

27/03/2024

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
de la résidence sise Avenue des Anciens Combattants
101-111 à 1140 Bruxelles BCE : 0884.081.457

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle
tenue en date du Mercredi 27 mars 2024 à 18H30

En la salle
« Marriott Brussels Hôtel »
Avenue des Olympiades, 6 à 1140 Evere .

Le double quorum étant atteint nous notons la présence de **151** propriétaires sur 270 (6620Q. / 10.000) présents ou valablement représentés, l'assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.

Le syndic est représenté par M. Y. Herman et fait fonction de secrétaire.

Le fichier des présences et procurations est visible en nos bureaux sur rendez-vous.

Le présent pv a été retranscrit par ordinateur. La version originale manuscrite est disponible sur simple demande en nos bureaux.

Résumé des points discutés:

1. Validité de l'assemblée – quorum de présence. (formalisme)

Début des débats à 18h50. 1 télécommande a été distribuée par copropriétaire présent ou représenté. Le résultat détaillé des votes est repris dans un tableau en annexe.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

M. JANSSENS Stéfan est élu président de la séance. Le soussigné est nommé secrétaire de par la loi. Le syndic demande à nommer 2 scrutateurs. 1 seul se présente.

MME BECK est élue scrutatrice.

Accord à l'unanimité.

Etant donné la présence de M. LAMBERT de la société BE MODE, nous passons au point 9.



- Dossier façades/Toitures/Balcons/ Sous-sols :

M. Lambert, de la société Be mode viendra présenter la mise à jour de son rapport demandé lors de la dernière AG.

Votes sur le phasage des travaux à exécuter et définition des priorités.

(Vote Quorum > 2/3)

Propositions :

« Mettre la priorité dans les travaux à exécuter sur les poutres de soutènement et les infiltrations dans le soubassement.

Ces travaux doivent être réalisés en premier et de toute urgence. (Vote quorum > 2/3)

Faire analyser l'urgence des terrasses dans les plus brefs délais. (Vote quorum > 2/3) »

(Mme Potvliege, Mme Verbrugen, Mme Blanco, Mme Timmermans, Mme Beck et M Straven, M Markof et M Van Durme-Buyse)

Suite aux discussions, échanges de vues, réponses aux questions, nous pouvons résumer la situation comme suit:

A) L'établissement des urgences est défini dans l'ordre suivant:

1. Réparations des bétons en sous-sol: budget 20.000€
2. Renouvellement des toitures: budget 1.000.000€
3. Renouvellement des terrasses: budget 4.000.000€

B) Il est demandé aux copropriétaires de voter sur le principe des travaux pour chaque poste

1. Défini comme urgent, l'assemblée marque son accord sur une action du syndic.
2. **Question n°1:** toiture - Accord à 77,70% avec 4676 quotités.
3. **Question n°2:** terrasses - Accord à 73% avec 4388 quotités.

Départ de M. Lambert. Le financement de ces 3 postes sera repris dans le point 8 budgets. Une assemblée extraordinaire sera tenue le plus rapidement possible pour choisir le fournisseur qui exécutera les travaux du toit. (Début des travaux estimés dans 1 an) Lors de cette AGE, il sera présenté par M. Lambert, une liste (établie par priorité de renouvellement) des colonnes de terrasses avec budgets pour réfection d'une ou de plusieurs colonnes.

Retour à l'ordre du jour...

3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic. (information)

Rapport sur les événements écoulés.

- CDC : les deux rapports a été envoyés avec la convocation.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 31/12/2023 ; (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes ;

Exposé du Commissaire aux comptes en la personne de M. Van Durme-Buys sur son rapport.

b. Approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023 : vote

Question n°3 - Accord avec 99,28% soit 5728 quotités.

c. Approbation du bilan au 31/12/2023 : vote

Question n°4 - Accord avec 99,27 % soit 5673 quotités.

5. Décharge entière et définitive : (quorum vote > 50%)

a. au Conseil de copropriété

Question n°5 - Accord avec 98,31% soit 5239quotités.

b. au Commissaire aux comptes.

Question n°6 - Accord avec 99,29% soit 5787 quotités.

c. Au Syndic Calleo srl

Question n°7 - Accord avec 89,00% soit 4958 quotités.

6. Désignations /nominations /reconductions : (quorum vote > 50%)

a. du Conseil de copropriété

Seuls les copropriétaires peuvent être candidats.

