

Procès-verbal ACP « LAUSANNE »
Assemblée Générale Ordinaire du 25 Avril 2024
BCE 0850.111.562

1. Validité des présences et des droits de votes de l'assemblée générale

La séance est ouverte à 18h20 précises. L'assemblée est valablement constituée étant donné que 100 propriétaires sur **181** sont présents ou représentés totalisant ensemble **22.995/ 40.000**èmes des quotités Le résultat des votes est annexé au procès-verbal des décisions.

GÉNÉRAL
Quorum atteint

	PRÉSENT	REPRÉSENTÉ	ABSENT
NB	64	36	81
%	35.36%	19.89%	44.75%
Quotité	14535	8460	17005
%	36.34%	21.15%	42.51%
Total (NB)	100 / 181		
Total (Quotité)	22995 / 40000		

2. Désignation du président, du secrétaire de séance et des scrutateurs

Président : Madame  assure la présidence de séance

	Oui	21905	98,96%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	230	1,04%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	22135	-	
	Abstention	630	-	
	Absent	17465	-	
NON				

Secrétaire : Le syndic IGS rédige le présent procès-verbal des décisions.

02.b - Désignation du secrétaire de séance	Oui	22365	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	22365	-	
	Abstention	400	-	
	Absent	17465	-	
NON	-			

Scrutateurs :

Mr [REDACTED] est désigné scrutateur de séance

02.c - Désignation d'un scrutateur Mr/Mme	Oui	20515	94,56%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	1180	5,44%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21695	-	
	Abstention	1070	-	
	Absent	17465	-	
NON				

Mr [REDACTED] est désigné scrutateur de séance

02.d - Désignation d'un scrutateur Mr/Mme	Oui	21195	97,11%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	630	2,89%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21825	-	
	Abstention	940	-	
	Absent	17465	-	
NON				

3. Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice écoulé

Les membres du conseil ont transmis préalablement à l'AG leur rapport qui a été envoyé à tous les copropriétaires par courriel. Le conseil de copropriété fait état de l'année écoulée en séance et répond aux différentes questions des copropriétaires.

4. Comptes arrêtés au 31.12.2023

a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2023

Le Commissaire aux comptes a transmis ses deux rapports préalablement à l'AG.

Monsieur [REDACTED] élu lors de la précédente assemblée générale de 2024, commissaire aux comptes présente ses rapports à l'assemblée générale et répond aux questions des copropriétaires.

b. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023 – Majorité absolue

La décharge au commissaire aux Comptes, Monsieur [REDACTED] est donnée par l'assemblée générale.

04.b - décharge à Mr Kestemont au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023	Oui	20565	97,81%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	460	2,19%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21025	-	
	Abstention	1340	-	
	Absent	17865	-	
NON				

c. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2023 – Majorité absolue

Le syndic s'excuse en séance pour l'envoi tardif des décomptes de charges et conviera les copropriétaires qui le souhaitent à une permanence à l'immeuble afin de répondre à leurs questions comptables. A l'issus des votes en séance, l'assemblée générale approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31.12.2023

04.c - Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2023	Oui	18690	88,14%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2515	11,86%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21205	-	
	Abstention	1160	-	
	Absent	17865	-	
NON				

5. Décharges pour la période du 01-01-2023 au 31-12-2023 - Majorité absolue

a. Au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété sur l'exercice écoulé était composé de :

[REDACTED]

A l'issus des votes en séance, l'assemblée générale approuve cette résolution.

05.a - décharge au conseil de copropriété	Oui	18960	89,46%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2235	10,54%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21195	-	
	Abstention	1170	-	
	Absent	17865	-	
NON				

b. Au syndic

A l'issus des votes en séance, l'assemblée générale approuve cette résolution.

La décharge au syndic IGS est donnée pour l'exercice écoulé.

05.b - Décharge au syndic IGS	Oui	21015	98,92%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	230	1,08%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21245	-	
	Abstention	1120	-	
	Absent	17865	-	
NON				

6. Nominations – Majorité absolue

a. Du commissaire aux comptes

Reconduction du mandat de Monsieur [REDACTED] jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

06.a - Nomination du commissaire aux compte 	Oui	21195	98,93%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	230	1,07%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21425	-	
	Abstention	940	-	
	Absent	17865	-	
NON				

b. Du syndic – Point non soumis au vote

Lors de l'assemblée générale de 2023, le mandat du syndic a été reconduit pour un mandat de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026

c. Du conseil de copropriété

Reconduction du mandat de [REDACTED]

Reconduction du mandat de [REDACTED]

