

PROCES-VERBAL DE CARENCE BLOC 0 & 1 – 12/06/2025

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

N° d'entreprise : 0834.220.586

Mesdames, Messieurs,

L'an 2025, le 12 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 26 mai 2025.

Les majorités nécessaires sont recueillies dans les blocs 2, 3, 4 et 5.

Dans le bloc 0, les 7 copropriétaires présents et valablement représentés sur 16 forment 4.802/12.690èmes de la copropriété. Dans le bloc 1, les 7 copropriétaires présents et valablement représentés sur 18 forment 5.777/13.080èmes de la copropriété.

L'assemblée n'est donc pas valablement constituée dans les blocs 0 & 1, ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou la présence d'au moins 75% des quotités.

La liste de présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Ces constatations étant unanimement reconnues, la séance est aussitôt levée pour les copropriétaires des blocs 0 & 1. L'assemblée générale du 12/06/2025 continue pour les 3 autres blocs.

Une deuxième convocation fut envoyée aux copropriétaires du bloc 0 & 1 le 16 juin 2024.

Le 1^{er} juillet s'est tenue la seconde assemblée générale du bloc 1 dans les bureaux de Victor H Partners, situés avenue des Eperviers 9 à 1150 Bruxelles.

L'assemblée débute à 17h30. Monsieur Yves Wachtelaer, représentant Victor H. and Partners sprl, assure le secrétariat de la séance. Comme il s'agit de la deuxième réunion de l'assemblée, et conformément au règlement de copropriété et à la loi du 2 septembre 2010, celle-ci délibère valablement, quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

L'assemblée passe ensuite à l'agenda, envoyé dans l'invitation. Après consultation, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1. Nomination du président de séance (article 3.89&5)

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Madame Englebienne

2. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024

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, les blocs 0 et 1 approuvent les comptes clôturés et le bilan arrêté au 31.12.2024



J. BART



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

A l'unanimité, les blocs 0 et 1 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 : Personne

Bloc 1 : Personne

4.2. Nomination du Syndic

A la majorité, l'assemblée générale bloc 0 et 1 nomme Victor H comme syndic pour une période d'un an aux mêmes conditions.

4.3. Nomination des commissaires aux comptes

Bloc 0 : Personne

Bloc 1 : Personne

5. Budget

5.1. Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe)

A l'unanimité les blocs 0 et 1 approuvent le budget de 143 237,11 euros

Les appels trimestriels s'élèveront de 35 809,23 à partir du T3 2025

5.2. Fonds de réserve

Etat des fonds de réserve arrêté au 06/06/2025 pour :

Général : 99.908.17 €	Bloc 0 : 14 782 €	Bloc 2 : 15 950,40 €
Parkings : 5.000 €	Bloc 1 : 14 261€	Bloc 3 : 12 403 €
		Bloc 4 : 13 700 €
		Bloc 5 : 18 500 €

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.

Parking : Demande à l'AG si on peut faire passer le remplacement du moteur en fonds de réserve

L'AG marque accord de faire passer le remplacement du moteur en fonds de réserve parking

Tous les frais exceptionnels pour le garage peuvent être financés en fonds de réserve

6. Evaluation des contrats fournisseurs

6.1. Contrat de nettoyage

Le syndic a mis en concurrence le contrat de nettoyage actuel suite à quelques remarques sur la qualité du travail.

Contrat en cours société Stairco : 3 440,44 € /mois

Omniclean : 4 568,96 € remise à niveaux offert TVAC

Atalian : 4 346,32 € TVAC. Remise à niveaux : 2.964.5€

Clean and Co : 4 216.85 € TVAC. Remise à niveaux offerte

M.V.E and Co : 5.360,3 € TVAC

Les offres sont basées sur un cahier des charges identiques

6.1.1 Vote sur le changement de prestataire et désignation du nouveau prestataire

A la majorité, l'AG bloc 0 et 1 vote pour garder le contrat avec Stairco. L'AG demande de faire un planning et avoir un bon suivi avec Stairco

6.2 Ascenseurs

Le syndic fait part à l'assemblée générale que le prestataire actuel Liftinc ne lève pas les remarques de l'organisme de contrôle Socotec. La copropriété risque d'avoir un avis de mise à l'arrêt des ascenseurs.

Le syndic a rencontré une structure plus réactive Lift You up et propose d'arrêter le contrat Liftinc

Contrat actuel Liftinc: 5 204 €/an

Proposition Lift You up: 5 658 €/an

6.2.1 Vote sur le changement de prestataire contrat ascenseur

A l'unanimité, l'AG vote pour rupture de contrat avec Liftinc et de signer avec Lift You Up

6.3 Contrat de curage : changement de prestataire

Sani VG ayant fait faillite. Nous avons confié cela à un sous-traitant GP Débouchage. Les prix sont corrects et le délai d'intervention est très rapide.

