Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 800.049

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: 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 03 avril 2025 à 17h00
Tenue dans les bureaux du Syndic

1. **Validité de l'assemblée générale**
   Couet & Associés ouvre la séance à 17h00 et déclare celle-ci valable, 34 Copropriétaires sur 101 sont présents ou représentés et totalisent 32807 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 Sleutel 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. 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 se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation pour le 12 mars 2026 à 09h00 du matin, même endroit.

   L'Assemblée Générale bis/seconde séance se tiendra le 02 avril 2026 à 17h00, même endroit.

4. **Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**
   -Tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire le 18 octobre 2024 : affectation rez de chaussée
   -Diverses interventions de la société KONE au niveau des ascenseurs : remplacement de l'éclairage en cabine BLOC B/remplacement des 4 coulisseaux de contrepoids du BLOC A/remplacement des batteries BLOC A/remplacement éclairage cabine BLOC A/changement de la signalisation Syndic de tous les ascenseurs
   -Interventions de KONE au niveau des portes de garages : remplacement de la cellule de sécurité/remplacement des charnières, roulettes et parachutes de câbles/commande de ressorts
   -Mise en conformité de l'installation électrique commune réalisée par la société ADSK et valable pendant 5 ans

Parte

Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

-Intervention de la société ADSK (électricité) : diverses interventions au niveau de la parlophonie et placement de nouveaux néons/installation de système de reset nocturnes au niveau des installation parlophone
-Diverses interventions de la société CALORITEC : Débordement fosse et Pompe de relevage en
alarme, filtre encrassée/débordement évacuation d'eau garage (flotteur pompe de relevage coincé)/ Fuite sur le conduite lance incendie (P56)/ Fuite conduite chauffage couloire des cave au 107 Av Marcel Thiry.
-Débouchage des égouts en sous-sols et suspendus par la société Louis Le Déboucheur
-Divers débouchage de colonnes WC par la société ESB
-Diverses interventions de la société HOUSE PROTECT au niveau de portes communes
-Placement de panneaux d'interdiction de stationnement au niveau des pelouses arrières par l'homme à tout faire Jean-Noël Linskens
-Pose de cadre d'informations dans tous les halls d'entrée par l'homme à tout faire Jean-Noël Linskens
-Nettoyage de la terrasse de l'appartement D02 suite à des mégots jetés dans la descente d'eau pluviale par l'homme à tout faire Jean-Noël Linskens

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire 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 31/12/2024.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/01/2024 au 31/12/2024)

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 informe l'Assemblée que vu que les décomptes annuels viennent seulement d'être transmis, qu'aucun arriéré n'est à déclarer.

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

A l'unanimité, l'Assemblée décide d'apurer ces montants à travers les charges courantes.

Aussi, le Syndic informe l'Assemblée que le stock télécommandes ne correspond pas à la réalité. Le syndic se chargera avec la collaboration de Monsieur de Baenst de réajuster les montants vs le stock.

ACTIF	
311 - Stocks clés	457.88
312 - Stocks télécommandes garage	2 354.87
315 - Stock filtres	233.23

6. Procédures judiciaires en cours (néant)

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

7. Sinistres - Etat des sinistres en cours (information)

Le Syndic informe l'Assemblée que quelques sinistres devrait faire l'objet d'une clôture car ils datent d'avant la reprise et que plus aucune suite n'est à donner

494002 - 2022 SN2 - BV - DC20231795 Bris de vitre BEN ACHIR	701.25
494005 - Fuite cage escalier entre rez et 1er (Ancien syndic)	4 889.82
494006 - Infiltration via façade app C6-72 (Ancien syndic)	692.80
494008 - Fuite entre D51(Aupaix) et D41 (Matton) (Ancien syndic)	809.81
494009 - SN9 - 2023 - DE - Infiltration toiture - STAKENBORG	4 026.68
494010 - SN10 - 2023 - DE - Fuite compteurs - BOX STAKENBORG	988.30
494011 - SN11 - 2024 - EFF - Effraction BARANOVSKIS - BARANOVSKA	396.43
494013 - SN13 - 2024 - DE - Fuite WILLIS - DALDOUL	2 927.12
494014 - SN14 - 2024 - DE - Disfonctionnement MINICITY - SEMOULIN - TREMONT - DELSAUX	284.74

