

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE 2023

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

N° d'entreprise : 0834.220.586

L'an 2023, le 27 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 9 juin 2023.

La séance est ouverte à 18h30. 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 : 9 propriétaires sur 16 présents ou représentés, représentant 6.854/12.690èmes.

Mr Kovats a rejoint l'AG à 19H45 + 1127 quotités

Bloc 1 : 7 propriétaires sur 18 présents ou représentés, représentant 6.021/13.080èmes.

Bloc 2 : 11 propriétaires sur 14 présents ou représentés, représentant 10.570/13.320èmes.

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

Bloc 4 : 4 propriétaires sur 6 présents ou représentés, représentant 7.127/13.320èmes.

Bloc 5 : 1 propriétaire sur 2, présent ou représenté, représentant 24.753/25.970èmes.

Les majorités nécessaires sont recueillies dans les blocs 0 2 3 4 ET 5 (la moitié des propriétaires représentant 50 % des quotités du bloc), mais pas au(x) bloc(s) 1., qui sera(ont) reconvoqué(s), avec le même ordre du jour.

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 Monsieur Deloof

2. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2022

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 31.12.2022.

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 : Madame EVRARD

Bloc 1 :

Bloc 2 : Monsieur DELOOF, Monsieur RUY, Monsieur DELTOUR, Monsieur GYSBERTSEN, Madame VAN BOECKEL, Madame Wantiez

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 : Madame Latcheva

Bloc 1 :

Bloc 2 : Monsieur DELOOF, Madame VAN BOECKEL, Madame Paramio

Bloc 3 : Administration communale

Bloc 4 : Administration communale et Madame Darc

Bloc 5 : Administration communale

5. Budget

5.1. Dépenses courantes

A l'unanimité, tous les blocs marquent accord avec le budget prévisionnel (146.445 €).

Les appels de provisions trimestriels s'élèveront à 36.625 €, à partir du T3 2023.

5.2. Fonds de réserve

Etat des fonds de réserve arrêté au 16/05/2023 pour :

Général : 103.087,26 €

Bloc 0 : 9.450 €

Bloc 2 : 11.397,40 €

Parkings : 5.000 €

Bloc 1 : 12.400 €

Bloc 3 : 6.000 €

Bloc 4 : 8.200 €

Bloc 5 : 13.000 €

Il est voté d'appeler, par trimestre :

- 0 € pour le fonds de réserve général.
- 1000 € pour le fonds de réserve du bloc 0.
- € 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.
- 500 € pour le fonds de réserve du bloc 5.
- 0 € pour le fonds de réserve du bloc garages.

6. Evaluation des contrats fournisseurs

6.1. Demande de Monsieur KOVATS : Adaptation du contrat de nettoyage

Ajouts demandés : nettoyage façade 1x/mois, nettoyage haute pression excréments de chiens et taches de cigarettes, ramassage des ordures autour des buissons à l'avant de l'immeuble.

A l'unanimité, l'assemblée générale ne vote pas en faveur de la proposition.

6.2. Autre

Demander au jardinier de vérifier si il faut remplacer des plantes vu les changements de température

7. Travaux

7.1. Remplacement des plaques en fonte pour pouvoir effectuer le curage annuel

Devis SaniVG : 14.159,47 € TVAC.

A l'unanimité, l'assemblée générale vote en faveur de la proposition.

7.2. Nettoyage profond des gaines et grilles de ventilation (recommandé tous les 7 ans) - Vote par bloc (à l'exception des entrées 4 et 6 où cela déjà été fait)

Devis Filter&Co :

Calabre 7 : 2.968 € TVAC

Monnet 12 : 3.339 € TVAC pas encore d'application

Monnet 8 et 10 : 2.597 € TVAC

A l'unanimité, les blocs 0, 1, 3 et 4 votent en faveur de la proposition.

