

**PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ACP HEYSEL C – MAGNOLIAS,  
(BCE 0850 236 672) AVENUE DE L'ARBRE BALLON, 26/28 À 1090 BRUXELLES,  
QUI S'EST TENUE LE 8 OCTOBRE 2020  
À 18H00 À BRUSSELS EXPO SALLE AUDI 2000 – PLACE DE BELGIQUE 1 À  
1020 BRUXELLES**

**1)- Présences - Quorum - Validité de l'assemblée.**

Sont présents ou représentés 120 propriétaires sur 334 possédant ensemble 2773 quotités sur 6300. Mais comme il s'agit d'une deuxième séance, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour.

**2)- Désignation du Président, de deux scrutateurs, et du Secrétaire de la séance.**

Sont désignés à l'unanimité des voix :

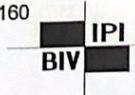
Président : M. Delvigne  
Secrétaire : Patel Immo, M. Elleboudt  
Scrutateurs : Mme Masson, M. Neagu

**3)- Rapport du syndic, et du Conseil de Copropriété. Situation des dossiers contentieux ; décharge à donner.**

- Pour rappel, tout changement d'adresse, de banque, de comptes en banque, de locataire, ou autres coordonnées doit être renseigné au syndic dans les plus brefs délais.
- Locataire E18 : cet occupant pose régulièrement des problèmes et ne respecte pas le voisinage (destruction de sa boîte aux lettres, écoute de la musique avec des baffles sur sa terrasse, visiteurs irrespectueux, agressivité, ...). Nous demandons à son propriétaire de prendre des mesures immédiates pour son expulsion.
- Sinistre assurance. Le syndic informe qu'il y a, à nouveau, eu beaucoup de sinistres cette année et que malgré le système mis en place pour les petits sinistres, (pas de déclaration en dessous de 3x la franchise, réparations en série des retours d'eau chaude, ...). Il faut tout de même souligner que l'attitude de certains copropriétaires qui « exagèrent » nuit à la bonne relation avec la compagnie.  
Il est également rappelé l'obligation pour tous les occupants de souscrire une assurance RC, indispensable en cas de responsabilité dans un sinistre.  
Il est une nouvelle fois rappelé que les placards de cuisine doivent disposer d'un panneau amovible pour accéder aux gaines. En cas de non-respect, les frais devront être supportés par le propriétaire de l'appartement concerné.
- Il y a eu de gros dégâts tempête et de nombreux plexi ont du être remplacés. Ce travail a pris énormément de temps car en plus du retard de l'assurance à cause du Covid, le prestataire DECOR GLASS qui dispose du stock n'était pas collaborant. Néanmoins, la réalisation des travaux de terrasse nous évitera ce genre de mésaventure à l'avenir.
- Le bilan de l'année du concierge, Olivier, est une nouvelle fois très positif. Il tient compte des remarques formulées et semble très apprécié des résidents. Il respecte convenablement les tâches et son planning même si des rappels doivent de temps à autre être faits.
- Il y a encore certains problèmes avec les caméras qui doivent être réglés.  
Un devis pour le placement de caméras supplémentaires à l'extérieur du bâtiment a été demandé car trop souvent des occupants jettent par les balcons toutes sortes de choses

Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart

 RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160  
E-mail : info@patelimmbo.be Tél. : 02/652.13.57

  
**IPI**  
**BIV**  
INSTITUT PROFESSIONNEL  
DES AGENTS IMMOBILIERS  
BEDRIJFSSCHOOL VAN  
NATUURONDAMELAAND

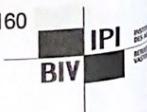
(poubelles, mégots, pierres ; ...) et le placement de ces caméras serviraient à pouvoir identifier les fautifs.

