

Procès-verbal de l'assemblée Générale ordinaire tenue par réunion Teams le 18 Septembre 2023



Avenue de la Couronne 66,
1050 Ixelles, Belgique

Table des matières

Introduction.....	2
• Vérification du quorum de présence.....	3
• Constitution du bureau : désignation du président et du secrétaire.....	4
Ordre du jour.....	4
1. Syndicat.....	4
2. Communication.....	4
3. Approbation des comptes.....	4
4. Communs – Nettoyage et affichage.....	4
5. Troubles rez-de-chaussée arrière.....	5
6. Isolation.....	5
7. Assurances.....	5
8. Fond de réserve.....	5

Introduction

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf Août, les copropriétaires de la résidence "Couronne 66" se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire par Visio conférence Teams.

Les convocations ont été adressés par mail suite à l'envoi d'une série de disponibilités par lien le 6 juillet, envoyé par Caroline Gillès de Pélichy.

La séance est ouverte à 19h35.

- **Vérification du quorum de présence**

Les 5 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 6 forment 795/998 emes de la copropriété.

Les conditions de quorum de présence imposées par la loi sont donc atteintes et l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour tel que repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. Civ. art 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Copropriétaires	Quotités	Signature	
Renard Frederic adresse	Appartement 107 10.7%	Présent oui	Procuration
Vermeulen Eva	203 20.3%	Présent non	Procuration
Vanderhofstadt Josine	204 20.4%	Présent oui	Procuration
del Marmol Edouard	102 10.2%	Présent oui	Procuration
Gillès de Pélichy Caroline	306 30.6%	Présent oui	Procuration
Van-Wallendael Marie	76 7.6%	Présent	Procuration oui - IMMO Fadan représenté par Jérémy Arnet

Total 998

Procurations

- Marie Van-Wallendael a donné procuration à IMMO Fadan représenté par Jérémy Arnet

Invités

- Benoit Van Bleyenbergh

Avenue de la Couronne 66,
1050 Ixelles, Belgique

- **Constitution du bureau : désignation du président et du secrétaire**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de la présidente de séance. La nomination de la Présidente s'est faite oralement. L'assemblée Générale désigné à l'unanimité en qualité de Présidente de séance : Madame Caroline Gillès de Pélichy

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance. La nomination de la Présidente s'est faite oralement. L'assemblée Générale désigné à l'unanimité en qualité de Secrétaire de séance : Monsieur Edouard del Marmol

Ordre du jour

1. Syndicat

a. décisions du 29 Août

Les copropriétaires se posent la question de l'utilité de faire appel à un syndicat d'immeuble pour garantir la bonne gestion du bâtiment suite au départ de Benoit Van Bleyenbergh qui s'occupait de la gestion de ce dernier auparavant.

De commun accord il a été décidé qu'une première liste des tâches serait établie par Caroline Gillès de Pélichy permettant de faire la lumière sur la charge de travail que représente la gestion de l'immeuble. Cette liste sera mise en ligne sur un dossier drive commun à chaque copropriétaire au plus tard le 11/09.

À la suite de cela, Mme Josine Vanderhofstadt et Mr Jérémie Arnet vont questionner des syndicats afin de récupérer une offre de ceux-ci et les soumettent aux copropriétaires avant de trancher l'utilité de faire appel à un copropriétaire ou non.

b. décisions du 18 septembre

La liste des tâches a bien été envoyée et retranscrite par Caroline Gillès de Pélichy tandis que Mr Jérémie Arnet et Mme Josine Vanderhofstadt ont contacté divers syndicats.

suite à cela, à la question de faire un appel à un syndicat les votes suivants ont eu lieu:

Copropriétaires	Vote
Renard Frederic	Contre
Vermeulen Eva	N/A
Vanderhofstadt Josine	Contre
del Marmol Edouard	Contre

Avenue de la Couronne 66,
1050 Ixelles, Belgique

Gillès de Pélichy Caroline	Contre
Van-Wallendael Marie	Pour

Le quorum de 50% des copropriétaires étant atteint, il a été décidé de ne pas faire appel à un syndicat. Il a cependant été demandé de faire le point au bout d'une année afin de faire le point sur le bon fonctionnement du système "à l'amiable" mis en place.

2. Communication

a. décisions du 29 Août

Afin de faciliter les échanges un groupe WhatsApp sera mis en place entre copropriétaires souhaitant communiquer ensemble. Mr Arnet a bien précisé que Mme Van-Wallendael ne souhaitait pas en faire partie.

Un google drive sera également mis en place et accessible par chaque copropriétaire afin de rassembler et centraliser les divers documents relatifs à l'immeuble et ses copropriétaires.

b. décisions du 18 septembre

Le groupe Whatsapp a été mis en place sans Mme Van-Wallendael ou Mr Arnet à leur demande.

Le google drive a été mis en place par Mr del Marmol.

3. Approbation des comptes

a. décisions du 29 Août

Mr Edouard del Marmol doit approvisionner le compte de fonds de roulement selon le dernier décompte envoyé par Mr Frederic Renard.

b. décisions du 18 septembre

Le compte a été approvisionné par Mr del Marmol.

4. Communs – Nettoyage et affichage

a. décisions du 29 Août

Le nettoyage des communs se fait toutes les 2 semaines pendant 3h les jeudis.