494007 - Fuite sur compteur eau au 5ème (Ancien syndic)	712.06
494012 - SN12 - 2023 - DE - Infiltration joins de douche MOJSOSKI - MOJSOSKA	344.89

494002 : le syndic informe que l'assurance n'intervient pas : *En effet, la compagnie nous interpelle suite au dernier sinistre ayant pour objet une opacification de vitrage dans un des appartements. Il a pu être défini que le problème rencontré résultait d'un problème existant et bien connu de l'entrepreneur qui avait placé ces vitrages. Ce dernier aurait confirmé qu'un vitrage sur deux serait concerné par le problème. Vu l'absence du fait soudain et aléatoire ainsi que la confirmation de la connaissance du problème, la compagnie a décidé que la garantie liée à la perte d'étanchéité et opacification des vitrages de ce contrat ne pourra plus sortir ses effets pour les vitrages datant de la construction de l'immeuble.*

A l'unanimité, l'Assemblée décide d'imputer ce montant à Monsieur Ben Achir en privatif et de clôturer le dossier.

494005 : le syndic propose de clôturer ce sinistre. En effet malgré les informations reçues, la cause semble être réparée et qu'il n'y ait pas de dégâts

L'Assemblée décide de clôturer ce dossier et d'apurer ce montant à travers les charges courantes.
Une remise en état devra être réalisée.

494006 : le courtier n'a pas pu renseigner le Syndic sur ce dossier. Le Syndic propose dès lors d'apurer le montant à travers les charges courantes

L'Assemblée décide de clôturer ce dossier et d'apurer ce montant à travers les charges courantes.

494008 : le courtier n'a pas pu renseigner le Syndic sur ce dossier. Le Syndic propose dès lors d'apurer le montant à travers les charges courantes

L'Assemblée décide de clôturer ce dossier et d'apurer ce montant à travers les charges courantes.

494009 : l'expertise s'est tenue le 14/03 dernier. Le promoteur est intervenu dans la réparation de la cause.
Le Syndic clôturera le sinistre prochainement

494010 : Le Syndic propose d'apurer ce sinistre à travers les charges courantes.
En effet, la cause a été réparée par CALORITEC et Monsieur Stakenborg n'a pas du remplacer sa porte de garage mais a simplement procédé à un nettoyage

L'assemblée décide de clôturer ce sinistre à travers les charges courantes (BLOC E)

494011 : ce dossier est clôturé en privatif

494013 : une seconde expertise a eu lieu le 16 février dernier, le Syndic est dans l'attente d'un retour du courtier afin de pouvoir clôturer le dossier

494014 : le syndic est dans l'attente des factures pour la remise en état afin de clôturer le dossier

494007 : il s'agit d'un ancien dossier. Le Syndic propose de clôturer ce dossier en faveur de la copropriété

L'Assemblée décide de clôturer ce dossier et d'apurer ce montant à travers les charges courantes.

494012 : Dossier cloturé

8. **Permis d'environnement – point d'information**

Le Syndic informe l'Assemblée que tout est désormais en ordre en ce qui concerne le permis d'environnement. Valable 15 ans à compter de juin 2024.
Les installation électriques communes sont également conformes, les travaux ont été réalisés par la société ADSK et devront faire l'objet d'une nouvelle certification tous les 5 ans.

9. **Décharges et quitus - majorité absolue**

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

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

c. Syndic pour sa gestion

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

10. **Elections - majorité absolue**

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Un conseil de copropriété est déjà existant

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, Madame Lucas et Monsieur Costa sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

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

11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

Le Syndic n'a pas réceptionné de points à mettre à l'ordre du jour

12. Travaux et financements

a. Dysfonctionnements du récepteur de la porte de garage menant au -3 (extrême gauche) – nécessité de remplacer toutes les télécommandes (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic a été prévenu par différents copropriétaires d'un disfonctionnement d'ouverture de la porte de garage.
La société ALL ACCESS qui se charge de son entretient a indiqué ceci :
Pour faire suite à notre intervention sur la porte de garage menant au -3, le récepteur pose problème, il va falloir le remplacer.
Soit, nous le remplaçons, attention qu'il faudra reprogrammer toutes les télécommandes dans ce récepteur, opération souvent compliquée.
Nous proposons de bloque un horaire et que les occupants se présentent sur site.

