

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 8 FEVRIER 2024 DE LA RESIDENCE DIANE**

Le jeudi 8 février 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « DIANE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de l'institut Saint-Dominique, rue Caporal Claes, 38 à 1030 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic.
La séance est ouverte à 18h40.

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 36 copropriétaires sur 95 et forment 45.302 quotités sur 100.000ème de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 22 janvier 2024 n'ayant pu se tenir faute de quorum, cette seconde séance peut dès lors délibérer quelques soit le nombre des membres présents ou représentés.

2) Constitution du bureau (nomination du Président et du secrétaire),

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur [REDACTED]

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

3) Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic sur la gestion et action en justice.

À la suite de la dernière assemblée générale ordinaire, il a été procédé à la commande des travaux de rénovation et isolation des toitures de l'immeuble. Il reste à rectifier la mise à niveau des dalles privatives au niveau du dernier étage.

Le syndic a fait les démarches pour l'obtention de la prime à l'isolation qui est estimée à 54.375 EUR suivant le simulateur de chez IRISBOX. Cette prime sera versée au fonds de réserve.

Depuis la mise en place de la cogénération (23/12/2020) ;

- Il a été vendu des certificats verts pour un montant de 127.010,69 EUR,
- Il a été vendu le surplus d'électricité pour un montant de 6.991,11 EUR,
- Il a été constaté une diminution des frais d'électricité à la suite de l'injection dans le réseau de l'immeuble.

Il est rappelé qu'il avait été souscrit un financement bancaire (94.229,15 EUR intérêts compris sur 36 mois) pour l'achat de la cogénération et il est arrivé à échéance le 31/07/2023.

Le syndic a fait les dernières démarches auprès de BRUXELLES ENVIRONNEMENT afin de régulariser le permis d'environnement avec la mise en place de la cogénération et il reste à communiquer certaines informations comme le rapport d'analyse des émissions CO et NOX.

Il a été procédé à la mise en place de caméras supplémentaires (locaux techniques) au niveau du système de télésurveillance.

Il a été passé commande pour la rénovation des peintures des portes palières des ascenseurs (rez-de-chaussée et sous-sol) et les travaux débiteront dans le courant de la semaine du 19 février 2024.

Action en justice.

A la suite de plusieurs actes de vandalisme par un locataire, il a été demandé l'intervention de l'assurance protection juridique qui a confié ce dossier à un avocat (Maître MICHEZ) pour

récupération des frais de remise en état qui sont de l'ordre de 18.550,95 EUR, montant repris dans le projet de citation.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés de mandater Maître MICHEZ du cabinet ORIGOLEX et ce, afin représenter l'association des copropriétaires et bien vouloir entamer toutes les procédures nécessaires pour récupérer les montants des dommages provoqués par le locataire, Monsieur [REDACTED]

Parc commun.

Le syndic rappelle le fonctionnement de gestion du Parc Commun (jardin, parking, portes sectionnelles) qui est assurée par le syndic de l'ACP MINERVE qui a envoyé un courrier RC pour signaler que leur copropriété a décidé de créer l'ACP PARC avec un numéro de BCE propre.

Le syndic a demandé au gestionnaire du Parc Commun d'organiser une réunion avec les représentants des 5 immeubles (22/12/2022) et voici le message réceptionné : « *L'organisation d'une assemblée générale qui regroupe les 5 bâtiments n'est pas nécessaire, il suffit d'ajouter le point à l'ordre du jour de votre assemblée générale statutaire et de revenir vers les différents syndicats avec la décision prise* » auquel, il a été répondu : « *Vous pensez que la seule décision d'une assemblée générale avec le point "création ACP PARC + N° BCE propre" et ce pour la modification des 5 statuts est suffisante ? A l'époque, il avait été consulté Maître Collard dans le cadre de la gestion du complexe mais vous n'étiez pas notre interlocuteur à l'époque et comme il n'a jamais été réalisé de compte-rendu des réunions par le gestionnaire, vous ne disposez certainement pas des informations. Conformément à l'article 3.89 § 5-14°, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser la liste des copropriétaires du complexe* ». Depuis plus rien, pas de réunion, pas de consultation.

L'Assemblée Générale demande à l'unanimité d'adresser un courrier recommandé au gestionnaire du Parc Commun afin de débloquent la situation.

4) Rapport du Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes a été confié à la société FIDUCIAIRE NOUVELLE dont le rapport a été envoyé avec la convocation. Le comparatif des charges sur les 4 dernières années a été transmis avec la convocation.

Dépenses de l'exercice 2019/2020 :	185.147,61 EUR,
Dépenses de l'exercice 2020/2021 :	192.002,77 EUR,
Dépenses de l'exercice 2021/2022 :	211.749,14 EUR.
Dépenses de l'exercice 2022/2023 :	234.880,24 EUR.

