

PROCES-VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

A.C.P. BAUWENS

Square Servaes Hoedemaekers 15-24 à 1140 EVERE

N° d'entreprise 0.837.315.084

LUNDI 3 JUIN 2024 A 18H00

Dans la salle de l'Epiphanie

Située rue de Genève 470B à 1140 EVERE

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de la séance

1.1. Validité de l'Assemblée – Quorum de présences et de quotités

Les propriétaires sont présents ou représentés pour un total de :

- 147 propriétaires présents ou représentés/ 276 propriétaires ;
- 6.228,00 quotités présentes ou représentées/10.000 quotités.

Le double quorum étant atteint la séance peut se tenir.

1.2. Désignation du Président de séance

Monsieur Thierry TANGHE, avec l'accord de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, préside l'Assemblée.

1.3. Désignation du Secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par Madame Karin BOUKO, membre du Conseil de Copropriété.

1.4. Désignation des scrutateurs (Comptage des votes en fin de séance)

Le propriétaire non-occupant du S01- Monsieur Christophe MARTIN - se présente comme scrutateur.



2. Rapport du Conseil de Copropriété

- 2.1. Organes de gestion et de contrôle ;
- 2.2. Gestion des arriérés de paiements ;
- 2.3. Gestion des contrats, des fournisseurs et des travaux ;
- 2.4. Gestion des incivilités ;
- 2.5. Gestion des badges ;
- 2.6. Gestion des caves ;
- 2.7. Gestion des conciergeries et caves appartenant à la copropriété ;
- 2.8. Gestion des containers pour encombrants.

Monsieur Thierry TANGHE, Président de séance, renvoie au rapport d'activité rédigé par le Conseil de Copropriété. Il passe la parole à Monsieur Herman (GTI SPRL) fait état du Contentieux et du solde des comptes bancaires.

- Contentieux : situation des impayés au 03/06/2024 : 31.147,90 € (clôture 2023 incluse) en annexe 1. A l'heure actuelle, 5 propriétaires sont en gestion auprès de notre avocat ;
- Fonds de réserve au 03/06/2024 : 240.692,67 €.

3. Rapport de Commissaire aux comptes

3.1. Présentation du rapport par le Commissaire

Monsieur HERMAN précise que le rapport a été transmis en même temps que les convocations. Monsieur CROISIAUX – Propriétaire non-occupant du G08 – fait remarquer que le rapport reprend, chaque année, le même texte.

Résultat des votes à la question : ***Etes-vous d'accord avec le rapport du Commissaire aux comptes ?***

- Oui : 3.937,00 quotités
- Non : 166,00 quotités
- Abstention : 1.962,00 quotités

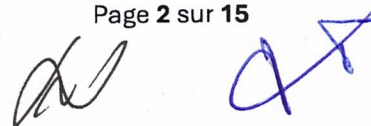
A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'assemblée valide le rapport du Commissaire aux comptes.

3.2. Décharge au Commissaire aux Comptes

Résultat des votes à la question posée : ***Accordez-vous la décharge au Commissaire aux comptes ?***

- Oui : 3.882,50 quotités
- Non : 873,75 quotités
- Abstention : 1.308,75 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'assemblée donne décharge pour les comptes clôturés au 31/12/2023.



4. Budget 2024

4.1. Budget ordinaire

Monsieur HERMAN (GTI SPRL) précise que le budget ordinaire sert à payer les factures courantes. Indexation à 640.000 € par an, soit 160.000 € par trimestre

$580.000 \text{ €} \times 130.08 \text{ (index 1/2024)} = 637.647,06 \text{ €}$ arrondi à 640.000 €.
118.32 (Index 1/2023).

Résultat des votes à la question posée : **Marquez-vous votre accord sur le budget ordinaire ?**

- Oui : 4.076,00 quotités
- Non : 1.719,00 quotités (qui ?)
- Abstention : 270,00 quotités (qui ?)

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide d'adopter le budget ordinaire.

4.2. Frais à supporter par le « Fonds de réserve » : Proposition 190.000 €

Résultat des votes à la question posée : **Marquez-vous votre accord pour que le budget « Fonds de réserve » soit porté à 190.000 € ?**

- Oui : 3.156,75 quotités
- Non : 2.714,50 quotités
- Abstention : 193,75 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide d'approuver le budget de 190.000,00 € pour le fonds de réserve.

