Woluwe, le lundi 13 mars 2023

Avenue de l'Assomption 13 Maria Hemelvaartlaan
1200 - Bruxelles - Brussel
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@lepetitsyndic.be

ACP Ensor et Delvaux
Av. Marcel Thirylaan 107-109-111 / Allée Louise Van den Plasdreef 1-3
1200 - Bruxelles - Brussel
0537.332.092

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 13/03/2023
Seconde séance

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Ensor et Delvaux » se sont réunis en assemblée générale, le 30-01-2023, « centre culturel Wolubilis », Paul-Henri Spaak 1, 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires présents et/ou représentés :	64 /101
Voix présentes et/ou représentées :	67.918 /100.000ème

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 24-02-2023 et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) n'étant pas requis pour une seconde séance, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (3.87. § 5)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur de Hemptinne en qualité de président de séance.

2. Désignation du secrétaire - L'article 3.87§10 (anc. 577-6§10) stipule que " Le syndic rédige en séance le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. "

Le syndic est désigné en tant que secrétaire de la séance.

3. Comptes

3.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

A l'unanimité, l'Assemblée approuve les comptes arrêtés au 31/10/2022. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification des comptes est exposé en séance.

Il est fait remarqué que le rapport du commissaire aux comptes n'a pas été joint à la convocation malgré la confirmation du syndic. L'Assemblée confirme après vérification que personne n'a pas reçu ce rapport.
Mr Gueben précise que lorsque des prix annoncés sont annoncés et qu'ils augmentent, le syndic doit au minimum en avertir les personnes concernées.

Abstention : Baudon – Bokatov – De Hemptinne C – De Santana – Deeren – Lucas – Gueben (total quotités : 8.278)

3.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/10/2022.

Abstention : Baudon – Bokatov – De Hemptinne C – De Santana – Deeren – Lucas – Gueben (total quotités : 8.278)

3.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à la majorité des 14,83 % des voix émises, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/10/2022. Le quorum requis étant de 50 %, la décharge n'est pas accordée au syndic.

Le sentiment général de l'Assemblée est un mécontentement sur la réaction du syndic qui ne donne pas suite aux demandes des copropriétaires. La communication est donc difficile.

Résultat des votes en annexe.

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

Abstention : Mr de Baenst (Total quotités : 1.032)

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/10/2022.
Abstention : Mr de Baenst (Total quotités : 1.032)

4. Information sur les sinistres en cours.

Un sinistre important est en cours au niveau du bloc C depuis 2021. Celui-ci s'est d'ailleurs répété en 2022.
Le syndic n'a pas effectué la remise en état car il tente de constituer un dossier juridiquement valable afin de se retourner éventuellement contre le promoteur. En effet, le sinistre s'est déclaré au niveau d'un raccord de la boucle chauffage qui était encastré dans la chape de béton entre 2 étages. Selon le rapport d'intervention du plombier, celui-ci met en cause la localisation de ce raccord et le type de matériaux utilisés.

En effet, il estime que les raccords ne doivent pas être localisé dans les chapes que le matériel utilisé est plus adéquat pour un système incendie et non de chauffage. Le syndic s'est renseigné auprès de plusieurs bureaux d'étude, de chauffagistes, d'architectes et d'autres promoteurs pour savoir si une malfaçon pouvait être reproché à la promotion.
Après toutes ces recherches, il s'avère qu'aucune législation ne peut mettre en cause les dires du plombier. Seule une erreur d'appréciation peut être soulignée mais ne peut donc être invoqué comme vice de construction.

Un sinistre est en cours de clôture entre les appartements D51 et D41. L'origine a été réparée et la réparation des décors a pu se faire. Le syndic doit rembourser la dernière partie financière auprès du copropriétaire de l'appartement D41.

Plusieurs copropriétaires se sont manifestés auprès du syndic pour des problèmes au niveau des châssis. Ces propriétaires ont tenté de faire jouer la garantie décennale mais le sous-traitant a fait faillite. Par conséquent, seul l'assurance de l'immeuble peut jouer en garantie. Un dossier est donc ouvert à ce sujet.

Une fuite a été localisée à plusieurs reprises au niveau du local adoucisseur du bloc D. Selon les cas, 3 origines ont été constatées :

1. Un sac de course a été caché dans le caniveau en pied de façade provoquant des refoulements dans le local ;
2. L'évacuation de la régénération de l'adoucisseur a été heurté et décentré du sterfput.
3. L'évacuation de la terrasse du l'appartement au-dessus de la chaufferie était bouchée et a provoqué des refoulements via les gaines arrivant à la ventilation du local adoucisseur.

Deux copropriétaires informent l'Assemblée de coordonnées de société de Châssis :

- MA Châssis
- Mordant
- S.K.K.

5. Etat des actions menées au niveau de la garantie décennale via le promoteur/constructeur.

Le syndic fera état des échanges avec le promoteur sur les différents dossiers pouvant intervenir dans la garantie décennale du promoteur, et plus particulièrement sur :

- **Les fuites survenues dans la résidence.**
  Dans le cadre légal de la garantie décennale, le promoteur est intervenu dans les dossiers suivants :
  - Humidité dans le local Sibelga ;

- Humidité dans le local poubelle ;
- Humidité dans les garages au -1 ;

- **Les problèmes de chauffage.**

Le promoteur est intervenu suite à la visite de Bruxelles Environnement soulignant la non-conformité de la chaufferie, et ce malgré un rapport de conformité. Le promoteur a pu adapter la chaufferie pour répondre aux exigences.

Suite à l'analyse du bureau d'étude T4M, mandaté par le Conseil de Copropriété, il n'a pas pu être démontré une quelconque malfaçon du système de chauffage.