L'alternative serait de remplacer les télécommandes par des neuves Intratone qui ont l'avantage d'être programmable être gérable à distance.
Prix spécial par télécommande 42 € HTVA

Le Syndic, avec l'accord du Conseil, s'est chargé du remplacement du récepteur mais en ce qui concerne les télécommandes, une commande de 15 pièces a été faites.
Les télécommandes sont distribuées à la demande et tant que les anciennes fonctionnent encore, il n'y a pas lieu de les remplacer.
Par contre, à l'avenir, il sera peut-être nécessaire de toutes les remplacer.
Le Syndic tiendra informés tous les copropriétaires concernés.

L'Assemblée en prend acte.

a. Changement du système de communication d'urgence dans les ascenseurs – majorité des 2/3

Ce point a déjà été inscrit à l'ordre du jour d'une assemblée précédente et n'avait pas fait l'objet d'une décision.
L'assemblée avait demandé au Syndic de se renseigner sur l'utilisation de toutes les lignes téléphoniques.
8 lignes téléphoniques sont facturées par PROXIMUS mais seules 5 semblent être utilisées pour les ascenseurs.

02 763 21 90
02 770 70 37
02 770 76 25

Asc nr 42008269 --> tel : 02 779 31 03
Asc nr 42008270 --> tel : 02 779 30 22
Asc nr 42008271 --> tel : 02 779 29 48
Asc nr 42008272 --> tel : 02 779 49 31
Asc nr 42008273 --> tel : 02 779 97 88

Le Syndic a interrogé l'électricien qui n'a pas pu aider sur l'emploi des 3 lignes restantes mais indique que ces lignes pourraient servir à l'avenir notamment dans le cadre de placement de nouvelles caméras (voir point g)

Le Syndic a à nouveau soumis l'offre de KONE qui a été mise à jour
Par ascenseur :

1	La mise en place d'un module KRM GSM sur votre téléphone cabine actuel - Mise en place du module GSM. - Raccordement, programmation et mise en service. Economies - Nul besoin d'installer des lignes téléphoniques analogiques. - Aucun abonnement téléphonique n'est nécessaire, ce qui se traduit par des coûts plus bas. - Gestion administrative simplifiée, nul besoin de se soucier des factures de téléphone. La connexion se passe par le réseau téléphonique mobile. KONE achète la carte SIM et gère le service complet, y compris la facturation de l'abonnement et des communications. Toutes les communications sont incluses dans un forfait de 90 € par an par ascenseur. Ce forfait comprend toutes les communications, peu importe le nombre d'appels pour personnes bloquées et inclut les appels de KONE pour vérifier le fonctionnement du système. En cas d'acceptation de cette présente offre, n'oubliez donc pas de résilier votre abonnement de ligne téléphonique actuel. La signature de cette présente offre marque votre accord quant au surplus de 90 € par an par ascenseur à votre contrat de maintenance existant.	1	EUR 965,13

A la majorité requise, l'assemblée décide de résilier toutes les lignes PROXIMUS et de donner accord sur l'offre de KONE à €965,13HTVA/ascenseur qui sera honorée mensuellement à travers les charges courantes.
Le Syndic veillera à ce que le système de MODULE KRM fonctionne (présence de réseau).

b. <u>Installation incendie : nécessité de remplacer des dévidoirs et des blocs de secours (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)</u>

Le Syndic rappelle à l'Assemblée que la société HELP FIRE procède annuellement à l'entretien de tous les équipements de lutte contre les incendies.
Lors d'un précédent entretien, il a été remarqué que certains dévidoirs et blocs de secours devaient faire l'objet d'un remplacement :

Fourniture et placement dévidoir 30m 1'	6	425.00	2550.00	21
Fourniture et placement dévidoir 20m 3/4'	9	315.00	2835.00	21
Fourniture et placement bloc secours LED non permanent	17	115.00	1955.00	21

Et pour un montant total de €8.881,40TAC

A la majorité requise, l'assemblée donne son accord pour ce travail qui sera financé à travers le fonds de réserve.

c. <u>Sécurisation avec un système de badges de toutes les secondes portes des 5 entrées (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)</u>

Le Syndic a transmis aux copropriétaires l'offre de HOUSE PROTECT dans le cadre de la sécurisation de l'immeuble pour un montant total de €14 157,00TVAC
Prix/badge : €12,00HTVA

OPTION

Description

Peinture au four du bandeau complet avec la finition en couleur Ral 7016 , même coloris que les portes

---

A la majorité requise l'Assemblée donne son accord sur cette offre avec une facturation à 6% (attendre novembre 2025 pour une validation). Paiement via le Fonds de Réserve.

