



**A.G.E.P.I. SRL**

*Gestion de copropriétés – Gestion privative*

*Avenue des Cattleyas 3 bte 1*

*1150 – WOLUWE SAINT PIERRE*

*Tél. 02/772 33 13 – Fax 02/762 52 12 - info@agepi.be*

Bruxelles, le 6 novembre 2023

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 6 NOVEMBRE 2023  
TENUE DANS LA SALLE DE REUNION DE L'HOTEL EUROSTAR MONTGOMERY**

**Association des copropriétaires de l'immeuble en copropriété  
située à 1150 - BRUXELLES, rue François Gay 308, 310 et 312**

**BCE n° 0831 239 025**

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire du 6 novembre 2023.

**1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES**

La séance est ouverte à 18 heures 10. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Les membres de l'Assemblée accueillent Monsieur et Madame RASKIN-MERLE qui ont acquis l'appartement (310)A45 des époux WAUGH - BARTIG. Ils accueillent également Madame de JEMBLINNE, fille de feué Madame de RICKEL, accompagnée de son époux

**Présences**

**Dispositions légales (article 3.87 § 5 du nouveau Code Civil)** : Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 23 copropriétaires, 20 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 8 606/10 000èmes, soit un quorum de présence de 86,96 % des propriétaires et de 86,06 % des quotités.

Le quorum requis par les dispositions de l'article du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

**Désignation du secrétaire de séance**

Le secrétariat est assuré par la société AGEPI sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Madame Carine MARCHAND, gérante et Agent immobilier agréé IPI n° 504249.

**2. DESIGNATION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE**

**Dispositions légales (Art. 3.87 § 5 du nouveau Code Civil)** : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Monsieur VAN ROODEN pour assurer la présidence de la séance.

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 9 NOVEMBRE 2022**

**Dispositions légales** (Art. 3.92 § 3 du nouveau Code Civil) : Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer 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 a eu lieu.

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Il précise avoir reçu en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 de la part de Monsieur VAN ROODEN qui faisait part de ce qui suit :

J'ai, de mon côté, des remarques uniquement sur le point 10.1 "Remplacement du système de vidéoparlophonie à l'entrée 308".  
- Il est mentionné l'entrée 308 dans le titre, mais il s'agit du 312.  
- je suis surpris que le 2eme paragraphe de ce point (concernant les infiltrations) figure dans le PV, dans la mesure où cela n'a pas été abordé lors de l'AG du 9 novembre.  
- le contenu du 2eme paragraphe est inexact. L'infiltration survenue dans mon appartement n'a pas endommagé l'installation de vidéoparlophonie dans le hall d'entrée. Il s'agit du poste privatif de l'appartement en dessous du mien. C'est parce que les nouveaux modèles de postes privatifs ne sont pas compatibles avec le système de vidéoparlophonie du hall d'entrée, et que la plupart des postes privatifs du 312 étaient également assez anciens qu'il a été proposé de changer.

Du fait de cette incompatibilité, le système de vidéoparlophonie de l'entrée 308 avait d'ailleurs déjà été changé l'année précédente.

Le Syndic y a répondu de manière circonstanciée le même jour en précisant qu'effectivement, le remplacement de l'installation de vidéoparlophonie concernait l'entrée 312 et non l'entrée 308 (dont les travaux avaient été faits précédemment).

Le Syndic a signalé et rappelé en séance qu'il prépare le texte du projet de procès-verbal avant la réunion. Celle de l'an dernier était particulièrement compliquée et chargée. Certains paragraphes ont pu ne pas être abordés en séance. Monsieur VAN ROODEN signale qu'il convient d'éviter de reprendre dans le procès-verbal des parties de texte dont il n'est pas fait mention en séance.

Le Syndic souligne que le courriel du 1<sup>er</sup> décembre 2022 et sa réponse du même jour ont été annexés au procès-verbal original pour en faire partie intégrante.

Il ajoute que les remarques formulées complètent le procès-verbal sans en modifier fondamentalement la teneur.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 9 novembre 2022 compte tenu de la remarque formulée par Monsieur VAN ROODEN.**

### **4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Il est précisé que la vérification des comptes a été effectuée par Monsieur FERNANDEZ qui a accepté de s'en charger en vertu du mandat conféré par la dernière Assemblée Générale ordinaire du 9 novembre 2022.

Le Syndic signale que Monsieur FERNANDEZ a examiné les comptes de l'exercice écoulé portant sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023. Il a fait parvenir au Syndic en date du 23 octobre dernier son rapport.

La parole est donnée à Monsieur FERNANDEZ qui est invité à donner en séance lecture de son rapport dont une copie sera annexée au présent compte-rendu.

Les copropriétaires expriment alors leurs remerciements à Monsieur FERNANDEZ pour le travail accompli dans le cadre de la vérification des comptes.

### **5. APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2022 AU 30 JUIN 2023**

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023.**

Votes contre : /

Abstention(s) : /

## 6. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Avec les remerciements des copropriétaires, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

## 7. DECHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Syndic pour sa gestion comptable, administrative et technique durant l'exercice écoulé.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

## 8. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE IMPLIQUANT LA COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 3.92 du nouveau Code Civil) : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 3.86, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Il est indiqué qu'il n'y a plus aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété et que ce point est par conséquent sans objet.

L'Assemblée prend acte de l'absence de procédure judiciaire en cours.

## 9. CONFIRMATION/RECONDUCTION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété (octroyés par l'Assemblée Générale du 15 novembre 2010) pour :

- choisir l'expert (les experts) pour l'élaboration des cahiers des charges
- dispenser le Syndic d'avoir recours aux services d'un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrats dépassant 15 000,- € si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise disproportionnée par rapport à la nature et/ou au coût des travaux

Conformément à la législation, ces mandats expirent lors de chaque Assemblée Générale (mandat annuel). Il est proposé aux copropriétaires de les reconduire (ou éventuellement les modifier).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer les mandats aux membres du Conseil de Copropriété.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

## 10. TRAVAUX REALISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE / SUIVI DES DECISIONS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

### 10.1. REALISATION DE RAMPES ADAPTEES PMR DEVANT L'IMMEUBLE (ENTREES 310 ET 312)

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale tenue le 9 novembre 2022, les travaux ont été confiés à la société RENOV'HOME CONCEPT pour un coût total de 24 828,70 € TVAC. Le suivi de chantier a été confié au bureau d'architecture ID-CITE.