7.3. Demande de Monsieur KOVATS : Placement d'une grille anti-pigeons au-dessus des cheminées

A l'unanimité, l'assemblée générale ne vote pas en faveur de la proposition

7.4. Bloc 0 : Remplacement de l'extracteur sanitaire AC par un modèle EC (consommation réduite de moitié)

Devis Filter&Co : 1.682,01 €.

A l'unanimité, le bloc 0 vote contre la proposition.

On demande au syndic de vérifier les précédents PV d'AG sur l'imposition du fonctionnement du moteur en permanence.

7.5. Bloc 0 - Demande de Madame LATCHEVA : Installation d'une boîte à colis

A l'unanimité, le bloc 0 vote contre la proposition.

7.6. Bloc 1 – Demande de Madame MEHEDINTU : Installation d'une rampe à l'entrée

Reporté.

8. Sécurité des blocs 3, 4 et 5 (demandes de la Commune suite à la visite d'un conseiller en prévention

« vol ») – Vote par bloc

8.1. Portes d'entrée : Installation d'une serrure électromécanique OU d'un système de ventouse électromagnétique avec lecteur de badges

Dans le rapport du conseiller en prévention « vol » est conseillée la pose d'une serrure électromagnétique (+/- 2.000 €/porte). Cependant, le syndic s'est renseigné sur ce système auprès de plusieurs fournisseurs qui déconseillent cette solution. Une alternative fréquemment choisie dans les copropriétés est l'installation d'un bandeau ventouse (résistance 2x200kg) avec lecteur à badges (+/- 1.500 €/porte (prix unitaire badge : 15 €)).

A l'unanimité, les blocs 3 et 5 votent de faire installer un bandeau ventouse avec lecteur à badges.

Pas de décision pour l'entrée 4.

8.2. Portes d'accès aux sous-sols/garages : Installation d'un mécanisme antipanique côté Jean Monnet (budget : +/- 600 € + Installation boîtier à code côté Calabre +/- 150 €)

A l'unanimité, les blocs 3, 4 et 5 votent en faveur de la proposition.

9. Détecteur CO2

L'immeuble n'est pas pourvu de détecteurs CO2 car ce n'est pas une obligation légale.

9.1. Demande de la Commune : Recommandation aux propriétaires d'installer un détecteur dans leur appartement



9.2. Demande de Monsieur KOVATS : Installation de détecteurs dans les parties communes.

9.3. Vote d'accord sur l'une ou l'autre proposition

A l'unanimité, tous les blocs votent contre de faire installer un détecteur dans chaque hall d'entrée.

10. Esthétique de l'immeuble

10.1. Remise en peinture des halls, paliers, cages d'escalier et portes d'ascenseurs - Vote par bloc

A l'unanimité, les blocs :

0 votent pour la faveur de la proposition.

Pour le bloc 4 une remise en état de l'ascenseur peinture porte éclairage ascenseur et tapis ascenseur et plinthe budget max de 1000 euros, le devis sera envoyé aux propriétaires pour accord.

Pour le bloc 5 rénovation complète, ascenseurs portes tous les étages peintures halls étages et cages escaliers

Les blocs 0 et 5 seront convoqués en même temps que l'AGE du bloc 2 pour voter le budget et fournisseur

10.2. Bloc 2 : Rénovation du rdc (approuvée lors de l'AG de 2020)

10.2.1. Désignation d'un groupe de copropriétaires se chargeant du développement du projet

Recherche d'entrepreneur(s) et de devis qui seront présentés lors d'une AGE prévue fin septembre 2023.

Les travaux seront réalisés fin 2023 au plus tard.

Les copropriétaires en charge du projet seront Madame Wantiez, Madame Paramio et Madame Dekoorn

10.3. Bloc 0 - Demande de Monsieur KOVATS : Placement de panneaux muraux pour en faciliter le nettoyage

A l'unanimité, le bloc 0 votera cela lors de l'AGE .

10.4. Bloc 0 - Demande de Monsieur KOVATS : Placement de plantes dans le hall d'entrée

A l'unanimité, le bloc 0 ne prend pas de décision.