Voté le
25/04/2024 20:31

06.c - nomination du conseil de co de  duction du mandat	Oui	21675	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21675	-	
	Abstention	690	-	
	Absent	17865	-	
NON	-			

Reconduction du mandat de Monsieur [REDACTED]

06.c - nomination du conseil de copropriété reconduction du mandat de [REDACTED]	Oui	19160	89,34%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2285	10,66%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21445	-	
	Abstention	920	-	
	Absent	17865	-	
NON	[REDACTED]			

Reconduction du mandat de Monsieur [REDACTED]

06.c - nomination du conseil de copropriété reconduction du mandat de M 	Oui	20090	96,59%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	710	3,41%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20800	-	
	Abstention	1565	-	
	Absent	17865	-	
NON				

Monsieur [REDACTED] sont démissionnaires, l'assemblée générale les remercie pour leurs précédents mandats.

d. Du comité jardin

Les personnes souhaitant intégrer le comité jardin bénévolement se sont manifestées auprès du syndic avant l'assemblée générale.

Comité jardin - mandat de [REDACTED]

06.d - nomination du comité jardin 	Oui	17235	94,93%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	920	5,07%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18155	-	
	Abstention	3970	-	
	Absent	18105	-	
NON				

Comité jardin - mandat de Madame [REDACTED]

06.d - nomination du comité jardin	Oui	14695	83,14%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2980	16,86%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	17675	-	
	Abstention	4450	-	
	Absent	18105	-	
NON				

Comité jardin - mandat de Monsieur [REDACTED]

06.d - nomination du comité jardin [REDACTED]	Oui	17235	94,93%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	920	5,07%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18155	-	
	Abstention	3970	-	
	Absent	18105	-	
NON	[REDACTED]			

Comité jardin - mandat de Monsie [REDACTED]

06.d - nomination du comité jardin Mr [REDACTED]	Oui	17980	87,73%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2515	12,27%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20495	-	
	Abstention	1400	-	
	Absent	18335	-	
NON	[REDACTED]			

Comité jardin - mandat de Monsieur [REDACTED]

06.d - nomination du comité jardin Mr [REDACTED]	Oui	20045	96,67%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	690	3,33%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20735	-	
	Abstention	1160	-	
	Absent	18335	-	
NON	[REDACTED]			

Comité jardin - mandat de Madame [REDACTED]

06.e - nomination comité jardin Mme [REDACTED]	Oui	19795	94,42%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	1170	5,58%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20965	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	18335	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION	[REDACTED]			

Comité jardin - mandat de Monsieur [REDACTED]

06d - nomination du comité jardin Mr [REDACTED]	Oui	14265	91,12%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	1390	8,88%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	15655	-	
	Abstention	6240	-	
	Absent	18335	-	
NON	[REDACTED]			

7. Travaux/ dossiers en cours à réaliser dans les années à venir

a. Point d'information sur les travaux des façades et terrasses

Monsieur [REDACTED] de la société AV FACADE seront présents pour faire un point sur le chantier, les imprévus rencontrés, les solutions mises en place et l'impact financier que cela représente. Le planning informatif sera mis à disposition des copropriétaires lorsque le syndic l'aura reçu.

Le chantier a lieu en deux phases – La première phase est en cours et l'architecte ainsi que l'entreprise générale expliquent à l'assemblée générale les défis rencontrés ainsi que les solutions mises en place afin d'y palier.

Problématique des châssis et des batées de fenêtres – Certaines fixations de châssis n'étaient pas conformes et directement fixées dans les seuils de fenêtre. La dépose des seuils a du faire l'objet de mise en place de mousse ainsi que d'équerres en vue du bon maintien et de la stabilité des châssis des appartements. Il a aussi été nécessaire d'adapter les détails de pose des seuils afin d'éviter des ponts thermiques. Ce point est maintenant résolu.

Pignon latéral gauche – Lors de la démolition, il s'est avéré que le pignon était composé de déchets de chantier et il était dès lors compliqué de trouver des points d'ancrages pour la fixation des panneaux rockpanel. Des solutions ont été mises en place afin d'intégrer un cimentage préalable ainsi que la mise en place de blocs de béton cellulaire pour permettre à cette façade d'y poser les panneaux prévus initialement. Une solution a donc été trouvée pour ce point.