La réception des travaux a été organisée le 20 septembre 2023. Il n'y a été constaté qu'un seul défaut nécessitant des travaux de nettoyage : à certains endroits, des éléments constitutifs du garde-corps PMR présentent des traces de rouille et des piqûres. Le représentant de la société RENOV'HOME CONCEPT, a fait part de l'avis de son ferronnier selon lequel les rampes ont probablement été contaminées en atelier.

Une équipe de la société RENOV'HOME CONCEPT est récemment intervenue pour traiter (nettoyer) les garde-corps directement sur place sans nécessité de démontage.

A ce jour, deux acomptes de respectivement 12 667,- € et 21 200,- € ont été payés au fournisseur (pour ce qui concerne les points 10.1 et 10.2. de l'ordre du jour).  
Ces montants ont été prélevé du fonds de réserve.

Le Syndic signale qu'il vient de recevoir la facture de solde d'un montant de 16 801,- € TVAC pour les travaux de réalisation des rampes et de drainage. Monsieur de BRITO, architecte pour le bureau ID-CITE, a confirmé que le montant de la facture pouvait être réglé. Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le montant sera prélevé du fonds de réserve.

Une demande de prime sera introduite par le Syndic pour compte de la copropriété.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance et de ce que la demande de prime sera introduite par le Syndic pour compte de la copropriété.

Le montant de la prime sera comptabilisé au passif du bilan en attendant l'affectation à décider par la prochaine Assemblée Générale.

#### 10.2. INFILTRATIONS D'EAU DANS L'APPARTEMENT DE MADAME QUINET (ENTREE 310) (POINT LIE AU POINT 10.1 CI-AVANT)

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale tenue le 9 novembre 2022, les travaux de drainage ont été confiés à la société RENOV'HOME CONCEPT pour un coût total de 19 580,- € TVAC. Les travaux ont été réalisés sous la surveillance du bureau d'architecture ID-CITE.

A ce jour, deux acomptes de respectivement 12 667,- € et 21 200,- € ont été payés au fournisseur (pour ce qui concerne les points 10.1 et 10.2. de l'ordre du jour).

Comme indiqué au point 10.1. ci-dessous, le Syndic vient de recevoir la facture de solde d'un montant de 16 801,- € TVAC pour les travaux de réalisation des rampes et de drainage. Monsieur de BRITO, architecte pour le bureau ID-CITE, a confirmé que le montant de la facture pouvait être réglé. Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le montant sera prélevé du fonds de réserve.

Madame QUINET signale qu'hormis des représentants du Syndic, aucun délégué du bureau ID-CITE n'est passé vérifier si la zone humide dans la petite chambre de son appartement s'asséchait et si les travaux de remise en peinture (peinture, tapissage ou autres) pouvaient être entrepris.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

Monsieur VAN ASSCHE du bureau ID-CITE annonce qu'il passera chez Madame QUINET pour vérifier l'état d'assèchement des murs dans la chambre qui était touchée par les infiltrations pour lesquelles les travaux de drainage ont été réalisés.

#### 10.3. TUBAGE DES CONDUITS DE CHEMINEES

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale tenue le 9 novembre 2022, les travaux de tubage ont été confiés à la société DECUBBER pour un coût total de 41 472,50 € TVAC.  
Le suivi des travaux a été réalisé par le bureau d'expertises DEPLASSE & Associés.

Le coût des travaux (42 956,50 € TVAC avec application d'une indexation) a été prélevé du fonds de réserve. La facture de solde a été émise par le fournisseur le 28/06/2023. Lors de la réception des travaux, aucune remarque n'a été émise.

Les propriétaires dont les chaudières privatives (exclusion des appartements dénommés (12)D00 et (12) D05) étaient raccordées sur les conduits communs ont également fait procéder aux travaux de remplacement des chaudières individuelles. La plupart d'entre eux ont confié ces travaux privatifs à la société DECUBBER.

Les primes pour ces travaux n'ont pas été reconduites pour l'année 2023.

Conformément aux recommandations de l'expert du bureau DEPLASSE, le Syndic fera procéder annuellement à un entretien des pieds de condensats des conduits de cheminées nécessitant d'intervenir au niveau des appartements où des regards ont été installés (rez-de-chaussée ou premier étage selon les conduits).

Monsieur FERNANDEZ signale qu'il y a une petite fuite près de la chaudière dans son appartement. Le Syndic l'invite à contacter la société DECUBBER afin qu'elle puisse intervenir en garantie.

Pour répondre à une question formulée en séance, il est indiqué que la garantie sur les travaux réalisés (tubage et chaudières privatives) est de 2 ans.

Madame de JAMBLINNE de MEUX signale que les travaux ne sont pas terminés dans l'appartement (310)A02 suite au décès de Madame de RYCKEL survenu en juin 2023.

Un rendez-vous a été fixé avec la société DECUBBER pour finaliser les travaux.

Il est également signalé qu'une nouvelle chaudière n'aurait pas été installée dans l'appartement (312)C02.

Le Syndic contactera la fille des époux SAINLEZ et l'avocat qui a été désigné administrateur des biens pour signaler que la situation n'est pas idéale : la chaudière atmosphérique doit être remplacée par une chaudière à condensation compte tenu des travaux de tubage réalisés.

Le Syndic précise qu'il sera nécessaire de faire procéder annuellement à un entretien des pieds de condensats des conduits de cheminées par les regards installés au rez-de-chaussée ou au premier étage selon le cas.