4.3. En cas de dépenses ordinaires et exceptionnelles, mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic d'utiliser le « Fonds de réserve » (maximum 10.000 €/par intervention)

Résultat des votes à la question posée : **En cas de dépenses ordinaires et exceptionnelles, donnez-vous mandat au Conseil de Copropriété d'utiliser le « Fonds de réserve » (maximum 10.000,00 € par intervention) ?**

- Oui : 4.593,25 quotités
- Non : 979,25 quotités
- Abstention : 492,50 quotités

A la majorité des voix présentes ou représentées, l'Assemblée décide de donner mandat au Conseil de Copropriété d'utiliser le fonds de réserve (maximum 10.000,00 € par intervention) pour des dépenses ordinaires et exceptionnelles.

5. Caves

Monsieur Thierry TANGHE, Président de séance, rappelle qu'il vous a été demandé de remettre copie de la page de l'acte d'achat reprenant les coordonnées de votre appartement et des caves, emplacements de parking et garages y attenants afin de permettre à la copropriété de gérer l'occupation des caves et de mettre fin à l'occupation illégale de certaines d'entre-elles.

6. Badges

Monsieur Thierry TANGHE rappelle de répondre à la demande formulée l'année passée de remettre un état des lieux des badges en votre possession.

7. Installation de purgeurs automatiques au bout de chaque colonne (point déjà voté en 2022). Budget estimé et accepté : 17.000 €.

Monsieur Thierry TANGHE explique que ces travaux n'ont pu être effectués pour deux raisons :

- Nombre élevé d'interventions planifiées pendant la vidange complète de l'installation ;
- Les appartements (penthouses et derniers étages) n'étaient pas accessibles pendant la vidange de l'installation ;
- 40% des radiateurs sur lesquels ils devraient être installés sont trop vétustes pour permettre le placement de purgeurs automatiques. Pour ce faire, ces radiateurs devraient être remplacés.

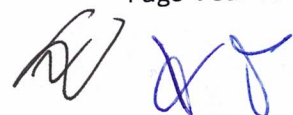
8. Vannes d'arrêt/Vannes thermostatiques (privatif)

Monsieur Thierry TANGHE explique que la Région Bruxelles-Capitale impose le placement de vannes thermostatiques sur tous les radiateurs. Néanmoins, une simple vanne manuelle permet la fermeture du radiateur mais ne permet pas la régulation de la température. Lesdites vannes sont placées sur le « départ (haut) ». Les vannes d'arrêt sont placées sur le « retour (bas) » et permettent d'isoler le radiateur lorsqu'une intervention technique est nécessaire sans devoir vidanger l'entièreté de l'installation. A l'heure actuelle, tous les copropriétaires n'ont pas encore fait placer de vannes d'arrêt aux radiateurs de leur appartement. Le Conseil de Copropriété, à la majorité de ses membres (4/6) propose de rendre obligatoire le placement desdites vannes d'arrêt. A défaut, le copropriétaire du logement nécessitant une intervention sur un radiateur ne disposant pas d'une vanne d'arrêt, prendra en charge le coût de la vidange et du remplissage de l'installation.

Résultat des votes à la question posée : **Acceptez-vous de faire porter en compte du copropriétaire n'ayant pas installé de vannes d'arrêt sur le radiateur a remplacer la totalité du coût de la vidange et du remplissage de l'installation ?**

- Oui : 4.867,25 quotités
- Non : 564,00 quotités
- Abstention : 633,50 quotités

A la majorité des voix présentes ou représentées, l'Assemblée décide de porter en compte du copropriétaire n'ayant pas installé de vannes d'arrêt sur un radiateur a remplacé la totalité du coût de la vidange et du remplissage de l'installation.



