera le syndic. Chaque copropriétaire pourra interagir dans le groupe.

Création d'un groupe Whatsapp pour les sujet urgents quotidiens de l'immeuble	Oui	774	100%	Majorité absolue
	Non			La résolution est acceptée
	Voix exprimées	774		
	Abstentions Absents	226		
OUI	Goetghebuer, Heymans-Gaudissart , Matsas, Verhulst, Wollrab			
NON				
Abstentions Absents	Colmant, Mulliez, Talvaz			