Il demandera à la société DECUBBER de faire une proposition d'entretien qui sera confirmée dès réception.

Pour répondre à une question formulée en séance, il est souligné que les propriétaires concernés (où se trouvent les regards) seront informés avec un préavis d'une dizaine de jours de la date et du créneau horaire d'intervention pour ces prestations d'entretien des pieds de condensats.

**Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.**

#### **10.4. TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE ET ISOLATION DES TOITURES**

Les travaux ont été confiés à la société TOITURES BERNARD pour un coût total de 234 644,97 € TVAC. Suivant le contrat d'entreprise, les travaux devaient débuter le 18 août 2023 (l'entrepreneur devait toutefois confirmer la date du début de chantier au moins 2 semaines à l'avance. Le suivi de chantier a été confié au bureau d'architecture ID-CITE.

En cours de chantier, des problèmes ont été constatés par l'architecte et l'entrepreneur. Une communication a été faite par mail à l'ensemble des copropriétaires en date du 17 octobre dernier accompagné d'un reportage photos (à télécharger).

Il a été demandé à Monsieur VAN ASSCHE, architecte et représentant du bureau ID-CITE d'assister à la présente Assemblée Générale pour fournir des explications quant aux constats et aux coûts supplémentaires que cela pourrait engendrer mais surtout pour répondre aux questions des membres de l'Assemblée.

A ce jour, une facture d'acompte de 35 196,43 € a été émise par le fournisseur en date du 31 août 2023. Une seconde facture d'acompte a été éditée le 4 octobre dernier pour un montant de 37 926,08 € TVAC. Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale tenue le 9 novembre 2022, le coût de ces travaux sera prélevé du fonds de réserve.

Une demande de prime pour les travaux d'isolation sera introduite par le Syndic pour compte de la copropriété après la fin des travaux et le paiement du solde du coût des travaux.

##### **- Infiltrations d'eau dans l'appartement C04 (entrée 312) - Madame LANQUART**

Le Syndic a été informé le 3 novembre dernier que Monsieur Olivier MARY, responsable du chantier pour la société TOITURES BERNARD, ne faisait plus partie de la société. Le directeur de production, Monsieur Sélim COUEZ a demandé de lui adresser les prochains mails afin de traiter les demandes au plus vite.

Il annonce également que dès ce lundi 6 novembre, il demandera à son conducteur de passer et de régler le problème d'infiltrations dans l'appartement de Madame LANQUART (C04 - entrée 312).

A cet égard, le Syndic rappelle qu'à diverses reprises, des infiltrations se sont produites par le passé dans l'appartement C04 lors de la combinaison de pluies particulièrement abondantes et de vents d'une certaine intensité et orientation.

Un dossier sinistre a été introduit en date du 13 février 2023 auprès de la compagnie d'assurances ALLIANZ par l'intermédiaire du courtier CONCORDIA suite aux infiltrations survenues dans l'appartement C04 (entrée 312) le 13 janvier 2023.

Des réparations locales avaient été effectuées par la société LE BON TOIT (facture du 1<sup>er</sup> mars 2023 d'un montant de 954,- € TVAC pour enlèvement des dalles de terrasses, enlèvement de l'isolant, pose de bandes de derbigum en dessous du seuil de fenêtre de la terrasse, pose de solins ancrés dans la pierre + joint et repose isolant et dalles). Dans ce type de sinistre, la compagnie indemnise les frais de remise en état des dégâts consécutifs mais pas la réparation de la cause.

Depuis le début de ce chantier, les infiltrations d'eau dans l'appartement de Madame LANQUART se sont multipliées.

Il a été demandé à l'entreprise TOITURES BERNARD et aux architectes du bureau ID-CITE de se pencher de manière sérieuse sur ce dossier afin de déterminer la ou les causes et d'y remédier dans le cadre de ce chantier en cours même si des honoraires complémentaires et frais supplémentaires étaient nécessaires pour ce dossier d'infiltrations.

Madame LANQUART commente en séance ce dossier qui la concerne. Elle souligne que depuis le mois de septembre dernier, des infiltrations se sont produites à répétition dans son appartement. †.

Monsieur VAN ASSCHE signale qu'en septembre, les travaux n'avaient pas encore été débutés à cet endroit. Il commente, de manière détaillée et technique, les constats effectués notamment au niveau de la membrane contre le mur porteur qui a été découpée et dont le solin se trouve plus haut que les ouvertures pratiquées volontairement au bas des murs de briques (joint de ciment vertical non rempli qui permet la ventilation et l'écoulement d'eau qui s'infiltre dans le mur).

Il signale que les écoulements d'eau suivent la plupart du temps les tubes et câbles électriques.

Monsieur VAN ASSCHE commente la solution technique qui a été trouvée : elle est en cours de valorisation.

Pour répondre à une question formulée en séance par Madame LANQUART, Monsieur VAN ASSCHE indique que les travaux devraient être complètement terminés avant la fin de cette année.

L'architecte précise que la toiture supérieure (au-dessus des penthouses) est terminée. Les travaux d'étanchéité sont bien avancés. Les travaux devraient être terminés dans les 4 semaines à venir.

- Travaux complémentaires : têtes de murs acrotères

En date du 23 octobre 2023, le Syndic a reçu par l'intermédiaire du bureau ID-CITE un devis daté du 20 octobre 2023 pour des travaux complémentaires d'étanchéité au niveau des têtes de murs acrotères. Ce devis prévoit un découpage de l'étanchéité bitumée existante sur la face supérieure des murs acrotères des terrasses penthouses (sur une longueur totale de 140 mètres) et une réfection des étanchéités en membrane EPDM Resitrix avec nouveaux profils de rive en aluminium pour un coût total de 19 385,80 € hors TVA 6 %, soit 20 548,95 € TVAC.