9. Dalle de béton

Monsieur Thierry TANGHE, Président de séance, explique qu'il a été constaté une forte détérioration de la dalle de béton. En effet, à plusieurs endroits, le béton a éclaté et les barres métalliques sont apparentes. Celles-ci marquent une forte corrosion (rouille). L'expert en charge du dossier chaufferie, Madame Patricia CREPIN, a attiré notre attention sur l'urgence d'effectuer des travaux de réfection de cette dalle. Un cahier des charges devrait être constitué aux fins de la réalisation de ces travaux. Notre expérience, ou plutôt notre manque d'expertise, nous a appris dans les chantiers HYDROCKX (réfection du parking arrière) et LEGRAND (Remplacement des chaufferies) qu'il valait mieux faire appel à un expert. Le Conseil de Copropriété a mandaté Madame Patricia CREPIN, Ingénieure en techniques spéciales, intervenue sur les dossiers HYDROCKX et LEGRAND, aux fins de l'établissement d'un cahier des charges. Il va de soi que le budget des travaux sera soumis à approbation d'une Assemblée Générale.

10. Placement des caméras supplémentaires

Monsieur Thierry TANGHE explique que, en 2023, l'installation, en urgence d'une caméra dans le hall d'entrée du numéro 22, a permis d'enrayer le vandalisme récurrent dont faisait l'objet le hall et l'ascenseur de cette entrée (tags à propos racistes et détérioration des boutons d'ascenseurs). Dans le même ordre d'idée et afin de pouvoir identifier les différents contrevenants, le nombre de caméras déjà existant n'est pas suffisant. Le Conseil de Copropriété, à la majorité de ses membres (4/6) propose l'installation de neuf caméras, sept caméras dans les sous-sols (-1 et -2) et deux caméras dans les halls des numéros 21 et 24).

Résultat des votes à la question posée : **Marquez-vous votre accord pour le placement de neuf caméras supplémentaires ?**

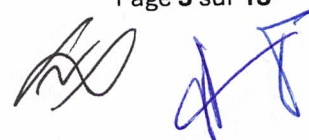
- Oui : 3.150,00 quotités
- Non : 2.510,50 quotités
- Abstention : 404,50 quotités

A la majorité des voix présentes ou représentées, l'Assemblée décide d'installer neuf caméras supplémentaires.

11. Modification du ROI de l'immeuble BAUWENS

11.1. Conseil de Copropriété/Arriérés de paiement

Monsieur Thierry TANGHE explique que le Conseil de Copropriété a constaté, lors de son dernier mandat, qu'un Membre du Conseil de Copropriété était en arriérés de paiement, de manière récurrente, de ses charges trimestrielles, et ce, sur plusieurs appartements. Il nous paraît difficile de concilier cet état de fait avec une saine gestion des affaires de la copropriété. En effet, il est difficilement envisageable d'être « juge et partie » et de pouvoir prendre, en toute impartialité, les bonnes décisions quant à la gestion de la copropriété. Le Conseil de Copropriété, à la majorité de ses membres (4/6) propose l'ajout au point 20 du ROI du paragraphe suivant : « *Un copropriétaire, en arriérés de paiement vis-à-vis de la copropriété, ne pourra pas poser sa candidature à l'élection du Conseil de Copropriété. Tout membre du Conseil de Copropriété qui, en cours de mandat, se retrouverait en retard de paiement et avoir des dettes vis-à-vis de la copropriété sera, automatiquement, démissionné du Conseil de Copropriété.* »



Résultat des votes à la question posée : **Acceptez-vous la modification du ROI telle que proposée ?**

- Oui : 5.101,50 quotités
- Non : 412,50 quotités
- Abstention : 551,00 quotités

A la majorité des voix présentes ou représentées, l'Assemblée décide de modifier le ROI comme proposé.

11.2. Copropriétaires/Occupants – Utilisation des ressources et locaux de la copropriété interdite – Rappel.

Monsieur Thierry TANGHE, Président de séance, rappelle que, face à la situation à laquelle nous sommes confrontés quant à l'occupation intempestive de la conciergerie par un copropriétaire, nous nous permettons de rappeler que, Nul, copropriétaire ou locataire, ne peut occuper des locaux (conciergerie, cave, etc.) appartenant à la copropriété ou utiliser des ressources de cette même copropriété (eau, électricité, etc.) à des fins personnelles.

