

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2024

ACP 052 – Urban Court

Numéro d'entreprise : 0750.575.409

Rue aux Choux 53-55-57, Rue du Marais 52-66
1000 Bruxelles

Bruxelles, le 18 mars 2025

Mesdames, Messieurs,

L'an 2025, le 18 mars 2025, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « Urban Court » se réunissent à l'auditoire 1 UCL LOUVAIN SAINT LOUIS BRUXELLES Bd du Jardin Botanique 43, 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 03 mars 2025.

La liste de présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 79 copropriétaires présents et valablement représentés sur 145 forment 5713 /9.925 de la copropriété.

La séance est ouverte à 18h00 par Monsieur Hameed et Monsieur Taine., représentant le syndic VICTOR H & Partners sprl, assure le secrétariat de séance.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'assemblée générale, il sera demandé aux copropriétaires de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Nomination d'un président de l'assemblée générale – Majorité Simple

A l'unanimité l'assemblée générale approuve Monsieur Vinck à la nomination du président. Détails des votes en annexe

2. Approbation des comptes clôturés de la période du 4/10/2023 au 30/06/2024 et de la période du 30/06/2024 au 18/02/2024. Malgré nos suivies, Techem ne nous a envoyé les décomptes qu'en février 2025. Nous vous annonçons que l'assemblée générale de 2025 se tiendra bien en octobre à la période défini par l'acte de base 2^e quinzaine d'octobre avec une clôture comptable au 30/06/2025.

Le commissaire aux comptes, Madame Lena Kalukuta Mahina et Madame Natalie Stefanowicz, déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages.

Il atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

L'assemblée générale approuve à la majorité suivant détails des votes en annexe, le bilan, les balances des comptes généraux, le relevé général des charges et les décomptes individuels clôturés en date du 30 juin 2024.

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevés généraux des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

3. Décharge à donner au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic - Majorité simple

A la majorité l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic suivant détails des votes en annexe

4. Nomination : - Majorité simple

4.1. Nomination du conseil de copropriété

Assesseurs :

- Monsieur Vinck
- Monsieur Segard
- Monsieur Gavrilova
- Monsieur Samson
- Monsieur Usai
- Madame Causse
- Madame Babillon

A la majorité, l'assemblée générale valide la nomination du conseil de copropriété Détails des votes en annexe

4.2. Nomination du commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale Madame Lena Kalukuta Mahina et Madame Natalie Stefanowicz au poste de commissaire aux comptes. Détails des votes en annexe

4.3. Nomination du syndic

A la majorité, l'assemblée générale nomme VICTOR H SPRL jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Détails des votes en annexe.

5. Budget : - Majorité simple

5.1. Appels de provisions (voir budget en annexe)

« Suite à la demande croissante des propriétaires de payer mensuellement afin de mieux supporter l'augmentation des coûts de la vie, vous recevrez dorénavant un courrier par an à la suite de l'assemblée générale vous informant du montant mensuel à payer pour les charges courantes et/ou le fonds de réserve jusqu'à la prochaine assemblée générale. Nous vous invitons à mettre en place un ordre permanent pour éviter tout retard de paiement. En cas d'appel exceptionnel vous recevrez un courrier séparé. »

Le syndic conseille d'appeler 365.000€ par an soit 91.250€ par trimestre pour l'année 2025-2026.

A la majorité, l'assemblée générale valide le budget et souhaite réaliser un appel trimestriel. Détails des votes en annexe

5.2. Fonds de réserve

Pour rappel, Un fonds de réserve en copropriété est une somme d'argent mise de côté pour anticiper et financer les travaux importants et imprévus dans l'immeuble.

Note d'information : Depuis le 1er janvier 2019, les copropriétaires sont obligés de créer un fonds de réserve sur un compte distinct de celui des dépenses ordinaires périodiques. La loi dit aussi que la contribution annuelle au fonds de réserve ne peut pas être inférieure à 5 % de la totalité des charges

communes ordinaires de l'exercice précédent. Les charges de l'exercice s'étant élevées à 309.000€, le montant à appeler pour le fonds de réserve doit s'élever au minimum 15.450 €/ an.

A la majorité, l'assemblée générale décide de ne pas constituer un fonds de réserve et reporte ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de 2025. Détails des votes en annexe.

