ACP Partielle Résidence « LES CEDRES »
Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b
B-1170 BRUXELLES
N° BCE 0831.305.539

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'Association Partielle des Copropriétaires de la Résidence « LES CEDRES »,
Avenue Emile Van Becelaere 24-24a-24b à 1170 BRUXELLES,
tenue le jeudi 24 octobre 2019 à 18 HEURES 30
en la salle de réunion de la Résidence "Les Cèdres", Avenue Emile Van Becelaere 24 à 1170 BRUXELLES

ORDRE DU JOUR :

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée
2. Nomination du Président d'AG
3. Rapports sur l'exercice écoulé : syndic, conseil de copropriété, vérificateur aux comptes
4. Approbation des comptes au 30/6/2019
5. Décharges à donner au 30/6/2019 :
   - au syndic
   - au conseil de copropriété
   - au vérificateur aux comptes
6. Présentation du budget - approbation
7. Situation des retards de paiements des charges
8. Local poubelles → information
9. Situation travaux encore à entreprendre
   - ACP Cèdres
     - Réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)
     - Réfection façade nord (avant) → présentation travaux et budget
   - ACP Principale
     - Asphaltage aire de circulation
     - Infiltrations parties communes garages
10. Appel de fonds propre à prévoir et/ou financement
11. Energies renouvelables → cogénération / borne électrique → présentation et étude à envisager
12. Rappels règlement ordre intérieur
13. Elections statutaires
    - Conseil de Copropriété
    - Vérificateur aux comptes
14. Mandat du Syndic

PROCES VERBAL :

1-2 La séance est ouverte à 19 heures

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint.
En effet, **30.902/45.000 quotités** sont présentes ou représentées et **74/129 propriétaires** sont présents ou représentés.
La liste des présences détaillées est consignée au registre.

Le syndic, Madame Marie-France DE QUEVY, demande que l'assemblée procède à la nomination du bureau.
Est proposé comme président Mr DAMIENS.

L'AG marque son accord sur cette proposition

Le bureau est donc le suivant :
Président : Mr DAMIENS
Assesseurs : Mme VANDER SMISSEN et Mr BERTRAND R.
Secrétaire : Mme DE QUEVY

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation.
Le président souhaite la bienvenue aux copropriétaires et les remercie de leur présence.

3. Rapports sur l'exercice écoulé

*a) **Syndic** : ce rapport a été transmis préalablement à la présente AG.*

1. Travaux entrepris durant l'exercice écoulé et portés en charges :

- *Installation chauffage et eau chaude*
  - *Placement de 3 bacs de neutralisation de condensats et déviation évacuation.*
  - *Remplacement de la descente eaux usées chaufferie.*

- *Travaux généraux*
  - *Abattage de différents arbres le long de l'avenue Van Becelaere*
  - *Rabattage de l'ensemble des plantations en bordure de l'avenue Van Becelaere*
  - *Placement de bornes anti-stationnement sur l'esplanade en vue de la sécurisation*
  - *Placement de caméras dans la zone commune des parkings suivant AG*
  - *Remplacement du système d'ouverture de la porte des garages par un système de badges suivant AG*
  - *Remplacement des volets d'accès aux parkings suite à la vétusté et aux pannes récurrentes*

- *Travaux privatifs - Action vannes*
  - *Poursuite de l'action vannes de rayonnement et radiateurs*

Travaux à effectuer durant l'exercice à venir votés en AG :

- *Remplacement des tuyauteries horizontales d'évacuation des eaux usées (sanitaires + fécales) au niveau des garages au -1 et - 2*
- *Réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)*

Travaux prévus dans le plan prévisionnel et restant encore à effectuer :

- *Construction d'un enclos poubelles enterré*
- *Réfection façade nord (avant)*

2. D'autre part, des **sinistres** ont été déplorés de différents types :

- Corrosion tuyauterie de chauffage
- Descente des eaux usées communes et privatives
- Heurt de véhicules au niveau des abords

Ces sinistres ont été, en partie, couverts par l'assurance et la franchise a été portée en charges. Les sinistres dont les dégâts étaient en- dessous de la franchise (+/- 1.250 €) ont étés portés directement en charges.
Je rappelle à tous les propriétaires de faire en sorte de vérifier les différentes installations privatives (sous bain, sous évier, machine électroménager, vannes etc.). Les franchises des sinistres causés par négligence au niveau d'une installation privative sont portées à charges de l'occupant responsable.