12. Conciergerie

Monsieur Thierry TANGHE, Président de séance, explique que la conciergerie du numéro 21 est louée. La conciergerie du numéro 24 est occupée. La conciergerie du numéro 24, pour être occupée par un concierge ou louée à un locataire nécessiterait des travaux de rénovation que, à l'heure actuelle, nous ne pouvons pas estimer. Il rappelle qu'un concierge presteraient un nombre d'heures bien défini, dans des créneaux horaires bien définis. IL/Elle serait en charge, principalement, du ménage et de la surveillance des lieux (pendant le nombre d'heures et aux créneaux horaire définis). Il est à prendre en compte dans la réflexion que l'absence pour maladie/vacances lorsque nous optons pour un/une concierge est à charge de la copropriété puisque nous devons procéder à son remplacement à nos frais tandis que dans le cadre d'une firme extérieure le coût est supporté par la firme de nettoyage qui, contractuellement, doit mettre du personnel à notre disposition pour un nombre d'heure défini. Voir comparaison coûts respectifs dans fiche explicative.

12.1. Monsieur VAN GLABBEKE Guy – F07 – Propriétaire non-occupant – demande le rétablissement d'une conciergerie avec coût chiffré

Résultat des votes à la question posée : **désirez-vous rétablir une conciergerie ?**

- Oui : 295,50 quotités
- Non : 5.665,50 quotités
- Abstention : 104,00 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de ne pas rétablir de conciergerie.



12.2. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété – demande à savoir pourquoi la seconde conciergerie n'est pas louée bien que les travaux de réfection du parking soient terminés depuis avril 2021 ? Elle précise l'autre conciergerie louée rapporte +/- 7.800 € par an à la copropriété. Un bail existe-t-il pour la conciergerie louée ? Pourriez-vous soumettre au vote la location de la seconde conciergerie ?

Résultat des votes à la question posée : **désirez-vous mettre la conciergerie du numéro 24 en location ?**

- Oui : 2.861,50 quotités
- Non : 2.179,25 quotités
- Abstention : 1.024,25 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de procéder à la remise en location de la conciergerie du numéro 24.

13. Toiture/Bâtiment – Audit énergétique – Isolation du toit

Monsieur VAN GLABBEKE Guy – F07 – Propriétaire non-occupant – Monsieur demande d'envisager un audit énergétique du bâtiment par la (région) pour envisager une cogénération éventuelle qui peut être largement remboursée par les certificats verts et la pose de panneaux solaires sur le toit qui engendrent des certificats verts et de l'électricité.

Monsieur David HAVELY – M13 – propriétaire occupant – demande qu'un bilan énergétique de l'immeuble soit effectué par Bruxelles-Environnement : panneaux solaires, isolation des façades, etc.

Madame VAN VEERDEGEM Mairin – V04 – Propriétaire occupant – Le futur nouveau propriétaire demande de mettre à l'ordre du jour la planification et l'agenda de l'isolation de la toiture. Le syndic s'occupera de chiffrer le coût de cette opération et reviendra, ultérieurement, en Assemblée Générale, avec des propositions.

Le Conseil de Copropriété, à la majorité de ses membres (4/6) rappelle que les chaudières viennent d'être remplacées. Une cogénération est difficilement envisageable faute de place pour l'installer. Une telle opportunité aurait dû être envisagée avant le remplacement des chaudières.

Résultat des votes à la question posée : **Désirez-vous qu'un audit énergétique soit effectué sur le bâtiment ?**

- Oui : 2.426,25 quotités
- Non : 3.305,75 quotités
- Abstention : 333,00 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de ne pas avancer sur ces matières.



14. Installation d'un miroir à la sortie du garage

Monsieur Paul LAUWERS – O02 – Propriétaire occupant - demande qu'un miroir soit installé à la sortie du garage

Résultat des votes à la question posée : *Désirez-vous qu'un miroir soit installé à la sortie du garage ?*

- Oui : 3.075,50 quotités
- Non : 1.536,25 quotités
- Abstention : 1.453,25 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de procéder au placement d'un miroir à la sortie du garage.

15. Local vélos

Monsieur Paul LAUWERS – O02 – Propriétaire occupant - demande l'évacuation des vélos manifestement inutilisables du local vélo (21 niveau -2 face ascenseur milieu) et l'installation dans l'autre local (à côté) de points d'encrage pour les cadenas

Résultat des votes à la question posée : *Marquez-vous votre accord pour l'évacuation des vélos manifestement inutilisables du local vélo (21 niveau -2 face à l'ascenseur du milieu) et l'installation dans l'autre local (à côté) de points d'encrage pour les cadenas ?*

- Oui : 4.519,00 quotités
- Non : 281,25 quotités
- Abstention : 1.264,75 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée marque son accord sur la proposition.