Maladies des bétons – Ettringite secondaire et carbonatation des bétons

Lors du démontage des linteaux et bandeaux de terrasses, le bureau Matriche a dû être appelé à l'immeuble vu l'état avancé de dégradation des bétons, car la mise en œuvre de rénovation des bandeaux de terrasse s'avérerait difficile à mettre en œuvre et surtout très onéreuse vu l'état de détérioration des bétons et des fers à bétons. Pour la reconstruction des bandeaux, des offres ont été demandées à des sous-traitants de l'entreprise générale en comparatif des prix d'AV Façade. En finalité, l'architecte et l'ingénieur en stabilité ont demandé que lors de la reconstruction des bandeaux, il convenait d'étaçonner deux étages au-dessus et deux étages en dessous. Le temps de séchage par terrasse étaçonnée à respecter par l'ingénieur en stabilité est de minimum 15 jours. L'ingénieur en stabilité a bien insisté sur le fait que les bandeaux atteints par la maladie du béton dite « ettringite secondaire » doivent être démolis et reconstruits totalement.

Le rapport des architectes sera mis en ligne sur le site ainsi que mis à disposition dans les deux halls d'entrée lorsqu'il les aura réceptionnés. Le syndic va tenter d'introduire les primes pour la première phase auprès de RENOLUTION lorsque la première phase sera terminée.

Si les primes sont introduites et obtenues elles seront mises dans un compte au bilan spécifique afin que l'assemblée générale puisse décider sur la distribution de ce montant.

2024

b. Installation d'un système de badges pour les entrées 41 et 43 dans une limite budgétaire de 6.000€ TVAC pour les parties communes hors fourniture de badges – Majorité des deux-tiers

Il s'agit de l'installation d'un lecteur de badges aux entrées après les boîtes aux lettres des numéros 41 et 43 ainsi que la porte qui mène des caves vers les garages côté 43, ceci permettant de sécuriser l'ensemble de l'immeuble. Le prix d'un badge serait de 13,50€ HTVA.

Les badges commandés seraient facturés en privé. Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir le fournisseur. Pour les points b et b.a., les entreprises consultées ont été Green Light Security, [REDACTED]

A la suite des débats en séance, l'assemblée générale approuve ce point.

A la suite des débats en séance, l'assemblée générale approuve ce point.				
07.b - installation d'un système de badges pour les entrées 41 et 43 dans une limite budgétaire de 6.000€ TVAC pour les parties communes hors fournitures de badges	Oui	15820	75,46%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	5145	24,54%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20965	-	
	Abstention	460	-	
	Absent	18805	-	
NON				

b.a. proposition d'installer en supplément un lecteur de badges sur la porte piétonne se trouvant sur la porte de garage – Majorité des deux-tiers

Il est proposé d'installer sur la porte piétonne de la porte de garage ainsi que sur la porte de séparation cave/garage également un lecteur de badges. Le verrouillage existant n'est pas adapté pour une ouverture par badge et doit être remplacé par un verrouillage par ventouse électromagnétique. Le budget pour ces travaux est estimé sur base des devis reçus pour un maximum de 2.300,00€ HTVA.

07.ba - proposition d'installer en supplément un lecteur de badges sur la porte piétonne se trouvant sur la porte de garage	Oui	12300	61,86%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	7585	38,14%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	19885	-	
	Abstention	1540	-	
	Absent	18805	-	
NON				

c. Calorifugeage des canalisations d'eau chaude et de chauffage dans les communs partie 1 (Budget à définir suivant devis) – Majorité des deux-tiers

L'ensemble de l'enveloppe de l'immeuble étant en cours de rénovation et d'isolation, le coût de l'énergie n'étant actuellement pas fixe, le syndic et le conseil de copropriété tentent de proposer des rénovations qui ont pour but de limiter les déperditions mais aussi de rendre l'immeuble un maximum autonome dans son développement. Des propositions seront d'ailleurs présentées prochainement dans le cadre de la fin du contrat avec Go 4 Green.

En ce qui concerne les colonnes d'eau chaude et de chauffage se trouvant des les communs et les besoins importants de l'immeuble en eau chaude et en chauffage.

Pour cette première étape et afin que les couts ne soient pas trop conséquents pour la copropriété, nous avons proposé lors de l'assemblée générale de réaliser ce calorifugeage en deux étapes et par étages afin de ne pas favoriser une entrée plutôt qu'une autre. Après consultation auprès des sociétés Delforge, Somaclim et Ash Plomberie, l'enveloppe budgétaire à accorder à ces travaux serait de 70.000,00€ soit 35.000,00€ en 2024 ainsi que 35.000,00€ en 2025 à la suite de l'accord de l'assemblée. Il est ici proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir du fournisseur.