L'action vannes a été poursuivie en 2019.
Toutefois, quelques appartements n'ont pas donné suite aux différentes demandes ou ont tout simplement refusé l'intervention.
En cas de sinistres causés par des vannes vétustes, les dégâts occasionnés ne seront pas pris en charge par l'assurance.

3. L'ensemble des **charges**, hors appels de fonds pour la Résidence "les Cèdres" pour 2018/2019, s'élevait à 312.287,63 € contre 304.815,79 € en 2017/2018.

La consommation de gaz de chauffage a augmenté de l'ordre de 6,4%. Le prix moyen a augmenté de 11,76%.
En ce qui concerne l'électricité, le coût total a augmenté de 25 % pour un prix moyen avant taxe de 25% supérieur.

Un nouvel appel d'offre pour la fourniture d'énergie a été effectué auprès de différents distributeurs : OCTA+ - TOTAL - ENGIE
En ce qui concerne la fourniture du gaz, TOTAL reste le plus intéressant bien qu'une augmentation de prix de l'ordre de 15% est prévue. En ce qui concerne la fourniture de l'électricité, TOTAL offre aussi le meilleur prix du marché nonobstant une augmentation de l'ordre de 10%.
Les nouveaux contrats d'un an ont pris cours le 1er juillet 2019.

*B) **Conseil de copropriété***
Le rapport du conseil de copropriété a été transmis préalablement à la présente AG.

"...
Cette année encore nous avons poursuivi dans une ambiance positive et constructive la tâche que l'Assemblée nous a confiée. Nous utilisons les compétences et l'expertise de chacun d'entre nous, poursuivant les mêmes objectifs de qualité de vie des habitants et de valorisation de l'immeuble, en tenant compte des obligations légales et de l'évolution des mentalités vers un plus grand respect de l'environnement.

Dans ce but, nous nous efforçons de faire respecter le Règlement d'ordre intérieur et nous en appelons aux principes d'éthique essentiels pour préserver de bonnes conditions de vie dans l'immeuble, ce qui n'est pas toujours simple.

Au cours de nos réunions régulières nous faisons le point sur l'état d'avancement des travaux en cours, sur les projets de travaux à entreprendre, et sur les points qui ne sont pas conformes au Règlement d'ordre intérieur.

