Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence ENSOR DELVAUX
Avenue Marcel Thiry 107-109-111
Allée Louise Van den Plas 1 – 3
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BCE: 0537.332.092

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire BIS

Le 10 avril 2024 à 17h00
Lieu : dans les bureaux du Syndic situés Boulevard de la Plaine 17 à 1050 IXELLES

1. Validité de l'Assemblée Générale

Couet & Associés ouvre la séance à 18h00 et déclare celle-ci valable, 34 Copropriétaires sur 101 sont présents ou représentés et totalisent 33387 quotités sur 100.000.
La règle du double quorum n'est pas d'application ici vu qu'il s'agit de la deuxième séance.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité Monsieur Stakenborg est nommé Président de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée signale au Syndic que lors des premières séances, le double quorum n'est jamais atteint. L'Assemblée demande dès lors au Syndic d'acter 2 dates : une date fictive (AGO de carence) selon la quinzaine et une 2ème effective.
L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation pour le 13 mars 2025 à 09h00 du matin, même endroit. Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois de mars.

L'Assemblée Générale bis/seconde séance se tiendra le 03 avril 2025 à 17h00, même endroit.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

-Changement de Syndic : début de la gestion de Couet & Associés le 01/11/2023 actée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 05/06/2023
-Diverses réunions de Conseil de Copropriété : 09/06/2023 (dans les bureaux du PetitSyndic, signature du contrat de gestion Couet-Parte) + 22/06/2023 + 06/10/2023 + ...
-Syndic : changement des plaquettes de gestion, mise en conformité des panneaux sonnettes et boites aux lettres,
-Ascenseurs (KONE): remplacement de l'éclairage de la cabine au niveau du BLOC B et C.
-Portes de garages (KONE) : remplacement du réflecteur de la porte de droite, diverses interventions au niveau de la porte de gauche qui restait ouverte + au niveau de la porte de droite qui restait fermée + rectification d'une porte bruyante

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

-Plusieurs interventions au niveau de la parlophonie des entrées par la société ADSK : câblage en mauvais état, placement de systèmes de reset (5) : le Syndic communique qu'il s'avère que le câblage des toutes les installations est en très mauvais état. En cas de disfonctionnements, il est possible que le parlophone à l'intérieur de votre appartement doive être remplacé mais mis à part ce travail, il est simplement nécessaire d'attendre quelques heures avant que l'installation refonctionne correctement. L'électricien a également indiqué que les parlophone intérieurs avec vidéo prenne beaucoup de puissance au niveau de la bande passante et donc il est recommandé, à la demande de placer un parlophone « simple ». Le remplacement du câblage représente un travail fastidieux et fort onéreux.
-Mise à jours des plaquettes boites aux lettres et sonnettes par la société IMMO PLAQUETTES
-Intervention de la société ESB suite à une fuite d'eau avant compteur dans le BLOC A au rez de chaussée
-Curage des égouts suspendus et enterrés dans l'ensemble de la copropriété par la société Louis Le Déboucheur
-Remplacement de pieds morts de Taxus dans les haies par le jardinier HD GARDEN
-Interventions de la société HOUSE PROTECT : remplacement de la porte RF dans le hall d'entrée du BLOC C, divers réglages/mise en sécurité au niveau de portes communes et remplacement du cylindre de la 2ème porte d'entrée au BLOC E
-Interventions d'un homme à Tout faire (Jean-Noël Linskens) : refixation d'une plinthe dans le hall du BLOC D + nettoyage/retrait eau de la terrasse de l'appartement D02 suite à un dépôt de mégots de cigarettes + placement de nouveaux boutons de portes + placements de protections en inox au niveau du local poubelles + protection en inox au niveau d'un coin de mur dans les garages +
-Diverses interventions du chauffagiste CALORITEC : au niveau de mini-city (privatif) + intervention au niveau de la pompe de relevage suite à une infiltrations dans les garages + rédaction d'un rapport sur les installation de chauffe en présence d'un expert.
-Appel d'offres : réfection hall d'entrée + entretien sécurité incendie + pompes + entretien portes de garage + entretien local dégazage + entretien ventilation des garages
-Prise de contact avec la société PRO SATELITTES et installation du système de gestion des caméras sur l'ordinateur d'un des membres du Conseil de Copropriété
-Placement de rack vélos par le service après-vente du promoteur BESIX suite à la règlementation de Bruxelles Environnement
-Remise en place des poteaux par le Conseil de Copropriété au niveau de l'allée Louise Van den Plas
-Début de la révision/étude de l'installation électrique commune de la résidence par l'intermédiaire de la société ADSK (suppression d'éclairages...)