A la suite des débats issus en séance, la résolution est rejetée par l'assemblée générale.

07.c - Calorifugeage des canalisations d'eau chaude et de chauffage dans les communs partie 1	Oui	8020	40,45%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	11805	59,55%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	19825	-	
	Abstention	1600	-	
	Absent	18805	-	
NON				

d. Installation chemin de câbles en toiture et réparation des cabanons endommagés

Les ouvriers étant actuellement encore sur chantier, il sera demandé une offre à la société AV FACADE afin de remettre en état les cabanons endommagés et l'installation des chemins de câbles en toiture. Le syndic IGS a demandé des offres auprès des sociétés suivantes : BUILD UP, EXP +, OKDO et Wrzesinski. Malgré plusieurs visites et des relances effectuées aucune offre de prix n'a été transmise au syndic. Il semble donc prématuré de voter de ce point ne connaissant pas les coûts que cela peut générer. Ce point est dès lors reporté à une assemblée générale ultérieure.

e. Etude visant à anticiper la fin de contrat avec GO4GREEN d'ici 2025 – Majorité des deux-tiers

Il est à savoir que la convention entre Go4Green et l'ACP prend fin en mars 2025. Cette convention a été analysée par le syndic, son conseil juridique, ainsi qu'un expert en techniques spéciales. En ce qui concerne le contrat actuel, celui-ci n'est pas transparent vis-à-vis de la copropriété pour les raisons suivantes :

Le fonctionnement de cette convention a été établi sur le fait que Go4Green met à disposition des cogénérations et finance le gaz utilisé pour le fonctionnement de ces cogénérations. G4G ne fournit ni le prix auquel il rachète ces kwh de gaz consommés sur le compteur de l'ACP, ni le prix sur lequel il facture les kwh de gaz consommés par la copropriété sur les cogénérations. En fin de

compte, mise à part le bénéfice d'un PEB plus avantageux pour les appartements, cette convention reste obscure et G4G ne répond pas à ces questions.

Cela signifie aujourd'hui, vu le transfert entre le contrat de gaz fixe et le nouveau contrat variable, que la mise en place de ces cogénérations coûte plus cher à la copropriété que si elles étaient éteintes (coût du gaz sur 2023 +/- 140.000,00€) alors que la copropriété ne peut ni en tirer bénéfice via des certificats verts, ni via un éventuel partage d'énergie pour les occupants.

Le but de réaliser une étude anticipant la fin de contrat avec Go4Green en mars 2025 a les objectifs suivants :

- Voir l'impact qu'aurait de garder les cogénérations en place qui sont surdimensionnées pour envisager un partage d'énergie auprès des occupants (avec d'éventuelles combinaisons de pompes à chaleurs et panneaux solaires).
Les cogénérations ont tourné 40.000 heures sur près de 10 ans, d'après les analyses faites elles seraient encore capables de tourner 4-5 ans.
Le vote porte sur le mandat à donner au conseil de copropriété pour choisir l'expert qui réalisera l'étude de faisabilité technique et financière pour réaliser un partage d'énergie au sein de la résidence et des installations techniques à mettre en place que cela représente selon différents scénaris.

07.e - etude visant à anticiper la fin de contrat avec GO4GREEN d'ici 2025	Oui	19185	91,34%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	1820	8,66%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21005	-	
	Abstention	420	-	
	Absent	18805	-	
NON				
ABSTENTION				

f. Financement de travaux 2024 par le fonds de réserve général – Majorité absolue

Au 31.12.2023, le fonds de réserve était alimenté à hauteur de 371.379,04€. Il est proposé de financer les travaux votés lors de l'assemblée générale par le fonds de réserve général.

07.f - Financement des travaux de 2024 par le fonds de réserve général	Oui	20315	95,67%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	920	4,33%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	21235	-	
	Abstention	190	-	
	Absent	18805	-	
NON				

g. Prise en charge par le fonds de réserve général des mesures conservatoires qui seront prises au niveau des garages lors de l'exercice 2024, la cause étant commune et les infiltrations provenant de l'esplanade et des jardins côté Genève – Majorité absolue

Des infiltrations impactent les garages depuis plusieurs années, certaines dans les communs mais d'autres dans les box privatifs, certains box en arrivent d'ailleurs à voir leur porte de garage détériorée. Des mesures conservatoires s'imposent, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires pour maintenir une étanchéité du bâtiment. La société Hydrockx est intervenue ponctuellement jusqu'à présent et des interventions complémentaires sont prévues la deuxième quinzaine de mai afin de stopper toutes les infiltrations (injections + cuvelage hydrofuge). Afin de pas alourdir les charges courantes des copropriétaires, il est proposé de financer ces interventions par le fonds de réserve général.