- Travaux complémentaires : enlèvement verrière - appartement D05 (entrée 312) - Propriétaire : Madame SCHIRATTI

Le Syndic signale avoir reçu de la société TOITURES BERNARD un devis daté du 17 octobre 2023 d'un montant de 3 356,67 € TVAC pour le démontage et l'évacuation de la véranda présente sur la terrasse de l'appartement D05. Ce devis a été transmis à Madame SCHIRATTI pour l'inviter à marquer son accord sur les travaux d'une part et la prise en charge en frais privatifs, d'autre part.

Il a rencontré Madame SCHIRATTI qui considère qu'il n'est pas « normal » qu'elle doive supporter les frais de démontage de cette véranda pour la réalisation de ces travaux d'étanchéité des toitures et terrasses penthouses (même si le démontage de sa véranda est nécessaire étant donné l'état de dégradation et le défaut d'étanchéité du sol à l'intérieur de cette véranda).

Il est alors précisé que, comme le surcoût pour le déplacement des meubles de terrasse en pierre et des bacs à plantes, le montant du devis devrait également être pris en charge par la copropriété dans le cadre des travaux connexes pour permettre la réalisation des travaux d'étanchéité et d'isolation dans les règles de l'art.

- Travaux complémentaires : remplacement des 3 coupoles en toiture

Le Syndic a également reçu un devis de la société TOITURES BERNARD pour le remplacement des coupoles en toiture qui sont fêlées. Le devis daté du 20 octobre 2023 s'élève à un montant de 2 308,60 € TVAC.

Le Syndic a introduit une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurances pour couvrir ces frais. L'assurance attend des photos attestant des dommages et annonce qu'elle appliquera 3 franchises (une par coupole).

- Devis TOITURES BERNARD pour le déplacement du mobilier (lourd) de terrasses et des bacs à plantes

Il est aussi précisé qu'en date du 12 juin 2023, le Syndic avait reçu de la société TOITURES BERNARD une offre de prix pour le déplacement du mobilier de terrasses et bacs à plantes sur les terrasses penthouses pour un coût total de 7 403,19 € TVAC (2 063,50 € hors TVA pour le 308, et 2 460,32 € hors TVA pour les entrées 310 et 312).

Il est souligné que cela porte les frais complémentaires et non prévus initialement à :

- pour le déplacement du mobilier et bacs à plantes sur les terrasses penthouses : 7 403,19 € TVAC
- pour le démontage de la véranda : 3 356,67 € TVAC
- pour le remplacement des coupoles et dômes en toiture (3 P) : 2 308,60 € TVAC (sous déduction participation de la compagnie d'assurances si elle accepte de couvrir ces frais)
- pour les compléments d'étanchéité des têtes de murs acrotères (140 ml) : 20 548,95 € TVAC

soit un budget total de 33 617,41 € TVAC qu'il conviendra de prendre en charge.

Il est demandé à Monsieur VAN ASSCHE de mettre la pression sur l'entrepreneur car il y a peu d'ouvriers qui interviennent de manière simultanée. Ils ne travaillent pas tous les jours. L'architecte relancera l'entrepreneur en faisant part des doléances et notamment sachant qu'il n'y a personne le jeudi et le vendredi alors qu'ils interviennent le samedi. Les conditions de travail ne sont pas non plus les meilleures. Les équipes sont souvent très réduites. L'architecte interpellera aussi l'entreprise TOITURES BERNARD notamment sur le fait que les bacs à plantes qui devaient être évacués n'ont toujours pas été évacués lorsqu'il y avait des conteneurs pour les déchets de construction. Ces éléments sont soit déplacés régulièrement suivant les zones où les travaux sont en cours soit encombrent toujours les terrasses penthouses.

Il est indiqué que les ouvriers n'utilisent pas régulièrement les échafaudages. Il sera demandé de procéder à l'enlèvement de l'échafaudage s'il n'a plus d'utilité tout en rappelant que l'accès au chantier doit se faire par les dispositifs d'accès et non par les communs de l'immeuble.

- Infiltrations dans l'appartement A45 (entrée 310) – Propriétaire : Mr RASKIN et Mme MERLE

Monsieur RASKIN signale qu'il y a aussi un problème d'infiltrations dans la cuisine et le living de son appartement.

Pour répondre à une question formulée en séance par Monsieur RASKIN, Monsieur VAN ASSCHE annonce qu'il sera opté pour une étanchéité liquide pour faire la connexion de l'ancienne membrane avec la nouvelle sachant que l'ancienne membrane a été coupée à ras.

Madame MERLE signale qu'à certains endroits, il y a des stagnations d'eau sachant que des aménagements ont été réalisés devant les portes-fenêtres (où l'épaisseur de l'isolation a été réduite pour des raisons techniques).

Monsieur VAN ASSCHE signale qu'au niveau de ces décaissés, il y a des pentes pour permettre l'écoulement des eaux pluviales vers les avaloirs existants. La situation sera néanmoins examinée sur place.

**Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.**

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de :**

- supporter les frais complémentaires pour les travaux à réaliser au niveau des têtes de mur acrotères (bien que cela n'était pas prévu au départ dans le cahier des charges de l'architecte)
- prendre en charge les frais de démontage de la véranda (verrière) de l'appartement de Madame SCHIRATTI

- comptabiliser en frais communs les dépenses complémentaires pour le déplacement du mobilier et bacs à plantes pour accéder à l'étanchéité pour les travaux d'isolation et de réfection de l'étanchéité (sachant que le devis n'a pas été signé et dont le montant qui serait facturé pourrait être négocié avec l'entrepreneur)

Après paiement de la facture de solde à l'entreprise TOITURES BERNARD, le Syndic s'occupera de l'introduction de la demande de prime pour les travaux d'isolation des toitures et terrasses penthouses formant toiture pour les étages inférieurs.

Le montant de la prime sera comptabilisé au passif du bilan en attendant l'affectation qui sera décidée par la prochaine Assemblée Générale.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

#### 10.5. CESSION D'UNE PARTIE A L'ADMINISTRATION COMMUNALE ENTRE LA RUE FRANCOIS GAY ET LA RUE MARCEL BUTS

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, l'étude de sol a été confié au bureau d'études GEOLYS pour un coût total de 4 841,81 €.