Location salle de réunion :	17.517,23 EUR.
Montant du fonds de réserve :	141.811,04 EUR (appartements + garages).
Montant du fonds de réserve :	14.241,66 EUR (garages).
Montant du fonds de réserve chaufferie :	513,22 EUR.

5) Approbation des comptes au 30 juin 2023.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes et bilan à la date du 30 juin 2023.

6) Travaux soumis à l'approbation des copropriétaires.

a. Mise en conformité des ascenseurs.

La société KONE a transmis une offre pour réaliser la mise en conformité des ascenseurs et ce, sur base de la dernière analyse de risque de l'organisme de contrôle SOCOTEC.
Le budget est de l'ordre de 11.296,87 EUR HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux par la société KONE.

b. Traitement de la façade latérale gauche (phase 1).

Les travaux sont proposés à la suite d'infiltrations dans certains appartements.

Il a été remis aux copropriétaires un comparatif des offres et ce, pour la mise en place un enduit sur isolant sur la façade latérale gauche ainsi que sur les retours des façades et ce, jusqu'au niveau des terrasses. Il est repris ci-dessous, les budgets hors options ;

EURONET : 170.227,52 EUR.

MF CONTRACTORS : 179.405,00 EUR.

SEMANTEC : 153.667,14 EUR.

ARB : 223.516,97 EUR.

Le montant des primes est estimé à 108.104 EUR.

Dans le cadre de ce chantier, il y a lieu de faire une demande auprès du service d'urbanisme et de confier cette démarche à un architecte qui devra également suivre le chantier. Le budget pour cette mission est de 7.323 EUR pour la phase 1.

Après discussion et vote à main levée, l'Assemblée Générale décide à la majorité des propriétaires présents et/ou représentés de faire procéder aux travaux par la société SEMATEC (avec option enduit auto-nettoyant) pour un budget de l'ordre de 159.501,14 EUR TVAC et de confier les démarches auprès de l'urbanisme à l'architecte qui suivra également le chantier et donne un mandat au syndic pour les démarches administratives pour l'obtention de la prime à l'isolation.

Vote « contre » : [REDACTED] (1.906 quotités).

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic pour toutes les démarches administratives et ce pour l'obtention de la prime à l'isolation de la toiture qui sera versée sur le compte de la copropriété.

Les copropriétaires marquent leurs accords concernant les obligations qui découlent de la demande de prime et la prime devra intervenir sur le numéro de compte de la copropriété à savoir [REDACTED]

7) Travaux à moyen terme.

a. Traitement de la façade latérale gauche (phase 2).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux par la société SEMATEC et ce, en tenant comptes des disponibilités financières sur le fonds de réserve après obtention des primes.

b. Rénovation des paliers communs.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'envisager les travaux après 2025.

8) Information sur le dossier permis d'environnement et la gestion du Parc.

Le gestionnaire du Parc Commun (ACP MINERVE) a procédé à une visite avec l'inspecteur de BRUXELLES ENVIRONNEMENT sans convier les autres syndics du complexe et voici la dernière information transmise : « Je reviens vers vous concernant les différentes infractions du permis d'environnement qui était reproché au site par Bruxelles environnement et la seule infraction qui reste d'actualité est le problème du manque d'emplacement pour les vélos (20 emplacements). Pour résoudre ce problème définitivement, je propose les solutions suivantes : 1) Placement d'un abri à vélo sécurisé à l'extérieur de l'immeuble (budget de 3.152 EUR à 7.940 EUR HTVA), 2) Utiliser le Car Wash dans le parking pour y placer des supports à vélo ce qui coûterait nettement moins cher ».

L'Assemblée Générale accepte à l'unanimité de réaliser une zone de stockage à l'extérieur et il sera pris contact avec le gestionnaire du Parc et les autres syndics.

En ce qui concerne le remplacement de la clôture devant l'immeuble DIANE, le gestionnaire du Parc n'a pas procédé à la commande et le syndic a donc fait le nécessaire auprès du jardinier.

9) Nomination de représentant(s) de la copropriété DIANE pour les réunions avec les autres blocs du complexe (MINERVE, MERCURE, HERMES, VENUS).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer le Conseil de Copropriété afin d'assister aux réunions avec les autres gestionnaires du complexe « ilot 350 » qui sera assisté par [REDACTED]

10) Evaluation des contrats.

- Ascenseurs : KONE (entretien des installations).
SOCOTEC (contrôles périodiques).
PROXIMUS (ligne téléphonique).
- Assurance ; AXA,
ARAG (protection juridique).
- Chauffage : RC MAINTENANCE (installateur). Lorsqu'une intervention est programmée, il est demandé d'informer les autres copropriétaires. [REDACTED] demande que la production d'eau chaude ne soit plus coupée après 22h00.
- Cogénération : EL TECHNICS.
- Electricité : TOTAL ENERGIES (nouveau contrat cadre depuis le 01/01/2024 pour 3 ans).
- Gaz : TOTAL ENERGIES.
- Incendie : HELPFIRE.
- Relevé : TECHEM.

