



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 2024

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 6 NOVEMBRE 2024
TENUE DANS LA SALLE DE REUNION DE L'HOTEL EUROSTARS 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 2024.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 18 heures 05. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Les membres de l'Assemblée accueillent Madame GARGALLO GONZALEZ qui, avec son époux, va acquérir l'appartement E00 (entrée 308) de Monsieur TRUYENS (compromis de vente signé).

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, 15 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 6 456/10 000èmes, soit un quorum de présence de 65,22 % des propriétaires et de 64,56 % 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 6 NOVEMBRE 2023

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 signale avoir reçu un courriel de la part de Monsieur RASKIN en date du samedi 18 novembre 2023 formulant deux remarques :

- L'une à l'égard du point 10.4. (page 8) à propos du devis pour le déplacement des bacs à plantes qui compte tenu des circonstances (manutention par les équipes de la société TOITURES BERNARD et/ou de ses sous-traitants) devait plutôt être négocié avec l'entrepreneur
- L'autre à propos de l'éclairage du local poubelles qui n'est pas commandé par détecteur de présence

Le Syndic a répondu à ce courriel le 20 novembre 2023 en confirmant que les états d'avancement établis par la société TOITURES BERNARD étaient soumis aux architectes du bureau ID-CITE avant établissement des factures correspondantes.

Pour le local poubelles, il a été demandé à la société TC ELECTRICITE de prévoir l'installation d'un détecteur de présences ou de remplacer le luminaire par un modèle avec détecteur intégré. Le travail a été réalisé par l'électricien le 23 novembre 2023.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 6 novembre 2023 compte tenu des remarques formulées qui ont été annexées au procès-verbal pour en faire partie intégrante.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il est précisé que la vérification des comptes a été effectuée par Monsieur FERNANDEZ en vertu du mandat conféré par la dernière Assemblée Générale ordinaire du 6 novembre 2023.

Le Syndic signale que Monsieur FERNANDEZ a examiné les comptes de l'exercice écoulé portant sur la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024. Il a fait parvenir au Syndic en date du 15 octobre dernier son rapport.

Monsieur FERNANDEZ est invité à donner en séance lecture de son rapport qui sera annexé 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^{er} JUILLET 2023 AU 30 JUIN 2024

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice couvrant la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024.

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.

Points qui concernent les architectes.

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 et renouvelés ensuite lors de chaque Assemblée Générale) 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 AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) DEVANT L'IMMEUBLE (ENTREE 310 ET 312)

Une demande de prime a été introduite par le Syndic pour compte de la copropriété. A ce jour, le Syndic n'a pas encore obtenu de réponse / réaction de l'administration.

Il est proposé de délibérer sur l'affectation du montant de la prime (en déduction des charges immobilières ou à verser au fonds de réserve).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de verser la prime à percevoir au fonds de réserve.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

10.2. REMPLACEMENT DES RESSORTS DE LA PORTE DE GARAGE

La société BAGELEC a procédé, en mai 2024, au remplacement des ressorts de la porte de garage. Le coût de ces travaux s'est élevé à 1.046,22 € TVAC.

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

10.3. INFILTRATIONS D'EAU DANS L'APPARTEMENT B00 APPARTENANT A MADAME QUINET (ENTREE 310)

Il est rappelé que des infiltrations avaient été observées dans l'appartement de Madame QUINET. Des travaux de drainage ont été réalisés par la société RENOV'HOMÉ CONCEPT (en même temps que les travaux de réalisation des rampes PMR). La facture de solde a été émise par le fournisseur en date du 31 octobre 2023.

En août 2024, le devis a été établi par cette même entreprise (département réparations suite à des sinistres) pour effectuer les travaux de remise en état des dégâts consécutifs dans l'appartement B00. La commande a immédiatement été confirmée pour un budget de 1 180,- € hors TVA, soit 1 250,80 € TVAC. Les frais seront supportés par la copropriété sachant que le contrat d'assurance ne prévoit pas d'intervention dans le cadre des infiltrations par la façade.

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

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

Lors de la dernière Assemblée Générale, les copropriétaires ont accepté l'exécution de travaux supplémentaires / complémentaires comme suit :

- réfection des têtes d'acrotères (20.548,95 €)
- remplacement des coupoles de toit (2.308,69 € TVAC - pris en charge par l'assurance dans le cadre d'une déclaration introduite pour « bris de vitrages »)
- déplacement du mobilier et bacs à plantes sur les terrasses-penthouses (7.403,19 €)
- démontage et évacuation de la véranda de l'appartement D05 (3.356,67 € TVAC).