07.g - prise en charge par le fonds de réserve général des mesures conservatoires qui seront prises au niveau des garages lors de l'exercice 2024, la cause étant commune et les infiltrations provenant de l'esplanade et des jardins côté genève	Oui	17405	87,66%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2450	12,34%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19855	-	
	Abstention	1110	-	
	Absent	19265	-	
NON				

h. Enlèvement des décharges « oubliées » en 2011 – Majorité des deux-tiers

A la demande d'un copropriétaire, il s'avère que les décharges remplacées en 2011 sont restées en place et la demande porte sur son enlèvement car elles ne sont plus utilisées et sont en fibre ciment / amiante. Une demande d'offre a été effectuée pour ce point et celle-ci revient à 10.154,80€ TVAC par la société ASH PLOMBERIE.

07.h - enlèvement des décharges "oubliées" en 2021	Oui	4345	23,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	14550	77,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	18895	-	
	Abstention	1880	-	
	Absent	19455	-	
NON	B			

Points informatifs 2025

- i. Calorifugeage des canalisations d'eau chaude et de chauffage dans les communs partie 2 (Budget à définir suivant devis)
A revoir en fonction de l'audit de l'expert
- j. Remplacement des cogénérations suite à la fin du contrat avec Go4Green
Ce point sera adapté en fonction des scénaris d'étude.
- k. Proposition de placement de panneaux solaires
Ce point sera adapté en fonction des scénaris d'étude.
- l. Obligation d'établir un PEB pour les parties communes
Ce point sera adapté en fonction des scénaris d'étude.
- m. Financement des travaux 2025 par le fonds de réserve général

Points informatifs 2026

- n. Remise en état des extérieurs suite aux travaux des façades et terrasses
- o. Installation d'une rampe d'accès pour les poussettes et personnes à mobilités réduites à la fin des travaux
- p. Remise en état des appartements impactés par les infiltrations des façades
- q. Financement des Travaux 2026 par le fonds de réserve général

Points informatifs 2027

- r. Agrandissement/ surélévation du local poubelles extérieur
- s. Placement d'un nouveau rack à vélos sous carport
- t. Mise en peinture des parties communes de la résidence
- u. Financement des Travaux 2027 par le fonds de réserve général

8. Présentation du budget du 01-01-2024 au 31-12-2024 et appels provisionnels– Majorité absolue

Les copropriétaires ont maintenu leurs appels de provisions jusqu'à l'assemblée générale. Néanmoins, il convient de prévoir les appels de provisions de charges courantes pour 2024 et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025, la quinzaine légale de l'assemblée générale n'ayant lieu que la seconde quinzaine d'Avril.

Le total des dépenses courantes et frais extraordinaires décidés lors des précédentes assemblées générales pour l'année 2023 s'est élevé à 530.891,29€. En sachant que certains frais n'auront plus lieux d'être en 2025 tels que l'état des lieux avant travaux, remplacement des pompes, prise en charge d'un versement non repris à l'ouverture comptable, diminution des honoraires du commissaire aux comptes, solde de suivi de chantier inférieur à l'année précédente (10 mois à la place de 14 mois), nettoyage des sinistres effectués car franchise dégâts des eaux spécifique, préparation du chantier (jardins, électricité, autorisations, recherches urbanistiques et autres,...), poses de serrures nécessaires,... Le montant estimatif des charges pourrait être revu à la baisse à savoir être à hauteur de 450.000,00€ sur l'année 2024.

Précédemment, les appels de provisions mensuelles étaient établis sur un estimatif de 440.000,00€/an.

Page 15 sur 24

Ce montant n'est actuellement pas suffisant que pour palier aux frais réels de l'ACP.

Le syndic propose dès lors afin de ne pas augmenter les charges, de diminuer l'appel au fonds de réserve de moitié (110.000,00€ à la place de 220.000,00€/an) et d'ajouter 100.000,00€ destinés au fonds de réserve à l'appel de provisions.

En d'autres termes, cela reviendrait à appeler les provisions de charges sur 540.000,00€ sur l'année jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, à savoir, 45.000,00€/mois.

Le syndic enverra après l'assemblée générale l'appel de provisions mensuel. Les copropriétaires devront mettre en place un ordre permanent auprès de leur banque.