11) A la demande des copropriétaires.

Les demandes doivent être transmises au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Si les demandes ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elles le seront à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

12) Règlement d'Ordre Intérieur :

a) Occupation des appartements.

Il s'agit d'un rappel de l'article 6 du Règlement d'Ordre Intérieur qui avait été approuvé lors de l'AG du 23/11/2009. Une copie sera annexée au procès-verbal.

Le syndic invite les copropriétaires à souscrire ou à faire souscrire une assurance RC Familiale par les locataires.

b) Interdiction de nourrir les pigeons.

Malgré les avis, certains occupants continuent à nourrir et à protéger les pigeons qui se trouvent sur leurs terrasses.

13) Budget 2023-2024.

a) Budget estimatif pour les dépenses ordinaires,

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer le budget ordinaire à la somme de 240.000 EUR.

b) Dotations au fonds de réserve.

Montant du fonds de réserve : 141.811,04 EUR (appartements).
Montant du fonds de réserve : 14.241,66 EUR (garages).
Montant du fonds de réserve chaufferie : 513,22 EUR.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre les dotations trimestrielles de 10.000 EUR au fonds de réserve (appartements + garages).

c) Financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés (point 6a et 6b) via le fonds de réserve qui est alimenté par les appels trimestriels de 10.000 EUR, la vente des certificats verts produits par la cogénération et d'y transférer le solde « location salle de réunion » pour un montant de 17.517,23 EUR.

14) Elections statutaires :

a) Conseil de Copropriété (appel aux candidats).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer les membres suivants ;

- Monsieur [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]

b) Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de confier la mission de Commissaire aux comptes à FIDUCIAIRE NOUVELLE.

c) Syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résidence DIANE

Mise en conformité de l'ascenseur	KONE
Certificat absence d'amiante dans les garnitures de frein	compris
Déplacement en cuvette du stop d'arrêt d'urgence	compris
Placement échelle accès sécurisé à la cuvette	compris
Raccourcir les câbles de traction	compris
TOTAL TVAC	11.296,87 €

Isolation de la façade latérale gauche	EURONET	MF CONTR.	SEMATEC	ARB
Installation de chantier	compris	compris	compris	compris
Démontage et évacuation du parement en schiste (rez)	non	compris	non	non
Contrôle des fixations des dalles de schistes	non	non	compris	compris
Mise en place de nouveaux seuils	compris	compris	compris	compris
Mise en place d'une isolation avec crépis	compris	compris	compris	compris
Coupure anti-feu dans l'isolation	non	compris	compris	compris
Collage et armature	compris	compris	compris	compris
Finition par crépi	compris	compris	compris	compris
Adaptation des couvres-murs	compris	compris	compris	compris
Option ;				
Enduit auto-nettoyant			5.532,14 €	
Location WC chantier	424,00 €			140 €/semaine
TOTAL HTVA HORS OPTION(S)	160.592,00 €	169.250,00 €	144.969,00 €	210.865,07 €
TOTAL TVAC	170.227,52 €	179.405,00 €	153.667,14 €	223.516,97 €

Honoraires				
Démarches auprès de l'urbanisme	4.598,00 €	4.598,00 €	4.598,00 €	4.598,00 €
Assurance TRC	1.702,28 €	1.794,05 €	1.536,67 €	2.235,17 €
Honoraires CSS				
Suivi du chantier (architecte)	3.025,00 €	3.025,00 €	3.025,00 €	3.025,00 €
Démarches pour l'obtention des primes	1.081,04 €	1.081,04 €	1.081,04 €	- €
TOTAL TVAC	10.406,32 €	10.498,09 €	10.240,71 €	9.858,17 €

TOTAL TVAC	180.633,84 €	189.903,09 €	163.907,85 €	233.375,14 €
-------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Estimation des primes à l'isolation	
Prime B1 - Echaufadage	15.759,00 €
Prime F1 - Isolation	56.210,00 €
Prime F3 - Enduit sur isolant	36.135,00 €
TOTAL	108.104,00 €

Fonds de réserve (31/12/2023)	69.019,79 €
Solde travaux toiture	- 16.322,35 €
Primes isolation toiture (estimation)	54.375,00 €
Transfert location salle de réunion	17.517,23 €
Vente CV (estimation)	25.000,00 €
Mise en conformité des ascenseurs	- 11.296,87 €
Appels trimestriels (4 x 10.000 €)	40.000,00 €
Travaux d'isolation de la façade latérale gauche	- 163.907,85 €
Prime isolation de la façade latérale gauche (estimation)	108.104,00 €
Solde futur (31/12/2024)	122.488,95 €