- Les traitements anti-cafards réalisés par ERADICATION se sont très bien déroulés et le résultat est probant. Le Conseil et le syndic remercient vivement les copropriétaires et les locataires pour leur très bonne collaboration pour les accès aux appartements. Le syndic et le Conseil tiennent à remercier particulièrement Madame Demoulin qui consacre énormément de temps à organiser les plannings des traitements et les accès aux appartements aux heures choisies.
- Le dossier des antennes a été finalisé et les loyers (25.000 €/an !!) sont convenablement payés. Il n'y a encore aucun travail ou placement réalisé jusqu'à présent car leur projet est toujours à l'étude. A ce jour, le contrat a déjà rapporté 56.250€.
- Le remplacement du retour d'eau chaude des colonnes a été effectué avec succès dans toutes les colonnes. Nous constatons déjà une nette amélioration. Ces travaux ont pu être réalisés grâce à la bonne collaboration des occupants et à l'implication de M. Delvigne pour assurer les accès dans chaque appartement.
- Conformité ascenseur : les attestations ont enfin été remises par ATK, le dossier est en ordre.
- Un acte de vandalisme a été perpétré au sein du hall commun (tags, destruction de la porte du local gérance, ...). Un dossier a été ouvert auprès de l'assurance car les frais engendrés sont conséquents. Plainte a été déposée auprès de la Police.
- Rappel concernant les portes palières d'appartement. En cas de renouvellement, les portes remplacées doivent garder strictement le même aspect et la même teinte qu'initialement.
- Ascenseurs : tel que prévu plusieurs patins et garnitures de patins ont été remplacés aux derniers ascenseurs.
- Rappel du tri des poubelles et nouvelle politique BXL Propreté. A noter qu'un occupant de la résidence a reçu une amende de 100 € de Bruxelles Propreté pour le non-respect du tri.
- Tel que prévu, le jardinier a placé une clôture rigide au niveau du Delhaize et les frais ont bien été répartis.
- La parlophonie a été remplacée avec succès. Un seul appartement a posé problème car la gaine était pliée mais tout s'est très bien déroulé dans l'ensemble. Plusieurs boutons pousoirs (pour rappel, ils servent de relais) ont du être remplacés.
- Travaux voiries : nombreuses complications engendrées par ces travaux mais les occupants ont été informés. De plus l'accès de plusieurs fournisseurs a également posé problème.
- Rappel concernant les panneaux glasal (panneau de revêtement entre les châssis) : en cas de changement, ils doivent être repeint comme à l'initial.
- Nous avons reçu cette année nombre de remarques concernant des infiltrations dans certains garages. La seule solution est de refaire une étanchéité complète des parkings et jardins au-dessus des garages ce qui représente un budget colossal.  
Pour rappel, une précédente AG avait refusé toute intervention.
- Beaucoup de remarques ont été formulées par les occupants au sujet du nettoyage, nous y reviendrons au point 11.
- En accord avec le CC, il a été procédé au renouvellement des barrières. Les réparations nécessitaient un coût d'environ 4000€ sans aucune certitude dans le temps ni aucune garantie. De plus le prestataire Automatic System n'entretien plus ces installations. Plusieurs offres ont été demandées et le choix s'est porté sur la firme Portomatic au prix de 13.000€ pour les 2 barrières, qui garantissait le meilleur matériel (cycles). A nouveau, étant donné les mesures sanitaires actuelles, il n'a pas été évident de mettre tout ceci en place mais les nouvelles barrières ont été placées ce jour.
- Nombreux occupants en ont profité pour se garer sans vergogne devant l'entrée. Suite au renouvellement des barrières ce problème pourra dorénavant être maîtrisé et tout accès sera coupé aux occupants stationnant devant l'entrée.
- Pour rappel, les parkings jours sont destinés au parcage de véhicule et qu'un seul véhicule est autorisé par emplacement.

Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart



RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160  
E-mail : info@patelimmo.be Tél. : 02/652.13.57



- Suite à des pannes récurrentes, la porte de garage -1 a été complètement renouvelée, la porte était d'origine et le moteur était hors d'usage. Plusieurs offres ont été demandées et les travaux ont été exécutés par OTIS au prix de 8146€.  
La porte -2 présentait des pannes récurrentes également, mais tout a été réglé.
- Nombreux boutons d'étage ont du être remplacés dans les ascenseurs et en accord avec le CC, OTIS a procédé au renouvellement des boutons dans les ascenseurs par un système plus solide et résistant.
- Information concernant les bornes électriques : pour info, 2 bornes se trouvent dans la rue De Heyn et au Delhaize. Si un propriétaire souhaite placer une borne spéciale dans son garage, un dossier complet doit être remis à la gérance et avalisé par le SIAMU et l'IBGE et sera soumis à l'AG.
- Pour rappel, les appels de fonds sont payés trimestriellement tel que le prévoit les statuts de la résidence. Les paiements mensuels sont donc interdits pour les charges ordinaires.
- Il a été décidé de mettre à disposition du local gérance un terminal Bancontact afin de faciliter tous les paiements (PJ, plaquette, ...) et de supprimer autant que possible le paiement en liquide.
- Il est rappelé que les problèmes de voisinage doivent être signalés au service de médiation de Jette, instance qui a été créée dans le but de régler ces problèmes.

**Dossiers contentieux propriétaires:**

- Askan : résolu
- DB Consult : résolu après vente publique
- Delferière : mise en vente publique et ACP prioritaire ; créance a été notifiée au notaire
- Doumen : résolu
- Gatto : en cours et en voie de solution suite accord de paiements par administrateur judiciaire
- Dupont (garages 128-150-180-181-182) : résolu
- Guclu : résolu
- Linonghi : en voie de régularisation
- Nkono : en voie de régularisation
- Tajouri : délai jusqu' au 31/12/2020

**Dossiers contentieux :**

- Dossier Property : conclusions ont été remises par les parties, et les plaidoiries seront fixées à une date à préciser par le Tribunal.
- Dossier ISTA : terminé par accord entre parties. Ista a accepté résiliation du contrat et a fait une note de crédit de 30.599,68 €.
- Dossier APC : terminé par condamnation de APC à 1080 € + tous les frais de procédure. Et le contrat de 1960 €/an est supprimé. Le traitement se fait par la firme Eradication (sans frais supplémentaires) car compris dans le contrat de traitement anti-cafards



**Rapport Conseil de Copropriété :**

M. Delvigne donne les précisions suivantes :

- L'AG a dû avoir lieu dans cette salle vu les conditions imposées par la réglementation de distanciation sociale, et les AG doivent être tenues avant le 30/11/2020. Mais cela permet de voter les travaux et de ne pas devoir les reporter ce qui aurait provoqué une indexation importante de ceux-ci. Les 10.000 € de frais de salle sont donc non seulement inévitables mais justifiés, vu les circonstances.
- Le conseil de copropriété est un trait d'union entre l'assemblée et le syndic.
- Mme Gillis, commissaire aux comptes a fait un travail parfait.
- La situation des impayés est parfaitement suivie par le syndic et le résultat est remarquable.
- Les portes du garages ont dû être remplacées (après plus de 40 ans de service), de même que les barrières du parking.
- Des travaux importants ont du être effectués (renouvellement parlophonie, renforcement éclairages des paliers pour être conforme à la loi, remplacement des colonnes d'eau chaude) mais tous ces travaux ont pu être pris sur le budget ordinaire.
- Les boutons des ascenseurs présentaient un défaut (collerette se désintégrait) et chaque bouton devant être refixé revenait à 175 € (et il y a 168 boutons intérieurs en tout !) Le syndic est parvenu à obtenir d'Otis que la totalité des boutons soit remplacée pour moins de 10.000 €, ce qui a fait gagner plus de 20.000 € à la copropriété, car les remplacer au fur et à mesure aurait coûté plus de 30.000 €.