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Monsieur de Baenst expose son rapport qui a été annexé à la convocation et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2023

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

Monsieur de Baenst propose de retirer du stock clés (311 au bilan) les ressorts rouillés des portes sectionnelles. L'Assemblée donne son accord.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01/2023 au 31/12/2023)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic signale à l'Assemblée que quelques copropriétaires sont en arriérés de paiement :
BARANOVSKIS - BARANOVSKA Armands et Ilze €1.519,88
CEULEMANS - KLEIN Frederik et Gerda C/O Le Petit Syndic €1.305,33
CROKAERT - MARCHAL Daniel et Anne Marie €822,23
DE BAENST - BONNEWIJN Jean et Colette C/O Le Petit Syndic €1.234,27
DE BORREKENS Mathieu €630,60
DREVE Adrian et Nicoleta €1.103,57
DUJARDIN Sabine €874,78
Gestion Janssens de Bisthoven - Cornet d'Elzius Damien et Muriel C/O Gestimax €307,43
GOBBERS - HANNART Marc et Nathalie €1.088,75
HUANG - HU Juemin et Ling €4.526,70
JACQUEMOTTE - DA COSTA Jacques et Ana Cristina €1.915,36
LIN-LU Kan et Xiaohan €1.755,56
LUCAS Mélina €1.452,56
MATHYS Chantal €723,90
MOJSOSKI - MOJSOSKA Dejan et Gordana €928,41
NEVES CORREIA -CORREIA TEIXEIRA Pedro et Maria €2.001,53
ONE WAY TO PARADISE BVBA VANDAMME-VANBECELAERE Elisabeth et Luc €457,28
PASSANISI Margherita €603,82
PEIXOTO DA COSTA - DE OLIVEIRA DA COSTA Ricardo – Helita €1.375,25
POOT - BOOGERS Werner et Isabel €1.627,80
RAVYTS Christophe €2.486,26
RIMSA Kristine €2.519,88
RUBEN - MARCHAND James et Florence €700,48
VAN DORMAEL Jean €3.956,47

Le Syndic demande à ces copropriétaires de régulariser la situation au plus vite.
Les explications ont été données lors de l'Assemblée sur les décomptes chauffage/eau chaude, il n'y a donc plus de raison d'attendre de procéder au paiement des décomptes
L'Assemblée en prend acte.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

d. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue

Le Syndic informe l'Assemblée que 5 montants sont ont passifs au bilan et concernent des montants non réclamés par d'anciens copropriétaires (à l'avantage de la copropriété) :

415001 - Ancien copropriétaire - AAD Alain	414.74
415002 - Ancien copropriétaire - BATA François-Mathieu	631.51
415003 - Ancien copropriétaire - LEBBE - BOUHON	262.03
415004 - Ancien copropriétaire - MALAPA Rachel	141.95
415005 - Ancien copropriétaire - SOLIREMY	299.34

L'Assemblée décide d'attendre encore un an avant d'apurer.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Le Syndic informe l'Assemblée que actuellement on compte 7 sinistres ouverts. :

494003 - 2023 SN3 - DE - Infiltration BEN VAN BAELEN **608.18**

Concerne : Section évacuation lavabo trop courte (défaut de construction)
Le Syndic communique que l'expertise contradictoire (BESIX) prévue le 2 avril dernier a été reportée à une date ultérieure.

494005 - Fuite cage escalier entre rez et 1er (Ancien syndic) **4 889.82**

Le Syndic informe que ce sinistre a été ouvert lors de la gestion du PetitSyndic.
Le Syndic s'est tourné vers l'ancien gestionnaire afin d'en savoir plus mais n'a obtenu aucun retour de sa part.
Le Syndic va se tourner vers le courtier afin de voir si un dossier a déjà été ouvert.

L'Assemblée indique qu'il s'agit du BLOC C.
Madame Lucas enverra un mail au Syndic avec toutes les informations au sujet de ce dossier.