16. Syndic

16.1. Décharges financière et administrative à la SPRL GTI

Résultat des votes à la question posée : *Marquez-vous votre accord pour les décharges financière et administrative à la SPRL GTI ?*

- Oui : 2.057,50 quotités
- Non : 3.410,00 quotités
- Abstention : 597,50 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de rejeter les décharges financière et administrative à la SPRL GTI.



16.2. Renouvellement du mandat de la SPRL GTI

La Conseil de Copropriété, à la majorité de ses membres (5/6) se dit insatisfait de l'actuel syndic. Des propositions alternatives de remplacement de celui-ci sont présentées au point 16.4. Le Conseil de Copropriété propose que le mandat de GTI SPRL ne soit pas reconduit.

Résultat des votes à la question posée : ***Voulez-vous renouveler le mandat de GTI SPRL ?***

- Oui : 2.185,00 quotités
- Non : 2.711,25 quotités
- Abstention : 1.168,75 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de ne pas renouveler le mandat de la SPRL GTI.

16.1. Si renouvellement du mandat de la SPRL GTI – Reconduction du mandat de l'expert-comptable

En raison du non-renouvellement du mandat de la SPRL GTI, ce point est rejeté.

16.2. Le mandat de la SPRL GTI n'ayant pas été renouvelé, présentation des syndics potentiels

Les différentes propositions de syndic analysées par le Conseil de Copropriété sont présentées.

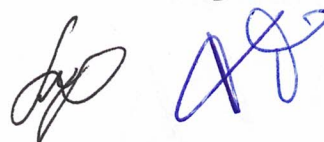
16.3. Le mandat de la SPRL GTI n'ayant pas été renouvelé – Désignation d'un nouveau Syndic

Le Conseil de Copropriété, à la majorité de ses membres (4/6) explique avoir retenu trois offres afin de les présenter à l'Assemblée Générale : Sabine DARRAS, REGIMO et HOMELAND. Après rencontre, il appuie la candidature de Sabine DARRAS, pour plusieurs raisons : le prix, le fait de pouvoir continuer, en tant que Conseil de Copropriété, à collaborer activement avec le syndic, la dimension humaine, le connaissance et l'expertise en droit immobilier, etc.

Résultat des votes à la question posée : Vous devez choisir un des trois syndics.

Sabine SARRAS	Oui : 59 voix
REGIMO	Oui : 5 voix
HOMELAND	Oui : 3 voix
Abstentions	75 voix

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de désigner Sabine DARRAS comme syndic.



17. Conseil de copropriété

17.1. Démissions

Six membres du Conseil de Copropriété sont sortants et rééligibles : Karin BOUKO (propriétaire-occupante), Daniel GRENSON (propriétaire occupant), Sarah LECOMTE (propriétaire non-occupante), Jean-Pierre MATTHYS (propriétaire occupant), Yves MEUS (propriétaire occupant) et Thierry TANGHE (propriétaire occupant).

17.1. Candidatures

Six candidatures sont proposées :

- | | | |
|----|---------------------|----------------------------------|
| 1. | Karin BOUKO | B00 – Propriétaire occupante |
| 2. | Daniel GRENSON | Q10 – Propriétaire occupant |
| 3. | Sarah LECOMTE | I01 – Propriétaire non-occupante |
| 4. | Jean-Pierre MATTHYS | S05 – Propriétaire occupant |
| 5. | Yves MEUS | G07 – Propriétaire occupant |
| 6. | Thierry TANGHE | Q03 – Propriétaire occupant |
| 7. | Dilek SAGLAM | G01 – Propriétaire non-occupant |

17.2. Elections

Résultat des votes à la question posée : ***Vous devez choisir les personnes que vous désignez comme membres du Conseil de Copropriété.***

- | | |
|-----------------------|---------|
| • Karin BOUKO | 80,00 % |
| • Daniel GRENSON | 79,00 % |
| • Sarah LECOMTE | 70,00 % |
| • Jean-Pierre MATTHYS | 12,00 % |
| • Yves MEUS | 91,00 % |
| • Thierry TANGHE | 89,00 % |
| • Dilek SAGLAM | 8,00 % |

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée désigne Karin BOUKO, Daniel GRENSON, Sarah LECOMTE, Yves MEUS et Thierry TANGHE comme membre du Conseil de Copropriété.

