

RÉSIDENCE "LES PEUPLIERS"
BOULEVARD DU SOUVERAIN 138 & 140 à 1170 BRUXELLES
BCE n° 0850.124.529
PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES
TENUE LE LUNDI 16 DECEMBRE 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires s'est tenue à 18 heures dans une des salles de l'Asbl du Cercle "SAINT-CLEMENT", rue du Loutrier 57 à 1170 Bruxelles.

Le syndic est la SPRL SODEXIMMO & CO, Boulevard du Souverain 138/33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par E. DIEU.

1. Constitution du bureau de l'Assemblée Générale & vérification du quorum des présences.

L'Assemblée Générale nomme Monsieur GOEMAERE, en tant que président de l'Assemblée.
Assesseur scrutateur : Monsieur KRÖGER.
Le syndic assure le secrétariat de l'Assemblée Générale.

Monsieur GOEMAERE, Président de l'Assemblée Générale, souhaite la bienvenue aux Copropriétaires et constate avec l'aide de Monsieur KRÖGER, scrutateur, que 50 propriétaires sur 92 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 596,5/1.000èmes.

Le double quorum requis étant atteint, l'Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

2. Vérification et approbation des comptes de la gérance et budget prévisionnel pour 2024-2025.

Les comptes de l'exercice (2T2023 au 1T2024) ont été contrôlés par Madame REYPENS, la commissaire aux comptes, qui signale que ceux-ci sont bien le reflet des décomptes trimestriels envoyés aux propriétaires.

On peut remarquer que :

- les frais totaux de l'immeuble pour la période du 2T2023 au 1T2024 se sont élevés à 233.032.98€ pour 267.057,36€ l'année précédente, soit une diminution de 34.024.38€ ou 12.74%.

Le poste frais chauffage/eau s'est élevé à la somme de 80.716,15 cette année pour 126.063,10 euros l'année précédente.

Bien que les décomptes de charges tiennent compte des frais réels rencontrés à chaque trimestre, le syndic signale que le budget prévisionnel des frais courants de l'immeuble pour 2024/2025

, devrait être de l'ordre de 229.723.97€, sans tenir compte de l'appel de fonds de réserve ou de roulement (voir point 13), des frais relatifs aux gros travaux décidés par l'Assemblée au cours de cette réunion (voir point 7-8), ainsi que certains frais imprévus durant l'année.

Aucune autre remarque n'ayant été formulée, les comptes sont ensuite approuvés par l'Assemblée, à l'unanimité.

3. Rapport du Conseil de copropriété.

Le Conseil de Copropriété s'est réuni, à plusieurs reprises, pour le suivi de certains points, ainsi que pour préparer l'Assemblée Générale.

Monsieur GOEMAERE commente ensuite le rapport du Conseil de Copropriété.

4. Décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux compte & au syndic.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic.

5. Elections statutaires du Conseil de Copropriété & du Commissaire aux comptes.

Le Conseil de Copropriété est élu dans la forme suivante :

- Présidents du Conseil de Copropriété : Messieurs KRÖGER & RASCHITELLI.
- Assesseurs : Madame VERLEYSEN & Monsieur GOEMAERE.
- Commissaire aux comptes : Monsieur KRÖGER.

6. Election/réélection du syndic.

A l'unanimité, la SRL SODEXIMMO & CO est reconduite dans sa fonction de syndic, pour 2 ans, et E. DIEU en remercie les copropriétaires.

7. Présentation par le bureau d'architecture MEDORI, de l'étude sur la rénovation et l'isolation de la toiture de l'immeuble.

Monsieur Claude POTTIER, architecte, présent en réunion, présente l'étude concernant la rénovation et l'isolation de la toiture avec partie séchoir et répond aux questions des différents propriétaires.

Sur base du tableau comparatif des 4 entrepreneurs ayant remis prix, on remarque que le coût de ce chantier s'élève entre 368.996,28 euros et 404.526,77 euros tout compris.

ROOFTECH : 368.996,28 euros

ARB : 379.942,66 euros

ANTONIOU : 393.794,13 euros

ECOPA : 404.526,77 euros.

A l'exception de Madame DUBOIS, représentée en AG, demandant le report de ces travaux, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser ce travail, sur base de l'offre actuelle des Ets ROOFTECH, s'élevant à la somme totale de 368.996,28 euros tout compris. Toutefois, le tableau des frais totaux de ces travaux avec Les Ets "ROOFTECH" sera revu à la hausse, étant donné que l'Assemblée Générale opte pour une isolation de 14cm d'épaisseur à la place de 12 cm et éventuellement, une couche bitumineuse blanche sur la toiture du séchoir. Il est donc demandé à l'architecte de revoir l'offre sur base des modifications demandées, afin que le syndic puisse signer la convention avec l'entreprise ROOFTECH, de manière à bloquer le prix pour 2025.

Une Assemblée Générale Extraordinaire sera prévue vers février-mars 2025, afin de finaliser le projet au niveau de son mode de financement.