494006 - Infiltration via façade app C6-72 (Ancien syndic) **692.80**

Le Syndic informe que ce sinistre a été ouvert lors de la gestion du PetitSyndic.
Le Syndic s'est tourné vers l'ancien gestionnaire afin d'en savoir plus mais n'a obtenu aucun retour de sa part.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

Le Syndic va se tourner vers le courtier afin de voir si un dossier a déjà été ouvert.

494008 - Fuite entre D51(Aupaix) et D41 (Matton) (Ancien syndic) **1 143.09**

Le Syndic informe que ce Sinsitre a été ouvert lors de la gestion du PetitSyndic.
Le Syndic s'est tourné vers l'ancien gestionnaire afin d'en savoir plus mais n'a obtenu aucun retour de sa part.
Le Syndic va se tourner vers le courtier afin de voir si un dossier a déjà été ouvert.

494009 - SN9 - 2023 - DE - Infiltration toiture - STAKENBORG **1 476.10**

Le Syndic informe l'Assemblée que les causes du sinistre ont été repérées :

1. Le premier problème concerne les grilles d'aération de la gaine technique qui ne sont pas bien étanches en cas de forte pluie accompagnée de rafales de vent.
2. Le deuxième problème concerne l'étanchéité de la descente d'eau de pluie de la terrasse du dernier étage qui passe dans la gaine technique.

La société ACROTECHNOLOGIE s'est présentée lundi dernier afin d'observer la situation et remettre offre pour les réparations à réaliser.

494010 - SN10 - 2023 - DE - Fuite compteurs - BOX STAKENBORG **318.75**

Le Syndic informe l'Assemblée que la cause a été réparée (fuite tuyauterie eau) au niveau du 6ème et 7ème étage du BLOC E par la société CALORITEC.
Une expertise assurance se tiendra ultérieurement.

494011 - SN11 - 2024 - EFF - Effraction BARANOVSKIS - BARANOVSKA

Concerne une tentative d'effraction dans un appartement situé dans le BLOC B.
Le Sinistre est en passe d'être clôturé.

494013 - SN13 - 2024 - DE - Fuite WILLIS - DALDOUL

Le Syndic informe que la cause a été repérée : s'agit d'un manque d'étanchéité au niveau du siphon de la douche au niveau de l'appartement D21.
La société ESB interviendra prochainement et une expertise sera organisée par la suite.

L'Assemblée en prend acte.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier) majorité des 4/5

Franchise actuelle : €308,03
L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défaillants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de €1.000,00, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue
A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes
A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion
A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété
Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : Madame Rezette, Monsieur de Santana, Monsieur de Baenst, Monsieur Gueben et Monsieur Costa sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Monsieur de Baenst est réélu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Règlement d'ordre intérieur (ROI)

a. Rappel de règles générales

-Obligation de plier/découper les boites en cartons dans le local poubelles

-Interdiction de déposer des encombrants dans les parties communes ainsi que sur les emplacements de parking (risque incendie)

-Respecter la propreté des parties communes ainsi que celle des abords de l'immeuble (déchets papiers dans les halls à mettre dans les boutes en cartons, mégots de cigarette à ne pas jeter devant l'immeuble...

-Respect le bien-être et la quiétude des occupants de l'immeuble en évitant toute nuisance sonore (cris, bruits...)

b. Articles à valider – majorité absolue

-Modification de l'article II (police intérieure) – point 3 en y incluant les jardins ainsi que l'interdiction d'usage de piscines privées :

Terrasses et jardins

Les terrasses et jardins de l'immeuble doivent être entretenus de manière à maintenir un état de propreté. Il est interdit :

- D'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ; -D'y remiser des piscines

- De jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc... ; - De suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur - Les occupants de l'immeuble sont tenus de faire tout le nécessaire possible afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, par exemple en ne laissant pas déposées de la nourriture ou des boissons.

-Jardins communs :

Interdiction de circuler sur les jardins communs (zones de recul)

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur l'application des mêmes règles pour les jardins et ce uniquement sur une question de nuisances.