08 - approbation du budget du 01/01/2024 au 31/12/2024 et appels provisionnels	Oui	17795	92,75%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	1390	7,25%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19185	-	
	Abstention	670	-	
	Absent	20375	-	
NON				

9. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement– Majorité absolue

Les copropriétaires ont maintenu leurs appels de fonds de réserve jusqu'à l'assemblée générale. Néanmoins, il convient de prévoir les appels de provisions au fonds de réserve pour 2024 et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale de 2025, la quinzaine légale de l'assemblée générale n'ayant lieu que la seconde quinzaine d'Avril.

Au 31.12.2023, le fonds de roulement général était élevé à hauteur de 127.228,74€. Il n'est pas nécessaire de l'alimenter en complément.

Au 31.12.2023, le fonds de réserve général était élevé à hauteur de 371.379,04€

Au 31.12.2023, le fonds de réserve indemnités déménagement était élevé à hauteur de 400,00€

Au 31.12.2023, le fonds de réserve Travaux façades – Terrasses était élevé à hauteur de 2.405.675,80€

Au 31.12.2023, l'emprunt capital + intérêts Travaux façades – Terrasses était élevé à hauteur de 2.168.167,36€

Il est dès lors proposer d'alimenter le fonds de réserve général jusqu'à la prochaine assemblée générale à hauteur de 120.000,00€ soit 10.000,00€/mois jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

09 - alimentation du fonds de réserve	Oui	17105	91,35%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	1620	8,65%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18725	-	
	Abstention	700	-	
	Absent	20805	-	
NON				

10. Etat des procédures judiciaires en cours

A la suite de l'approbation des comptes de l'année dernières des rappels plus poussés ont été mis en place ainsi que le suivi de la procédure de recouvrement.

Les propriétaires qui en ont fait la demande ont obtenu un plan de paiement.

Pour les autres, des dossiers contentieux ont été ouverts auprès de l'avocat de la copropriété Me de Foy :

ASENOVA – 10.559,06€ sauf erreur ou omission

LANDRAIN – 10.011,45€ sauf erreur ou omission

ROISSELEUX – 22.151,09€ sauf erreur ou omission

A la suite des différents rappels émis et pour certains à la réception de la mise en demeure par avocat, plus de 12 copropriétaires suivent un plan de paiement afin de rembourser leur solde débiteur en sus du paiement de leur charge.

Le syndic continue à suivre rigoureusement les paiements de chaque propriétaires et se permet de rappeler en séance que toutes les provisions doivent être payées sur le compte de la copropriété au maximum pour le dernier jour du mois. Les décomptes annuels sont quant à eux, payables dans les 30 jours suivant la date de l'envoi. A défaut de paiement, un rappel sera émis.

11. Evaluation des contrats de fournitures régulières – Majorité absolue

a. Listage des contrats en cours

Fournisseur	Objet du contrat
AG INSURANCE - Bruxelles	Assurance immeuble + RC
ATK - Bruxelles	Contrôle ascenseurs
BRUXELLES PROPRETE - Etterbeek	Traitement des déchets
GESOFICO SPRL - IXELLES	Commissaire aux comptes
GO4GREEN - Bruxelles	Convention énergie
HENRIONS JARDINS SRL - Bruxelles	Entretien espaces verts
Hydro Jet bvba - Meise	Entretien des égouts
HYDROBRU VIVAQUA - Bruxelles	Eau
IGS - Bruxelles	Syndic
ISTA - Bruxelles	Compteurs et décomptes
JD CLEANING - Bruxelles	Nettoyage des communs
PORTOMATIC - Bruxelles	Entretien porte de garage
PROXIMUS - BELGACOM (-17) - Bruxelles	Telephone ascenseurs
RENTOKIL - Bruxelles	Traitement nuisibles
S.P.R.L. MD LIFT - Bruxelles	Entretien monte charges
SAFE & SOUND Sprl - Bruxelles	Entretien matériel incendie
SCHINDLER SA - Bruxelles	Entretien ascenseurs
TOTAL GAS LAMPIRIS - Bruxelles	Gaz & Electricité
TREA SA - Watermael-Boitsfort	Courtier en assurances
Trinergy - Woluwe-Saint-Lambert	Courtier en énergie

11.a - evaluation des contrats de fournitures régulières - listage des contrats en cours	Oui	17365	96,18%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	690	3,82%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18055	-	
	Abstention	1370	-	
	Absent	20805	-	
NON				

- b. Mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic, de pouvoir souscrire ou dénoncer tout contrat relevant de l'entretien ou de l'intérêt général de l'association des copropriétaires – Majorité des 2/3