Entre-temps, le syndic a reçu de l'architecte, le prix des travaux s'élevant tout compris (tva, honoraires architecte, syndic, coordinateur santé sécurité, assurance, imprévus...) à la somme de 381.144,26 euros (option couche bitumineuse blanche + 1.371,87 euros).

8. Travaux divers

- installation de la fibre optique dans l'immeuble

La firme PROXIMUS propose l'installation de la fibre optique dans le bâtiment.

Ce travail, réalisé actuellement gratuitement par PROXIMUS, prévoit de passer le câble de la fibre via le garage n°25 (endroit où passe actuellement les câbles en cuivre du téléphone) pour traverser ensuite l'aire de manœuvre des garages et entrer dans le sas -1 du 138 où se trouve actuellement la boîte PROXIMUS.

A partir de là, le câble monte dans la gaine technique où une boîte de dérivation sera installée. A partir de cette boîte, un autre câble sera tiré dans l'angle plafond/mur des halls, afin d'alimenter chaque appartement, lors de la conclusion d'un abonnement avec PROXIMUS. A partir du 138, un autre câble traverse le garage pour se rendre au 140 en utilisant la même technique que celle du 138. Ce travail est assez inesthétique, mais est la seule alternative proposée par la firme BELGACOM

A moyen terme, les anciens fils de téléphonie seront abandonnés par PROXIMUS. Si le travail, repris ci-dessus, n'est pas accepté par la copropriété, PROXIMUS signale qu'une intervention ultérieure pour la réalisation de cette installation sera payante.

Accord de l'Assemblée Générale, à l'unanimité, pour faire installer la fibre optique dans le bâtiment, selon le plan du passage de la filerie proposée par BELGACOM.

Toutefois, revoir le passage du câble au niveau du rez-de chaussée, afin de trouver la solution la plus esthétique.

- autres travaux éventuels...

- Vu l'état actuel du parking, l'Assemblée Générale signale qu'il y a lieu de prévoir le chantier de rénovation de l'asphalte du parking avec, le cas échéant, mise en demeure de l'ACP LESPLATANES si cette dernière refuse d'intervenir dans ces travaux.

- A l'exception de Monsieur EL TARIKI votant contre, l'Assemblée Générale décide de faire installer, si possible, des caméras à l'extérieur de l'immeuble, côté façade avant et arrière.

9. Ventilation des charges entre propriétaires et locataires (demande de Monsieur de FRANQUEN).

Monsieur de FRANQUEN souhaiterait voir figurer dans les décomptes de charges, la ventilation frais propriétaires/locataires.

Aucune décision retenue par l'Assemblée Générale à ce sujet.

10. Evacuation de la voiture de feu Monsieur ROTHELIN.

Le syndic signale avoir trouvé l'étude du Notaire se chargeant de la succession de feu Monsieur ROTHELIN.

Cette étude va donc contacter les héritiers pour signaler que l'Assemblée Générale a décidé de faire évacuer le véhicule de Monsieur ROTHELIN pour fin février 2025 au plus tard et mandate le conseil de copropriété et le syndic pour s'occuper de l'évacuation de ce véhicule.

Les frais seront portés dans le décompte de charges de la succession de Monsieur ROTHELIN.

11. Stationnement sauvage de certains véhicules sur le parking.

On rappelle aux occupants de l'immeuble, de bien vouloir respecter scrupuleusement les emplacements prévus sur le parking extérieur. Ne pas gêner l'accès au fonds du parking aux alentours des bacs à plantes, ne pas garer deux véhicules l'un derrière l'autre.

12. Rappel aux propriétaires non-résidents, de communiquer le Roi à leur(s) locataire(s) Lors de la conclusion du contrat.

Les propriétaires non-résident, sont priés de communiquer le ROI à leurs locataires, avant emménagement, afin que ces derniers puissent prendre connaissance au préalable, des dispositions à respecter dans le bâtiment. Une copie de celui-ci sera annexée au présent procès-verbal.

13. Fonds de roulement et/ou de réserve.

Fin 3T2024, les liquidités du fonds de roulement s'élèvent à la somme de 89.578,70 euros et celles du fonds de réserve à 177.226.97 euros.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité, décide la continuation d'un appel de fonds de réserve, d'un montant trimestriel de 7.500 euros.

14. Tour de table.

- Modifier le code de la barrière du parking.
- A la suite de diverses plaintes de ses voisins directs ressentant le froid, Monsieur DUMALIN est prié de fermer convenablement sa porte fenêtre dans le mois à dater de la réception du présent procès-verbal de salon faute de quoi, l'Assemblée Générale décide de faire appel à la justice de paix pour régler ce problème.
- Présence de mouchettes dans les communs à surveiller.

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour, Monsieur GOEMAERE, Président de l'Assemblée, remercie les propriétaires et lève la séance vers 20 heures 45.

Le présent procès-verbal est adressé par courrier ordinaire aux propriétaires et l'original conservé avec les archives importantes de la résidence chez le syndic.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient à la gérance dans les quatre mois.

[illegible]