- Modification de la décision prise lors de l'Assemblée tenue le AGO 16/12/2019 sur l'interdiction des barbecue en y indiquant le Règlement de police :

Il est également rappelé qu'il est strictement interdit de faire des barbecues sur les terrasses et dans les jardins des appartements conformément au règlement communal de police.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

-Ajout d'un article qui concerne exclusivement le commerce situé dans le BLOC D (D.0.0)

Ce point est évoqué plus bas.

c. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité 2/3

L'assemblée générale fixe la première quinzaine du mois de mars pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire. A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

d. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de €10.000,00 Décision unanime.

e. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à €50.000,00 Décision unanime.

f. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes - – majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

a) Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. Décision unanime.

g. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018

L'assemblée générale valide le projet global à l'unanimité. Ceci implique que d'éventuels anciens points qui n'ont pas été repris dans le nouveau projet ne sont plus d'application. Seul le contenu de cette dernière version est d'application.

11. Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels

Le Syndic rappelle à l'Assemblée l'obligation de l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur rédigé indépendamment des Statuts.

12. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

a. Nous sommes en charge de la vente du commerce de Mr et Mme Lin Kan. Bon nombre de nos candidats aimeraient ouvrir une activité Horeca style pizzeria et sandwich. Au vu de l'acte de base en page 58, voici ce qui est dit: Le commerce D.0.0, sis au rez-de-chaussée du Bloc D, pourra être affecté à des activités commerciales de tous types, en ce compris de commerce de détails ou de proximité pouvant inclure à titre accessoire et de faible surface une petite activité de type Horeca, pour autant que ces activités n'entrainent pas : - des nuisances sonores (discothèque, salle de spectacle, etc...) ou d'autres nuisances (boucherie, poissonnerie, boulangerie avec atelier, mais bien les comptoirs de vente de ce type de produits). Les heures d'ouverture du commerce seront limitées de 7h à 20h.
Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir les autorisations administratives requises. Les établissements de type « night-shop » ou « tele-shop » sont toutefois strictement interdits. Serait-il envisageable de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ce point d'ouverture jusqu'à 23h pour de l'Horeca? Pourriez-vous me dire quand la prochaine AG aura lieu et votre opinion sur ce sujet. (demande de WAY HOME PROPERTIES non copropriétaire et de Madame Lu copropriétaire du commerce au rez de chaussée)

Ni Way Home, ni Madame Lu ne sont présents.
WAY HOME a indiqué au Syndic récemment avoir trouvé un potentiel acquéreur *avec une clause suspensive de l'approbation du changement d'affectation de commerce en "équipement de santé" / profession libérale pour un cabinet médical.*

L'Assemblée s'oppose à l'unanimité de l'emplacement d'une activité HORECA au rez de chaussée du BLOC D ainsi que tout commerce entrainant une activité bruyante.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

b. Je m'adresse à vous concernant une demande particulière qui nécessite votre attention et votre autorisation. En tant que résident de la résidence Ensor-Delvaux ap. D25, je souhaite installer une borne de recharge électrique pour voiture électrique dans mon emplacement de parking no. 15 au -1.
Je tiens à souligner que cette borne de recharge serait installée à mes frais et je m'engage à respecter toutes les réglementations locales et les normes de sécurité applicables. De plus, je fournirai toutes les informations nécessaires sur l'entreprise qui effectuera l'installation, ainsi que sur les caractéristiques techniques de la borne.
Il convient de noter qu'il existe déjà une borne de recharge électrique dans notre garage, ce qui démontre un intérêt croissant de la part des résidents pour les véhicules électriques.
Je serais reconnaissant si vous pouviez examiner ma demande et me fournir des instructions sur la procédure à suivre pour obtenir l'autorisation nécessaire. Je reste à votre disposition pour toute information supplémentaire que vous pourriez avoir besoin. (demande de Monsieur Dreve) – majorité des 2/3

Monsieur Dreve est absent
Le Syndic informe l'Assemblée que le nouveau règlement technique de Sibelga interdit le raccordement d'une borne derrière son compteur personnel dans un immeuble avec plus de 3 emplacements. Ils imposent un compteur commun, dédié à la recharge des véhicule dans le parking.