- Liste des candidats pour être membre du conseil de copropriété :
 - Mme Verbruggen (101)
Question n°8 - Refus avec 51,45% contre soit 2806 quotités.
 - Mme Mariève Tétart (101)
Question n°9 - Accord avec 66,468% pour soit 3766 quotités.
 - M.Thibaut Janssens (101)
Question n°10 - Refus avec 55.58% contre soit 2907 quotités.
 - Mme Juliana Timmermans (101)
Pas de vote - retrait de la candidature.
 - Mme Blanco (101)
Pas de vote - retrait de la candidature.
 - Mme Pepermans(107)
Question n°11 - Accord avec 69,78% pour soit 3757 quotités.
 - M. Stefan Janssens (105)
Question n°12 - Accord avec 77,18% pour soit 4233 quotités.

Proposition:

1. Interdiction de travailler de manière indépendante. En cas de séparation, celui qui décide de se séparer est dans l'obligation de démissionner et plus de travailler en indépendant. (Seules les personnes travaillant avec l'adresse mail cdc.combattantsevre@gmail.com seront reconnus comme membre à part entière).
2. Vote pour 4 membres du CDC maximum à mettre avant le vote des membres » seront repris que les 4 personnes ayant au minimum 50,01% de vote. Si nous avons plus de 4 personnes au-delà des 50% alors nous prenons que celles qui ont eu le plus de votes.

Lucienne Pepermans – Stefan Janssens – Manuela Colussi

Pas de vote car point sans objet à la vue du résultat du point précédent.

b. du Commissaire aux comptes.

Le copropriétaire candidat doit être présent ou avoir spécifiquement donné procuration pour porter sa candidature, sauf si le Commissaire aux comptes est externe à l'ACP.

- Liste des candidats au poste de Commissaire aux comptes
 - M. Marc Van Durme – Buyse
Question n°13 - Accord avec 59,67% soit 3221 quotités.

- c. Du Syndic pour contrat d'une durée de 1 an.

Question n°14 - Accord avec 99,39 % soit 5591 quotités.

7. Etat de(s) procédure(s) judiciaire(s) en cours. (information)

- Arriérés de charges - 14 dossiers auprès de l'avocat.
- Ratifications par l'AG de la procédure pénale en cours (incendies volontaires) (Vote quorum>50%)

Question n°15 - Accord avec 98,95 % soit 5755 quotités.

- Procédure IBGE : bruits émanants de la chaudière.

-> pas de vote. Le syndic est dans l'obligation de prendre les mesures qui s'imposent.

NB: un nouveau conduit de cheminée des chaudières à mesures adéquates a été commandé.

8. Exercice 2023 -2024 : (Vote : quorum>50%)

- a. analyse du budget des dépenses courantes - Vote sur un budget identique de 830.000€.

Question n°17 - Accord avec 100 % soit 5647 quotités.

- b. appel de fonds de réserve.

Discussions sur la meilleure manière de pouvoir financer les travaux toitures de l'ordre de 1.000.000€ quand le montant approximatif du

fonds de réserve
125.000€/trimestre sur 4

actuel est de 500.000€. Vote sur la dotation de trimestres.

Question n°16 - Accord avec 100 % soit 4259 quotités.

(NB: Tout copropriétaire en difficulté financière est prié de contacter le syndic AVANT la limite du délai de paiement.)

9. Travaux à réaliser demandés par le Syndic :

Accepté si la majorité des 2/3 est atteinte.

- Devis plaine de jeux, (voir annexes). Budget 10000€
(vote majorité des 2/3) (Vincent Meganck)

Question n°18 - Refus du projet 66% pas atteint

(65.51 % contre soit 3525 quotités - 34.49 % pour soit 1856 quotités).

- Devis peinture des communs Budget 18300€ par entrée
(vote majorité des 2/3) + établissement d'un calendrier trimestriel.
(Lucienne Pepermans – Stefan Janssens – Manuela Colussi – Etienne Demoulin)

Question n°19 - Refus du projet 66% pas atteint

(pour 61,67 % soit 3416 quotités – contre 38,33% soit 2115 quotités)

(Le syndic avait proposé d'allouer un budget de 18.000€/cage d'escaliers QUAND le budget le permettait, en accord avec le CDC et le commissaire aux comptes. Cela aurait permis de repeindre les cages d'escaliers quand le coût du gaz diminuait.)