Une demande de prime a été introduite par le Syndic pour compte de la copropriété. L'administration de Bruxelles environnement a annoncé qu'une prime d'un montant de 4 841,81 € serait versée sur le compte de la copropriété.

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur l'affectation du montant de cette prime comptabilisée au passif du bilan (rubrique : 168 - Prime étude de sol).

Le Syndic a transmis toutes les informations nécessaires à l'administration communale en demandant de préparer le dossier relatif à la cession (à acter par un notaire). La commune a contacté l'étude du notaire Justine DE SMEDT (notaire à Woluwé Saint Pierre).

Il sera demandé aux copropriétaires de confirmer le mandat au Syndic pour signer l'acte de cession d'ordre et pour compte de la copropriété. Le Syndic a demandé à la commune si elle acceptait de prendre en charge les frais d'acte. Celle-ci a refusé au motif qu'il appartient au vendeur de prendre en charge les frais d'acte notarié.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies et décide de :

- verser au fonds de réserve le montant de 4 841,81 € perçu par la copropriété à titre de prime dans le cadre de l'étude de sol réalisée par le bureau GEOLYS
- confirmer le mandat au Syndic pour signer l'acte de cession d'ordre et pour compte de la copropriété (et aux frais de celle-ci).

Les copropriétaires prennent acte de ce que les frais d'acte seront à charge de la copropriété.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

### 11. TRAVAUX A PROGRAMMER / DEMANDES DE COPROPRIETAIRES / SUGGESTIONS

#### 11.1. RENOVATION DES COMMUNS

Pour rappel, les budgets présentés lors de l'Assemblée Générale du 3 novembre 2021 étaient les suivants :

- BLANC NUAGE (devis actualisé en 2020) : 19 999,02 € TVAC
- VINCENT DECORATION (devis datant du mois d'août 2018) : 20 447,61 € TVAC

Le Syndic a demandé aux fournisseurs d'actualiser une nouvelle fois leurs devis.

La société VINCENT DECORATION n'est plus intéressée par ce chantier.

La société BLANC NUAGE n'a pas encore fait parvenir au Syndic son devis actualisé sachant que les premières versions dataient de mai 2018 et septembre 2019 avant d'être actualisée en 2020 et plus depuis lors.

Il est proposé aux copropriétaires d'envisager la rénovation des communs ou de reporter une nouvelle fois la question à l'ordre du jour de la (ou d'une) prochaine Assemblée Générale.

Il est souligné en séance l'état de dégradation de la décoration et des paillassons des cabines d'ascenseurs. Le Syndic rappelle que lors de la présentation des résultats de l'étude de rénovation et de mises en conformité des ascenseurs, le poste « décoration des cabines » a été écarté (pour des raisons essentiellement budgétaires).

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question de la rénovation des communs à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.**

Il serait également abordé la question de la décoration dans les cabines d'ascenseurs.

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

Les points suivants sont abordés :

- **Occupation des halls d'entrée**

Il est signalé en séance que les premiers halls d'entrée (aux entrées 310 et 312) sont régulièrement occupés par des jeunes gens manifestement de l'école Don Bosco. Ils y laissent des déchets et sont peu aimables avec les résidents lorsqu'il leur est demandé de quitter les lieux.

Il est indiqué qu'il est possible pour les résidents qui sont gênés par cette situation de faire appel aux services de police pour déloger les jeunes qui s'installent.

D'autres membres de l'Assemblée considèrent qu'il serait préférable de ne pas faire appel aux services de police pour éviter les actes de vandalisme qui pourraient être perpétrés par représailles.

- **Eclairage entrée 308**

Madame MANTELL signale que Madame GEELHAND de MERXEM demande que des modifications soient apportées à l'éclairage de l'entrée 308 qui fonctionne en permanence. Elle suggère qu'il soit opté pour un éclairage sur détecteurs de présences.

- **Eclairage publique extérieur**

Il est signalé que l'éclairage public en façade est très dérangeant.

Le Syndic contactera l'administration et/ou le Bourgmestre pour demander de supprimer cet éclairage public en façade sachant que l'éclairage au niveau du parking et du bosquet est suffisant.

- **Portes ascenseur entrée 310**

Il est signalé que les portes de l'ascenseur grinent au niveau de l'entrée 310.

Le syndic signalera cela à l'ascensoriste en lui demandant d'y remédier dans le cadre du contrat de maintenance.

## **11.2. INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE**

Lors de la dernière Assemblée Générale, il avait été convenu de confier l'étude de ce projet à un bureau d'étude après les travaux de rénovation des toitures.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.**

Il sera examiné la question de la communauté d'énergie qui pourrait être mise en place.

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **11.3. PLACEMENT D'EXTINCTEURS DANS LES CAGES D'ESCALIERS**

Parmi les offres obtenues auprès des sociétés SICLI, LE CHIMISTE et SOMATI FIE, celle de la société SOMATI FIE est la plus concurrentielle (devis du 14 décembre 2022). Il est proposé la fourniture et pose de 20 extincteurs pour un cout total hors TVA de 3 700,- €.

Monsieur de GHEELINCK a fait un recensement en précisant les endroits où des extincteurs sont manquants. D'après lui, il ne faudrait que 12 ou 13 extincteurs (et non 20).

Il insiste pour que les extincteurs actuels (LE CHIMISTE) qui seraient le cas échéant déclassés soient évacués.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder au remplacement des extincteurs déclassés et d'en installer où ils sont manquants.**

Dans le garage, il n'y a qu'un extincteur. En principe, il faut un extincteur par 10 places de parking.

Le coût de ces travaux de « mise en conformité » des extincteurs sera imputé en charge (sans imputation au fonds de réserve).

Les extincteurs déclassés seront évacués par le prestataire.

