

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 30 OCTOBRE 2023

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 47 propriétaires sur 93 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 561,5/1.000èmes.

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 2023-2024.

Les comptes de l'exercice (2T2022 au 1T2023) 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 2T2022 au 1T2023 se sont élevés à 267.057,36€ pour 196.573,86€ l'année précédente, soit une augmentation de 70.483,50€ ou 35,86%.

Comme déjà annoncé lors de la précédente Assemblée il n'a pas été possible de conserver la moyenne des charges des précédentes années, compte tenu de la hausse hallucinante du prix des combustibles (gaz et électricité) rencontrée durant l'année 2022-2023.

En effet, l'augmentation des charges provient essentiellement du poste frais chauffage/eau (on est passé de 65.559,16 euros l'année précédente à 126.063,10 euros cette année).

Entretemps, le coût de ces frais a diminué mais on prévoit peut-être une hausse des prix durant la phase hivernale.

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 2023/2024, devrait être de l'ordre de 208.255,64€, sans tenir compte de l'appel de fonds de réserve ou de roulement (voir point 11), des frais relatifs aux gros travaux décidés par l'Assemblée au cours de cette réunion (voir point 7-8-9), ainsi que certains frais imprévus durant l'année.

Le syndic signale qu'un propriétaire souhaiterait voir figurer dans les décomptes de charges, la ventilation frais propriétaires/locataires mais l'Assemblée Générale ne désire pas modifier la présentation des décomptes pour l'instant.

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 :

- Président du Conseil de Copropriété : Monsieur KRÖGER.
- Assesseurs : Madame VERLEYSEN, & Monsieur GOEMAERE, Monsieur RASCHITELLI.
- Commissaire aux comptes : Madame REYPENS.

6. Election/réélection du syndic.

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

7. Offre de service du bureau d'architecture MEDORI, en vue de réaliser une étude concernant la rénovation et l'isolation de la toiture.

Le syndic s'est chargé de contacter le bureau d'architecture "MEDORI", afin d'obtenir une offre de service, en vue de réaliser une étude ainsi que le suivi des travaux concernant la rénovation et l'isolation de la toiture de l'immeuble (renouvellement de la membrane d'étanchéité, isolation, réfection cheminées, cabanon ascenseur, séchoir, muret acrotère...). Le coût de l'étude revient à 3.900 euros htva et le suivi des travaux à 8% du coût des travaux votés et exécutés.

Accord de l'Assemblée Générale, à l'unanimité, pour réaliser cette étude.

8. Travaux :

- rénovation des dalles de sol menant au petit escalier et placement d'une rampe Supplémentaire.

Accord de l'Assemblée Générale, à l'unanimité, même dans le cas où l'ACP "LES PLATANES" ne voudrait pas intervenir financièrement dans ces travaux.

Rappel des travaux déjà décidés lors de précédentes AG mais non encore réalisés :

- réfection du parking.

En 2022, l'offre de la réfection du parking devant LES PEUPLIERS s'élevait à 48.807,22 euros tvac. A cela, il y a lieu d'ajouter diverses réparations sur le parking avant côté Platanes.

Une réunion entre ACP "LES PEUPLIERS" & ACP "LES PLATANES" a eu lieu dernièrement et on attend donc un retour de l'ACP "LES PLATANES" à ce sujet.

Il faudra donc revoir à nouveau l'offre, afin de prévoir une rénovation du parking dans sa globalité.

- mise en conformité des ascenseurs, suite nouvelle analyse de risque.

Le syndic signale avoir passé commande auprès de la firme OTIS, en vue de faire réaliser les travaux obligatoires de mise en conformité, sur base de la dernière analyse de risque. Pour rappel, le coût des travaux s'élève à 22.613 euros tva.

- remplacement des conduites de chauffage traversant le parc entre les deux Immeubles et désamiantage partiel en vue de réaliser ces travaux.

Comme signalé à la suite de plusieurs fuites, il y a lieu de prévoir le remplacement des tuyauteries de chauffage (4 gros tuyaux partant de la chaufferie et traversant le jardin pour déboucher dans le garage n°40) alimentant l'immeuble LES PEUPLIERS.

Le chauffagiste MATEC a donc remis prix pour ce travail, s'élevant à la somme de 31.423,70 euros tva.

Dans le cadre des travaux repris ci-dessus, il y aura également lieu de prévoir le désamiantage des tuyauteries de chauffage traversant certains locaux (sas local électricité, cabine haute tension et garage 40).

Le coût de ce désamiantage pour remplacer les tuyauteries de chauffage revient à 14.223,08 euros tva.

Accord de l'Assemblée Générale, à l'unanimité, pour faire réaliser ces travaux, en envisageant de déterminer la partie de ceux-ci incombant également à l'ACP "LES PLATANES".

9. Autres travaux éventuels...

Fuite dans certains garages à analyser au cas par cas.

10. Suppression des 2 emplacements pour personne à mobilité réduite (demande de plusieurs propriétaires).

Les problèmes rencontrés dans le cadre de l'utilisation des 2 emplacements pour personne à mobilité réduite sont à l'origine de la demande de plusieurs propriétaires, de supprimer ceux-ci. A l'exception de Madame CLEREBAUT représentant 12/1.000èmes, de Madame PHAM NGOC représentant 9,5/1.000èmes, de Madame GILLARD représentant 11/1.000èmes, de Monsieur MARCHIONE représentant 12/1.000èmes, de Madame BAL ayant reçu procuration de Madame GOOVAERTS et représentant donc 25/1.000èmes, votant contre la suppression des 2 emplacements pour personne à mobilité réduite et de Monsieur LEBUTTE représentant 12/1.000èmes s'abstenant, l'Assemblée Générale, à concurrence de 480/1.000èmes sur 549,5/1.000èmes, décide de la suppression des deux emplacements pour personne à mobilité réduite.

Ces emplacements redeviennent donc des places de parking pour tous les occupants de la résidence.

11. Fonds de roulement et/ou de réserve.

Au 30 juin 2023, les liquidités du fonds de roulement s'élèvent à la somme de 89.578,70 euros et celles du fonds de réserve à 145.406,74 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, durant tout le prochain exercice.

12. Tour de table.

- A l'unanimité, l'Assemblée Générale autorise Monsieur GOEMAERE à réunir ses deux appartements, situés sur le même palier, afin de ne former plus qu'un seul appartement.
- A l'unanimité, l'Assemblée Générale autorise les Consorts SCHELLINCK, à scinder les deux appartements situés sur le même palier, ne formant actuellement qu'un seul lot.
- On rappelle qu'il est actuellement interdit de charger son véhicule électrique dans les garages, étant donné que l'alimentation électrique de chaque garage est banchée sur le compteur électrique commun des garages.
- Le voiture de feu Monsieur ROTHELIN, sur le parking depuis plus d'un an sans bouger, devra être évacuée par les consorts de la succession pour la fin de l'année 2023. Passé ce délai, l'Assemblée Générale signale qu'il y aura lieu de précéder à son enlèvement (évacuation).
- L'Assemblée Générale prie Monsieur DUMALIN de bien vouloir faire le nécessaire, afin de fermer convenablement, portes et fenêtres de ses châssis, actuellement bloquées avec des coussins et de l'autocollant (les voisins directs se plaignent de ressentir le froid, dû à cette situation).

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour, Monsieur GOEMAERE, Président de l'Assemblée, remercie les propriétaires et lève la séance vers 20h50.

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.