11.b - mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic de pouvoir souscrire ou dénoncer tout contrat relevant de l'entretien ou de l'interet général de l'association des copropriétaires	Oui	17345	92,68%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	1370	7,32%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18715	-	
	Abstention	710	-	
	Absent	20805	-	
NON				

12. Points demandé par les copropriétaires

- a. Points demandés par [REDACTED]

a.1. Désignation des scrutateurs

Cela n'a pas été fait lors de la dernière AGO

Ce point fait dorénavant partie intégrante des points de l'assemblée générale ordinaire.

a.2. Dépouillement des votes en séance

Les votes doivent soit être électronique avec un résultat immédiat à transmettre aux participants, si ce n'est pas le cas le dépouillement doit avoir lieu le jour même

Les participants quittant la séance avant la fin de la réunion doivent déposer leur bulletin de vote dans une boîte prévue à cet effet (ils seraient ainsi prêts pour le dépouillement)

Les votes se font dorénavant de manière électronique permettant des résultats instantanés

a.3. Travaux façades / terrasses – avoir réponse à toutes les questions posées ci-dessous + à celles qui seront posées en séance

Le bureau Cottenier et la société AV Façade sont présents en séance afin de répondre aux questions.

a.4. Dépenses ordinaires – revoir le budget des dépenses ordinaires à la baisse (les copropriétaires ont de plus en plus de mal à assumer les charges ordinaires auxquelles s'ajoute pour certains le prêt « travaux »)

Il est difficile de réduire le budget relatif aux dépenses ordinaires car ces dépenses sont bien réelles, il convient néanmoins à tenter de revoir ces dépenses notamment dans le cadre de la révision des différents contrats d'entretien.

a.7. Caves : pourquoi le sol du couloir des caves a-t-il été « poncé » et pas terminé au niveau des réparations

La peinture du sol des caves devra à un moment en effet être refaite tout comme les parties communes intérieures de la résidence. Les cimentages effectués au sol, dont un récemment ont été effectués dans le cadre d'un remplacement de pied de colonne. Par ailleurs, malgré le balisage effectué afin de ne pas passer sur le cimentage, une personne a marché dessus lorsque l'enduit n'était pas totalement sec.

Il convient également de souligner que le sol a été poncé au nom du principe de précaution, en effet, ce dernier rendu trop glissant lors d'une intervention de JD CLAENING avait provoqué la chute d'une copropriétaire. La société s'était dès lors engagée à "décaper gratuitement " le sol pour pallier cette problématique.

a.8. Paratonnerre (nécessaire ou non) – il y en avait un avant les travaux de toiture – pas de réponse à ce sujet depuis de nombreuses années.

Pour ce point, il y'a lieu de réaliser une étude complète au niveau de la conformité électrique de l'immeuble ainsi que pour le paratonnerre. Cette année, l'électricité de la chaufferie et des garages ont été mis en conformité. Le reste de l'étude doit tenir compte du paratonnerre pour lequel les normes pour les bâtiments élevés et les normes électriques se contredisent. Cela fait partie de la deuxième partie de l'étape de mise en conformité électrique de la résidence. En revanche, le syndic rappelle l'importance pour chaque appartement de détenir une conformité électrique pour chaque appartement. Les propriétaires qui n'ont pas encore transmis le certificat de conformité électrique de leur appartement, doivent le communiquer au syndic. En cas d'urgence, cela peut être plus que nécessaire d'avoir ce document comme dans le cadre du sinistre dégât des eaux d'Octobre 2023.

a.9. Placement de détecteurs de fumée dans les communs (cfr de l'AG de 2023)

Le syndic a procédé à un appel d'offres pour l'installation de détecteurs de fumée dans les communs (parkings). Cela signifie que si des asservissements incendie sont installés, il convient d'installer une centrale incendie, il s'agit d'une obligation légale avec la mise en place de détecteurs (32), 2 boutons d'alertes, 6 sirènes d'alertes électroniques (2 dans le parking et une au niveau 0 de chaque escaliers, ainsi que le placement de pictogrammes. Le point avait été voté lors de la précédente assemblée générale mais la question du coût que cela impliquait n'avait pas été abordée. Le syndic a dès lors demandé offre et le coût de ces travaux s'élèverait à 10.292,81€ TVAC. A la suite des débats issus en séance, la résolution est rejetée.

