

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE 2023 – BLOC 1**

ACP 102 – SEQUOIAS

N° d'entreprise : 0834.220.586

Avenue Jean Monnet 2-10

1200 Woluwe-Saint-Lambert

Mesdames, Messieurs,

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.

Les majorités nécessaires sont recueillies dans les blocs 0, 2, 3, 4 et 5.

Dans le bloc 1, les 7 copropriétaires présents et valablement représentés sur 18 forment 6.021/13.080èmes de la copropriété.

L'assemblée n'est donc pas valablement constituée dans le bloc 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 (CC art. 577.6 §5).

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 du bloc 1. L'assemblée générale du 27/06/2023 continue pour les 4 autres blocs.**

Une deuxième convocation fut envoyée aux copropriétaires du bloc 1 le 2 août 2023.

Le 14 septembre 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 18h30. 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 577-6§5)**

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

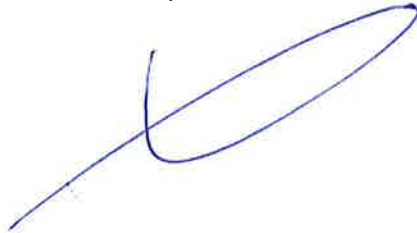
**2. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2022**

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, le bloc 1 approuve 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, le bloc 1 donne décharge aux commissaires aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

### **4. Nominations statutaires**

#### **4.1. Nomination des Conseils de copropriété**

Bloc 1 : Monsieur VERBIEST, Madame Mehedintu

#### **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 1 : Madame Baekelandt

### **5. Budget**

#### **5.1. Dépenses courantes**

A l'unanimité, le bloc 1 marque 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 :

- 500 € pour le fonds de réserve du bloc 1.

### **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, le bloc 1 vote contre la proposition.

#### **6.2. Autre**

/

### **7. Travaux**

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

Devis SaniVG : 14.159,47 € TVAC.

A l'unanimité, le bloc 1 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 :

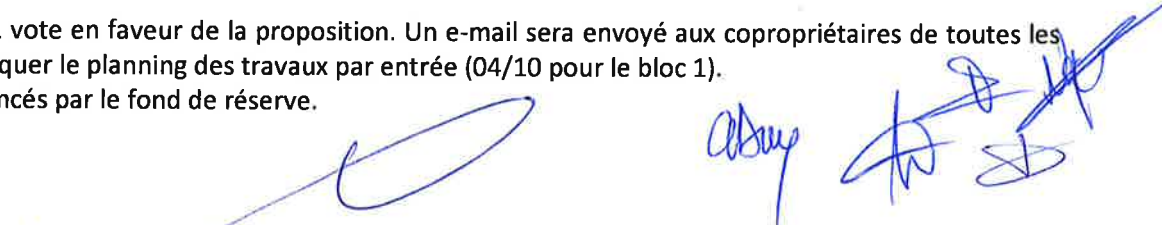
Calabre 7 : 2.968 € TVAC

Monnet 12 : 3.339 € TVAC

Monnet 8 et 10 : 2.597 € TVAC

A l'unanimité, le bloc 1 vote en faveur de la proposition. Un e-mail sera envoyé aux copropriétaires de toutes les entrées pour communiquer le planning des travaux par entrée (04/10 pour le bloc 1).

Les travaux seront financés par le fond de réserve.





**7.3. Demande de Monsieur KOVATS : Placement d'une grille anti-pigeons au-dessus des cheminées**  
A l'unanimité, le bloc 1 vote contre la proposition.

**7.4. Bloc 0 : Remplacement de l'extracteur AC par un modèle EC (consommation réduite de moitié)**  
Devis Filter&Co : 1.682,01 €.

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

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

A l'unanimité, le bloc 1 vote pour la proposition pour un montant de 500 euros la solution sera analysée avec Madame Mehedintu, attention nous parlons bien de deux rampes 1 entrée et 1 deuxième hall après sonnette

**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 €)).

**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 €)**

**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, le bloc 1 vote contre la proposition de faire installer un détecteur dans le 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, le bloc 1 vote contre

**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 AG prévue fin septembre 2023. Les travaux seront réalisés fin 2023 au plus tard.

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

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

**10.5. Bloc 2 : Rénovation du rez-de chaussée**

**10.5.1. 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 AG extraordinaire prévue fin septembre. Travaux réalisés fin 2023 au plus tard.

**10.6. Blocs 4 et 5 — Demande de la Commune : Remplacement des plaques sonnettes par une feuille/tableau**

**11. Audit énergétique de l'immeuble**

A l'unanimité, le bloc 1 vote contre la proposition de faire réaliser un audit énergétique.

**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, le bloc 1 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, le bloc 1 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 gris clair et moyen.

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

A l'unanimité, le bloc 1 vote en faveur de la proposition

**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.

**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 deux devis de réparation de la terrasse, un de la part de Rebeton et un de Vimar. L'offre de Rebeton a été retenue ; les travaux débiteront le 18 septembre.

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.

**La facture de Rebeton sera financée par les charges courantes**



## 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 19H55.

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