D'autres travaux complémentaires ont été nécessaires et notamment l'application d'une étanchéité liquide au pied des murs de l'appartement penthouse de l'entrée 312. Ces travaux ont coûté 12.618,62 € TVAC.

Il est rappelé que le contrat d'entreprise a été conclu avec la société TOITURES BERNARD pour un montant de 221 363,18 € hors TVA, soit 234 644,97 € TVAC (sur base du cahier des charges établi par le bureau ID-CITE).

Les factures enregistrées émanant de la société TOITURES BERNARD sont les suivantes :

31/08/2023 - facture d'acompte : 35 196,43 € TVAC
04/10/2023 - Etat d'avancement n° 1 : 37 926,08 € TVAC
25/10/2023 - Etat d'avancement n° 2 : 102 445,11 € TVAC
21/12/2023 - Etat d'avancement n° 3 : 47 069,06 € TVAC
29/02/2024 - Etat d'avancement n° 4 : 20 223,- € TVAC
13/03/2024 - Note de crédit annulant l'état d'avancement n° 4 : -20 223,- € TVAC
13/03/2024 - Etat d'avancement n° 4 (rectifié) : 11 110,49 € TVAC
14/08/2024 - Solde et supplément travaux étanchéité et isolation : 49 824,68 € TVAC
30/09/2024 - Note de crédit sur solde dû travaux étanchéité et isolation : - 10 600,- € TVAC

Portant l'investissement total à 269 971,85 € TVAC (alors qu'il y avait près de 47 000,- € de travaux complémentaires indépendamment des coupoles de toit qui seront prises en charge par la compagnie d'assurance (2 308,69 €).

Un décompte « chantier » a été établi par le bureau ID-CITE et transmis aux membres du conseil de copropriété (incluant le décompte des jours de retard hors intempéries et travaux complémentaires / supplémentaires).

Il est également précisé que l'entreprise TOITURES BERNARD a égaré une quantité importante de bacs à plantes de la terrasse de l'appartement A45 (entrée 310) appartenant à Monsieur et Madame RASKIN-MERLE. Après de longues discussions et très nombreux échanges, la société TOITURES BERNARD a établi la note de crédit qui a été comptabilisée le 30/09/2024 annulant le montant retenu de la facture du 14/08/2024. Le montant correspondant a été versé aux propriétaires de l'appartement A45 en compensation du remplacement des bacs à plantes et autres nuisances subies.

Le document relatif à la réception provisoire a été établi par le bureau ID-CITE. Les travaux d'étanchéité et isolation sont assortis d'une garantie décennale (10 ans).

Une demande de prime pour les travaux d'isolation, échafaudages et honoraires d'architectes pour le suivi de chantier a été introduite par le Syndic pour compte de la copropriété avant le 15 août 2024 (date limite annoncée par l'administration pour l'introduction des demandes de primes pour qu'elles soient prises en compte alors qu'il a été annoncé en août dernier que les budgets alloués pour les primes Renolution étaient épuisés).

Il est proposé de délibérer sur l'affectation du montant de la prime (en déduction des charges immobilières ou à verser au fonds de réserve ou à reporter à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale en attendant de connaître le montant de cette prime).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide, pour l'affectation du montant de la prime que la copropriété espère percevoir, de la verser au fonds de réserve pour des investissements futurs.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

10.5. PROBLEMATIQUE FISSURES ET AUTRES - APPARTEMENT D05 DE MADAME SCHIRATTI A L'ENTREE 312 AINSI QUE DANS PLUSIEURS APPARTEMENTS DE LA MEME ENTREE

Monsieur DE BRITO, architecte et collaborateur du bureau d'architecte ID CITE a été convié à examiner le problème des fissures dans l'appartement D05. Une mission a été confiée au bureau MATRICHE (spécialisé en stabilité). Une visite a été organisée dans les appartements suivants :

- D05 - Madame SCHIRATTI
- C04 - Madame LANQUART
- D04 - Monsieur KOCH
- C03 - Monsieur van BASTELAER
- D03 - Madame DEMEY
- Ainsi qu'au niveau du parking (-1)

Il apparaît que ces problèmes de fissures relèvent d'un tassement du bâtiment et d'un assèchement accru des dalles de béton entraînant une déformation, problématique caractérisée des constructions datant des années 90. Cette déformation n'altère pas la résistance des dalles et ne présente donc aucun risque structurel. Toutefois, le représentant de la société MATRICHE conseille de surveiller l'évolution dans les 5 années à venir.

Monsieur VAN ASSCHE se réfère au rapport qui a été établi par le bureau MATRICHE suite à la visite sur place avec les délégués du bureau ID-CITE.