12.a.9 - installation de détecteurs de fumé dans les parkings(cfr de l'AG de 2023)	Oui	3470	20,16%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	13745	79,84%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	17215	-	
	Abstention	1750	-	
	Absent	21265	-	
NON				

A cela, si la copropriété le souhaite, il existe une extension possible d'une installation complémentaire au niveau des paliers reprenant 28 boutons d'alertes, 28 sirènes placées un étage sur deux dans les 4 escaliers de secours, batteries de secours câbles de liaisons et alimentations pour un montant de 15.822,62€ TVAC.

12.a.9 bis - placement de détecteurs de fumés dans les paliers	Oui	4170	26,33%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	11665	73,67%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	15835	-	
	Abstention	3130	-	
	Absent	21265	-	
NON				

a.10. Parlophones

Les nouveaux parlophones ont été placés au 43, nous avons constaté que les nouvelles sonnettes ne permettaient plus d'indiquer le nom de l'occupant de l'appartement et que les sonnettes étant plus petites que les anciennes ce qui laisse apparaître des dégâts dans les communs. Nous souhaitons une explication en AGO et une modification de cet état de chose pour le 41

Dans le planning des travaux à prévoir dans l'avenir, la rafraîchissement des communs est prévu, les finitions pourront dès lors être entreprise à ce moment-là. Les finitions extérieures ne sont pas prévues dans les devis de la DATACHA concernant le remplacement de la parlophonie. Nous pouvons envisager par la suite de placer des plaquettes nominatives sur les portes ou en dessous des sonnettes mais sur une plaquette de finition afin de ne pas abimer les murs.

a.11. Respect du contrat de JD Cleaning (voir différents mails à cet égard)

Certains propriétaires se sont manifestés en indiquant que les prestations ne sont pas correctement effectuées. Le syndic a pu aussi constater des manquements de la part de l'opératrice qui était en place. JD Cleaning a changé de technicienne et celle-ci nettoie plus correctement. Le syndic a aussi demandé que les déchets extérieurs à l'immeuble soient régulièrement retirés. Le cout des prestations de JD Cleaning pour 2023 s'élève à plus de 71.000,00€ sur l'année écoulée.

a.12. Concernant le point que vous aviez mis à l'ordre du jour pour 2024, l'année dernière, à savoir : « Calorifugeage des canalisations d'eau chaude et de chauffage dans les communs (partie 1) », il y aurait lieu de définir exactement, le budget, de quoi il s'agit exactement et l'économie que cela permettrait. A notre connaissance, les tuyaux du sous-sol (horizontaux) ont déjà été isolés et il y aurait seulement lieu d'effectuer des réparations.

Comme indiqué précédemment, il ne s'agit que des canalisations accessibles par les communs. En l'occurrence comme proposé à l'AG le calorifugeage (partie 1) des canalisations d'eau chaude ainsi que des boucles sanitaires via les gaines techniques des colonnes A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N

a.13. Travaux façades / terrasses – questions

a.13.1. Explicatif de tous les suppléments et de la manière dont ils vont être gérés

Voir point 7.a et rapport de l'architecte

l'AG concernant le budget et le « design » (montant de 16.450 €/HTVA). Sur quel budget cela va-t-il être réglé ?

La solution définitive devra être soumise en AG avec photos des prévisions à l'appui et budget.

Pour les explications se référer au point 7.a

a.13.7. La garantie bancaire réalisée par Tectum est toujours en attente (30 % des postes 28.1 – 2 – 3). Il semble qu'il n'y ait à l'heure actuelle pas d'impact.

Voir point 7.a

a.13.8. Quand ce problème va-t-il être réglé ?

Voir point 7.a

a.13.9. Nous souhaiterions recevoir un mail d'information par exemple par trimestre concernant l'avancement des travaux. Tous les copropriétaires n'ont pas la possibilité de consulter les procès-verbaux sur le site et de plus le langage y est fort technique.

Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent si ils ont des questions et souhaitent comprendre des points en complément peuvent se joindre aux réunions de chantier ou à tout le moins demander à ce moment là des explications qui peuvent être vulgarisées. A titre informatif, sur l'année écoulée, le syndic n'a reçu que très peu de demandes relatives aux explications des pvs de chantier qui sont à chaque fois publiés sur le site. Néanmoins, un état des travaux peut être transmis aux copropriétaires qui le souhaitent trimestriellement.

13. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente

a. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire et date de la prochaine assemblée

La quinzaine de tenue de l'assemblée générale est la deuxième quinzaine d'Avril. La prochaine assemblée générale est fixée au **mardi 22 AVRIL 2025** sous réserve de la disponibilité de la salle.

14. Lecture et signatures du procès-verbal des décisions

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h20.

Président de séance



Scrutateurs



Secrétaire de séance