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

#### 11.4. AUTRES PROPOSITIONS

Il est laissé à l'initiative des copropriétaires de soumettre d'éventuels projets d'embellissements ou autres à soumettre à une prochaine Assemblée Générale.

Monsieur VAN ROODEN a contacté le Syndic après l'envoi des convocations pour aborder le point suivant :

##### 11.4.1. Entretien / curage des conduits d'évacuation d'eaux pluviales et égouts

Monsieur VAN ROODEN, par un courriel du 27 octobre 2023, se référait à l'inondation survenue dans le couloir des caves dont le problème a pu être résolu rapidement sachant que la cause était un bouchage d'un conduit d'évacuation d'eaux pluviales.

Il se référait à un problème important d'infiltrations survenu il y a environ 4 ans en raison d'un problème au niveau du caniveau devant la porte de garage. Le Syndic précise que ce problème n'était pas lié à un bouchage mais à des fissurations dans les tuyauteries de raccordement au niveau de la descente pluviale à proximité dudit caniveau.

Monsieur VAN ROODEN propose d'envisager un contrat pour entretenir régulièrement ces conduits et égouts pour éviter les problèmes rencontrés.

Certains copropriétaires considèrent que la fréquence pourrait être fixée à tous les 2 ou 3 ans.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, demande au Syndic de souscrire un contrat d'entretien avec une société spécialisée pour un contrôle annuel des égouts et des descentes pluviales.**

La fréquence est fixée à une fois par an.

Il y a encore un goutte à goutte en haut des marches au 312 (déjà signalé au Syndic).

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

##### - Ecoulement observé depuis un tuyau suspendu (sous-sol entrée 312)

Monsieur de GHELLINCK signale qu'il y a un « goutte à goutte » au niveau d'un tuyau suspendu en haut des marches (sous-sol de l'entrée 312).

Le Syndic examinera la situation sur place afin de faire procéder à une réparation.

##### - pompes WILO

Madame WIEGAND EGRET signale qu'il n'y a manifestement pas eu d'entretien des pompes sur base de l'affichage qui se trouve à proximité des pompes.

Le Syndic examinera la situation sur place afin de rappeler l'intervention requise si celle-ci n'a pas eu lieu en 2023.

- Vase d'expansion entretenu par la société WILO

Monsieur FERNANDEZ rappelle qu'il y a toujours une pièce à remplacer au niveau du vase d'expansion. Le Syndic signale avoir confirmé la commande dès la réception du devis. Il relancera le fournisseur.

**12. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

**Dispositions légales (Art. 3.90 du nouveau Code Civil) :** Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.89 § 3. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des  $\frac{2}{3}$  des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an (double emploi avec paragraphe précédent).

Il est rappelé que lors de la dernière Assemblée Générale, le Conseil de Copropriété élu était composé de :

Monsieur FERNANDEZ  
Madame MANTELL  
Monsieur VAN ROODEN  
Madame MULLER  
Madame QUINET

Un appel à candidatures est lancé en séance. Il est également demandé aux membres du Conseil de Copropriété sortant s'ils sont tous candidats à leur réélection.

Madame LANQUART est plébiscitée pour rejoindre le Conseil de Copropriété.

Monsieur FERNANDEZ annonce qu'il cède volontiers sa place à Madame LANQUART.

Après discussions et avis en sens divers, la résolution suivante est adoptée :

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de réélire le Conseil de Copropriété composé comme suit :

Monsieur FERNANDEZ  
Madame MANTELL  
Monsieur VAN ROODEN  
Madame MULLER  
Madame QUINET  
Madame LANQUART

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

**13. DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Dispositions légales (Art. 3.91 du nouveau Code Civil) :** L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Monsieur FERNANDEZ accepte de se représenter aux suffrages.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire Monsieur FERNANDEZ à la fonction de Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

#### **14. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE**

Le Syndic rappelle qu'à la date du 30 juin 2023 (clôture annuelle des comptes), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 221 317,43 €. A la date du 30 septembre 2023, le fonds de réserve s'élevait à 234 621,- € compte tenu du dernier appel de fonds comptabilisé dans les décomptes du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale et de l'utilisation du fonds de réserve pour l'acompte de 35 196,43 € payé à la société TOITURES BERNARD.

Il reste à prélever au fonds de réserve :

- La facture TOITURES BERNARD du 04/10/2023 : 37 926,08 € TVAC
- La facture RENOV'HOME CONCEPT du 31/10/2023 : 16 801,- € TVAC
- Suppléments travaux toitures : 33 617,41 € TVAC
- Solde travaux toitures dont le budget était fixé à 235 696,39 € TVAC et dont un montant de 35 196,43 € a déjà été payé, soit 200 500,- € à financer

Soit un montant d'environ 50 000,- € à financer et comptabiliser pour alimenter le fonds de réserve

Il est également précisé que la copropriété devrait percevoir des primes pour :

- Réalisation des rampes PMR
- Travaux d'isolation en toitures

Le Syndic propose de faire un dernier appel de fonds de 40 000,- € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, un appel de 10 000,- € au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et ensuite de réduire le montant des appels de fonds à 5 000,- € jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve comme suit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale :

- 4T2023 : 40 000,- €
- 1T2024 : 10 000,- €
- 2T2024 : 5 000,- €
- 3T2024 : 5 000,- €

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

#### **15. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRE DE L'EXERCICE 2023-2024**

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2023-2024 sur base des dépenses de l'exercice 2022-2023 qui était joint aux convocations à la présente assemblée générale.