Le Syndic se renseignera sur le placement d'un lecteur de badges au niveau de chacune des portes de garages (emploi du même badge). Le Conseil de copropriété est mandaté pour le choix final.
La société HOUSE PROTECT a également indiqué que les 5 portes à front de rue devait faire l'objet d'une intervention :

PORTE FRONT DE RUE REMISE EN ETAT

Avenue Marcel Thiry
107-109-111
Allée Louis Van den Plas 1-3

Description	Quantité	Prix	Sous-total
Remise en état générale du bon fonctionnement, a prévoir, 2 hommes, 1H30 par porte. • Refixation des charnières et réglage • Calibrage du vitrage dans son cadre • Alignement de la porte avec son imposte • Rehaussement des portes touchant le sol • Arrêt de porte en demi lune inox au sol • Fixation quincaillerie • Réglage du ferme porte	5	265,00€	1 325,00€
Fourniture et pose d'un ferme porte aérien "DORMA"TS 83 force 3-6 avec bras pliant	1	255,00€	255,00€
		Total HTVA	1 580,00€
		TVA 21%	331,80€
		Total TVAC	**1 911,80€**

L'Assemblée donne à la majorité requise son accord avec un financement à travers le fonds de Réserve. Facturation à 6% (attendre novembre 2025 pour une validation).

Parte

Le Système de fermeture selon une tranche horaire est présent mais non fonctionnel.
La société HOUSE PROTECT propose de rendre cette fonction active via le placement d'un bandeau magnétique :

Bandeau magnétique sur les portes d'entrées front de rue et Sas

Avenue Marcel Thiry 107, 109 et 111
1200 Woluwe St Lambert
Rue Louise VAN DEN PLAS 1 et 3

Porte front de rue			Sous-total: 9 750,00€
Description	**Quantité**	**Prix**	**Sous-total**
FP Mini Bandeau aluminium Fourniture et pose d'un système de verrouillage par ventouses électromagnétique comprenant : 1 mini bandeau 600 mm de hauteur aluminium équipé de 2 ventouses pour un verrouillage automatique type ISXY Ventouses 2 x 300 kg encastrées 35 mm Alimentation 12 volts et 230 volts sont prévu par nos soins. Le tout est protégé dans une armoire métallique fermé à clé. Batterie de secours pour une autonomie en cas de coupure de courant de +/ 4 h00 Relais de temporisation Horloge digital THEBEN pour une tranche horaire à définir Boitier contacteur à clé pour ouverture de l'extérieure Récupération des cylindres actuel ou commande de demi cylindre sur plan(en supplément) Bouton poussoir rétro éclairé bleu pour ouverture de l'intérieure Encastré dans le profil Raccordement de l'installation sur la parlophonie. Plaques de propretés si nécessaire. Dans l'installation il n'est pas prévu de ferme porte Récupération et réglage des fermes portes actuel	5	1 950,00€	9 750,00€

Le Syndic se renseignera sur les horaires habituels de fermeture/ouverture.

A la majorité requise l'Assemblée donne son accord sur cette offre avec une facturation à 6% (attendre novembre 2025 pour une validation). Paiement via le Fonds de Réserve.

D'autres offres ont été soumises par HOUSE PROTECT suite à l'audit de la police et suite à un tour de l'immeuble organisé par le Conseil ainsi que la société HOUSE PROTECT. Le Syndic évoquera ces propositions avec le Conseil de Copropriété dans le courant de l'année

-Sécurisation par sécustrip au niveau des portes entrée bâtiment E et le Stookplaats
-PORTE ACCES DES DIFFERENTES ENTREES VERS ASCENSEUR, GARAGE SUR LEQUEL LES CYLINDRES DEPASSE DE LA ROSACE
-Porte accès piétonne dans la porte de garage à côté de l'entrée 107

d. Offres DAELEMANS diverses (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Les offres suivantes ont été reçues de la société DAELEMANS mais ne sont pas considérées comme obligatoire.

i. Montage d'une central de détection de fuites de gaz dans le local gaz (DV24-00125)

Recommandée par DAELEMANS, ceci est à prévoir par un électricien :
A prévoir par vos soins : une arrivée 230V à l'emplacement du central, ainsi que le montage de l'électrovanne gaz avant l'intervention de nos techniciens.