Vote au sujet du rapport du syndic et du conseil de copropriété : approuvé à l'unanimité des voix.

L'AG donne ensuite décharge au Conseil de copropriété et au syndic à l'unanimité des voix pour leur gestion.

**4)- Rapport de la commissaire aux comptes, et décharge à donner à la commissaire aux comptes.**

Le rapport a été transmis avec la convocation.

Un vote a lieu et à l'unanimité des voix sans abstention ni vote contre, l'AG approuve le rapport et donne décharge à la commissaire aux comptes.

**5)- Approbation des comptes, du bilan et de la répartition individuelle de l'exercice 2019.**

L'AG approuve les comptes, le bilan et la répartition individuelle de l'exercice 2019.

Vote : unanimité des voix sans abstention ni votes contre.

**6)- Accord pour mainlevée de la saisie immobilière pratiquée contre M. Guclu.**

Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart

RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160

E-mail : info@patelimmobilier.be Tél. : 02/652.13.57



Une saisie avait été pratiquée sur l'appartement et le box de garage de Monsieur GUCLU, à la requête de l'ACP, en exécution du jugement du 8 août 2018 (transcrite au bureau des hypothèques Bruxelles 3 réf 50-T-14/02/2019-01945).

Monsieur GUCLU ayant réglé les sommes dues en vertu de ce jugement, il y a lieu de donner mainlevée de la saisie que celle-ci justifiait. L'AG donne mandat au syndic pour signer la demande de mainlevée.

L'ACP se réserve évidemment la faculté de procéder à une nouvelle saisie de l'appartement et du box de garage de Monsieur GUCLU au cas où celui-ci devait rester une nouvelle fois en demeure de payer les charges échues depuis cette décision

Le même accord est donné pour la mainlevée contre TAJOURI :

Une saisie avait été pratiquée sur l'appartement et la cave de Monsieur et Madame TAJOURI - SAMLALI, à la requête de l'ACP, en exécution des jugements du 8 août 2018 et 17 juillet 2019 (transcrite au bureau des hypothèques Bruxelles 3 réf 50-T-07/10/2019-12855).

Pour autant que la totalité des sommes dues en vertu de ces jugements, les frais d'exécution et les frais du Notaire désigné pour la vente soient payés, il y a lieu de donner mainlevée de la saisie. L'AG donne mandat au syndic pour signer la demande de mainlevée.

L'ACP se réserve évidemment la faculté de procéder à une nouvelle saisie de l'appartement et de la cave au cas où Monsieur et Madame TAJOURI SAMLALI devaient rester une nouvelle fois en demeure de payer les charges échues depuis ces décisions.

**Vote :** unanimité des voix sans abstention ni votes contre.

**7)- Décharge à donner à Patel Immo pour les comptes 2019, leur répartition individuelle et le bilan.**

L'AG donne décharge à Patel Immo pour les comptes 2019 et leur répartition individuelle.

Vote : unanimité des voix sans abstention ni votes contre.

**8)- Dossier travaux des garde-corps et bétons des terrasses. Exposé de l'architecte. Décision à prendre concernant le choix du vitrage et choix du financement. Désignation d'un administrateur pour gérer le dossier travaux (gestion technique et financière).**

M. Van Assche donne les précisions suivantes :

Le permis d'urbanisme a été introduit et accepté pour un vitrage clair ainsi qu'une remise en peinture plus claire. La couleur du garde-corps est en aluminium classique.

L'option vitrage transparent est l'option la moins onéreuse.

Une demande avait été faite pour des garde-corps comme au Mistral (30/32av de l'Arbre Ballon) mais le modèle revenait à 50€ de plus par mètre courant (et il y en a plus de 3000).

Le poids supplémentaire (verre au lieu de plexi) n'impactera pas la stabilité du bâtiment.

Il y a une garantie décennale.