1. **Chauffage :** les efforts et investissements réalisés au cours des années précédentes portent leurs fruits. La température dans les appartements a pu être régulée et est à présent à un niveau normal. Nous visons 21 à 22°, conformément à la décision prise précédemment en Assemblée générale.
   En coordination avec Madame De Quévy, Réginald Bertrand maintient courageusement la pression auprès de nos fournisseurs (ELCO et TEM), ce qui nous a permis d'améliorer le rendement des chaudières et la qualité des équipements.
   Le nouveau régulateur de température des différents circuits installé récemment engendre une diminution de la consommation de gaz et donc des émissions de CO2. Nous poursuivrons nos efforts, car le prix du gaz augmente, et que notre immeuble est en concurrence avec les nouvelles constructions « durables ». Nous avons poursuivi le remplacement des vannes défectueuses après de ceux qui l'ont demandé. Nous continuerons à insister pour que l'ensemble des installations défectueuses aient été remplacées, en soulignant la responsabilité de ceux qui ne remplacent pas leur installation déficiente.
   D'après les fournisseurs, les chaudières sont en bon état. Un remplacement ne doit pas être prévu dans les 4 à 5 ans.
   Nous avons étudié les avantages que pourrait nous offrir la cogénération, de même les offres que proposent plusieurs sociétés spécialisées, mais nos conclusions ne sont pas positives pour le moment.
2. **Concierges :** les concierges souhaitent prendre chaque année 6 à 7 semaines en été, 2 semaines à Noël et 2 semaines à Pâques. Nous ne pouvons accepter une durée supérieure aux congés légaux. En effet en cas de problèmes, les tâches qui leur incombent doivent être remplies par certains d'entre nous, ce qui n'est pas acceptable si cela devient permanent. Notre immeuble contient 130 unités (appartements, studios), et la présence de concierges est nécessaire. Nous avons fait connaître notre position. Nous prenons conseil. Madame De Quévy discute avec eux.
3. **Entretien du parc :** notre nouvelle équipe de jardiniers a eu beaucoup de travail, principalement en ce qui concerne la taille des haies et la coupe de certains arbres morts ou à couper par exemple en cas de dépassement de l'alignement le long de la rue dans le cadre des travaux de l'avenue. Ces coupes ont été faites sur demande de la commune.
4. **Réfection des garde-corps en façade sud** : cette opération, déjà acceptée précédemment par l'AG, n'a pu être réalisée en 2019. Elle le sera en mars 2020.
5. **Réfection de la façade nord :** les éléments en acier de la façade nord sont dégradés, et nécessitent une réfection et une nouvelle peinture. La façade elle-même devra être rejointoyée et nettoyée. Nous avons travaillé avec un architecte et sommes en phase de sélection d'une entreprise spécialisée. Ce travail devra être fait prioritairement sur 2020, sous peine de prendre des risques avec la sécurité des structures en acier, notamment les garde-corps de terrasses et leurs attaches, dont certaines sont dangereusement rouillées. L'estimation de ces travaux est de +- 220.000 €. Le montant devra en principe être couvert partiellement par un emprunt.
6. **Local poubelles :** suite à l'obligation de déménager les poubelles hors du garage, et conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juin 2019 sur les options présentées (local extérieur ou local sous terre), nous continuons à travailler sur la solution « enterrée ». Les discussions se poursuivent avec l'architecte, l'entrepreneur et la commune. Nous devons rester dans la limite du montant proposé à l'AGE. Afin de limiter le montant à emprunter vu les gros travaux, nous mettons ce projet en priorité 2. Et nous souhaitons pouvoir commencer les travaux vers Pâques 2022.
7. **Garages :** Suite aux multiples ennuis que nous avions avec les portes de garages en acier, au bruit qu'elles faisaient lors de l'ouverture et de la fermeture, et à l'installation électrique qui avait été « bricolée » depuis de nombreuses années, nous avons décidé, avec les Pins Noirs, de les remplacer par des portes en matière plastique solide et silencieuse.
   Nous avons sécurisé le contrôle de l'entrée grâce à l'utilisation des badges et au placement d'une caméra (qui a été rapidement volée, mais qu'on remplace).
   Nous pourrions être appelés, peut-être rapidement, à prévoir des portes coupe-feu à l'intérieur des garages, pour répondre aux nouvelles normes de sécurité.
8. **Emplacements de parking en façade :** nous souhaitons que ces emplacements soient réservés en priorité aux visiteurs et aux fournisseurs. Ce n'est pas le cas. C'est pourquoi nous avons inclus ce point dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Nous invitons les occupants réguliers qui habitent dans l'immeuble à louer un emplacement à l'intérieur. D'autres occupants réguliers viennent de l'extérieur… Nous devrons trouver un moyen d'y remédier.
9. **Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) :** il nous a semblé important de revoir et compléter le ROI, afin de maintenir et même d'améliorer la qualité de vie et la valeur de l'immeuble. Nous vous demandons de le faire appliquer.

Syndic : Nous sommes satisfaits et continuons à travailler de manière constructive, régulière et positive avec Madame De Quévy. Son professionnalisme, sa connaissance des dossiers et de l'immeuble, sont précieux pour nous tous.
Nous nous connaissons bien, nous nous respectons et nous profitons des points forts de chacun pour compenser les points plus faibles. Nous souhaitons poursuivre notre collaboration avec elle pour les raisons évoquées ci-dessus.

Conseil de copropriété :
La collaboration bénévole de Réginald Bertrand représente pour Les Cèdres un apport important. Son action se fait en parfaite coordination avec Madame De Quévy et chacun de nos fournisseurs et corps de métier. Son expertise technique est reconnue et ses avis sont respectés. Il surveille et contrôle la qualité des services. Il nous fait faire de précieuses économies.

Pierre Vanoverstraeten est notre contrôleur financier auprès de Madame De Quévy ainsi que de notre Commissaire aux comptes. Nous apprécions qu'il soit très attentif à ce qui ne fonctionne pas dans l'immeuble.

Josiane Vander Smissen s'est fort bien intégrée dans le Conseil. Ses conseils, avis et observations sont pertinents et appréciés, de même que son caractère volontaire et son sens de l'humour.
Eric Damiens continue à orchestrer les membres du Conseil qui font pour un mieux dans la bonne humeur.
Monsieur Claude Dierkens nous aide de ses conseils lorsque nous le lui demandons. Il fut membre du Conseil de copropriété et a donc une excellente vision. Nous apprécions ses conseils et le remercions.