6. Evaluation des réceptions provisoires et définitives, explication par Monsieur de Geradon.

(Points à examiner, pas de vote requis)

- 6.1. Étanchéité des châssis
- 6.2. Problème de ventilation (odeurs indésirables, extraction, qualité d'air, humidité, pont thermique)
- 6.3. Infiltrations d'eau dans les caves
- 6.4. Pannes récurrentes du système d'accès pour les portes (Rue aux Choux)
- 6.5. Réglages des stores automatiques selon les conditions (vent, chaleur...)

L'assemblée générale souhaite obtenir un rapport sur ces points de la part de monsieur de Geradon.

7. Sécurité du bâtiment (sous conseil de la police)

7.1. Proposition d'installation de sécurstrip sur les portes des caves.

7.1.1. Ratification : ce point a été résolu et réalisé, cout de l'installation 13.000€, validé le conseil de copropriété, 19 portes communes donnant accès sur des caves, ont été protégées en juin 2025.

7.2. Proposition d'installation de caméras de surveillance

Le syndic présente aux copropriétaires la proposition d'installation d'un système de vidéosurveillance pour la copropriété Urban Court, visant à renforcer la sécurité des parties communes.

Deux devis ont été soumis à l'assemblée :

- **I-System – Montant : 9.729,28 € HTVA**
- **Vista Security – Montant : 8.460,64 € HTVA**

Après discussion, les copropriétaires échangent sur :

- La conformité du projet avec la réglementation en matière de protection de la vie privée.
- Les emplacements stratégiques des caméras (accès garage, entrées, cour, boîtes aux lettres, local vélos, etc.).
- Les conditions d'accès aux images et leur durée de conservation.

7.2.1. Vote sur l'installation du système de vidéosurveillance

Le vote est soumis à la majorité des **2/3** conformément à l'article 577-7, §1, 1° du Code civil.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale rejette l'installation des caméras. Détails des votes en annexe.

Si adopté :

- **Le syndic est mandaté pour signer le devis de [nom du prestataire retenu] et organiser l'installation.**

- Une supervision du placement des caméras sera réalisée avec les membres du conseil de copropriété afin d'assurer la conformité du projet et qu'il soit aux attentes des copropriétaires.

7.2.2 – Financement des travaux : appel extraordinaire ou par l'appel de provision.

7.3. Remplacement de la structure et installation de dispositifs de sécurité

Afin d'améliorer la sécurité et la durabilité des installations de la copropriété Urban Court, il est proposé de remplacer la structure existante et d'y ajouter des piquets de sécurité en acier galvanisé pour empêcher tout passage non autorisé.

Localisation des travaux :

- Grille rue aux choux "57"

7.3.1. Travaux proposés

- Retrait complet de la structure existante, intégrée dans la dalle de sol, tout en préservant la base pour l'installation de la nouvelle structure.
- Installation d'une nouvelle structure de 3 mètres de hauteur, solidement fixée sur la base existante afin de garantir la stabilité et la durabilité.
- Option : Installation de piquets de sécurité en acier galvanisé (8 mètres) pour empêcher toute tentative de passage non autorisé au-dessus de la structure. Ces piquets sont conçus pour être résistants aux intempéries et à la corrosion.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale n'approuve pas les travaux et demande au syndic de réaliser un état des lieux avec le service de l'urbanisme afin de savoir, si la grille est conforme à la réglementation et normes en vigueur, ce point est donc reporté à l'assemblée générale ordinaire de 2025.

7.3.2. Coût des travaux

Prestataire : DEA BOUW BV

- Démontage et installation de la nouvelle structure : 18.500,50 € HTVA
- Option : Installation des piquets de sécurité en acier galvanisé (8 mètres) : 192 € HTVA (soit 24 € par mètre)
- Total TVAC : 22.385,61 €

Durée des travaux : Environ 1 semaine.

Garantie des travaux et des matériaux : 2 ans.

Prestataire : AveTech

- Démontage et installation de la nouvelle structure : 24.760 € HTVA
- Option : Installation des piquets de sécurité en acier galvanisé (8 mètres) : Non inclus
- TVA (21%) : 5.199,60 €
- Total TVAC : 29.959,60 €
- Durée des travaux : Non transmis
- Garantie des travaux et des matériaux : Non transmis

7.3.2.1 – Financement des travaux : appel extraordinaire ou par l'appel de provision

Ce point est considéré comme caduque, dans la mesure où il est directement lié au point précédent dont la décision a été rejetée. En conséquence, aucune suite ne sera donnée concernant le financement envisagé.