Il souligne qu'il n'y a pas d'inquiétude à avoir sur la stabilité. Il commente le résultat du rapport qui a été communiqué par mail à l'ensemble de copropriétaires.

Des témoins pourraient être placées pour les fissures les plus importantes afin de contrôler l'évolution de ces fissures.

Monsieur van ROODEN signale qu'il y a des fissures à de nombreux endroits.

Monsieur van BASTELAER demande en séance qu'une copie du rapport du bureau MATRICHE lui soit adressé par mail.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions et constate qu'il n'y a pas de décision particulière à prendre.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

10.6. CESSIION D'UNE PARTIE DU TERRAIN A L'ADMINISTRATION COMMUNALE ENTRE LA RUE FRANCOIS GAY ET LA RUE MARCEL BUTS

Un bref rappel de ce dossier est fait en séance pour lequel la commune a imposé à la copropriété de réaliser une étude de sol avant de signer l'acte authentique de cession d'une partie du terrain (zone verte et emplacements de parkings devant l'immeuble).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 9 novembre 2022, 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 €. Le montant de 4 841,81 € a été versé sur le compte de la copropriété (rubrique 168 - Prime étude de sol figurant au passif du bilan). Il sera proposé aux copropriétaires de verser ce montant au fonds de réserve.

Le Syndic a été mandaté par les copropriétaires pour signer l'acte de cession d'ordre et pour compte de la copropriété. La commune a relancé à diverses reprises le notaire chargé de la rédaction de l'acte. A ce jour, l'acte n'a toujours pas été signé.

Il est proposé de délibérer sur l'affectation du montant de la prime de 4 841,81 € actuellement comptabilisé au passif du bilan en regard de la rubrique 168 - Prime étude de sol et la reconduction du mandat au Syndic pour signer l'acte authentique au nom de la copropriété.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies, confirme le mandat au Syndic pour signer l'acte de cession d'une partie du terrain à l'administration (en tant que représentant de la copropriété) et décide de transférer le montant de la prime de 4 841,81 € au fonds de réserve.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11. TRAVAUX A PROGRAMMER / DEMANDES DE COPROPRIETAIRES / SUGGESTIONS

11.1. ETANCHEITE EN PIED DE MUR ET FACADE DE PAREMENT AU NIVEAU DES TERRASSES PENTHOUSES

Une mission complémentaire a été confiée au bureau ID-CITE pour analyser les désordres observés lors des travaux de réfection de l'isolation et de l'étanchéité des terrasses penthouses.

Un rapport a été établi par le bureau ID-CITE. Il a été transmis en annexe de la communication par mail d'une copie de la présente convocation.

Monsieur VAN ASSCHE, architecte et responsable du bureau ID-CITE a été convié à participer à l'Assemblée Générale du 6 novembre 2024 afin de commenter les résultats de cette étude.

Monsieur VAN ASSCHE fait part de ce qui suit :

En cours des travaux d'étanchéité, les architectes ont été interpellés par ce qui s'est passé dans l'appartement de Madame LANQUART qui a subi des infiltrations à de nombreuses reprises.

Il a été constaté que diverses interventions ont été faites à cet endroit sachant que l'appartement C04 a subi diverses infiltrations d'eau au cours des dernières décennies.

Monsieur VAN ASSCHE précise que des ouvertures ont été pratiquées au niveau des pieds de façade au niveau de l'étage penthouse de l'entrée 312.

Les membranes d'étanchéité remontent contre le mur porteur.

Tout ce qui est à l'intérieur du mur est anormalement humide.

De l'eau a été constatée sous la nouvelle étanchéité alors que tout a été renouvelé et que les connexions étaient correctement réalisées.

En ouvrant, il a été constaté des anomalies qui sont exposées au moyen de photos et un schéma explicatif (repris dans la présentation qui sera annexée au présent procès-verbal).

En dehors de la question de la membrane, il y a aussi la qualité de la brique de parement. Sa porosité est relativement importante.

Il y a aussi des fissures qui se marquent horizontalement.

Madame MERLE-RASKIN signale avoir, après l'acquisition de leur appartement, consulté une société pour envisager une amélioration de l'isolation.

Il leur avait été confirmé que la brique était en bon état.

Madame MERLE-RASKIN demande s'il est possible de distinguer les problèmes d'étanchéité des briques de parement.

Monsieur VAN ASSCHE souligne que c'est la raison pour laquelle il y a une solution 1 et une solution 2.

Pour répondre à une question, il est précisé que la proposition concerne tout l'étage penthouse et pas toute la façade sachant que la façade pour les étages inférieurs est d'une configuration différente.