Coût : €2.265,62TVAC (hors électricien)

L'Assemblée donne son accord à la majorité requise pour ce montage qui sera financé à travers le fonds de réserve (dépense à partir de novembre 2025)

ii. Commande d'une électrovanne gaz à installer par un électricien (DV24-00127)

Recommandée par DAELEMANS. Le montage (sauf l'électrovanne gaz) et la mise en service du matériel seront effectués par Dalemans.
Coût : €1.580,62TVAC

En cas de détection, une coupure de l'arrivée du gaz sera activée.

L'Assemblée donne son accord à la majorité requise pour ce montage qui sera financé à travers le fonds de réserve (dépense à partir de novembre 2025)

iii. Montage d'une central de détection CO (variante + NO2) dans les parkings (DV24-00128)

A prévoir par vos soins : une arrivée 230V à l'emplacement du central ainsi que le tirage des câbles des détecteurs, des sirènes, des panneaux lumineux ainsi que la commande de la ventilation. L'emplacement du central et de la sirène est à déterminer par vos soins, idéalement au niveau du parking intermédiaire pour limiter les longueurs de câbles.
Voir le schéma d'implantation des détecteurs et des panneaux lumineux joint.
Le montage et la mise en service du matériel seront effectués par Dalemans.

La centrale de détection est conseillée mais DALEMANS suggère d'attendre l'avis de l'IBGE lors du renouvellement du Permis d'Environnement. Cette centrale est en effet obligatoire dans tous les parkings couverts selon la réglementation bruxelloise relative aux permis d'environnement, une centrale de détection de CO (monoxyde de carbone) et NO_2 (dioxyde

d'azote) est obligatoire pour les parkings souterrains ou fermés si des véhicules à moteur thermique y circulent. Cette obligation vise à éviter l'accumulation de gaz toxiques et à assurer une ventilation adéquate.

Coût : €25.499,36TVAC

L'Assemblée souhaite postposer ce point à une prochaine assemblée

e. Mise en peinture/réfection des halls d'entrée – point d'information

Le Syndic informe l'Assemblée que le Conseil de Copropriété a mandaté la société WALRAVENS pour ces travaux avec une collaboration d'un magasin fournisseur de carrelages.
Les membres du Conseil de Copropriété invitent tous les copropriétaires à se tourner vers eux en cas de question.
Ce travail sera également validé en novembre 2025 (passage de 21 à 6% pour la TVA).

f. Curage des égouts - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic informe les copropriétaires que Dans une copropriété, il est généralement conseillé de faire un curage des égouts tous les 3 à 5 ans pour prévenir les bouchons, les mauvaises odeurs et les risques d'engorgement.
Et à la demande du Conseil de Copropriété, l'offre de la société LOUIS LE DEBOUCHEUR qui a procédé à ce travail fin 2023, a été mise à jour : €8.026,32TVAC

L'Assemblée donne son accord pour ce curage à financer à travers le fonds de réserve à valider en novembre 2025.

g. Installation de caméras de surveillance - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic informe l'assemblée que 4 caméras sont présentes dans les garages mais que la qualité d'image n'est pas bonne et que pour un visionnage, il est nécessaire de rester sur place, accompagné de la société qui s'est chargée de leur installation (PRO SATELLITE). Le Syndic propose dès lors de remplacer ces 4 caméras avec un accès possible à distance (via la ligne internet).

i. Choix de l'offre

Offre de la société ADSK : 5.559,70 €
Offre de la société PRO SATELLITES pour le placement d'une caméra avec visionnage à distance : €921,54TVAC

L'Assemblée souhaite postposer ce point à une prochaine assemblée.

ii. Souscription au contrat Internet PROXIMUS – majorité absolue

Le Syndic informe donc qu'il n'est pas nécessaire de souscrire à un contrat Internet vu les 3 lignes disponibles

iii. Financement

Point non relevant

13. installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

a. Recensement

Le Syndic procède à un recensement sur un intérêt pour le placement de bornes de recharges.

b. Propositions d'audit et financement – majorité absolue

Le Syndic pensait soumettre une proposition d'audit pour l'installation commune mais la société KELVIN & WATTS s'est rendue sur place et a étudié les lieux et remet offre directement.
Travaux prévus :

Local compteur :

- Installation du câble d'alimentation principal vers le coffret général.
- Fourniture et pose du coffret général contenant les protections principales.