7.3.3. Honoraires d'architecture

Dans le cadre de ce projet, le syndic a consulté plusieurs bureaux d'architecture afin d'évaluer la meilleure approche pour la conception et la supervision des travaux. Suite aux recommandations reçues, il a été conseillé de continuer avec l'architecte actuel MDW pour assurer une cohérence dans le suivi du projet et éviter des coûts supplémentaires liés à un changement de prestataire.

L'architecte prendra en charge les différentes missions liées à l'installation de la nouvelle structure et des dispositifs de sécurité.

Honoraires d'architecture estimés :

- **Avant-projet et présentation : 2.200 € HTVA**
- **Dossier de demande de permis d'urbanisme et suivi : 2.800 € HTVA**
- **Dossier de soumission et coordination technique : 3.400 € HTVA**
- **Appel d'offres et suivi des entrepreneurs : 2.200 € HTVA**
- **Suivi du chantier (analyse, visites, contrôle des factures) : 2.300 € HTVA**

Total des honoraires d'architecture : 12.900 € HTVA – Monsieur Xavier de Wilde doit me confirmer sa réduction.

Ce montant inclut :

- L'étude et la conception de la nouvelle grille (plans, élévations).
- La constitution du dossier de permis d'urbanisme (plans, photos, note explicative, coordination avec les pompiers).
- L'analyse technique des points de fixation et d'étanchéité.
- L'organisation et l'analyse des offres des entrepreneurs.
- Le suivi du chantier avec 4 visites et validation des factures.

7.3.4. Vote sur la réalisation des travaux et des honoraires

Le vote est soumis à la majorité des deux tiers, conformément à l'article 577-7, §1, 1° du Code civil.

Si adopté, le syndic sera mandaté pour :

- Finaliser le contrat avec le prestataire sélectionné.
- Superviser la réalisation des travaux.
- Confirmer l'option des piquets de sécurité en fonction de la décision de l'assemblée générale.
- Mandater l'architecte pour assurer le suivi et la bonne exécution du projet.

Cette intervention vise à renforcer la sécurité des accès et à assurer la longévité de la nouvelle structure.

Ce point est considéré comme caduque, dans la mesure où il est directement lié au point précédent dont la décision a été rejetée. En conséquence, aucune suite ne sera donnée concernant le financement envisagé.

7.3.4.1 Financement des travaux : appel de provision ou appel extraordinaire

Ce point est considéré comme **caduque**, dans la mesure où il est directement lié au point précédent dont la décision a été rejetée. En conséquence, aucune suite ne sera donnée concernant le financement envisagé.

7.4. Proposition d'un service de gardiennage

Suite à l'évaluation des risques réalisée par **Hillix** et **Securitas**, il a été constaté que la copropriété **Urban Court** a fait face à des **intrusions fréquentes**, des **vols** et des **risques de violence**. Afin de renforcer la sécurité des parties communes, certains copropriétaires ont proposé d'engager un service de gardiennage.

Deux prestataires ont soumis une offre : **HILLIX SRL** et **Securitas**.

L'offre de **HILLIX SRL** prévoit **112 heures de gardiennage** réparties sur plusieurs jours et nuits au choix sur le mois, pour un coût mensuel de **5.861,60 € HTVA**, soit un coût annuel de **70.339,20 € HTVA**.

L'offre de **Securitas – Option 1** prévoit un service de gardiennage **du jeudi au samedi, de 22h à 7h (9 heures par jour)**, pour un coût mensuel de **6.126,91 € HTVA**, soit un coût annuel de **73.522,92 € HTVA**.

Le service de gardiennage inclut :

- Rondes de contrôle préventif et interventions en cas d'incident.
- Rapports réguliers et contact avec les responsables et/ou la police si nécessaire.
- Un agent de sécurité qualifié, équipé d'un smartphone pour la communication et le reporting.
- La mise à disposition d'un local ou d'une loge pour ses pauses, ainsi qu'un accès aux toilettes.

Le vote est soumis à la majorité des **2/3**, conformément à l'**article 577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si l'assemblée adopte la proposition, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire retenu. Une supervision de la prestation sera assurée par un membre du conseil de copropriété afin de garantir l'efficacité du dispositif.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale refuse La proposition d'un service de gardiennage.

7.4.1. – Financement des travaux : appel extraordinaire ou par l'appel de provision

Ce point est considéré comme **caduque**, dans la mesure où il est directement lié au point précédent dont la décision a été rejetée. En conséquence, aucune suite ne sera donnée concernant le financement envisagé.