Monsieur VAN ASSCHE commente les travaux réalisés sur environ 15 m de façade au niveau du penthouse de Madame SCHIRATTI.

Il commente la solution 1 qui concerne l'étage penthouse des 3 entrées dont le budget est d'environ 60 000,- € hors TVA.

Pour l'architecte, il s'agit d'une solution minimale à réaliser à court ou moyen terme pour garantir le travail d'étanchéité compte tenu des travaux d'étanchéité liquide réalisés. Cette solution ne peut être mise en œuvre qu'en démontant le bas des pieds de murs.

L'inconvénient d'ouvrir simplement le bas des murs est un risque de tassement et de fissuration dans le parement.

Compte tenu des exigences futures en matière d'isolation et de classification PEB.

A partir de 2033, des impositions entreront en principe en vigueur avec des amendes si des travaux n'ont pas été réalisés pour améliorer la performance énergétique.

Des solutions d'hydrofugations et/ou de réfection des joints ne feront que postposer les travaux à réaliser.

Monsieur VAN ASSCHE commente la solution 2 qui consiste à :

- démonter complètement les façades de parement au niveau des penthouses
- mise en œuvre des nouvelles remontées d'étanchéité avec une membrane d'étanchéité en pied de façade
- pose d'un isolant par l'extérieur avec finition (enduit sur isolant (plus économique) ou briquettes collées (plus onéreuse).

Le coût des travaux (avec enduit sur isolant) est estimé à 140 580,- € hors TVA 6 % (il est précisé qu'il s'agit d'une estimation)

Le coût des travaux (avec briquettes collées sur isolant) est estimé à ± 233 400,- € hors TVA 6 % (il est également précisé qu'il s'agit d'une estimation)

Dans les deux cas, il faudrait introduire un permis d'urbanisme.

Selon les informations fournies en séance par l'architecte, les communes préconisent d'écarter les solutions de crépis sur isolant.

Pour finir son exposé, Monsieur VAN ASSCHE signale que sur base d'une simulation faite en ligne (base des chiffres de 2024), les primes seraient d'environ 64 000,- € pour les travaux d'isolation.

Il comment aussi la page 15 de son exposé détaillant les budgets pour les différentes solutions présentées.

Il est demandé à l'architecte de donner les durées estimatives pour les travaux à envisager :

Solution 1 - durée : 2 mois

Solution 2A - durée : 2-3 mois

Solution 2B - durée : 4 mois 4,5 mois

Compte tenu du fait que certains copropriétaires estiment qu'un second avis serait nécessaire (pour confirmer ou informer l'analyse du bureau ID-CITE), Madame MERLE signale qu'elle pourrait communiquer le nom d'architecte qui serait recommandé par des connaissances travaillant dans le domaine de l'urbanisme.

Les membres de l'Assemblée conviennent de faire appel à un autre architecte ou bureau d'architecte pour analyser la situation et étudier les propositions alternatives présentées voire d'autres solutions.

Pour ce faire, un mandat est donné au conseil de copropriété pour examiner les propositions et avis des architectes afin de pouvoir présenter lors de la prochaine Assemblée Générale une analyse de la situation et des solutions chiffrées pour y remédier.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.2. 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

Une demande d'actualisation des devis est en cours auprès de la société BLANC NUAGE. L'entreprise VINCENT DECORATION n'est plus intéressée par ce chantier. Une demande a également été faite auprès de la société RENOV'HOME CONCEPT.

Il est souligné en séance que la décoration intérieure de la cabine d'ascenseur de l'entrée 310 est dégradée et souillée. Il est indiqué que les ouvriers ont fréquemment utilisé l'ascenseur pour se rendre en toiture. La tour d'accès qui a été installé n'a été que peu utilisée. Un propriétaire de l'entrée 312 fait remarquer qu'il s'est rendu à l'entrée 310 et qu'il a constaté que la décoration n'est pas plus dégradée et/ou souillée que celle de l'entrée 312. Il est aussi précisé que lors des travaux de rénovation et de mise en conformité des ascenseurs, il avait déjà été proposé de rénover la décoration mais que cette proposition a été rejetée.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question de la rénovation des communs y compris la décoration des cabines d'ascenseurs à une prochaine Assemblée Générale.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.3. INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE

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

A titre indicatif, il est précisé que la consommation électrique des communs (y compris des ascenseurs) pour l'exercice 2023-2024 s'élevait à 3 177,35 € TVAC.