Un tableau d'affichage reprenant les différentes dates de nettoyage des communs sera affiché près de la porte d'entrée, visible de tous. Ce dernier devra être complété et signé à chaque passage par la femme de ménage pour preuve de son travail.

Le règlement d'ordre intérieur sera réécrit par Mlle Eva Vermeulen et les points clés tenant sur une page A4 seront imprimés et affichés dans un cadre fourni par Mme Caroline Gillès de Pélichy. En cas de retard sur la rédaction de l'ordre intérieur, Mr Edouard del Marmol s'est proposé à aider à partir du mois de novembre.

L'impression et le placardage du résumé du règlement d'ordre intérieur sera effectué par Mme Eva Vermeulen.

Avenue de la Couronne 66,
1050 Ixelles, Belgique

b. décisions du 18 septembre

Les panneaux ont été montés.

Les horaires de passage de la femme de ménage sont affichés.

Le règlement d'ordre intérieur doit encore être rédigé par Mme Eva Vermeulen.

5. Troubles rez-de-chaussée arrière

a. décisions du 29 Août

Des odeurs persistantes d'urine et de renfermé émanent de l'appartement du fond de couloir du rez de chaussée appartenant à Mme Marie Van-Wallendael. Bien que des demandes répétées d'aération aient été faites le problème subsiste. Des plaintes ont déjà été introduites par les locataires du 1^{er}. Une copie des Procès-verbaux de la police seront transmis par Mlle Eva Vermeulen et transmis à Mr Jérémie Arnet.

Mr Jérémie Arnet souligne que ces soucis sont des troubles de fait mais s'engage à prendre contact avec les locataires par voie téléphonique et recommandé afin d'exiger davantage de propreté.

Mme Josine Vanderhofstadt insiste que c'est à cause des odeurs émises par les occupants de l'appartement de Mme Marie Van-Wallendael qu'elle a déjà perdu des locataires par le passé.

Les copropriétaires demandent de consort à Mme Marie Van-Wallendael de ne pas renouveler le bail des locataires prenant fin en 2027.

b. décisions du 18 septembre

Mr Arnet n'a pas reçu la copie des procès verbaux de la part de Mme Eva Vermeulen et attend ces derniers pour contacter les locataires.

6. Isolation

a. décisions du 29 Août

Des infiltrations et différences de température importantes sont signalées au niveau de la façade arrière. Afin de déterminer la meilleure marche à suivre et dans un souci d'amélioration de PEB Mr Edouard del Marmol va faire appel à une société d'Audit énergétique afin de demander un premier devis. Ce dernier sera soumis à la prochaine réunion des copropriétaires le lundi 18 septembre.

b. décisions du 18 septembre

Mme Caroline Gillès de Pélichy a fait appel à Homegrade, organisme aidant dans la récupération de primes et actif dans le suivi de chantiers. Le rendez-vous est fixé au mercredi 20 septembre à 11h30. L'accès à l'appartement de Mme Vermeulen ainsi que Mr del Marmol et Mme Gillès de Pélichy sera accordé. L'accès au jardin a également été validé par Mr Arnet.

Mr Arnet précise qu'il souhaite qu'une assemblée générale extraordinaire ait lieu pour le dossier de l'isolation. L'inclusion du toit dans les travaux d'isolation et la couverture de son coût potentiel est à éclaircir.

7. Assurances

a. décisions du 29 Août

Mr Frédéric Renard va challenger le prix de l'assurance AXA pour l'année 2024 et comparer leurs tarifs et services avec AG assurances.

Des coordonnées chez AG assurances seront transmises par Mr Jérémie Arnet à Mr Frédéric Renard.

b. décisions du 18 septembre

Mme Josine Vanderhofstadt et Mr Frédéric Renard ont interrogé les assurances dont AG qui semble offrir une couverture plus globale pour un prix de 1900€/an vs 2600 chez AXA actuellement pour moins de services.

Le vote pour ou contre la résiliation de l'assurance chez AXA et la prise d'assurance chez AG avec ajout d'une assurance abandon de recours a récolté les voix suivantes

Copropriétaires	Vote
Renard Frederic	Pour
Vermeulen Eva	N/A
Vanderhofstadt Josine	Pour
del Marmol Edouard	Pour
Gillès de Pélichy Caroline	Pour
Van-Wallendael Marie	Pour

Suite à l'étude et au vote il a été convenu que M Renard finalisera le dossier avec AG et annulera l'assurance avec AXA à moins d'avoir une contre proposition plus intéressante.

8. Fond de réserve

a. décisions du 29 Août

L'utilité de la création d'un fond de réserve a été discuté. Ce dernier point est reporté à la prochaine Assemblée générale du 18 Septembre à 19h30.

b. décisions du 18 septembre

Les copropriétaires ont décidé de ne pas créer de fond de réserve pour le moment.

9. Points supplémentaires

a. Présidence

Mme Gillès de Pélichy a souscrire à une assurance. Pour cela Mme Vermeulen doit envoyer copie du contrat existant remise précédemment par Mr Benoit Van Bleyenbergh

Mr Benoit Van Bleyenbergh démissionne et est remplacé par Mme Gillès de Pélichy.

b. décharge pour la gestion

Avenue de la Couronne 66,
1050 Ixelles, Belgique

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 21h30.

Mr Edouard del Marmol est chargé de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale qui sera envoyé en même temps que la convocation à la prochaine assemblée générale pour être approuvé.

edouard del Marmol

27 Septembre 2023



"lu et approuvé"