7.5. Pose de plaques thermo-laquées anti-intrusion et fermeture de local

Dans le cadre de l'amélioration de la sécurité des accès et des parties communes de la copropriété **Urban Court**, il est proposé d'installer :

1. **Des plaques en acier thermo-laquées** sur la grille en front de rue, afin de limiter les risques d'intrusion et de vandalisme.
2. **Une porte avec imposte** pour fermer l'espace entre les deux grilles situées **Rue du Marais 66**, permettant de sécuriser l'accès à ce local.

7.5.1. Installation de plaques thermo-laquées anti-intrusion

Les travaux comprennent :

- Fourniture et pose de plaques en acier thermo-laqué soudées sur la grille en front de rue
- Installation de chantier et protection des lieux
- Évacuation des déchets et nettoyage du chantier

Devis reçu :

- **Entreprise G.D.M Calelec** propose ces travaux pour un montant de **2.585,00 € HTVA**

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si adopté, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire et organiser l'installation des plaques anti-intrusion.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale n'approuve pas l'installation des plaques thermo-laquées. Le syndic devra introduire une demande auprès de l'urbanisme afin de garantir la conformité urbanistique. Par ailleurs, l'assemblée générale signale que la grille/porte de la rue du Marais 66 ne se referme toujours pas.

7.5.1.2 : Financement de travaux : Appel extraordinaire ou appel de provision

Ce point est considéré comme **caduque**, dans la mesure où il est directement lié au point précédent dont la décision a été rejetée. En conséquence, aucune suite ne sera donnée concernant le financement envisagé.

7.5.2. Fermeture du local par une porte avec imposte

Les travaux comprennent :

- Fourniture et pose d'une porte à peindre avec imposte
- Installation d'un cylindre et d'une poignée
- Mise en peinture des deux faces de la porte et de l'imposte
- Évacuation des déchets et nettoyage du chantier

Devis reçu :

- **Entreprise G.D.M Calelec** propose ces travaux pour un montant de **1.985,00 € HTVA**.

À ce jour, nous attendons toujours des offres complémentaires. Il est donc proposé que le conseil de copropriété évalue les devis reçus et prenne une décision finale sur l'attribution du marché.

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si adopté, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire retenu et organiser l'installation de la porte et de son imposte.

L'assemblée générale approuve le placement d'une imposte, le syndic devra proposer deux offres supplémentaires au conseil de copropriété.

7.5.2.1 : Type de financement : Appel extraordinaire ou appel de provision

L'assemblée générale approuve le financement proposé par l'appel de provision.

7.6. Traitement hydrofuge et anti-graffitis des façades rue

Dans le cadre de l'entretien et de la préservation des façades de la copropriété **Urban Court**, il est proposé d'effectuer des travaux de protection sur les façades intérieures et extérieures donnant sur la voie publique. Deux options sont soumises au vote :

1. **Un traitement complet**, comprenant à la fois une hydrofugation pour prévenir les infiltrations d'eau, l'humidité, les dépôts végétaux (béton devant vert) et un traitement anti-graffitis pour protéger les surfaces contre les dégradations urbaines.
2. **Une alternative**, consistant à appliquer uniquement le traitement anti-graffitis sur les façades à rue, jusqu'à une hauteur de 4 mètres.

Façades concernées :

- Rue aux Choux 53-55-57
- Rue du Marais 66
- Hauteur du traitement anti-graffitis seul : 4 mètres
- Surface totale estimée pour l'option ciblée : 128 m²

7.6.1. Option complète : Traitement hydrofuge et anti-graffitis

Le traitement proposé consiste en une application combinée d'un **produit hydrofuge** visant à renforcer l'étanchéité des façades et d'un **revêtement anti-graffitis** permettant de limiter l'adhérence des tags et affichages sauvages.

Devis reçus pour l'option complète (TVA 21 %) :

- Toitures Delorlier : 118.421,00 € HTVA (143.275,41 € TVAC)
- ONIS (Royal Toiture Group SRL) : 126.358,00 € HTVA (152.895,18 € TVAC)
- DEA BOUW : 94.080,00 € HTVA (113.836,80 € TVAC)

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si cette option est adoptée, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire retenu et assurer la réalisation des travaux de protection des façades.

7.6.2. Option alternative : Traitement anti-graffitis seul (4m de hauteur, façades à rue)

Dans le cas où l'option complète ne serait pas retenue, il est proposé de limiter les travaux au **traitement anti-graffitis** des façades donnant sur la rue, sur une hauteur de **4 mètres**. Cette option permettrait de réduire significativement les coûts tout en assurant une protection efficace contre les tags et affichages sauvages.