18. Questions posées par des Copropriétaires au Syndic :

- 18.1. Monsieur David HAVELY – M13 – propriétaire occupant** – demande que les décomptes soient envoyés avec la convocation ;
- 18.2. Monsieur David HAVELY – M13 – propriétaire occupant** – demande que la date de la prochaine Assemblée Générale (période), soit ajoutée au ROI/Acte de base ;
- 18.3. Monsieur David HAVELY – M13 – propriétaire occupant** – demande la mise en conformité de l'acte de base, suivant la législation ;
- 18.4. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – demande à savoir pourquoi la seconde conciergerie n'est pas louée malgré que les travaux de réfection du parking soient terminés depuis avril 2021 ? Elle précise l'autre conciergerie louée rapporte +/- 7.800 € par an à la copropriété. Un bail existe-t-il pour la conciergerie louée ? (Question déjà posée ci-dessus – voir point 12.2)).
- 18.5. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Fonds d'investissement parking extérieur (entretien) – Pourquoi prévoir 30.000 € alors qu'aucun gros frais de parking n'a été comptabilisé en 2022 et que le renouvellement du revêtement de sol du parking extérieur a été finalisé en 2021 ?
- 18.6. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Fonds d'investissement parking extérieur (entretien) – En outre, pourquoi mettre le mot « entretien » dans l'intitulé de ce poste, terme qui, par définition, représente une dépense récurrente et relativement prévisible en termes de montant ? A quoi est-ce que ce mot fait référence ?
- 18.7. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Fonds d'investissement parking extérieur (entretien) – A part les frais de remplacement des avaloirs, (3.776,44 € TTC), quel a été le montant effectif dépensé pour ce poste du fonds de réserve en 2023 ?
- 18.8. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Récupérations interventions imprévisibles (réparations urgentes telles que plomberie, etc.) – Les réparations urgentes (compte 6107 sans les réparations terrasses) s'élevaient à +/- 43.175 € en 2022 et à +/- 33.000 € en 2021. Pourquoi ne prévoir que 20.000 € en 2023 alors que tout augmente ?
- 18.9. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Récupérations interventions imprévisibles (réparations urgentes telles que plomberie, etc.) – Quel est le montant total effectif des dépenses pour ce poste du fonds de réserve en 2023 ?
- 18.10. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Interventions ponctuelles terrasses et peinture plafonds (réparation sols et plafonds de terrasses – 41 terrasses) – Combien de terrasses ont été réparées en 2023 ?
- 18.11. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Interventions ponctuelles terrasses et peinture plafonds (réparation sols et plafonds de terrasses – 41 terrasses) – Combien de terrasses reste-t-il à réparer sur base de l'inventaire ?
- 18.12. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Interventions ponctuelles terrasses et peinture plafonds (réparation sols et plafonds de terrasses – 41 terrasses) – Pourriez-vous établir une liste de réparation pour les terrasses et procéder aux réparations de celles-ci dans l'ordre de leur apparition dans l'inventaire ?

