

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 24 JANVIER 2022 DE LA RESIDENCE PRINCE HERITIER**

Le jeudi 24 janvier 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « PRINCE HERITIER » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans Salle paroissiale de St Henri, avenue Georges Henri, 383 à 1200 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h30.

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 16 copropriétaires sur 53 et forment 811 quotités sur 3.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 5 novembre 2020 (second séance) a dû être annulée avec les mesures COVID.

L'Assemblée Générale du 19 octobre 2021 n'a pu se tenir faute de quorum, cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés

L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

2) Nomination du Président de séance et du secrétaire

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur LECOMTE.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

3) Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic.

Depuis la dernière assemblée générale du 8 juillet 2019, les travaux votés ont été réalisés et financés par le fonds de réserve.

4) Comptabilité.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les dépenses de l'exercice 2020/2021 se sont élevées à 48.011,17EUR contre 46.445,66 EUR, l'exercice précédent.

Le fonds de roulement représente : 17.000,00 EUR
Le fonds de réserve représente : 4.632,99 EUR (4.935,02 EUR au 31/12/2021)
Le fonds de réserve (130/132) représente : 2.007,62 EUR

Le Commissaire aux comptes, Monsieur HENQUIN a procédé au contrôle des comptes.

Le Commissaire aux comptes propose à l'Assemblée d'approuver les comptes de l'exercice 2019/2020 et 2020/2021.

b. Approbation des comptes et bilan au 31 mars 2020.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale approuve les comptes et les décomptes de l'exercice 2019/2020 qui se clôturent à la date du 31 mars 2020.

c. Approbation des comptes et bilan au 31 mars 2021.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale approuve les comptes et les décomptes de l'exercice 2019/2020 qui se clôturent à la date du 31 mars 2021.

5) Décharge au Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donne la décharge au Conseil de Gérance pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

6) Décharge et quitus aux membres au Commissaire aux comptes.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donne la décharge au Commissaire aux comptes.

7) Décharge au syndic.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donner la décharge au syndic actuel pour sa gestion.

8) Travaux à envisager.

a. Remplacement des châssis communs (accès toiture).

Devis ASC CHASSIS : 3.265,00 EUR HTVA 6% (châssis PVC)

Devis RENO-BAT : 3.342,06 EUR HTVA 6% + 960,00 EUR HTVA pour la pose (châssis PVC)

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux par la société ASC CHASSIS.

b. Réparation des éléments de protection des compteurs (paliers communs).

Il est demandé d'envisager les travaux au 142-144 lors des travaux de rénovation de peinture des communs. Ce dossier sera abordé lors de la prochaine assemblée générale.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de postposer le projet.

c. Infiltration via la façade arrière / fermeture balcon (entrée 130 – 2G).

Le syndic signale que lors des travaux de fermeture des balcons, il existe régulièrement des soucis d'infiltrations. Le dernier problème provenait de l'évacuation de la chaudière individuelle qui se trouvait au-dessus d'un faux-plafond. Les propriétaires sont aussi invités à contrôler les joints de resserrages des châssis.

d. Opportunité d'isoler la façade arrière.

Le budget est de l'ordre de 146.993 EUR mais il faut aussi tenir compte ;

- Des 2 retours (mitoyen arrière) : budget de 19.398 EUR,

- De la plate-forme arrière qui se trouve au-dessus des cuisines : budget de 38.955 EUR.

Total de 205.346 EUR.

Le montant de la nouvelle prime « RENOLUTION » (isolation) devrait être de l'ordre de 94.810 EUR et il est attendu des éclaircissements dans les prochains mois.

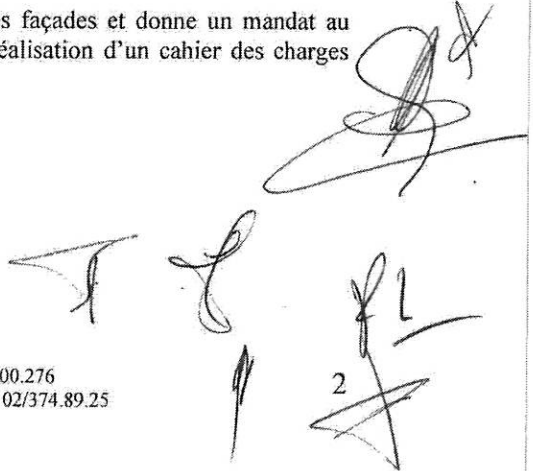
Le syndic a contacté le service d'urbanisme de la Commune afin de pouvoir obtenir les plans de l'immeuble. La société EMPIRE GROUP a contacté spontanément le syndic afin de remettre également une offre mais leur délégué souhaite disposer des plans.

Dans le cadre de ce projet, il faudra faire appel à un architecte pour les démarches urbanistiques.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide de procéder à l'isolation des façades et donne un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour le choix d'un architecte pour la réalisation d'un cahier des charges (métré) et les démarches urbanistiques.