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

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.4. INONDATIONS DANS LE GARAGE MONSIEUR BONNIE

Au cours de l'exercice écoulé, il y a eu à diverses reprises des infiltrations d'eau et écoulements (voir des inondations) dans le garage de Monsieur BONNIE. La société ESB est intervenue pour une réparation d'une fuite au niveau d'une tuyauterie d'évacuation présente au plafond du garage.

A la demande de Monsieur BONNIE, une inspection supplémentaire a été réalisée. Aucune fuite n'a été constatée. Le délégué de la société ESB estime que le problème pourrait provenir de l'étanchéité des terrasses du rez-de-chaussée en façade arrière.

Il est indiqué qu'une mission d'expertise pourrait être confiée à un expert ou un architecte pour examiner la situation sur place, établir un cahier des charges pour les travaux à réaliser et consulter des entreprises spécialisées pour la réalisation des travaux requis.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de ne pas envisager pour l'instant d'autres travaux pour remédier à ce problème d'infiltrations qui ne s'est plus reproduit dernièrement.

Il est demandé à Monsieur BONNIE de surveiller la situation et de tenir le Syndic informé si de nouvelles infiltrations devaient survenir.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.5. ETANCHEITE DES TERRASSES AU NIVEAU DES REZ-DE-CHAUSSEE

En lien avec le point 11.4. ci-avant, les étanchéités de terrasses en façade arrière pourraient présenter des défauts à l'origine des infiltrations dans le(s) garage(s).

Le Syndic a déjà consulté deux entreprises pour obtenir des devis. Malgré les demandes et relances, aucun devis ne lui est parvenu compte tenu des difficultés d'accès aux terrasses arrières. Il sera proposé d'avoir recours à un bureau d'architecture pour analyser la situation, établir le cahier des charges pour la consultation d'entreprises spécialisées d'autant que l'accès aux terrasses en façade arrière n'est pas aisé.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, confirme la décision prise au point 11.4. ci-avant visant à ne pas envisager d'autres travaux pour l'instant.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.6. REPLACEMENT DE LA PORTE D'ACCES A LA TOITURE (ENTREE 310)

A la demande de Monsieur et Madame RASKIN-MERLE, le Syndic a consulté différents fournisseurs pour disposer d'offre(s) budgétaire(s) pour le remplacement de la porte d'accès à la toiture (actuellement de type classique) par une porte de sécurité (même aspect) avec au moins 3 points de fermeture et un cylindre avec des clés protégées. Plusieurs entreprises ont été consultées. La seule offre de prix émane de la SERRURERIE CASIER dont le budget s'élève à 3.200 € hors TVA, soit 3 392,- € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder au remplacement de la porte d'accès à la toiture qui sera, conformément aux règles en vigueur, équipée d'une barre panique s'agissant d'une issue de secours.

L'investissement sera prélevée du fonds de réserve.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.7. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Il est indiqué que l'immeuble est en principe soumis à un permis d'environnement dès lors qu'il y a plus de 10 parkings en sous-sols.

Il sera proposé aux copropriétaires de confier à un bureau spécialisé l'introduction de la demande de régularisation pour obtenir le permis d'environnement. Ce permis est en principe octroyé pour 15 ans. Une taxe est ensuite émise par l'administration en fonction de la surface des installations « classées ».

Dans une autre copropriété, le renouvellement du permis d'environnement a été confié au bureau TERRE NEUVE ENVIRONNEMENT dont le budget oscille entre 2 500,- € et 3 000,- €.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de ne pas entreprendre pour l'instant de démarches pour introduire une demande de permis d'environnement pour régulariser la situation..

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.8. 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.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'absence de projets à soumettre à une prochaine Assemblée Générale.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12. PROXIMUS - INSTALLATION DE LA FIBRE

La société PROXIMUS propose l'installation gratuite de la fibre optique dans l'immeuble. Le dossier technique avait été transmis aux membres du Conseil de copropriété. Il a également été annexé à la copie de la convocation qui est envoyée par mail aux copropriétaires.

Il est proposé d'avaliser la résolution prise par le Conseil de Copropriété qui a confirmé son accord sous réserve de validation par les copropriétaires.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter la proposition de la société PROXIMUS en validant la résolution prise par le conseil de copropriété tout en limitant à l'installation de la fibre dans les locaux techniques du sous-sol.

Pour les raccordements aux installations privées, chaque occupant est libre de faire appel au fournisseur de son choix.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

13. LOCATION OCCASIONNELLE - COURT TERME (TYPE AIRBNB)

Par mesures évidentes de sécurité et compte tenu des échos négatifs rencontrés par d'autres copropriétés suite à la location saisonnière occasionnelle, il est proposé de délibérer sur l'interdiction pour les propriétaires bailleurs de louer leur(s) bien(s) de manière occasionnelle et/ou à très court terme (touristique - type AIRBNB) sachant qu'avant d'opter pour ce type de location court terme, il convient d'obtenir l'accord de principe de la copropriété.