Lors du fonctionnement du système de chauffage sur plusieurs années, il a été constaté de nombreuses pannes au niveau des sous-stations dans les appartements. L'ensemble des origines est systématiquement un problème au niveau des vannes et/ou filtres dans les appartements. Le syndic a pu également constater que la plupart de ses appartements n'effectuaient pas les entretiens.

Par ailleurs, une baisse d'eau de l'installation est régulièrement constatée provoquant des perturbations du chauffage et de l'eau chaude aux appartement supérieur. La perte d'eau ne peut que s'expliquer que par une fuite. Or aucune fuite ne s'est manifestée sur plusieurs mois. Une hypothèse est que la fuite est ai niveau de la boucle de chauffage dont la température à est 70° que par conséquent la fuite s'évapore. Par ailleurs, l'isolation de la tuyauterie empêche de faire des constats visuels.

Une demande d'analyse de la chaufferie a été demandé auprès de Viessmann, fournisseur des chaudières via le chauffagiste.
Il est à noter que Viessmann a approuvé l'étude du fonctionnement du chauffage avant la mise en œuvre de la construction. Viessmann ne prend donc qu'un rôle neutre en analysant les faits. Plusieurs suggestions ont été émises suite à cette visite.

- **Le permis d'environnement auprès de Bruxelles Environnement.**

Le syndic a pu avoir la visite de Bruxelles Environnement qui a émis un rapport d'infractions au niveau de l'absence de racks à vélo et de détection CO dans les parkings.
Après analyse du permis de construction reprenant les exigences, le syndic a pu constater que les 2 infractions reprises ci-dessus faisant bien partie du permis et que le promoteur devait répondre à ces exigences.
Le syndic a donc estimé que la responsabilité du promoteur était engagée. Celui-ci a pu démontrer auprès de Bruxelles Environnement qu'ils avaient eu une dérogation pour le placement des détecteurs mais reconnait l'absence des racks. Un projet d'installation a été approuvé par Bruxelles Environnement et sera financé par le promoteur.

6. Non reconduction du mandat du syndic actuel "Lepetitsyndic". Présentation d'un nouveau syndic candidat "Couet & Associés". Election d'un nouveau syndic suivant l'appel d'offres réalisé préalablement.

Le syndic a reçu un courrier du Conseil de Copropriété informant que plusieurs copropriétaires de la résidence souhaitaient arrêter la collaboration avec la société LEPETITSYNDIC.

Ces Copropriétaires ont effectué un appel d'offres auprès de 6 syndics dont la proposition de contrat de la société Couet & Associé a été retenu par ces copropriétaires. Ceux-ci présentent donc la raison de leur demande et de leurs choix.

L'Assemblée décide à la majorité des 93,35 % des voix émises de ne pas renouveler le contrat du syndic avec la société LEPETITSYNDIC.
La fin de mission prendra fin selon les termes et conditions du contrat du syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer le nouveau syndic Couet & Associé, représenté par Monsieur Caudron dont les bureaux sont situé Boulevard du Triomphe 144 à 1160 Auderghem. La mission débutera selon la fin du contrat de l'ancien syndic, avec une reprise des comptes au 1/11/2022.

7. Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour interroger un expert spécialisé en hydraulique dans le cadre des problèmes de chauffage et tuyauteries. (inversion chaud-froid)

Le point est reporté et sera abordé avec le nouveau syndic à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

8. Mandat à donner au syndic et au Conseil de Copropriété afin d'établir un état des lieux de la consommation électrique du bâtiment et des solutions à apporter. (placement de panneaux photovoltaïques, réduction du nombre de luminaires,...) afin de réduire celle-ci et pouvant être soumise à l'approbation de la copropriété.

Le point est reporté et sera abordé avec le nouveau syndic à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

9. Autorisation pour le placement de pompe à chaleur individuelle.

Le point est reporté et sera abordé avec le nouveau syndic à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

10. Travaux et/ou contrats à prévoir :

10.1.Proposition d'une réfection des halls d'entrée. (Quorum requis 66%)

Le syndic a pu rencontrer sur place plusieurs entreprises afin de récolter des devis pour la réfection des halls d'entrée en appliquant un nouveau revêtement mural à mi-hauteur.
Les firmes proposent donc une remise la pose d'un revêtement de dalles de type Dumawall sur 1m20 de hauteur et une remise en peinture du haut des murs et des plafonds. (couleur identique)

Le point est reporté et sera abordé avec le nouveau syndic à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

11. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Appel à candidature

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Monsieur De Baents en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

12. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété (Maximum 2 par blocs) – Appel à candidature

L'assemblée, à l'unanimité, désigne les membres du conseil de copropriété de la manière suivante :

- Bloc A : Mme Zou → oui, à l'unanimité
- Bloc B : Mme Rezette → oui, à l'unanimité
- Bloc C : Mme Lucas → oui, à l'unanimité
- Bloc D : Mr Sleutel → oui, à l'unanimité
- Bloc E : Mr Stakenborg → oui, à l'unanimité

Le point du Conseil de Copropriété sera remis à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

13. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

13.a. Le fonds de roulement

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 47.000 €. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

Le point est reporté et sera abordé avec le nouveau syndic à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

13.b. Le fonds de réserve

A la clôture des comptes, le fonds de réserve est de 50.004,66 euros.
A la clôture des comptes, le fonds "indemnités déménagements" est de 2.400 euros.

Le point est reporté et sera abordé avec le nouveau syndic à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

14. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

Selon les dépenses réelles de l'exercice précédent, il est proposé d'augmenter le budget 168.000 euros voté à la dernière Assemblée Générale.

Le point est reporté et sera abordé avec le nouveau syndic à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h15.

Fait à Bruxelles - Brussel, le 13 mars 2023. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance, Monsieur de Hemptinne