9) Evaluation des contrats.

Assurance : CONCORDIA
Eau : HYDROBRU
Electricité : TOTAL ENREGIE
Entretien : PH CLEAN (Depuis le 01/10/2016)
Syndic : DE BUEGER



10) A la demande

- a. **Monsieur COSTANTINI : rénovation de la partie gauche de la façade arrière du 144.**

Voir ci-dessus.

- b. **Sollicitation de Monsieur ALEN (140 – 2G).**

- Porosité de la conduite d'évacuation de la salle de bain.
- Les terrasses fermées ne semblent pas être en ordre au niveau du permis d'urbanisme.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas prendre de décision.

11) Adaptation des statuts.

Les statuts actuels ont été dactylographiés afin de pouvoir les adapter à la nouvelle législation, sans changement de quotités, les adaptations n'ont pas encore été finalisées suite à la nouvelle législation.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de postposer ce point.

12) Budget.

- a. **Approbation du budget ordinaire.**

Sur base des dépenses, le budget ordinaire devrait être de l'ordre de 45.000 EUR.

Le fonds de roulement représente la somme de 17.000 EUR.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale adopte le budget estimatif de 45.000 EUR.

- b. **Dotations au fonds de réserve.**

Le fonds de réserve représente : 4.632,99 EUR

Le fonds de réserve (130/132) représente : 2.007,62 EUR

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 26.500 EUR (500 EUR par appartement).

- c. **Financement des travaux votés.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de financer le remplacement des châssis dans les décomptes des charges.

13) Election des membres du Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de nommer les copropriétaires suivants ;

- Madame CRABBE,
- Monsieur LECOMTE,
- Monsieur SEGERS,
- Monsieur DAEMS.

14) Election du Commissaire aux comptes.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Monsieur HENQUIN.

15) Attribution du mandat de syndic.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

16) Règlement d'Ordre Intérieur.

- a. **Remplacement des châssis (façade avant et façade arrière).**

Les propriétaires doivent respecter les teintes et les gabarits existants.

b. Utilisation des décharges des toilettes (entrée 128).

Les occupants doivent éviter de jeter des lingettes et autres objets dans la décharge des toilettes.

c. Entretien des parties communes lors de travaux privés.

Les propriétaires qui réalisent des travaux importants de rénovation sont invités à procéder au nettoyage des parties communes et ce en fin de journée par leurs corps de métier.

d. Entretien des plantations au niveau des appartements du rez-de-chaussée.

Rappel : Le syndic du complexe des garages a demandé que les plantations (exemple : lierre) des jardins soient taillées régulièrement. L'Assemblée Générale invite donc les propriétaires concernés à entretenir régulièrement les plantations afin d'éviter des débordements vers les propriétés voisines. Voir article 51 des statuts.

Ce point concerne principalement le rez-de-chaussée du n° 136 (gauche) et le propriétaire a indiqué qu'il avait pris contact avec un jardinier et depuis, il a été procédé à la taille et l'évacuation de certaines plantes.

e. Entretien des portes privées (peinture).

Extrait du Règlement d'Ordre Intérieur : « Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien ». Il est rappelé que les propriétaires peuvent installer des portes privées blindées mais ils doivent respecter les teintes existantes.

Au niveau de l'entrée 128, le propriétaire du 1^{er} étage a procédé à la rénovation des peintures du palier sans autorisation de la copropriété mais uniquement de son voisin.

Les copropriétaires de l'entrée 128 sont invités à se prononcer sur ce travail et il est demandé de procéder à une rectification des teintes. Les propriétaires s'engagent à procéder aux travaux.

Il est également abordé un problème de bruit provenant de l'appartement du 1^{er} droit qui provient d'une vanne de radiateur.

f. Interdiction de stocker des poubelles dans les parties communes et sur les balcons.

Rappel de l'article 48. – Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les passages, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Malgré les avis, de nombreux occupants continuent à abandonner divers objets dans les parties communes.

g. Uniformité des plaquettes nominatives aux entrées.

Le propriétaire bailleur est invité à communiquer au syndic, les coordonnées du nouvel occupant (nom et téléphone) afin de pouvoir procéder au remplacement des plaquettes nominatives (sonnette et boîte aux lettres) et le contacter en cas d'urgence (exemple fuite).

h. Occupation des appartements.

Le syndic revient sur l'occupation des appartements et plus particulièrement au n°128 et l'appartement 3D dont le locataire est source de nombreuses nuisances ainsi que de dégradation.

Des plaintes ont été portées à la Police, le médiateur de la Commune a été contacté et le syndic lui a transmis la copie des mails envoyés à la propriétaire. Il sera envisagé une action via le Juge de Paix par les propriétaires.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

Syndic / Secrétaire
Monsieur DE BUEGER

Président de séance
Monsieur LECOMTE