Devis estimés pour l'option anti-graffitis seul (128 m², TVA 21 %) :

- Toitures Delorlier : 37.900,00 € HTVA (45.859,00 € TVAC)
- ONIS (Royal Toiture Group SRL) : 36.000,00 € HTVA (43.560,00 € TVAC)
- DEA BOUW : 27.000,00 € HTVA (32.670,00 € TVAC)

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si cette alternative est adoptée, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire sélectionné et superviser l'application du traitement anti-graffitis sur les façades rue.

Synthèse des décisions à prendre

Vote 1 – Approbation du traitement hydrofuge + anti-graffitis sur l'ensemble des façades concernées.

Vote 2 – En cas de rejet du traitement complet, approbation d'un traitement anti-graffitis limité aux façades à rue jusqu'à 4 mètres de hauteur.

Cette approche permet de garantir une protection optimale des façades, tout en offrant une alternative plus économique si nécessaire.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale rejette le traitement complet et l'option anti-graffitis

7.6.2.1 Financement de travaux : Appel extraordinaire ou appel de provision

Ce point est considéré comme **caduque**, dans la mesure où il est directement lié au point précédent dont la décision a été rejetée. En conséquence, aucune suite ne sera donnée concernant le financement envisagé.

7.7. Proposition d'installation de deux bras métalliques pour la grille de l'entrée n°66 Rue du Marais, et cela afin d'éviter les nuisances sonores.

7.7.1. Approbation du vote – Majorité simple

À la majorité simple, l'assemblée générale approuve l'installation, le syndic devra proposer des offres au conseil de copropriété qui aura mandat pour valider.

7.8. Rénovation des menuiseries en bois

Dans le cadre de l'entretien et de la valorisation des parties communes de la copropriété Urban Court, il est proposé de procéder à la **remise en état et à la protection des boiseries**. Les travaux concernent principalement :

- Les portes d'accès aux escaliers et aux parkings
- Les portes de trémies des gaines techniques
- Les portes d'entrée des appartements en rez-de-chaussée (côté commun)
- Les panneaux en bois situés dans les halls d'entrée

Travaux prévus :

- Nettoyage intensif et dégraissage des boiseries
- Ponçage complet
- Application de produits de protection (huile vitrificatrice, vernis ou peinture)

7.8.1. Comparatif des devis reçus

Trois prestataires ont remis une offre pour ces travaux :

- **Arborescence/HellaWood** propose un traitement incluant la réparation des parties endommagées et l'application de plusieurs couches de protection avec des produits spécifiques pour un montant de **40.618,00 € HTVA, soit 49.147,78 € TVAC (21%)**
- **Menuiserie Estrada Velasquez David** propose un ponçage, nettoyage, teinture et traitement vitrificateur des boiseries pour un montant de **41.118,00 € HTVA, soit 49.752,78 € TVAC (21%)**.
- **Menuiserie Bruon** prévoit une rénovation complète avec nettoyage, ponçage et application d'une huile protectrice bi-composant Rubio 2C pour un montant de **27.251,00 € HTVA, soit 32.973,71 € TVAC (21%)**

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si adopté, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire.

7.8.1.2 : Approbation et type de financement

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale rejette les travaux et demande une explication à AGRE car les propriétaires signalent et témoignent que des portes n'ont jamais été traitées. Il est demandé au syndic de réaliser une lettre de mise en demeure concernant ce point.

7.8.2 Suppression de l'accès au parking par badge

7.8.3. Approbation du vote – A la majorité, l'assemblée générale rejette la suppression de l'accès au parking.

7.9. Travaux de mise en conformité et d'amélioration des portes d'accès

Afin d'améliorer la sécurité et le bon fonctionnement des portes d'accès des parties communes de la copropriété **Urban Court**, il est proposé d'intervenir sur plusieurs éléments identifiés comme défectueux.

7.9.1. Remise en état des portes d'entrée en bois avec badge

Lors du passage du prestataire **Serrurerie Casier SRL**, il a été constaté que plusieurs **portes d'entrée en bois équipées d'un système Mediator** ne ferment pas correctement en raison d'un mauvais réglage du système électromécanique.

Travaux prévus :

- Adaptation des serrures et des gâches **Mediator**
- Ajustement pour assurer une fermeture efficace des portes

Devis reçu :

- **Serrurerie Casier SRL** propose ces travaux pour un montant de **540 € HTVA par porte**. Les 4 portes sont situées dans le bloc A et B, soit 2.160€.