- Parking placement de zone vélo au combattants 1 comme combattants2
(vote majorité des 2/3)
(Lucienne Pepermans – Stefan Janssens – Manuela Colussi)

Question n°20 - Refus du projet 66% pas atteint

²

(Pour 62% soit 2929 quotités contre 38% soit 1795 quotités)

10. Points sollicités par les Copropriétaires :

- Placement des caméras pour sécuriser nos garages et emplacements
(Derwa-Soetaert)

Un sondage par le biais des télécommandes permet de chiffrer l'intérêt des copropriétaires à 66%. Des devis seront demandés. Question n°22.

- Les parkings extérieurs des deux immeubles sont réservés aux résidents et à leurs visiteurs. VOTE quorum > 50%. (Mme Blanco, Mme Timmermans, M. Th. Janssens)

Le vote est libellé comme suit: OUI pour les visiteurs uniquement et NON pour les Résidents et Visiteurs ensemble.

Question n°21 -

Le syndic n'ayant pas encore la réponse de l'avocate ni la connaissance du quorum nécessaire pour ce vote, le résultat définitif à cette question est attendu.

-
- Mettre dans les valves des 6 halls d'entrées
 - ⇒ les horaires des concierges
 - ⇒ les n^{os} de téléphone des principaux fournisseurs communiqués pour des travaux privés. Pour les travaux dans les communs, il faut passer par le syndic.
 - ⇒ le numéro de téléphone du syndic et son horaire ainsi que le numéro d'urgence en cas d'appel en dehors des heures de fonctionnement du syndic

(Mme Blanco – Mme Timmermans – M Th Janssens) – Accord.

- Remboursement à Mme Blanco de 310€ pour location d'une salle de réunion à l'hôtel Belson afin d'exposer les résultats de l'enquête sur les terrasses, mission votée en AG du 22 mai 2023. Explications – (VOTE quorum > 50%) (Mme blanco)

Question n°23 - Refus avec 67.42% soit 3348 quotités.

- Autoriser le travail bénévole (volontaire) d'un copropriétaire au sein de la copropriété. Explications – (VOTE quorum > 50%) (Mme Blanco)

Le syndic notifie qu'il ne peut être d'accord avec ce procédé. Abandon du vote.

- Vérification des poutres de soutènement assurant la stabilité des bâtiments par un ingénieur en stabilité + réfection des terrasses. (M.Dupenloup).

Le point ayant été débattu dans le point 9 celui-ci n'est pas approfondi

- Renon jardinier actuel (vote quorum > 50%)

Le vote est libellé comme suit: OUI pour continuer et NON pour arrêter.

Question n°24 - Accord avec 63,87 % soit 3111 quotités.

11. Divers :

Tout sujet peut être abordé sous ce point mais sans requérir de vote.

- Mme Blanco souhaite donner quelques informations aux copropriétaires présents sur la mission d'enquête sur les terrasses qu'elle a menée.

POINT DISCUTE CI-AVANT

- Rappel aux propriétaires qui louent leurs biens, qu'ils doivent obligatoirement remettre le ROI à leurs locataires (Lucienne Pepermans – Stefan Janssens – Manuela Colussi).

RAPPEL: le document est disponible chez les concierges.

- Établir un cahier des charges en 2024 suivant les nouvelles normes PEB, afin de déterminer les travaux futurs (Lucienne Pepermans – Stefan Janssens – Manuela Colussi)

Exposé par M. Janssens

- Changement chauffagiste (Lucienne Pepermans – Stefan Janssens – Manuela Colussi)

L'implication du chauffagiste est à améliorer. Pas de vote.

- Rappel qu'à partir du 1^{er} janvier 2025 entre en vigueur l'obligation de placés des détecteurs de fumée dans tous les appartements que l'on soit propriétaires ou locataires, mais également dans les communs (paliers) des immeubles à appartements multiples. (Derwa-Soetaert)

12. Etablissement et signature du procès-verbal. (formalisme)

Les copropriétaires ne sont pas obligés de signer le PV ; ceci n'implique aucunement une acceptation ni une contestation du contenu.

Le président de séance doit signer le PV pour certifier l'originale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 23h24'.

Le président de séance,

Le syndic,

Stefan Janssens

Yannick Herman

En annexe:

a) Tableau récapitulatif des votes.