- 18.13. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Interventions ponctuelles terrasses et peinture plafonds (réparation sols et plafonds de terrasses – 41 terrasses) – En 2016 : 35.000 € provisionnés pour 2 terrasses (2.915 € par terrasse) /39.750 € dépensés. En 2017 : 35.000 € provisionnés pour 3 terrasses (2.700 € par terrasse) /6.052,60 € dépensés. En 2018 : 68.000 € provisionnés pour 25 terrasses (2.720 € par terrasse) / 63.619,40 € dépensés. En 2019 : 53.000 € provisionnés pour 20 terrasses (2.650 € par terrasse) / 0 € dépensé. En 2020 : 53.000 € provisionnés, comme en 2019 /0 € dépensé. En 2021 : 53.000 € provisionnés, comme en 2019 /10.989 € dépensés. En 2022 : 62.000 € provisionnés pour 35 terrasses (1.770 € par terrasse) /8.113 € dépensés. Au total, entre 2016 et 2022, 359.000 € ont été provisionnés pour les terrasses et 135.748,70 € ont été dépensés pour les terrasses (38%). En mai 2023, AAA Services a facturé la réfection de 2 sols de terrasse : 7.224,70 €, soit 3.612 € par terrasse. En septembre 2023 : 65.000 € pour 41 terrasses (1.585 € par terrasse). Pourquoi ?
- 18.14. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Interventions ponctuelles terrasses et peinture plafonds (réparation sols et plafonds de terrasses – 41 terrasses) – Quel est le montant effectif des dépenses pour ce poste du fonds de roulement en 2023 ?
- 18.15. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – fonds de réserve - Ascenseurs (entretien) – De quel type de frais relatifs aux ascenseurs s'agit-il ?
- 18.16. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Ascenseurs (entretien) – Quel est le montant, TTC, versé par an, en 2023 (montant indexé !) à REIX pour l'entretien des ascenseurs ?
- 18.17. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Ascenseurs (entretien) – En outre, pourquoi mettre le mot « entretien » dans l'intitulé de ce poste, terme qui, par définition, représente une dépense récurrente et relativement prévisible en termes de montant ? A quoi est-ce que ce mot fait référence ?
- 18.18. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Ascenseurs (entretien) – Frais d'ascenseurs (contrôle, entretien, réparations) en 2021 : 32.130 €. Frais d'ascenseurs (contrôle, entretien, réparations) en 2022 : 30.450 €. Pourquoi prévoir 20.000 € en 2023 alors que tout augmente ?
- 18.19. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Ascenseurs (entretien) – Quel est le montant total effectif des dépenses pour ce poste du fonds de réserve en 2023 ?
- 18.20. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Mandat de 10.000 € donné au syndic et au Conseil de Copropriété – Le procès-verbal de l'Assemblée Générale 2023 stipule que le montant pour lequel l'Assemblée Générale donne mandat au syndic et au Conseil de Copropriété s'élève à 10.000 €. Ce montant est-il inclus dans le poste « récupérations interventions imprévisibles » du fonds de réserve ?
- 18.21. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Fonds de réserve - Mandat de 10.000 € donné au syndic et au Conseil de Copropriété – Situation de l'utilisation des 10.000 € pour lesquels GTI et le Conseil de Copropriété ont reçu mandat ? Avec factures à l'appui des dépenses.

- 18.22. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Placement caméra au n° 22 – Pourriez-vous expliquer aux copropriétaires pourquoi une caméra a été installée dans le hall du n° 22 en octobre 2023, le prix de la fourniture et de l'installation de cette caméra (facture à l'appui) et les éléments de la Loi qui autorisent un tel placement alors que les copropriétaires ont voté contre des caméras supplémentaires à l'Assemblée Générale 2023 ?
- 18.23. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Impayés – Supplément de 12.000 € pour un seul débiteur à la suite du décompte 2022 – Un seul copropriétaire représente 15.000 € d'arriérés et son dossier est entre les mains d'un avocat depuis des années. Le principal de la dette de ce co-propriétaire provient du décompte de charges 2022, disponible depuis mai-juin 2023 : + 12.000 € à payer en raison d'une consommation anormale en chauffage et/ou en eau. Le logement est occupé par un locataire et le propriétaire est introuvable. Ce 9 avril 2024, vous vous êtes engagé à contacter l'avocate pour savoir s'il y avait moyen pour la copropriété de saisir les loyers payés par l'occupant de l'appartement. Qu'en est-il ?
- 18.24. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Indemnités versées aux membres du Conseil de Copropriété – Quel montant a été versé aux membres du Conseil de Copropriété à titre d'indemnités en 2023 ? Lors de l'Assemblée générale de 2022, le montant voté s'élevait à 2.000 € par an pour l'ensemble du Conseil de Copropriété.
- 18.25. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Indemnités versées aux membres du Conseil de Copropriété – Comment se fait-il que ces informations ne se retrouvent pas de manière transparente et claire dans les comptes (tel versement à tel membre du Conseil de Copropriété sur base de telle pièce justificative) ?
- 18.26. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Pénalités pour non-respect du ROI – Quel montant total de pénalités a été attribué aux copropriétaires en 2023 ?
- 18.27. Madame Sarah LECOMTE – I01 – Propriétaire non-occupant – Membre du Conseil de Copropriété** – Pénalités pour non-respect du ROI – Sous quel poste se retrouvent ces montants dans le décompte ?
- 18.28. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Fonds de réserve (méthode d'approvisionnement, usage, limite, etc. ?) – Comment établissez-vous le montant annuel à budgétiser pour chacun des postes du fonds de réserve ?
- 18.29. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Fonds de réserve (méthode d'approvisionnement, usage, limite, etc. ?) – Quel est le montant dépensé en 2023 pour chacun des postes du fonds de réserve ?
- 18.30. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Fonds de réserve (méthode d'approvisionnement, usage, limite, etc. ?) – Est-ce que le mandat de 10.000 € donné au Conseil et au Syndic a été utilisé ? Si oui, pour quelles dépenses ?
- 18.31. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Vannes d'arrêt à l'entrée et à la sortie de chaque radiateur – Quid du dossier ? Monsieur Tempère demande que le syndic s'exprime sur sa décision de porter en compte des frais privatifs en cas de vidange d'une colonne causé par un besoin/volonté privé(e). Ce montant n'a jamais été communiqué clairement aux copropriétaires.