c. Procédure de mise en demeure de Besix Red ou toute autre entité concernant des malfaçons ou pour défaut de prévoyance dans le système de chauffage de la copropriété.
La dernière fuite sur une conduite du Bloc D fait suite à plusieurs incidents similaires et la responsabilité du maitre d'œuvre est à mon sens clairement engagée. Sans intervention, d'autres incidents risquent de se produire et notre bâtiment ne peut qu'en être affecté négativement. Recherche de solutions concernant la surchauffe des communs (peut être liée au point précédant). La déperdition de chaleur dans les communs est tant une source de gaspillage de fonds que d'inconvénients pour les habitants de l'immeuble. (demande de Monsieur Sleutel)

Monsieur Sleutel prend la parole et propose de discuter avec BESIX de l'état des tuyauteries.
Il est également suggéré de contrôler la qualité des eaux.
Une réunion sera organisée en présence du Conseil de Copropriété ainsi que de Monsieur Sleutel avec BESIX.

L'Assemblée en prend note.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

13. **Permis d'environnement – point d'information et mandats à donner (majorité absolue)**

Le Syndic informe l'Assemblée que dans le cadre du permis d'Environnement 2 points doivent encore faire l'objet d'interventions.
-La détection de fuite de gaz (méthane) dans les parkings et dans la chaufferie n'a pas fait l'objet d'un entretien et ce malgré des avertissements envoyés au Petit Syndic.
Il s'avère également que la ventilation des parking n'est pas entretenue.

Pour ce faire, le Syndic a pris contact avec la société DAELEMANS qui a remis offre pour
-le montage d'un central de détection de fuites de gaz dans le local gaz.
-l'électrovanne gaz à nous commander et à installer par vos soins.
-le montage d'un central de détection CO (variante + NO2) dans les parkings.
-le contrôle du système de détection du local dégazage.

Le Syndic a déjà donné le feu vert à la société DAELEMANS pour un premier entretien de l'installation.
Néanmoins, il est nécessaire de s'assurer de pouvoir déconnecter la centrale incendie.
Pour cette dernière, l'ancien Syndic n'a jamais procédé à un entretien.
Ce point sera u plus bas mais le Syndic conseille de faire entretenir dans un premier temps toute l'installation des équipements incendie puis par la suite de faire contrôler la ventilation des parkings.

-Les attestation de conformité des installations électriques n'ont pas été transmises à Bruxelles Environnement. Les attestations montrées par l'ancien syndic lors de l'inspection du 18/02/2021 dataient de 2015. Ces attestations n'étaient donc plus valables (validité de max. 5 ans).

Pour ce faire, le Syndic a obtenu une offre de la société ADSK qui recommande dans un premier lieu de réaliser un audit préparatoire. La société ADSK ferait le tour de l'immeuble en présence d'un organisme agréé qui nous transmettra par la suite les certificats de non-conformité avec un devis par bâtiments/compteurs pour remettre dans les normes. Depuis juin 2023, ils y a eu énormément de changement dans les normes, cette société recommande donc de passer par ce processus.
Le coût de l'audit :

€3.312,50TVAC

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil pour ce point.
Les travaux seront financés à travers les charges courantes uniquement pour l'électricité.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

Les frais liés aux intervention de la société DAELEMANS seront fiancées via le Fonds de réserve hormis pour l'entretien.

a. **Point d'information sur l'audit général du bâtiment approuvé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 05 juin 2023**

Le Syndic informe l'Assemblée qu'en accord avec les membres du Conseil de Copropriété qu'aucun audit n'a été réalisé que cela soit au niveau de l'électricité ni au niveau de l'installation de chaufferie.

Concernant la chaufferie :
En janvier 2023, la société CALORITEC a procédé à la réalisation d'un rapport écrit sur l'état de la situation de l'installation de la chaufferie qui mentionnait ces disfonctionnements :

Baisse de pression au niveau du système de chauffage + le nombre de cycle de démarrage et arrêt est anormalement élevé et compromet la dure de vie des chaudières + l'encrassement par la boue des échangeurs de chaleur dans les sous-station (ceci explique donc la surchauffe dans les communs.)
Et qui concluait :
Dans tous les cas la température de départ ne pourra pas être inférieur à 50 à 55°c pour assurer le confort en eau chaude sanitaire.
Nous pouvons conclure que sur base de l'installation existante dans l'état, le syndic et le chauffagiste ne peuvent que procéder à une maintenance curative et non préventive.
L'ACP doit procéder sans délais à une série de travaux afin de garantir le bon fonctionnement à long terme de son installation suivant les pistes évoquées ci avant.