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale rejette les interventions sur les portes.

7.9.1.2 : Financement de travaux : Appel extraordinaire ou appel de provision

Ce point est considéré comme **caduque**, dans la mesure où il est directement lié au point précédent dont la décision a été rejetée. En conséquence, aucune suite ne sera donnée concernant le financement envisagé

7.9.2. Remise en état des portes SAS dans les couloirs

Certaines portes SAS dans les couloirs libres d'accès produisent **beaucoup de bruit à la fermeture** et ne sont pas adaptées pour un usage fluide.

Travaux prévus :

- Démontage des serrures et clenches existantes
- Pose d'un **Dictator** (fermeture hydraulique) en haut de porte
- Installation de **deux tirants en inox** pour stabiliser la porte

Devis reçu :

- **Serrurerie Casier SRL** propose ces travaux pour un montant de **850 € HTVA par porte**. Les portes 4 sont situées dans le bloc A et B, soit 3.400€.

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si adopté, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire sélectionné et organiser la mise en conformité des portes SAS.

7.9.3. Installation de bras ventouse sur les portes d'entrée des accès principaux

Afin de renforcer la sécurité et le contrôle des accès, il est proposé d'installer des **bras ventouses électromagnétiques** sur quatre portes d'entrée principales. Cette intervention concerne les **portes situées Rue du Marais 66 et Rue aux Choux 53-55-57**. 3 portes sont situés sas intérieur en menuiserie bois, et 1 porte est situé à rue du marais 66 entre les deux grilles.

Travaux prévus :

- Installation d'un **bandeau avec ventouses 2 x 300 kg** sur chaque porte
- Installation d'un boîtier avec cylindre intégré aux clés existantes
- Raccordement au boîtier contacteur

- Installation d'un transformateur et câblage

Il ne s'agit pas d'un remplacement des portes existantes, mais bien d'un ajout de bras ventouse électromagnétique pour sécuriser les accès.

Devis reçu :

- Serrurerie Casier SRL propose ces travaux pour un montant de **1.850 € HTVA par porte**, soit un total de **7.400 € HTVA** pour les quatre portes.

Le vote est soumis à la majorité des **deux tiers**, conformément à l'article **577-7, §1, 1° du Code civil**.

Si adopté, le syndic sera mandaté pour finaliser le contrat avec le prestataire sélectionné et organiser l'installation des bras ventouses sur les portes concernées.

Synthèse des décisions à prendre

Vote 1 – Validation de la remise en état des portes d'entrée en bois avec badge, ce vote n'est pas nécessaire si l'assemblée générale décide d'installer des bras ventouses.

Vote 2 – Validation de la mise en conformité des portes SAS dans les couloirs.

Vote 3 – Validation de l'installation de bras ventouse électromagnétique sur les portes d'entrée Rue du Marais 66 et Rue aux Choux 53-55-57.

Ces interventions visent à garantir **une meilleure sécurité et un fonctionnement optimal** des accès aux parties communes.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale valide le vote 2 et le vote 3.

7.9.3.1 : Approbation et Financement de travaux : Appel extraordinaire ou appel de provision

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale décide d'approuver le financement via l'appel de provision.

7.9.4 Proposition de changements de serrures – ce point a été résolu et réalisé par Gillion et Assa Abloy en avril 2024.

8. Contrôle et entretien des problèmes communs du bâtiment

8.1. Nuisances sonores internes (grands chiens, aboiements, soirées privées, musique forte)

Le syndic informe que le règlement d'ordre intérieur aura comme but de réduire les nuisances dans la copropriété.

8.2. Nuisances sonores externes (ramassage des poubelles par Bruxelles-Propreté – Contacter urbanisme)

Le syndic a sensibilisé Bruxelles Propreté lors du ramassage des poubelles mais Bruxelles Propreté ne garantit pas que les nuisances s'arrêteront.

9. Sanctions pour non-respect du R.O.I

9.1. Proposition d'imputation d'une amende de 150 € en cas de non-respect, avec majoration de 20 % en cas de rappel ou récidive.

- Déjections animales dans les espaces communs
- Non-respect des horaires de calme (22h00-08h00)
- Utilisation inappropriée des parties communes (stockage d'objets, encombrement)
- Fumée et odeurs dérangeantes dans les espaces communs
- Non-respect de l'entretien des balcons et terrasses
- Obstruction des issues de secours
- Stationnement non autorisé dans les zones réservées.
- Dépôts sauvages d'ordures ou non-respect des règles de tri.

