

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE 2024

ACP 102 – SEQUOIAS
Avenue Jean Monnet 2-10
1200 Woluwe-Saint-Lambert

N° d'entreprise : 0834.220.586

L'an 2024, le 25 juin, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « Les Séquoias » se sont réunis en assemblée générale statutaire.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 10 juin 2024.

La séance est ouverte à 18h15. M. Yves WACHTELAER, gestionnaire VICTOR H. Partners sprl, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Bloc 0 : 10 propriétaires sur 16 présents ou représentés, représentant 7465/12.690èmes.

Bloc 1 : 9 propriétaires sur 18 présents ou représentés, représentant 7410/13.080èmes.

Bloc 2 : 9 propriétaires sur 14 présents ou représentés, représentant 9536/13.320èmes.

Bloc 3 : 1 propriétaire sur 1 présent ou représenté, représentant 13320/13.320èmes.

Bloc 4 : 4 propriétaires sur 6 présents ou représentés, représentant 11431/13.320èmes.

Bloc 5 : 2 propriétaires sur 2, présent ou représenté, représentant 25970/25.970èmes.

Les majorités nécessaires sont recueillies dans les blocs 0,1,2,3,4 et 5 (la moitié des propriétaires représentant 50 % des quotités du bloc)

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

1. Nomination du président de séance (article 577-6§5)

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Mr Ruys

2. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2023

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et le relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les commissaires aux comptes déclarent avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondage.

Ils attestent que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

A l'unanimité, tous les blocs approuvent les comptes clôturés et le bilan arrêté au 31.12.2023.

3. Décharges à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic

A l'unanimité, tous les blocs donnent décharge aux commissaires aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

4. Nominations statutaires

4.1. Nomination des Conseils de copropriété

Bloc 0 :

Bloc 1 : Monsieur VERBIEST

Bloc 2 : Monsieur DELOOF, Monsieur RUYS, Monsieur DELTOUR, Monsieur GYSBERTSEN, Madame VAN BOECKEL

Bloc 3 : Administration communale

Bloc 4 : Administration communale et Monsieur DAUBECHIES



Bloc 5 : Administration communale

4.2. Nomination du Syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme Victor H comme syndic pour une période d'un an aux mêmes conditions.

4.3. Nomination des commissaires aux comptes

Bloc 0 :

Bloc 1 : Madame Baekelandt

Bloc 2 : Monsieur DELOOF, Madame VAN BOECKEL

Bloc 3 : Administration communale

Bloc 4 : Administration communale, Madame Darc

Bloc 5 : Administration communale

5. Budget

5.1. Dépenses courantes

A l'unanimité, tous les blocs marquent accord avec le budget prévisionnel (143.237,11 €).
Les appels de provisions trimestriels s'élèveront à 36.625 €, à partir du T3 2024

5.2. Fonds de réserve

Etat des fonds de réserve arrêté au 06/06/2024 pour :

Général : 99.878,15 €	Bloc 0 : 10.632,00€	Bloc 2 : 11.800,40 €
Parkings : 5.000 €	Bloc 1 : 12.111,00€	Bloc 3 : 6.403 €
		Bloc 4 : 10.200 €
		Bloc 5 : 16.000 €

Il est voté d'appeler, par trimestre :

- 0 € pour le fonds de réserve général.
- 1000 € pour le fonds de réserve du bloc 0.
- 500 € pour le fonds de réserve du bloc 1.
- 1000 € pour le fonds de réserve du bloc 2.
- 1500 € pour le fonds de réserve du bloc 3.
- 750 € pour le fonds de réserve du bloc 4.
- 750 € pour le fonds de réserve du bloc 5.
- 0 € pour le fonds de réserve du bloc garages.

6. Evaluation des contrats fournisseurs

6.1. Contrat de nettoyage

Révision du cahier des charges pour le nettoyage.

A l'unanimité la majorité donne mandat pour revoir le cahier des charges, feuilles de présences par entrées, locaux poubelles conteneurs, revoir le nombre de conteneurs par entrée. etc ... mandat donner au CC pour analyse et rdv sur place avec la société de nettoyage.

7. Toiture commune Pics à pigeons

Réinstallation des pics à pigeons lors du contrôle de la toiture.

A l'unanimité l'AG vote en faveur de la réinstallation des pics à pigeons. La toiture doit être vérifiée annuellement.

Principalement les balcons du 4 étage à front de rue un rdv devra être pris pour toutes les entrées au 4 étages.

8. Bornes de recharge parking commun

Depuis la dernière assemblée générale, le droit à la prise reste toujours valable, mais Sibelga ne veut plus d'installation privative (borne privative sur compteur privatif). Sibelga exige un compteur dédié uniquement aux bornes de recharges. La solution commune est donc la seule option pour le futur.

Des sociétés en tiers investisseurs proposent des solutions pour les copropriétés : la société investit dans l'installation d'un nouveau compteur dédié aux bornes et le câblage électrique dans le parking. Par la suite le propriétaire devra acheter sa borne à cette société qui facturera en direct les consommations aux propriétaires.

L'AG demande aux propriétaires qui souhaitent installer une borne de le signaler au syndic en fonction du nombre de demandes, le syndic avisera s'il faut planifier une AGE. Le syndic demandera déjà des offres après de fournisseurs.

9. Installation d'un adoucisseur d'eau au bloc 4

Le syndic a reçu deux offres pour installer un adoucisseur d'eau au bloc 4 :

- L'offre d'Eurodynamics s'élève à **5.538,47€**
- L'offre d'Aquasoft à **5.501,82€**.

Pour visionner ces offres, veuillez demander à l'adresse : ol@victor-h.be

Vote sur le choix du fournisseur et financement.

A l'unanimité la majorité, le bloc 4 vote pour contre l'installation d'un adoucisseur d'eau au bloc 4.

10. Point informatif :

10.1. L'eau : recherche de la raison de la consommation élevée de l'eau sur le compteur des communs par entrée.

Le syndic est en contact avec Vivaqua, dès retour de Vivaqua la réponse sera communiquée vers les commissaires aux comptes

10.2. Garage : un décalage à la rampe/dalle de garage s'est intensifié depuis quelques années. Un mail a été envoyé au service GEP de la commune

Le syndic signale que la réparation est planifiée le 27 juin, accès impossible in et out au garage à cette date.

11. Règlement d'ordre intérieur

- Rappel article 8 « Animaux » du ROI : « Il est impératif, à la sortie de l'immeuble, de les mener à la laisse jusqu'au caniveau. Les dégagements, entrées, parterres devant l'immeuble ne sont nullement des lieux où les chiens peuvent s'ébattre et s'oublier. [...] Il est interdit de laisser les animaux se promener dans les communs de l'immeuble, que ce soit les couloirs, les escaliers ou les garages. »

- Rappel article 9 « Jardins et terrasses » : « Les occupants des étages supérieurs sont priés de ne pas jeter de détritiques (mégots, cannettes, etc.) par-dessus les balcons ni d'y secouer nappe ou carpepe. »

Il est également demandé aux occupants de veiller, lorsqu'ils brossent les poils de leur chien, à ce que les poils ne volent pas sur les terrasses inférieures.

Rappel bbq sur les terrasses à vérifier dans le ROI, idem pour le linge sur les balcons

Pas de vélos sur les paliers entrée Calabre 7 au 4 étage.

12. Réponses aux questions écrites

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H05.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9 §1er).

Yves WACHTELAER
Directeur