L'Assemblée, à la majorité des membres présents et représentés, décide de ne pas autoriser la location occasionnelle type « Airbnb » compte tenu des nuisances que cela peut occasionner dans un immeuble et notamment dans le cadre de la sécurité d'accès à l'immeuble.

Votes contre : voir tableau

Abstention(s) : voir tableau

14. 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 $\frac{3}{4}$ 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
Madame LANQUART

Monsieur FERNANDEZ annonce en séance qu'il ne souhaite pas se représenter aux suffrages.
Monsieur et Madame RASKIN-MERLE annoncent qu'ils souhaitent faire partie du conseil de copropriété.

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

Monsieur VAN ROODEN
Madame MANTELL
Madame MULLER
Madame QUINET
Monsieur et/ou Madame RASKIN-MERLE

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

15. 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 pour la fonction de Commissaire aux Comptes.

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) : /

16. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE

Le Syndic rappelle qu'à la date du 30 juin 2024 (clôture annuelle des comptes), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à **85 379,75 €** dont 46 824,68 € seront prélevés pour financer le **solde du coût des travaux de la société TOITURES BERNARD**. A la date du 30 septembre 2024, le fonds de réserve s'élevait à 43 555,07 € compte tenu de ce qui précède et du dernier appel de fonds de 5 000,- € comptabilisé dans les décomptes du 3^{ème} trimestre 2024 conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale.

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

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

L'Assemblée décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à raison de 5 000,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

17. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRE DE L'EXERCICE 2024-2025

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2024-2025 sur base des dépenses de l'exercice 2023-2024 qui était joint aux convocations à la présente assemblée générale.

POSTE	Réalisé 2020-2021	Réalisé 2021-2022	Réalisé 2022-2023	Budget 2023-2024	Réalisé 2023-2024	Différence	Budget 2024-2025
Entretien des communs	15.457,71 €	15.231,88 €	15.460,54 €	16.000,00 €	16.162,72 €	162,72 €	16.500,00 €
Dépenses courantes (y compris électr. des communs)	3.490,63 €	4.157,70 €	9.185,34 €	8.500,00 €	-123,44 €	-8.623,44 €	5.000,00 €
Frais ascenseurs (entr. Rép. Dépan. et électricité)	4.934,67 €	4.239,26 €	7.392,66 €	6.500,00 €	6.899,46 €	399,46 €	6.500,00 €
Honoraires gestion	5.541,78 €	5.711,88 €	6.174,12 €	6.400,00 €	6.521,76 €	121,76 €	6.500,00 €
Frais garages	1.555,75 €	1.827,99 €	862,69 €	1.200,00 €	2.108,21 €	908,21 €	1.500,00 €
Frais eau (y compris conso. individuelles -> priv.)	5.223,00 €	4.326,27 €	-578,63 €	5.000,00 €	9.653,89 €	4.653,89 €	6.000,00 €
Frais jardins	1.120,46 €	1.151,12 €	1.898,08 €	3.000,00 €	1.206,36 €	-1.793,64 €	2.000,00 €
Sous-total frais entretien / Cons.	37.324,00 €	36.646,10 €	40.394,80 €	46.600,00 €	42.428,96 €		44.000,00 €
Entretien - réparations - travaux	1.515,85 €	2.435,18 €	2.034,40 €	2.000,00 €	2.174,55 €	174,55 €	2.000,00 €
Gros travaux	18.974,00 €	4.721,24 €	76.823,50 €	Suivant AG	258.534,18 €	258.534,18 €	Suivant AG
Travaux ascenseurs	41.730,90 €						
Travaux jardins				p.m.			p.m.
Assurance	4.716,59 €	4.884,93 €	5.455,76 €	5.500,00 €	5.900,60 €	400,60 €	6.000,00 €
Sinistres (franchise + non. indemn.)	153,70 €	254,49 €		250,00 €	-845,14 €	-1.095,14 €	300,00 €
Intérêts et frais bancaires BELFIUS		5,00 €	327,50 €	350,00 €	335,08 €	335,08 €	350,00 €
Frais AG	980,00 €	280,00 €	250,00 €	500,00 €	300,00 €	-200,00 €	500,00 €
Honoraires autres	1.306,80 €	10.239,63 €	19.367,98 €		26.603,07 €	26.603,07 €	
Autres						0,00 €	
Sous-total frais immobiliers	69.377,84 €	22.820,47 €	104.259,14 €	8.600,00 €	293.002,34 €		9.150,00 €
Frais privatifs	337,93 €	4.749,23 €	1.777,29 €		621,54 €		
Alimentation fonds de roulement		2.000,00 €	2.000,00 €				
Alimentation Fonds prime assurance	3.400,00 €	3.530,00 €	3.570,00 €	3 x 1/4 prime annuelle	3.790,00 €		3 x 1/4 prime annuelle
Utilisation Fonds prime assurance (p.m)	-3.300,00 €	-3.450,00 €	3.570,00 €	p.m.	-10.710,00 €		p.m.
Alimentation de fonds de réserve	40.000,00 €	25.000,00 €	150.500,00 €	Suivant AG	103.500,00 €		Suivant AG
Utilisations de fonds de réserve	-54.980,90 €		-79.873,91 €	Suivant AG	-239.437,68 €		Suivant AG
Total charges communes immeuble	92.158,87 €	91.295,80 €	226.197,32 €	55.200,00 €	193.195,16 €	0,00 €	53.150,00 €
Situation fonds de réserve (fin d'exercice)	40.691,34 €	65.691,34 €	221.317,43 €		85.379,75 €		