9.1.1. Approbation du vote – Majorité simple À la majorité simple, l'assemblée générale valide le règlement d'ordre intérieur.

10. Améliorations et installations diverses

10.1. Demande d'installation d'une climatisation écoénergétique par Monsieur Van Egmont Peter.

- Si la demande est approuvée le certificat électrique devra être envoyé au syndic après l'installation. Un climatiseur split est généralement beaucoup moins bruyant qu'un climatiseur monobloc. Parmi les climatiseurs split, **le mural monosplit ou multisplit est plus silencieux que le climatiseur gainable** grâce à une turbine installée dans un caisson pour limiter le bruit. En revanche, le climatiseur gainable, qui doit compenser les pertes de charge due au réseau de gaine, doit fournir plus de puissance, et, de ce fait, génère plus de bruit.

Le syndic recommande l'installation de climatiseurs split muraux, qu'ils soient monosplit ou multisplit, car ils sont les plus silencieux. Le climatiseur devra obligatoirement être équipé de l'option « silence » pour la nuit, permettant de réduire le niveau sonore à moins de 20 dB, le rendant ainsi pratiquement inaudible. Le propriétaire devra également fournir les plans d'implantation ainsi que la fiche technique, attestant que le niveau sonore à pleine puissance ne dépasse pas 50 dB.

10.1.1. Approbation du vote – Majorité simple

À la majorité simple, l'assemblée générale rejette l'installation, de plus que le propriétaire n'est pas présent, l'assemblée générale aurait souhaité la présence de monsieur Van Egmont.

10.2. Demande d'installation d'une porte blindée pour la cave par Monsieur Andrea Usai, le modèle de la porte de la cave doit respecter l'esthétisme de la copropriété et avoir la même couleur.

10.2.1. Approbation du vote – Majorité simple

À l'unanimité, l'assemblée générale approuve l'installation.

10.3. Demande d'approbation de l'installation d'une nouvelle cuisine pour le local détente par **Monsieur Clément Dupont (Total 11.000 €)**

10.3.1. Approbation du vote – Majorité des 2/3

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale rejette la demande.

10.4. Proposition d'installation de rideaux pour la salle de détente

10.4.1. Approbation du vote – Majorité des 2/3

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale rejette la demande.

10.5. Proposition du comité du local cohésion de réaliser une étude acoustique 150€ HTVA afin d'améliorer l'acoustique du local détente

10.5.1. Approbation du vote – À la majorité simple, l'assemblée générale rejette l'étude acoustique.

10.6. Demande d'installation d'auvents sur les terrasses

Couleur obligatoire Blanc Cassé, type de modèle obligatoire (marques et installateur aux choix du résident) afin de respecter l'esthétisme : **VIDA XL Automatique ou manuel et VIDA XL Auvent latéral**

10.5.1. Approbation du modèle – Majorité simple

A la majorité l'assemblée générale rejette la demande et le modèle signalant que les stores sont suffisants.

10.7 Proposition du placement d'un adoucisseur d'eau pour la copropriété

Offres reçues pour un adoucisseur collectif :

Offre 1 – Ventair Srl (Devis N° 2024-456)

- Modèle : Dynasoft 6130 VE1
- Coût total HTVA : 20.955,70 €

Offre 2 – Eurodynamics N.xV. (Devis N° 24080045)

- Modèle : Dynasoft 6130 VE
- Coût total HTVA : 23.692,57 €

Option pour un adoucisseur privatif (pour les copropriétaires qui souhaitent une installation individuelle)

Offre – Ventair Srl (Devis N° 2024-341)

- Modèle : Adoucisseur compact avec by-pass
- Coût total HTVA : 1.855,00 €

10.7.1 Approbation du vote – Majorité des 2/3

Décision à prendre sur le choix du prestataire pour l'installation collective et type de financement.

À la majorité des 2/3, l'assemblée générale approuve le placement, le conseil de copropriété souhaite avoir un rendez-vous avec les deux sociétés afin de vérifier le cahier des charges et la performance du matériel utilisé.

Information :

- **Les copropriétaires intéressés par un adoucisseur individuel** peuvent contacter **Ventair Srl** pour une installation privative selon le devis ci-dessus.

