

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI 12 MARS 2025 DE LA RESIDENCE DIANE

Le mercredi 12 mars 2025, 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 18h35.

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 32 copropriétaires sur 95 et forment 40.204 quotités sur 100.000ème de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 24 février 2025 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

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 ;

- Récupération de la prime suite aux travaux d'isolation des toitures (44.932,69 EUR),
- Mise en conformité des ascenseurs ainsi que diverses interventions.
- Remise en état de la chaudière,
- Rénovation des peintures des portes palières des ascenseurs (rez-de-chaussée et sous-sol).

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

- Il a été vendu des certificats verts pour un montant de 148.418,58 EUR,
- Il a été vendu le surplus d'électricité pour un montant de 10.196,81 EUR.

La société EL TECHNICS qui s'occupait de la cogénération a mis fin à sa mission suite aux difficultés rencontrées avec le fabricant et le temps de trouver un nouveau prestataire spécialisé, la machine est restée à l'arrêt en attendant la fourniture des pièces.

Le financement bancaire (94.229,15 EUR intérêts compris sur 36 mois) pour l'achat de la cogénération est arrivé à échéance le 31/07/2023 (remboursement de 7.851,93 EUR par trimestre).

La concierge a mis fin à son contrat de location des locaux communs situés au rez-de-chaussée.
Cet espace pourrait servir au stockage des vélos.

Action en justice.

À 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 la citation.

Dans le cadre de ce dossier, l'audience est programmée pour le 13 juin 2025.

La partie adverse conteste la majorité des frais engagés pour diverses interventions au niveau des ascenseurs car il ne peut être prouvé le lien de causalité.

La copropriété devrait donc apporter des témoignages supplémentaires des occupants.
Si l'ensemble des frais ne sont pas récupérés, ils seront intégrés dans les prochains décomptes de charges.

4) Rapport du Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes a été confié à la société FIDUCIAIRE NOUVELLE dont le rapport sera annexé au procès-verbal. Le comparatif des charges sur les 4 dernières années a été transmis avec la convocation.

Dépenses de l'exercice 2023/2024 :	257.191,84 EUR.
Location salle de réunion :	6.074,96 EUR (fin de location)
Montant du fonds de réserve :	119.747,17 EUR (appartements + garages).
Montant du fonds de réserve :	14.241,66 EUR (garages).
Montant du fonds de réserve chaufferie :	513,22 EUR.
Montant du fonds certificats verts :	16.370,15 EUR.

5) Approbation des comptes au 30 juin 2024.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes et bilan à la date du 30 juin 2024.

6) Dossiers en cours.

a. Isolation de la façade latérale gauche (phase 1).

Conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale, les démarches auprès de l'urbanisme ont été confiées à l'architecte, Monsieur JACQUEMIN qui semble avoir eu quelques difficultés avec la Commune au sujet des travaux envisagés, c'est-à-dire la mise en place d'un enduit sur isolant. Le dossier a été introduit et le permis d'urbanisme est en attente.

Dès réception de l'avis favorable de la Commune, les travaux seront confiés à la société SEMATEC.
Au sujet des primes à l'isolation, il est indiqué que les montants pour l'année 2025 n'ont toujours pas été confirmés étant donné qu'il n'existe toujours pas de Gouvernement pour la Région Bruxelloise.

Le budget des travaux était de l'ordre de 159.501,14 EUR TVAC.
La prime 2024 avait été estimée à 108.104 EUR.

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]

b. Isolation de la façade latérale droite (phase 2).

Il est rappelé que l'Assemblée Générale a décidé à l'unanimité de faire réaliser les travaux par la société SEMATEC et ce, en tenant compte des disponibilités financières sur le fonds de réserve après obtention des primes de la phase 1.

7) Travaux soumis à l'approbation des copropriétaires.

a. Adaptation de l'éclairage des paliers (remarque organisme de contrôle).

L'organisme de contrôle SOCOTEC qui contrôle semestriellement les ascenseurs revient sur l'intensité lumineuse des paliers qui est insuffisante devant les portes palières des ascenseurs.

Le budget est de l'ordre de 2.200 EUR HTVA pour la mise en place de 27 hublots LEGRAND (E27 LED), en variante avec éclairage de secours incorporé, le budget est de l'ordre de 5.900 EUR HTVA (éclairage avec détecteurs de mouvement).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux avec la mise en place d'un éclairage avec secours incorporé (système avec réglage de la sensibilité).

b. Remplacement du système de contrôle d'accès à l'immeuble.

A la suite des dernières interventions de la société CLABOTS, il a été signalé qu'il était impossible de remplacer certaines pièces du contrôle d'accès et il fallait envisager un remplacement complet des lecteurs sur les portes et remplacer l'ensemble des badges des occupants.

Le budget est de 5.869,98 EUR HTVA pour les portes.

Le prix unitaire par badge est de 14 EUR HTVA.

Il avait été demandé une offre comparative et la société HOUSE PROTECT propose le remplacement du système de contrôle d'accès mais également le remplacement des serrures par des ventouses magnétiques. Le budget est de 20.230 EUR HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux par la société CLABOTS et le prix des badges sera imputé en frais privatifs via le décompte des charges.

Le syndic réalisera une enquête auprès des copropriétaires.

8) Travaux à moyen terme.

a. Rénovation des paliers communs.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'envisager les travaux après 2026.

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

Dans le cadre des démarches auprès de BRUXELLES ENVIRONNEMENT suite à la mise en place de la cogénération, il exige des mesures plus régulières des émissions CO et NOX (15 mois max), alors que le fabricant tient compte des heures de fonctionnement. Un entretien a été réalisé et le syndic attend le rapport avec les mesures qui seront transmises à BRUXELLES ENVIRONNEMENT.