- 18.32. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Organisation et de gestion de l'immeuble - Quid des pratiques en matière de PV des réunions (Assemblées Générales, Conseils de Copropriété) ? Monsieur Tempère demande que le syndic explique les nouvelles dispositions légales en cette matière.
- 18.33. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Contrats « énergie » de l'immeuble – Suivi du dossier, quid de la situation actuelle ?
- 18.34. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Conciergeries – Quid de l'occupation/usage de la seconde conciergerie ?
- 18.35. Monsieur Michel TEMPERE – K01 - Propriétaire non-occupant** – Rapport annuel de l'expert-comptable - Monsieur Tempère demande que le syndic s'explique sur les raisons qui justifient la rédaction d'un rapport comptable inchangé depuis 2016.
- 18.36. Madame Yvonne VANHAVERMAET – C03 - Propriétaire occupant** – Obligation de la part du propriétaire/occupant du dernier étage (n°24) de remettre la clef de son appartement à une personne de confiance et/ou le syndic afin de pouvoir accéder à son appartement pour y effectuer les interventions techniques nécessaires telles que faire passer la chaleur dans les tuyaux des salles de bain dans les appartements (colonne C). Il est à noter que son absence date de plusieurs mois.

Il n'a été répondu à aucune des questions étant donné que la totalité des participants à l'Assemblée Générale étaient partis. Seuls restaient, Monsieur HERMAN (GTI SPRL), les membres du Conseil de Copropriété à l'exception de Sarah LECOMTE et Jean-Pierre MATTHYS, Monsieur Christophe MARTN (scrutateur) et Maître Anne VRANCKX. Il sera répondu, par écrit au point 18.

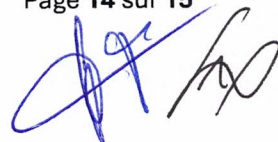
19. Approbation des derniers procès-verbaux

19.1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire 2022 tenue en procédure écrite

19.2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 11 septembre 2023

19.3. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 18 mars 2024

Maître Anne VRANCKX (ALPHAJURIS) affirme que les points 19.1, 19.2 et 19.3 ne font pas l'objet d'approbation.



20. Point demandé par Madame STEFAN : chauffage – supprimer le nouveau régime de nuit (pas de chauffage la nuit) pendant les trois mois d'hiver : décembre, janvier et février.

Résultat des votes :

- Oui : 2.294,00 quotités
- Non : 2.480,00 quotités
- Abstention : 1.291,00 quotités

A la majorité des voix, présentes ou représentées, l'Assemblée décide de rejeter la proposition.
La courbe de chauffe actuelle est conservée.

21. Madame PARENT explique qu'elle n'a pas été convoquée à l'Assemblée Générale.

T. TANGHE (Président de séance)

P. HERMAN (GTI SPRL)

C. MARTIN (scrutateur)