10.5. Blocs 4 et 5 – Demande de la Commune : Remplacement des plaques sonnettes par une feuille/tableau

A l'unanimité, le bloc 5 vote pour la proposition cette décision sera gérée par la commune

11. Audit énergétique de l'immeuble

A l'unanimité, l'assemblée générale ne vote pas de faire réaliser un audit énergétique de l'immeuble pour un budget maximal de 5.000 €.

12. Panneaux photovoltaïques

La société Brusol n'est pas intéressée d'investir pour la copropriété car trop peu d'ensoleillement.

Seule la solution en achat reste donc envisageable. Le syndic a reçu l'offre de la société Soltis dont vous retrouverez les montants ci-dessous :

Calabre 7 : 14 panneaux sur la toiture plate = +/- 9.000 €

Parkings (Monnet et Calabre) : 14 panneaux sur la toiture inclinée = +/- 8.800 €

Monnet 12 : 15 panneaux sur la toiture plate = +/- 9.250 €

Monnet 6, 8, 10 : 18 panneaux par entrée sur la toiture plate = +/- 10.070 € (x3 = 30.210 €)

Monnet 4 : 33 panneaux sur la toiture plate = +/- 14.500 €

Une fois les panneaux photovoltaïques achetés, un système de partage d'électricité est désormais possible via le facilitateur de Bruxelles Environnement.

Nous demanderons lors de l'assemblée de voter sur le principe d'achat des panneaux photovoltaïques, afin de créer par la suite une nouvelle ACP qui revendrait l'électricité aux résidents (partage électricité).

Si cette option réunit le vote de 4/5 des voix, le syndic et le CC continueront d'avancer dans le dossier et convoqueront une AGE afin de se décider sur le choix du fournisseur et sur le financement des travaux.

A l'unanimité, l'assemblée générale vote d'arrêter le projet des panneaux.

13. Demande de Mme WANTIEZ : Accord sur le placement de tentes solaires



13.1. Vote d'approbation sur le principe

A l'unanimité, l'assemblée générale vote en faveur de la proposition. Tous les copropriétaires désirant installer une tente solaire par après devront veiller à utiliser la même couleur que celle votée aujourd'hui.

13.2. Si vote favorable, décision sur la couleur à utiliser

La couleur votée est vers du gris clair et moyen.

14. Demande de Monsieur KOVATS : Traitement par gel des poissons d'argent tous les 6 mois

A l'unanimité, l'assemblée générale vote pour un traitement global de toute la copropriété garage inclus deux fois par an avec la société Extermina, envoi du devis aux CC, essai pendant un an et décision prise pour les années à venir en fonction du résultat.

15. Projet de mise en conformité du parking situé devant l'entrée n°2 à l'angle Monnet-Thiry présenté par la Commune

Rien à spécifier. Le point est reporté à la prochaine assemblée générale. Le projet doit être présenté en AG.

16. Information : Avancement des dossiers sinistres

- Appartement 141 de Madame MEHEDINTU : étanchéité terrasse défectueuse provoquant des infiltrations via les châssis de l'appartement 131 (Madame MURANYI)

Le syndic a reçu un devis de réparation de la terrasse de la part de Rebeton et est en attente d'un devis comparatif de la société Vimar.

Dès réception, le syndic choisira l'offre la plus intéressante et lancera les travaux.

Puisque les terrasses sont une entité commune, les frais de réparation de la terrasse du 141 seront dans tous les cas pris en charge par la copropriété.

Dès que les réparations auront été effectuées, un devis de remise en état devra alors être envoyé au syndic par Madame MURANYI pour les dégâts dans son appartement.

Selon le montant du devis de remise en état des dégâts, nous aviserons s'il est nécessaire de déclarer ce dossier à l'assurance ou non.

17. 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 débris (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.

18. Réponses aux questions écrites

Néant.

* * *

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H20.

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

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

Yves WACHTELAER
Directeur