Au sujet du permis du complexe, il reste à augmenter la capacité de stockage pour les vélos (20 emplacements). Le syndic de l'ACP MINERVE avait proposé deux solutions ;

- Placement d'un abri à vélo sécurisé à l'extérieur de l'immeuble (budget de 3.152 EUR à 7.940 EUR HTVA),
- Utiliser le Car Wash dans le parking pour y placer des supports à vélo ce qui coûterait nettement moins cher.

L'Assemblée Générale avait accepté de réaliser une zone de stockage à l'extérieur.

Parc commun.

Le gestionnaire du Parc Commun a organisé le nettoyage du parking en sous-sol début mars 2025.

Le syndic rappelle le contenu du courrier RC du syndic de l'ACP MINERVE pour signaler que leur copropriété avait décidé de créer l'ACP PARC avec un numéro de BCE propre.

L'ACP MINERVE a donc voté la création d'une entité juridique pour le PARC.

L'ACP MINERVE revient sur un ancien dossier au sujet des infiltrations et la rénovation du parking commun et il propose de lancer une procédure avec un architecte afin de faire une étude complète (cahier des charges/métre/appel d'offres/suivi de chantier) pour la rénovation de l'esplanade.

Il est repris ci-dessous, la proposition de mission de l'architecte MEDORI ;

Etablir un dossier ayant pour but d'expliquer ou de rappeler à l'ensemble des copropriétaires les travaux nécessaires à la bonne conservation de l'esplanade et des sous-sols de l'immeuble.

L'étude a pour objectif :

- de définir l'ampleur et d'analyser les problèmes des bétons
- de définir l'ampleur et d'analyser les problèmes d'étanchéité des sous-sols
- d'établir un dossier d'adjudication pour définir de façon précise le coût des travaux.

En fonction de la décision de l'assemblée générale, soit le projet se poursuit, soit il est mis en attente, soit

il est stoppé ; dans les deux derniers cas, la mission sera en stand-by d'une décision favorable lors des prochaines AG.

Outre le côté techniquement indispensable, l'architecte élaborera le projet en ayant à l'esprit une rénovation esthétique de l'esplanade vu que les étanchéités se prolongent contre l'immeuble et dès lors, les abords de celui-ci seront également rénovés.

Les budgets, ensemble des frais compris pour la rénovation, seront présentés à l'assemblée générale après le dossier d'adjudication. Si l'ACP le désire, l'Architecte communiquera aux syndic tous les documents techniques pour la constitution d'un dossier de demande de crédit.

Phase d'Etude :

Cette phase permettra à l'ACP de prendre les décisions en assemblée générale sur un projet et sur un budget précis basé sur une analyse des prix des entrepreneurs répondant au dossier « adjudication ».

Honoraires architecte : forfait de 10.000 €+tva, soit 12.100€ TVAC

S'il n'y a pas de plan de l'esplanade : un relevé de géomètre est à réaliser (hors mission architecte).

Phase Réalisation

Honoraires : 6 % HTVA du coût des travaux décidés lors de l'AG.

Les phases étude et réalisation forment un ensemble non dissociable vu l'investissement de l'ACP et du bureau d'Architectes. Toutefois, il est normal que la phase réalisation ne se déclenche qu'après le vote positif d'une AG.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas confier la mission (phase étude et réalisation) à un architecte mais il est demandé de consulter une entreprise spécialisée et de voir pour mettre en place un système de drainage dans les jardins pour limiter les infiltrations.

10) 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]

11) Evaluation des contrats.

- Ascenseurs : KONE (entretien des installations).
SOCOTEC (contrôles périodiques).
PROXIMUS (ligne téléphonique).
- Assurance ; AXA. Il sera demandé au courtier de consulter d'autres compagnies pour étendre les garanties du contrat.
ARAG (protection juridique).
- Chauffage : RC MAINTENANCE (installateur).
- Cogénération : COGENGREEN.
- Electricité : TOTALENERGIES.
- Gaz : TOTALENERGIES.
- Incendie : HELPFIRE.
- Relevé : TECHEM.

12) 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.

a. [REDACTED] : installation d'un box pour vélo à l'arrière de l'immeuble.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de créer un local vélo dans le local commun, et le loyer est fixé à 10 EUR par emplacement pour un vélo « classic » et de 15 EUR pour un vélo « cargo », la caution pour la clé sera de 100 EUR. Il sera procédé à quelques aménagements.

Le syndic consultera le service d'urbanisme sur les démarches afin de réaliser une porte vers la façade arrière afin de faciliter l'accès.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de mandater le Conseil de Copropriété pour finaliser ce dossier.

13) Règlement d'Ordre Intérieur :

a. Regroupement des travaux sur les installations privatives de chauffage (vanne, etc.).

Il sera organisé une enquête auprès des propriétaires en reprenant les tarifs du chauffagiste (vanne thermostatique, vanne électronique, etc.).

Plusieurs copropriétaires souhaitent créer un groupe afin de faciliter la communication entre eux. Il sera transmis un formulaire auprès des copropriétaires pour obtenir les adresses mails et l'autorisation pour le partage avec les autres.

b. 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.

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

c. Interdiction de nourrir les pigeons.

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

14) Budget futur.

a. Budget estimatif pour les dépenses ordinaires.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer le budget ordinaire à la somme de 260.000 EUR.

b. Dotations au fonds de réserve.

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

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 ».

15) 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.

Secrétaire
Christophe DE BUEGER