Sécurité incendie :

- Fourniture et pose de boutons poussoirs "briser la vitre".
- Câblage résistant au feu type RF1h 1.5mm².
- Interface pour connexion à l'alarme incendie.
- Installation du plan des parkings à l'entrée (exigence des pompiers).

Réseau et connexion internet :

- Fourniture et installation d'un routeur 4G.
- Installation d'une armoire réseau contenant un switch.

- Pose de câble ethernet entre le routeur et l'armoire réseau.
- Installation des câbles d'alimentation électrique.
- Configuration et mise en service du réseau.

Load balancing :

- Installation, configuration et mise en service d'un load balancing Alfen.

Administratif et clôture du chantier :

- Gestion de projet.
- Dossier As-Built (schémas unifilaires et de position, circuits critiques, voies d'évacuations, etc.).
- Réception de l'installation par un organisme agréé.
- Formation de prise en main pour le syndic.

Mobilité électrique en copropriété :

- Travaux d'installation selon le document descriptif joint.

Options :

- Renforcement du compteur commun (partiellement réalisé et facturé par Sibelga).
- Fourniture et pose de chemins de câble (150 mm ou adaptés aux besoins).

Conditions générales :

- La zone du chantier doit être libérée avant démarrage des travaux.
- Travaux de réparation des murs et peinture non inclus.
- Garantie de 2 ans sur matériel, main-d'œuvre et déplacement.
- Mise à la terre du bâtiment supposée conforme.

Montant total du devis :
Montant HTVA : 32.790,00 €
TVA (6%) : 1.967,40 €
Total TTC : 34.757,40 €

L'Assemblée souhaite obtenir 2 offres supplémentaires.
Ce point est reporter à une prochaine assemblée

c. Installation d'un compteur SIBELGA (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic rappelle que selon SIBLEGA, le parking dispose déjà d'un compteur dédié :
L'immeuble en question dispose déjà d'un compteur parking avec les références suivantes :
EAN: 541448965000738817
Numéro de compteur: 51030692L&G

Ce compteur a une puissance électrique de 69,2 kVA (100A – 400V, tétraphasé).
D'après les relevés, la pointe quart-horaire enregistrée est d'environ 10 kW, ce qui signifie qu'une réserve d'environ 59 kVA est encore disponible.
Si vous le souhaitez, nous pouvons renforcer ce compteur à 160A en 400V, ce qui porterait sa puissance à 110 kVA. Pour toute augmentation au-delà de cette valeur, l'installation d'une cabine HT de type client serait nécessaire.

14. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

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

En ce qui concerne l'adoucisseur, le Syndic informe l'Assemblée que l'adoucisseur doit être remplacé. Bon nombre d'occupants se plaignent de la qualité de l'eau et des société spécialisées ont indiqué au Syndic que l'installation doit être remplacée.
Le Conseil de Copropriété est mandaté pour le choix de l'offre et le financement.

i. Entretien des toitures

Le Syndic a soumis l'offre de la société VIGO :

2. **Prix**

Forfait entretien de la toiture
Une prestation par an / Total par ans **990,00 € HTVA**
Option : applications d'un engrais sélectif sur la surface 1 année sur 2 ***570,00 € HTVA***
En cas d'annulation endéans les 24H du rendez-vous fixé pour la réalisation de l'entretien annuel, un coût de 150,00 € HTVA, vous sera demandé pour annulation tardive.

L'Assemblée donne mandat au Conseil pour le choix de l'offre finale.
Le Syndic se chargera d'obtenir 2 offres comparatives.

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.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du 01/01/2025 suite à l'envoi d'un seul courrier.

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 03/04/2025 le fonds de roulement s'élevait à €76.999,94
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 de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel

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

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €84.561,81
À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de €16.000,00 par des appels mensuels à compter du 01/01/2025.

L'Assemblée demande au Syndic d'établir un plan pluriannuel des travaux à soumettre l'année prochaine en assemblée

15. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - 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 €10.000,00htva/an

16. Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité, le Syndic Couet&Associés/Parte, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 à 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro 0898.261.372 et représenté par Olivier Blockhuys 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 19h00

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

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.