POSTE	Réalisé 2019-2020	Réalisé 2020-2021	Réalisé 2021-2022	Budget 2022-2023	Réalisé 2022-2023		Déférence	Budget 2023-2024
Entretien des communs	15.205,61 €	15.457,71 €	15.231,88 €	16.000,00 €	15.460,54 €		-539,46 €	16.000,00 €
Dépenses courantes (y compris électricité des communs)	4.453,73 €	3.490,63 €	4.157,70 €	8.500,00 €	9.185,34 € (*1)		685,34 €	8.500,00 €
Frais ascenseurs (entr. Rép. Dépan. et électricité)	3.842,25 €	4.934,67 €	4.239,26 €	6.200,00 €	7.392,66 € (*2)		1.192,66 €	6.500,00 €
Honoraires gestion	5.509,50 €	5.541,78 €	5.711,88 €	5.800,00 €	6.174,12 € (*3)		374,12 €	6.400,00 €
Frais garages	736,51 €	1.555,75 €	1.827,99 €	1.200,00 €	862,69 €		-337,31 €	1.200,00 €
Frais eau (y compris consommations individuelles -> priv.)	5.392,04 €	5.223,00 €	4.326,27 €	5.000,00 €	-578,63 € (*4)		-5.578,63 €	5.000,00 €
Frais jardins	1.265,78 €	1.120,46 €	1.151,12 €	1.500,00 €	1.898,08 €		398,08 €	3.000,00 €
<b>Sous-total frais entretien / Cons.</b>	<b>36.405,42 €</b>	<b>37.324,00 €</b>	<b>36.646,10 €</b>	<b>44.200,00 €</b>	<b>40.394,80 €</b>			<b>46.600,00 €</b>
Entretien - réparations - travaux	1.759,12 €	1.515,85 €	2.435,18 €	2.000,00 €	2.034,40 €		34,40 €	2.000,00 €
Gros travaux	1.383,30 €	18.974,00 €	4.721,24 €	Suivant AG	76.823,50 €		76.823,50 €	Suivant AG
Travaux ascenseurs	24.705,49 €	41.730,90 €						
Travaux jardins				p.m.				p.m.
Assurance	4.562,64 €	4.716,59 €	4.884,93 €	4.900,00 €	5.455,76 €		555,76 €	5.500,00 €
Sinistres (franchise + non. indemn.)	214,39 €	153,70 €	254,49 €	250,00 €			-250,00 €	250,00 €
Intérêts et frais bancaires BELFIUS			5,00 €	7,50 €	327,50 €		327,50 €	350,00 €
Frais AG	280,00 €	980,00 €	280,00 €	500,00 €	250,00 €		-250,00 €	500,00 €
Honoraires autres	4.936,80 €	1.306,80 €	10.239,63 €		19.367,98 €		19.367,98 €	
Autres							0,00 €	
<b>Sous-total frais immobiliers</b>	<b>37.841,74 €</b>	<b>69.377,84 €</b>	<b>22.820,47 €</b>	<b>7.657,50 €</b>	<b>104.259,14 €</b>			<b>8.600,00 €</b>
Frais privatifs	1.828,74 €	337,93 €	4.749,23 €		1.777,29 €			
Alimentation fonds de roulement			2.000,00 €		2.000,00 €			
Alimentation Fonds prime assurance	3.270,00 €	3.400,00 €	3.530,00 €	3 x 1/4 prime annuelle	3.570,00 €			3 x 1/4 prime annuelle
Utilisation Fonds prime assurance (p.m.)	-3.210,00 €	-3.300,00 €	-3.450,00 €	p.m.	3.570,00 €			p.m.
Alimentation de fonds de réserve	34.000,00 €	40.000,00 €	25.000,00 €	Suivant AG	150.500,00 €			Suivant AG
Utilisations de fonds de réserve	-24.705,49 €	-54.980,90 €		Suivant AG	-79.873,91 €			Suivant AG
<b>Total charges communes immeuble</b>	<b>85.430,41 €</b>	<b>92.158,87 €</b>	<b>91.295,80 €</b>	<b>51.857,50 €</b>	<b>226.197,32 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>55.200,00 €</b>
<b>Situation fonds de réserve (fin d'exercice)</b>	<b>55.672,24 €</b>	<b>40.691,34 €</b>	<b>65.691,34 €</b>		<b>221.317,43 €</b>			

(\*1) provisions électricité des communs surévaluées par le fournisseur ENGIE. En juillet 2023, des notes de crédit ont été émises pour un montant total cumulé de 6 093,35 €

(\*2) travaux réalisés : remplacement coulisseaux cabine 308 (901,- €) + placement récupérateur huile 310 (79,50 €)

(\*3) indexation exceptionnelle de plus de 10 % en janvier 2023 (inflation)

(\*4) pas de facture d'eau reçue du fournisseur VIVAQUA depuis clôture au 05/2022

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2023-2024.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **16. MANDAT DU SYNDIC**

Il sera proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de 2 ans bien que le mandat figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale Ordinaire (mandat pratique d'un an).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du syndic pour une durée de deux ans pour couvrir les échéances des différents contrats en cours qui ne coïncident pas toujours avec l'échéance de son contrat.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, ce qui représente mandat « pratique » d'un an.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

## **17. INFORMATIONS DIVERSES**

### **17.1. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE**

Il est précisé qu'en vertu d'une décision antérieure de l'Assemblée Générale, les réunions se tiennent durant la première quinzaine du mois de novembre.

En principe, c'est la date du 1<sup>er</sup> mercredi de novembre qui est retenue.

La prochaine Assemblée générale est en principe fixée au mercredi 6 novembre 2024.

### **17.2. RAPPEL DES IMPOSITIONS EN MATIERE DE TRI SELECTIF DES DECHETS**

Il est rappelé les règles à respecter pour le tri-sélectif des déchets : Chaque occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire, est tenu de respecter les consignes en la matière.

Des communications ont été faites à l'ensemble des copropriétaires par mail à cet égard.

Les propriétaires bailleurs sont invités à transmettre ces recommandations à leurs locataires.

Sur une suggestion de Monsieur VAN ROODEN, un rappel sera envoyé en janvier ou février 2024.

