

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE 2025

ACP 102 – SEQUOIAS

N° d'entreprise : 0834.220.586

Avenue Jean Monnet 2-10

1200 Woluwe-Saint-Lambert

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.

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 : 7 propriétaires sur 16 présents ou représentés, représentant 4.802/12.690èmes.

Bloc 1 : 7 propriétaires sur 18 présents ou représentés, représentant 5.777/13.080èmes.

Bloc 2 : 9 propriétaires sur 14 présents ou représentés, représentant 8.383/13.320èmes.

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

Bloc 4 : 5 propriétaires sur 6 présents ou représentés, représentant 7.939/13.320èmes.

Bloc 5 : 2 propriétaires sur 2 présents ou représentés, représentant 2.434 / 2434èmes.

Les majorités nécessaires sont recueillies dans les blocs 2,3,4,5 (la moitié des propriétaires représentant 50 % des quotités du bloc), mais pas aux blocs 0 & 1 qui seront reconvoqués, avec le même ordre du jour.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations de l'acte de base.

1. Nomination du président de séance

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

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

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 2 : Monsieur DELOOF, Monsieur GYSBERTSEN, Madame VAN BOECKEL, Mme Wantiez

Bloc 3 : Administration communale

Bloc 4 : Administration communale et Monsieur DAUBECHIES

Bloc 5 : Administration communale

4.2. Nomination du Syndic

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

* A l'exception de : 2268 quotités

4.3. Nomination des commissaires aux comptes

Bloc 2 : Monsieur DELOOF, Madame VAN BOECKEL

Bloc 3 : Administration communale

Bloc 4 : Administration communale et Mme 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 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 : 14.782,00€	Bloc 2 : 15.950,40 €
Parkings : 5.000 €	Bloc 1 : 14.261,00€	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.
- 1500 € pour le fonds de réserve du bloc 2.
- 2000 € pour le fonds de réserve du bloc 3.
- 1200 € pour le fonds de réserve du bloc 4.
- 1000 € pour le fonds de réserve du bloc 5.
- 250 € pour le fonds de réserve du bloc garages pendant 2 ans

**Parking : 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

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

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

Vote non applicable

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)

Monnet 10 : A l'unanimité l'entrée décide du financement via charges courantes

Monnet 8 : A l'unanimité l'entrée décide du financement via fond de réserve

Monnet 6 : A l'unanimité l'entrée décide du financement via charges courantes

Monnet 4 : A l'unanimité l'entrée décide du financement via charges courantes

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

Monnet 10 : A l'unanimité l'entrée vote pour le remplacement du tableau

Monnet 6 : A l'unanimité l'entrée vote le remplacement du tableau sous réserve de l'avis de Lift You Up si besoin de le faire. « A l'unanimité l'entrée décide de solliciter l'avis de la société Lift You Up avant toute décision concernant le remplacement du tableau »

Monnet 4 : A l'unanimité, l'entrée vote pour le remplacement du tableau sous réserve de l'avis de Lift You Up si besoin de le faire.

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

Monnet 10 : A l'unanimité l'entrée décide du financement via 2 appels exceptionnels

Monnet 6 : A l'unanimité l'entrée décide du financement via 2 appels exceptionnels Le financement est en attente et aucune proposition ni décision n'a été formulée à ce stade

Monnet 4 : A l'unanimité l'entrée décide du financement via 2 appels exceptionnels

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

L'entrée Monnet 10 demande des devis pour poser des pics à pigeons sur les corniches (2 appartements concernés)

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 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

11.2. Si vote positif, désigner un montant maximal

A titre informatif, l'entrée JM4 a réalisé des travaux de peinture (escaliers, hall et porte d'ascenseur) pour un budget de 15.327€ en 2024

Vote pas applicable

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.

Le syndic informe que les copropriétaires peuvent installer à leur frais un arceau de parking.

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 :

- un adoucisseur d'eau dans le bâtiment (JM12) : Non applicable

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h25.

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 WACHTELAER
Directeur