7. Travaux ascenseurs

7.1. Analyse de risque ascenseurs (obligatoire)

Le syndic rappelle que tous les 15 ans une analyse de risque doit être réalisée obligatoirement et les remarques du rapport doivent être levées par l'ascensoriste. L'organisme de contrôle certifiera la bonne exécution des travaux et délivrera une attestation. Voici les devis de Lift You Up :

Calabre 7 : 3 922 € soit 0,31 € par quotité

Monnet 12 : 4 664 € - soit 0,36 € par quotité

Monnet 10 : 4 038 € - soit 0,30 € par quotité

Monnet 8 : 5 289,40 € - soit 0,40 € par quotité

Monnet 6 : 4 823 € - soit 0,36 € par quotité

Monnet 4 : 4 017,40 € - soit 0,15 € par quotité

7.1.1. Vote d'accord sur les travaux obligatoires et décision sur le financement (par entrée)

Calabre 7: A l'unanimité majorité, l'entrée décide du financement via fonds de réserve

Monnet 12 : A l'unanimité majorité, l'entrée décide du financement via fonds de réserve

7.2. Travaux ascenseurs selon les rapports périodiques de Socotec (obligatoire)

7.2.1. Point informatif : Lift You Up fera la levée des remarques du rapport de contrôle, point non soumis au vote car c'est une obligation de lever ces remarques.

Pour information, voici les offres de travaux remise par Lift You Up :

Monnet 12 : 1.250,80 € - soit 0,10 € par quotité

Monnet 10 : 392,20 € - soit 0,03 € par quotité

Monnet 8 : 1.058,94 € - soit 0,08 € par quotité

Monnet 6 : 1261,4€ - soit 0,10 € par quotité

Monnet 4 : 572,40 € - soit 0,02 € par quotité

7.2.2. Remplacement du tableau de commande

La société Lift You Up recommande le remplacement du tableau de commande, actuellement en fin de vie et non réparable. En cas de panne complète, l'ascenseur risquerait une mise à l'arrêt prolongée (environ 3 semaines), le temps de commander et d'installer les nouvelles pièces. Afin d'éviter cette situation, un remplacement préventif est proposé.

Prix du remplacement de tableau de commande par ascenseur : 12.455€

Décision à prendre par entrée.

7.2.2.1. Vote d'accord par entrée sur le remplacement du tableau de commande

Calabre 7: A l'unanimité majorité, l'entrée vote contre le remplacement du tableau

Monnet 12 : A l'unanimité majorité, l'entrée vote contre le remplacement du tableau

7.2.2.2. Si vote positif, vote de financement du remplacement.

Pas d'application

7.2.3. Demande du Monnet 10 : remodernisation de la cabine. Vote pour refaire l'habillage de cabine

Le prix de l'offre de Lift You Up pour refaire l'habillage de la cabine s'élève à 4.664€

A la majorité, l'entrée Monnet 10 vote contre la remodernisation de la cabine

7.2.3.1. Vote sur le financement des travaux

Non applicable

8. Toiture commune Pics à pigeons

Suite à l'installation des pics anti-pigeons en façade avant, ceux-ci ont trouvé refuge en façade arrière (jardin).
Décision à prendre pour éradiquer le problème
La société Extermina propose que les appartements qui ont encore des soucis se manifestent pour prévoir un passage.

9. Infiltration garage Calabre

Après des multiples recherches l'origine des fuites provient de diverses ruptures d'étanchéité dans le jardin commun

Devis de réparation :

Beraca société qui a trouvé les causes : 13 517.18 euros +- 5 jours 4 Hommes

Calelec : 12 704 euros

Prix par quotité : 0,14€

9.1 Vote sur le choix du prestataire et financement des travaux (enveloppe générale)

A l'unanimité, l'AG bloc 0 ET 1 décide de choisir Beraca

A l'unanimité, l'AG vote pour financement via fond de réserve

10. Remplacement de la parlophonie entrée Monnet 4

Devis Jpelec : 5 954 € htva pour la partie commune + post privatif

Devis Tech Immo : 6 100 € htva partie commune + post privatif

Prix par quotité : 0,25 € TTC

10.1 Vote sur le choix du prestataire et mode de financement

A l'unanimité, l'AG décide de choisir JP Elec

A l'unanimité, l'AG vote pour financement via fond de réserve

11. Demande de Madame Dupont pour Calabre 7: Peinture des cages d'escalier

11.1. Vote pour accord

A l'unanimité majorité, l'AG vote contre pour peindre dans les cages d'escalier

11.2. Si vote positif, désigner un montant maximal

Pas d'application

12. Demandes de Madame Latcheva :

12.1. Déclarer les plaques d'immatriculation dans le parking

En raison de nombreux cas de stationnement abusif sur des emplacements privés, il est suggéré que chaque copropriétaire, s'il le souhaite, affiche le numéro de plaque d'immatriculation du véhicule autorisé sur son emplacement. Décision privative qui incombe au choix du propriétaire. Point non-soumis au vote.

12.2. Audit énergétique du bâtiment – Vote de principe

La réalisation future d'un audit énergétique du bâtiment

Question reportée à la prochaine AG. Le syndic va demander des devis

13. Vote pour changement de la quinzaine d'AG à la première quinzaine de juin

A l'unanimité, l'AG vote pour changer la quinzaine d'AG à la première quinzaine de juin

14. 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 jardins, les couloirs, les escaliers ou les garages. »
- Rappel nettoyage terrasse : Beaucoup de terrasses ne sont pas nettoyées. Pour rappel, la date de mi-avril avait été décidée de commun accord pour ne pas gêner les gens des rez-de chaussée.

- Rappel gestion des déchets : merci de respecter le tri sélectif (carton, plastique, métal) et d'emballer les déchets souillés afin de préserver la propreté du local poubelles.

15. Réponses aux questions écrites

Question de Madame Mehedintu :

- Possibilité d'ajouter un adoucisseur d'eau dans le bâtiment (JM12)

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18H20

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.


Yves WACHTEBLÆR
Directeur


J. MAIT