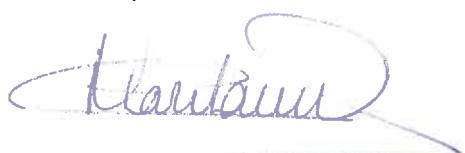
Il sera demandé à l'entreprise DE KEYSER de veiller à rentrer les conteneurs plus rapidement en fonction de la vidange des conteneurs par le service de l'agence BRUXELLES PROPRETE pour éviter que des riverains ou passants ne déposent des sacs poubelles non réglementaires dans les conteneurs qui seraient laissés sur le trottoir.

### **17.2. HAIE BORDANT LES JARDINS**

Il est signalé que les haies vives séparant les jardins en façade arrière devraient être complétées et/ou remplacées. Le Syndic contactera le jardinier qui prétend avoir établi en son temps une proposition. Ce dossier sera géré avec le conseil de copropriété.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21 h.

Pour la spri AGEPI,



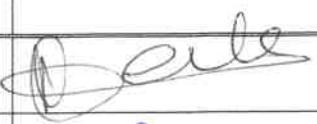
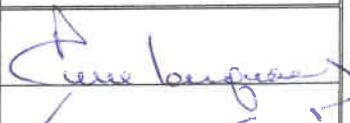
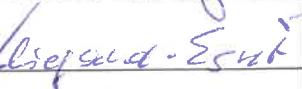
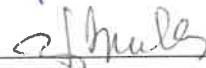
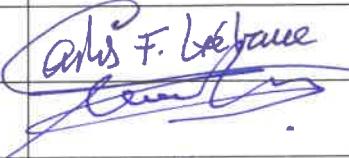
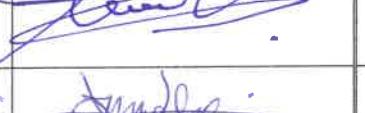
Carine MARCHAND  
Gérante  
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur VAN ROODEN

Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
MERLE, RASKIN		ANNE LANQUART	
van Rooyen		WIECHAND-EGRET	
MANTELL		Muller B	
FERNANDEZ LEBATA DUBOIS		DORAN SCHIRATTI	
de GHELLINCK.			
de JONBLUMME Hervé			
QUINET			
BILLYWATSON			
DEMERY			

Résidence Terrasse St Pierre		AG DU 06/11/2023			
Nom	Lot	Q 1	P R	Quotités	Personnes
AMBASSADE du CANADA	10B02	472		0	0
BEAUCLAIR	12D00	336	R	336	1
BILLWATSCH	10A03	406	P	406	1
BONNIE	10B04	482	R	482	1
de GHELLINCK	12D02	474	P	474	1
de RYCKEL (succession)	10A02	437	R	437	1
DEMEY	12D03	472	P	472	1
DUSSART - CONSTANT	10A00	406		0	0
FERNANDEZ LIEBANA-DUBOIS	12D01	469	P	469	1
GEELHAND de MERXEM	08E00	411	R	411	1
KOCH (Succession)	12D04	516		0	0
LANQUART	12C04	428	P	428	1
MANTELL - WETTERQVIST	10B01	510	P	510	1
MOCKEL - MULLER	10B03	468	R	468	1
MULLER	10A01	368	P	368	1
QUINET	10B00	376	P	376	1
RASKIN - MERLE	10A45	572	P	572	1
SAINLEZ	12C02	384	R	384	1
SCHIRATTI	12D05	450	P	450	1
van BASTELAER	12C03	466	R	466	1
VAN ROODEN	12C01	376	P	376	1
WIEGAND - EGRET	12C00	316	P	316	1
WINTGENS c/o Mme CHERE	08E01	405	R	405	1

Quotités totales =

10000

Présents	
	20
Quotités	Présents %
8606	86,96
Quotités %	Nbr proprio
86,06	total
	23

## **Terrasses Saint Pierre**

### **Rapport du commissaire aux comptes pour la réunion de l'Assemblée générale du 6 novembre 2023**

En ma qualité de commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée générale de novembre 2022, j'ai passé en revue, le 12 et 13 août 2023, les comptes de l'immeuble correspondant aux troisième et quatrième trimestre de 2022 et premier et deuxième trimestre de 2023.

J'ai trouvé la comptabilité de notre syndic Agepi d'une transparence notable, ce qui m'a permis de vous communiquer que je suis satisfait de ces résultats et que je vous recommande, en conséquence, d'adopter ces comptes.

Quelques petits détails ont dû être éclaircis avec satisfaction par notre syndic.

L'exercice clôturé a été fertile en projets réalisés ou à entreprendre prochainement et le volume de nos activités a atteint des chiffres bien plus élevés que lors des exercices précédents. Une série de facteurs se sont combinés pour cela. Permettez-moi de les rappeler brièvement.

Le projet des rampes PCR qui a été en souffrance pendant plusieurs années a pu être finalement réalisé à satisfaction. Pendant la période considérée, les rampes ont été financées en deux acomptes le 3 et le 13 février 2023.

Monsieur Massart, de la firme DEPLASSE, consultant spécialisé en cheminées, avait présenté son projet de tubages et chaudières individuelles lors de notre précédente assemblée générale. Son projet a été payé en trois acomptes trimestriels. Sur ses recommandations, nous

avons choisi pour les travaux la firme DECUBBER, dont le budget était le plus économique. Nous avons payé DECUBBER, pour la partie commune des travaux, en trois acomptes pendant le premier semestre de 2023.

La société GEOLYS a été choisie pour l'étude du sol de la parcelle devant l'immeuble dont la prétendue pollution était présentée comme préalable pour la cession par la Commune de cette parcelle. Nous avons payé en deux acomptes le financement de cette étude en février et avril 2023. Bruxelles Environnement nous a octroyé, le 21 juin 2023, une prime de 4841,81 euros, correspondant à 100% de nos dépenses, suite au résultat négatif de cette étude. Nous avons donc récupéré l'intégralité de ce financement.

Le quatrième projet, celui des travaux de rénovation des étanchéités des toitures et terrasses penthouse avec isolation a été confié à la société TOITURE BERNARD. Comme vous le savez ce projet est encore en cours et sera l'objet de discussion un peu plus tard dans cette réunion.