POINTS IMPORTANTS POUR 2020

- Travaux façade arrière (garde-corps et barres verticales)
- Travaux de réfection de la façade avant
- Poursuite du projet de construction du local des poubelles (finition des plans en fonction des impositions dont escalier de sortie d'urgence, devis définitif, permis de construire).

*C) **Vérificateur aux comptes***
Le rapport du commissaire aux comptes, Madame Myriam BOUTON, a été transmis à tous les copropriétaires préalablement à la présente AG.
Ce rapport est joint à l'original du présent PV au registre.

4. Approbation des comptes au 30 juin 2019
L'AG approuve les comptes au 30 juin 2019, par vote écrit, à l'unanimité.

5. Décharges à donner au 30 juin 2019 :

- **au syndic**

L'AG donne au syndic au 30 juin 2019, par vote écrit, à l'unanimité.

- **au conseil de copropriété**

L'AG donne décharge aux membres du conseil de copropriété au 30 juin 2019, à l'unanimité.

- **au vérificateur aux comptes, Madame Bouton**

L'AG donne décharge au vérificateur aux comptes, Madame Bouton, au 30 juin 2019, à l'unanimité.

6. Présentation et approbation du budget 7-2019/6-2020
Le budget 2019/2020 a été envoyé à tous les copropriétaires préalablement à l'AG. Madame DE QUEVY présente et commente le budget.

Le budget 7-2019/6-2020 est approuvé, à l'unanimité.

7. Situation des retards de paiement des charges
La situation des sommes impayées a été fortement réduite suite au suivi par rappels, mises en demeure et récupération par voie judiciaire.

8. Local poubelles → information
Lors de l'AG Extraordinaire du 6 juin dernier, les copropriétaires ont donné un avis positif pour la construction d'un local poubelles enterré dans le prolongement des parkings vers l'avenue Van Becelaere au niveau -1par une majorité de 90,36 %.
Le budget estimé était de 200.000 € + escalier de secours si exigé par le SIAMU.
L'architecte Lesens a pris contact avec le SIAMU afin d'obtenir un avis favorable avant d'entamer les démarches en vue d'obtenir le permis d'urbanisme.
Le SIAMU a donné son avis favorable sous réserve de prévoir un escalier de secours. Le budget est estimé par l'architecte Lesens à 30.000 €.
Les démarches sont en cours auprès de l'urbanisme pour la suite du projet.

9. Situation travaux encore à entreprendre

- ***ACP Cèdres***
  - Réfection et peinture des garde-corps en façade sud (arrière)

Travaux prévus sans nacelles au printemps 2020

- Réfection façade nord (avant)

Conformément à la décision de l'AG du 18 octobre 2017, le conseil de copropriété a mandaté Mr Boland pour l'élaboration du cahier des charges concernant la réfection de la façade nord/avant.
Le métré et le cahier des charges ont été établis.
Un appel d'offres a été entrepris auprès de 3 entrepreneurs : VIMAR - REBETON – EURONET.

Les offres ont été rentrées → budget 236.000 €.

Mr Boland a établi un comparatif et a rencontré le conseil de copropriété.

Descriptif :

- Nettoyer entièrement toutes les surfaces en béton et en pierre
- Nettoyer les châssis des communs
- Traiter les bétons suivant leur situation (plus ou moins exposés)
- Rendre étanches les coursives et balcons
- Remplacer les joints des coursives et balcons
- Ailleurs, ne remplacer que les joints dégradés
- Nettoyer et repeindre les ouvrages métalliques (châssis des entrées, mains courantes et leur support, avec réparations en recherche)
- Remplacer les vitres des cloisons séparatrices brisées
- Nettoyer et traiter les ouvrages en aluminium (portes, garde-corps, seuils des châssis, plaques sur entrées, …)
- Réparer les pierres au sol devant les accès
- Refaire les joints autour de tous les châssis
- Nettoyage des vitres communes

Il n'est pas prévu de :

- Repeindre ni de nettoyer les châssis des appartements
- Refaire systématiquement tous les joints des éléments en béton (surfaces verticales) et en pierre (ils sont en général en bon état).

L'AG approuve la réfection en 2020 de la façade nord (avant) pour un budget estimé à 236.000 € par 30.698 Q/30.902 Q.