11. Gestion des communs et environnement**11.1. Demande d'un contrôle périodique pour le nettoyage des communs****11.1.1. Approbation du vote – À la majorité simple, l'assemblée générale rejette la demande.****11.2. Demande d'attribution des emplacements pour vélos dans le local vélo (-1)****11.2.1. Approbation du vote – À la majorité simple, l'assemblée générale rejette la demande.****11.3. Demande de plantation d'un arbuste dans la cour du complexe**

11.3.1. Approbation du vote – À la majorité simple, l'assemblée générale reporte le point à l'assemblée générale ordinaire avec des explications du propriétaire de l'appartement C.07

11.4. Adaptation du bac à plantes à côté de l'appartement (A 0.1) (M. François Martel)**L'adaptation du bac à plantes à côté de mon appartement (A 0.1)**

- Elle limite le coût et l'impact pour la copropriété.
- Elle permettra aux plantes de mieux se développer, puisque l'eau de pluie pourra les atteindre, contrairement à la situation actuelle où elles sont protégées par le caillebotis, l'auvent en béton et sans apport d'eau.
- Règle le problème de sécurité.

Pour clarifier la mise en œuvre de ma proposition :

1. **Le substrat devra être fourni.**
2. **Je prendrai en charge l'achat et l'entretien des plantes.**
3. **Le bac devra garantir une étanchéité optimale afin d'éviter tout problème futur.**

11.4.1 – Approbation du vote À la majorité simple, l'assemblée générale valide la demande.

11.5 Monsieur Karssen souhaite installer une ringbell (sonnette avec caméra)

Pour rappel, l'installation de sonnettes (ringbells) sur les portes des appartements d'une copropriété peut relever de deux cas de figure :

1. Si l'installation concerne les parties privatives (chaque copropriétaire installe une sonnette sur sa propre porte) → Aucun vote en AG n'est nécessaire.
2. Si l'ajout des ringbells modifie l'aspect extérieur des portes (ex. : perçage, câblage apparent), il peut être nécessaire de demander l'approbation en AG pour garantir une uniformité esthétique.

L'assemblée générale approuve l'installation de ring bell et le placement d'un judas.

11.6. Proposition de rémunération de Monsieur Jeroen Vinck du Président de la copropriété – Majorité Simple

Monsieur Jeroen Vinck, du Conseil de Copropriété joue un rôle actif dans la gestion et le suivi quotidien de l'immeuble. Ses responsabilités incluent notamment :

- La **coordination des interventions** des prestataires,
- Le **suivi des travaux**
- La **réalisation de rondes régulières** pour s'assurer du bon état des parties communes,
- La **fermeture et la sécurisation des accès**,
- Une **communication continue avec le syndic et les copropriétaires**.

Cette implication permet de **faciliter la gestion de la copropriété** et de **réduire certains coûts** en anticipant d'éventuels problèmes.

Décision à prendre par l'Assemblée Générale :

1. Fixation d'un **montant annuel de 500€** en guise de compensation pour ce travail

11.6.1. Approbation du montant et type de financement

À la majorité simple, l'assemblée générale approuve l'octroi d'une compensation financière. Cette compensation est accordée sur base de l'année écoulée et sera réexaminée et soumise à approbation lors de chaque assemblée générale annuelle.

12. Divers & questions ouvertes

12.1 Natalia Dasilva – Afin d'améliorer la communication entre les copropriétaires et le conseil, Madame Dasilva Souhaite que le conseil de copropriété rédige et envoie un procès-verbal lors de chaque conseil de copropriété :

Si le vote est favorable, le syndic partagera le procès-verbal de la réunion aux copropriétaires par e-mail, et cela pour respecter les normes du RGPD.

12.1.1 Approbation de la demande : À la majorité simple, l'assemblée générale approuve cette demande.

12.2. Approbation d'un montant de 6.000€ afin de permettre au conseil de copropriété de pouvoir agir en cas d'urgence.

A l'unanimité l'assemblée générale approuve le montant de 6.000€.

12.3 AIRBNB location touristique

Certains copropriétaires ont signalé la présence d'activités de type Airbnb dans la copropriété.

Nous rappelons que toute activité de location meublée de courte ou moyenne durée (type Airbnb) est interdite, conformément aux dispositions de l'acte de base.

Ce point sera formellement ajouté au règlement d'ordre intérieur. Tout copropriétaire ne respectant pas cette interdiction s'expose à une amende pour non-respect du règlement d'ordre intérieur. Merci à chacun de veiller au respect des règles communes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée il est 21h15.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos salutations distinguées.



Soufiane Hameed
Gestionnaire

Jeroen Vinck
(Signature)

Digitally signed by
Jeroen Vinck (Signature)
Date: 2025.04.02
08:53:14 +02'00'

Jeroen Vinck
Président