Le Syndic est dans l'attente d'un retour de CALORITEC afin de faire le point sur les remarques émises il y a plus d'un an et donc sur les interventions déjà réalisées entre temps.

Concernant l'électricité :
Le Syndic a fait intervenir la société ADSK qui a déjà procédé à quelques réglages et notamment le retrait de certains éclairages paliers.
La mise en conformité de l'installation sera réalisée cette année.
Le Syndic fera un tour avec un électricien (ADSK afin e constater les défauts.

L'Assemblée en prend acte.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

b. Travaux et financements (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

a. Décision à prendre sur la fermeture des premières portes d'entrée des résidences (majorité absolue)

Le Syndic informe l'Assemblée qu'un copropriétaire a demandé que la premières portes d'entrée soit fermées à clé.
DE CHAQUE BLOC

L'Assemblée, à l'unanimité, s'y oppose.

b. Point d'information et mandat à renouveler dans le cadre de la remise en état des 2 halls des 5 entrées (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic signale à l'Assemblée que ce dossier a bien été traité dans le courant de l'année. 3 offres ont été obtenues dont 2 avoisinant €10.000,00TVAC (hors mise en peinture des portes communes). Le Syndic après s'être entretenu avec le Conseil, a décidé de mettre en suspens les travaux vu les problèmes de trésorerie connus.
Le syndic propose dès lors de prolonger le mandat donné aux membres du Conseil.
La mise en peinture sera financée à travers les charges courantes. LE FONDS DE RESERVE

c. Pose de panneau d'interdiction de circulation de personnes sur les pelouses communes entourant l'immeuble modifiant dès lors l'article B4 de l'Acte de Base Renseignements urbanistiques (majorité des 4/5ème)

Les membres du Conseil de Copropriété ont demandé au Syndic de mettre ce point à l'ordre du jour.
L'Assemblée donne son accord, le Conseil sera mandaté pour le choix et les emplacements.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

14. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières et mandats à donner

Proposition de mandats à donner au Conseil de Copropriété pour la souscription des contrats d'entretien suivant : local dégazage/pompes, surpresseur, eau de pluie/protection incendie/ascenseur (changement système de communication d'urgence) /toitures vertes/protection juridique/ changement de courtier/changement d'assureur/contrat pour 2 curages par an

Syndic	Couet & associés
Ascenseur	KONE
Assurance Incendie	ETHIAS
Chauffage	CALORITEC
Courtier	Meuwese & Gulbis
Conteneurs	Bruxelles Propreté
Controle local dégazage	A PREVOIR
Entretien pompes de relevage, surpresseur et récupération de l'eau de pluie	A PREVOIR
Système de protection incendie	A PREVOIR
Parties vertes	HD GARDEN
Nettoyage parties communes	CLEAN & CO
Portes de garage	KONE
Relevés compterus	TECHEM
Dératisation	RENTOKIL
Entretien toitures vertes	A PREVOIR
Entretien Adoucisseur	ECOWATER
Controle ascenseurs	ATK
Electricité parties communes	TOTAL ENERGIES
Eau parties communes	VIVAQUA
Gaz	TOTAL ENERGIES
Livraison sels adoucisseur	BELCO SERVICES
Protection Juridique	A PREVOIR
Assurance RC	VIVIUM

Le mandat est donné à l'unanimité pour le choix / souscription des contrats au Conseil de Copropriété

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €250.000,00
Les provisions seront calculées sur cette base.

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du 01/01/2024 suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

c. Fonds de roulement

En date du 10/04/2024 le fonds de roulement s'élevait à €56.999,96
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de €250.000,00, soit €75.000,00

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de €20.000,00 le fonds de roulement par intermédiaire d'appels mensuels à compter du 01/01/2024

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €50.152,44

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de €35.000,00

par des appels mensuels à compter du 01/01/2024

15. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant d'un budget annuel de €10.000,00hta/an ma

16. Election du Syndic - majorité absolue

Couet & Associés
Boulevard de la Plaine 17
1050 Bruxelles
Tel : 02 644 58 34 (Team 2)
Bruxelles-plaine-team2@couet.be

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h54

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président Jacques STAKENBORG

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.