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2024-2025.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

18. 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 contrat 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) : /

19. 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^{er} mercredi de novembre qui est retenue.

La prochaine Assemblée générale est en principe fixée au **mercredi 5 novembre 2025**.

20. INFORMATIONS DIVERSES

20.1. DETECTEURS DE FUMÉES

Il est porté à la connaissance des copropriétaires (ou rappelé) qu'à partir du 1^{er} janvier 2025, il sera désormais obligatoire de disposer de détecteurs incendie dans tous les logements. Auparavant, ce n'était obligatoire que dans les logements qui étaient donnés en location.

20.2. VOILAGES AUX FENETRES

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'acte de base, les fenêtres en façade doivent être garnies de voilages. Cela relève d'une règle relative à l'harmonie générale de la façade principale.

Il est demandé aux copropriétaires de se conformer à cette imposition. Les propriétaires bailleurs sont invités à demander à leurs locataires de respecter cette consigne.

20.3. BULLES A VERRE - NUISANCES (DE BRUIT) ET ENTRAVES POUR LA SORTIE DU PARKING

A la demande de 2 copropriétaires, la question a été inscrite à l'ordre du jour dans les points « informations diverses » bien qu'il s'agisse d'un dossier qui ne concerne pas directement le Syndic ni la copropriété.

Des propriétaires de l'immeuble se plaignent de :

- nuisances (notamment de bruits) lorsque des riverains se débarrassent de leurs bouteilles et autres contenants en verre en les jetant dans les bulles en verre ; c'est particulièrement vrai à des heures tardives ou durant les week-ends et jours fériés
- stress et autres désagréments résultant d'entrave pour les véhicules qui sortent du garage et qui sont bloqués durant les phases de vidanges des bulles à verre

Le Syndic a transmis les doléances au nom de la copropriété à l'administration communale et à l'agence BRUXELLES PROPRETE. Hormis un accusé de réception de l'agence BRUXELLES PROPRETE indiquant que la plainte et demande était transmise au département concerné, le Syndic n'a reçu aucune réponse de la commune et aucune réponse satisfaisante de l'agence BRUXELLES PROPRETE.

20.4. GESTION DES DECHETS - CONTENEURS POUBELLES

Une propriétaire suggère de réduire le nombre de conteneurs poubelles gris pour les déchets résiduels.

Une demande est faite en séance pour solliciter plus de conteneurs bleus.

Il sera demandé à l'agence de BRUXELLES PROPRETE de supprimer un conteneur gris qui sera remplacé par un conteneur bleu et d'obtenir un conteneur jaune supplémentaire.

20.5. GESTION DU COURRIER (ERREURS DES FACTEURS) - PUBLICITES TOUTES-BOITES

Des résidents se plaignent des erreurs commises parfois par certains facteurs qui déposent du courrier dans les « mauvaises » boîtes alors que tous les résidents ne relèvent pas régulièrement leurs courriers. Certains courriers sont par ailleurs déposés avec les publicités toutes-boîtes.

20.6. DEMANDE DES NOUVEAUX PROPRIETAIRES DE L'APPARTEMENT E00

La nouvelle propriétaire de l'immeuble aborde une question informelle (qui n'a pas été inscrite à l'ordre du jour) qui concerne une demande d'autorisation pour isoler l'appartement E00 par l'extérieur, à savoir au niveau du plafond du garage et/ou des caves sur la surface de l'appartement E00 en vue d'améliorer la certification PEB. Elle précise qu'elle envisage d'installer un chauffage par le sol et que pour ce type de travaux, il faudrait isoler le sol. Une consultation écrite sera envisagée sur base d'une communication à faire par la nouvelle propriétaire qui devra préciser le projet en le complétant de plans et un descriptif précis de ce qui est souhaité.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21 h 45.