Contre : Mme Wegimont (204Q)
Abstention : néant

- ***ACP Principale***
  - Asphaltage aire de circulation
  - Infiltrations parties communes garages

10. Appels à prévoir

Disponible en fonds de réserve		**226.420 €**
Travaux prévus et votés sur exercice 2019/2020		
➢ Remplacement des descentes d'eaux usées horizontales au niveau garage -1 et -2	-	30.000 €
➢ Mise en peinture garde-corps et montants verticaux façade sud	-	26.900 €
ACP Principale (45%) :		
➢ Asphaltage aire de circulation :	-	40.000 €
➢ Infiltrations au niveau des parties communes de garages :	-	18.000 €
Fonds réserve disponible après travaux		**111.520 €**
Rentrée 2019/2020 : appels 3-4 T19 + 1-2 T20		70.000 €
Solde exercice 2019/2020		**181.520 €**
Travaux prévus et votés à financer		
➢ Construction local poubelles enterré	-	200.000 €
➢ Escalier de secours exigé par le SIAMU	-	30.000 €
➢ Façade avant	-	236.000 €
Solde à Financer	-	**284.480 €**

Proposition :

- Entamer les travaux de façade avant en 2020 sur fonds de réserve (181.520 €) + appels de 20.000 € au 3 – 4 T20 et 1 T21 (3 x 20.000 € = 60.000 €)
- Entamer les travaux du local poubelles dans la foulée ou en 2021 après obtention du permis d'urbanisme et appels d'offres. La décision pour le financement de ces travaux, soit par fonds propres ou soit par octroi d'un prêt auprès d'un organisme financier, fera l'objet d'une décision d'AG.

Le syndic et le conseil de copropriété commentent le tableau reprenant l'incidence de la demande d'un prêt pour chaque propriétaire.

Si l'AG décide de choisir l'option "prêt", il sera toujours nécessaire de constituer un fonds de réserve minimal durant toute la durée du prêt de l'ordre 15.000 €/an pour pouvoir couvrir les travaux urgents et non prévisibles (3.750 €/trim).
La solution "prêt + appel minimum pour fonds de réserve" ou la solution "augmentation des appels de fonds de réserve trimestriels à 20.000 €" auront le même impact financier (voir tableau ci-joint).

La proposition de procéder à des appels de fonds trimestriels pour gros travaux de 20.000 € à partir du 3 T2020 jusqu'au 2 T2021 est approuvée par vote écrit par 30.335 Q/30.537 Q.

Contre : M. Tiberghien (202 Q)
Abstention : M. L'Olivier (365 Q)

11. Energies renouvelables → cogénération / borne électrique → présentation et étude à envisager

Madame DE QUEVY et Monsieur BERTRAND ont étudié cette question et ont eu des contacts avec plusieurs sociétés actives dans ce secteur et ce depuis de nombreux mois.

Deux solutions sont possibles :

- Fonds propres
- Tiers investisseurs

Le conseil de copropriété et le syndic ont examiné les avantages de la cogénération pour l'immeuble. En conclusion et au regard des éléments en leur possession, ceux-ci ne sont pas encore prêts à vous proposer un dossier qui permettrait de prendre une décision pour le moment. Des paramètres restent encore très incertains, tels que la durée d'obtention des certificats verts, les taxes éventuelles sur la production d'énergie, etc.
Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AG statutaire de 2020.

12 Rappels règlement ordre intérieur :

Le conseil de copropriété a travaillé sur la mise à jour du règlement d'ordre intérieur condensé destiné aux occupants de l'immeuble.
Une copie a été envoyée à tous les propriétaires préalablement à la tenue de l'AG de ce jour.
Pour les locataires actuels, le document leur sera transmis par le syndic.

Une copie du ROI condensé doit être joint aux baux et faire partie intégrante de ceux-ci.

13. Elections statutaires

➢ **Conseil de Copropriété**

Monsieur Réginald BERTRAND :	élu à l'unanimité
Monsieur Eric DAMIENS :	élu à l'unanimité
Madame Josiane VANDER SMISSEN :	élue à l'unanimité
Monsieur Pierre VANOVERSTRAETEN :	élu à l'unanimité

➢ **Vérificateur aux comptes**

Madame Myriam BOUTON est nommée par vote écrit par 30.650 Q/30.902Q.

Contre : néant
Abstention : Mme Billiauw (252 Q)

14. Mandat du syndic

Madame Marie-France DE QUEVY est reconduite dans sa fonction de syndic par vote écrit à l'unanimité.

Contre : néant
Abstention : néant

La séance est levée à 21h 15.