Pour la sprl AGEPI,






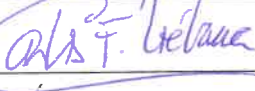

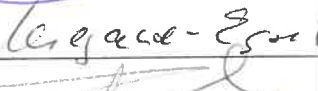



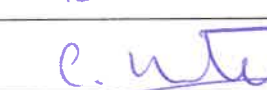



Carine MARCHAND
Gérante
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur van Rooden

Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
VAN ROODEN		DE GIMPE ERIC	
VAN BASTELAEN		FERMANDEZ-LIBANA	
SA Beauclain		WIEGAND-EGRET	
Catherine DENEY		de Sheplock	
MARIE SCHIRATTI			
MANTELL			
Mantell C			
JP RASKIN			
QUINET			

Résidence Terrasse St Pierre			AG DU 06/11/2024		
Nom	Lot	Q 1	P R	Quotités	Personnes
AMBASSADE du CANADA	10B02	472		0	0
BEAUCLAIR	12D00	336	R	336	1
BILLWATSCH	10A03	406	R	406	1
BONNIE	10B04	482		0	0
de GHELLINCK	12D02	474	P	474	1
de JAMBLINNE Mani (succession de Ryckel)	10A02	437	R	437	1
DEMEY	12D03	472	R	472	1
DUSSART - CONSTANT	10A00	406		0	0
FERNANDEZ LIEBANA-DUBOIS	12D01	469	P	469	1
KOCH (Succession)	12D04	516		0	0
LANQUART	12C04	428	R	428	1
MANTELL - WETTERQVIST	10B01	510	P	510	1
MOCKEL - MULLER	10B03	468		0	0
MULLER	10A01	368	R	368	1
QUINET	10B00	376	P	376	1
RASKIN - MERLE	10A45	572	P	572	1
SAINLEZ	12C02	384		0	0
SCHIRATTI	12D05	450	P	450	1
TRUYENS	08E00	411		0	0
van BASTELAER	12C03	466	P	466	1
VAN ROODEN	12C01	376	P	376	1
WIEGAND - EGRET	12C00	316	P	316	1
WINTGENS	08E01	405		0	0

Quotités totales =

10000

	Présents
	15
Quotités	Présents %
6456	65,22
Quotités %	Nbr proprio total
64,56	23

Nom	Q 1
AMBASSADE du CANADA	472
BEAUCLAIR	336
BILLWATSCH	406
BONNIE	482
de GHELLINCK	474
de JAMBLINNE Mani (succession	437
DEMEY	472
DUSSART - CONSTANT	406
FERNANDEZ LIEBANA-DUBOIS	469
KOCH (Succession)	516
LANQUART	428
MANTELL - WETTERQVIST	510
MOCKEL - MULLER	468
MULLER	368
QUINET	376
RASKIN - MERLE	572
SAINLEZ	384
SCHIRATTI	450
TRUYENS	411
van BASTELAER	466
VAN ROODEN	376
WIEGAND - EGRET	316
WINTGENS	405

		Vote		
		Oui	Non	Abst.
		0	0	0
p	o	336	0	0
p	o	406	0	0
		0	0	0
p	o	474	0	0
p	o	437	0	0
p	o	472	0	0
		0	0	0
p	o	469	0	0
		0	0	0
p	o	428	0	0
p	n	0	510	0
		0	0	0
p	n	0	368	0
p	o	376	0	0
p	o	572	0	0
		0	0	0
p	o	450	0	0
		0	0	0
p	o	466	0	0
p	o	376	0	0
p	o	316	0	0
		0	0	0

10000

Total voix	5578	878	0
%	86,40	13,60	

Terrasses Saint Pierre

Rapport du commissaire aux comptes pour la réunion de l'Assemblée générale du 6 novembre 2024

En ma qualité de commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée générale de novembre 2023, j'ai passé en revue, pendant le mois de septembre de 2024, les comptes de l'immeuble correspondant aux troisième et quatrième trimestre de 2023 et premier et deuxième trimestre de 2024.

J'ai passé en revue minutieusement les comptes de notre immeuble. Comme je ne suis pas expert-comptable, j'ai trouvé des cas que je ne comprenais pas mais ils ont été tous éclaircis par notre syndic.

Je suis satisfait des résultats et en conséquence je vous recommande d'adopter ces comptes.