Les séparations terrasses sont en vitrage opalin.

La hauteur des balustrades est de 1.20 m à partir du sol.

Il y aura une réunion chaque semaine entre l'architecte et l'entrepreneur. Le conseil de copropriété et/ou le syndic participeront à certaines réunions s'ils l'estiment nécessaires.



Les occupants qui auraient des problèmes à signaler, doivent le faire par écrit (déposer un mot dans la boîte gérance 294) afin que leur demande puisse être débattu avec l'entrepreneur.

En aucun cas ni le syndic, ni le conseil de copropriété ne sont habilités pour intervenir dans un problème technique, car c'est le rôle de l'architecte.

Le dossier complet et le descriptif ont été envoyés à chaque propriétaire avec le décompte 2019 en date du 25 février 2020.

Ensuite l'architecte répond aux différentes questions posées par les copropriétaires.

#### **Choix du vitrage :**

Vote : le vitrage transparent est accepté à l'unanimité des voix moins MM. Neagu (2x), Papadopoulos, Ridole, Tabery.

#### **Choix du financement :**

Il y a trois possibilités, soit 5/7/10 ans.

Il faut que se dégage une majorité de plus de 50% pour un seul des modes de financement proposé, raison pour laquelle le Président doit procéder au vote en deux étapes.

Afin de déterminer la proposition ayant le moins d'adeptes, un premier vote a lieu à mains levées, duquel apparaît que le financement sur 5 ans n'intéresse que très peu de copropriétaires.

Les scrutateurs attestent ce point.

Ensuite a lieu un vote écrit à lieu afin de déterminer la préférence entre 7 & 10 ans.

#### **Le résultat est le suivant (en quotités):**

7 ans			10 ans		
Oui	Non	Abstentions	Oui	Non	Abstentions
1437	347	118	948	994	129
80.55%	19.45%		48.82%	51.18%	

Détail des votes :

#### Ont voté contre le financement sur 7 ans :

Juncker (x2), Konstantinof, di Bella, de Naeyer, Volont, Sezer, Adam, Coolen, Guillain, Tihon, Paulis, Jazae, Michiels, Rombouts

#### Se sont abstenus pour le financement sur 7 ans :

Beausacq, Leblois, Guclu, Warocquiers, Griffin, Serrano, Debersacq,



Ont voté contre le financement sur 10 ans :

Tihon, Paulis, Jazae, Michiels, Rombouts

Masson, Spevak, Fofana, Delvigne (x2), De Schuyter, Dumont, Robe, De Graeve, Van Handenhove, Desruelles, Keffi, Vermeere, Tihoux, Demoulin, Maus, Vrajitou, Abram, Caillau, Martins, Vase, James, Detrain, Uyttendoef, Elleboudt, Delsemme, Hanssens, Scharlaecken, Simon, Snoek, Cornut, Rostami, Borgers, Ridole, Harlepin,

Se sont abstenus pour le financement sur 10 ans :

Beausacq, Leblois, Guclu, Warocquiers, Griffin, Serrano, Debersacq, Mouna

**Financement total de 3.000.000 € sur base de 6292 quotités.**

**Le financement débute le 1/1/2021 et se termine le 31/12/2027**

durée et taux	capital	intérêts	total
7 ans à <b>1,97%</b>	3.000.000 €	214.060,50 €	3.214.061 €

Type de lot + quotités		Soit à payer cash avant le 31/12/20	Soit par mensualité
type	quotité	Montant total	<b>7 ans</b>
A	22	10.489,51 €	133,79 €
B	28	13.350,29 €	170,27 €
C	28	13.350,29 €	170,27 €
D	17	8.105,53 €	103,38 €
E	11	5.244,76 €	66,89 €
F	23	10.966,31 €	139,87 €
G	21	10.012,71 €	127,70 €
H	10	4.767,96 €	60,81 €
I	15	7.151,94 €	91,22 €
J	24	11.443,10 €	145,95 €
K	21	10.012,71 €	127,70 €
REZ B	30	14.303,88 €	182,43 €
REZ C	29	13.827,08 €	176,35 €
REZ G	21	10.012,71 €	127,70 €
REZ H	11	5.244,76 €	66,89 €
REZ I	15	7.151,94 €	91,22 €



Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart  
 RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160  
 E-mail : info@patelimm.be Tél. : 02/652.13.57

REZ J	24	11.443,10 €	145,95 €
REZ K	24	11.443,10 €	145,95 €
A26	15	7.151,94 €	91,22 €
B26	15	7.151,94 €	91,22 €
C26	17	8.105,53 €	103,38 €
D26	17	8.105,53 €	103,38 €
F26	18	8.582,33 €	109,46 €
G26	14	6.675,14 €	85,14 €
H26	15	7.151,94 €	91,22 €
K26	23	10.966,31 €	139,87 €
GAR	2	953,59 €	12,16 €

Les deux appels de fonds travaux seront versés au fonds travaux, pour lequel un nouveau compte bancaire a été ouvert. Le troisième appel de fonds travaux initialement prévu n'aura pas lieu mais sera puisé dans le fonds de réserve.

Il est insisté sur le fait que l'argent que vous versez sur ce compte reste à la copropriété car ce compte appartient à la copropriété uniquement.

Une lettre circulaire est jointe au présent PV afin de connaître les copropriétaires désirant payer cash (c'est-à-dire que le montant à payer doit être sur le compte avant le 31/12/2020). Il est important que ceux qui comptent payer cash renvoient ce formulaire de sorte que la banque puisse établir le crédit à financer.

Ensuite il faudra payer la somme due AVANT le 31/12/2020, car passé cette date tous les propriétaires restants seront d'office inscrits au financement bancaire.

Dès que le financement a démarré, il ne sera plus possible de faire marche arrière durant les 7 ans que dureront le financement.

Par courrier du 7/10/2019 Belfius a confirmé qu'il n'y avait pas d'obligation de souscrire une assurance couvrant le financement, mais le dossier ne peut être introduit qu'après la décision de la présente AG.

Cette assurance pour 7 ans reviendrait à 50.142,24 €, et le syndic préfère que soient reprises les conditions suivantes (uniquement imposé par l'assureur Atradius au cas où cette assurance s'avèrerait nécessaire), et ce afin d'éviter de devoir convoquer une nouvelle AG pour ce faire.

#### DECISION A INDICER POUR ASSURANCE EVENTUELLE ASTRADIUS

##### Détermination du mode de financement des travaux :

- Financement à concurrence de 3.000.000 €

A l'unanimité des voix, sans vote contre ni abstention, l'assemblée décide :



Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart

RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160

E-mail : info@patelimm.be Tél. : 02/652.13.57



- a) de contracter un emprunt de 3.000.000 € auprès de la banque BELFIUS (dont à déduire la somme des paiements effectués par les copropriétaires payant comptant leur quote-part dans le coût des travaux).
- b) D'accorder la faculté aux copropriétaires qui souhaiteraient déroger à l'emprunt collectif, d'effectuer, pour le 31 décembre 2020 au plus tard, le paiement comptant de leur quote-part de l'emprunt de 3.000.000 € décidé par l'Assemblée Générale.
- c) De donner mandat au syndic pour signer tous documents au sujet de l'emprunt.

- **Durée du financement : 7 ans(tableaux comparatifs remis avec la convocation à l'assemblée)**

Par 1437 voix pour, 347 voix contre et 118 voix d'abstentions l'assemblée opte pour une durée d'emprunt de 7 ans.

- **Couverture par assurance du financement souscrit auprès de Belfius.**

- Tous les propriétaires doivent participer au coût de l'assurance (logique car en cas de non paiement sans assurance, les frais de procédure ou les sommes irrécupérables seraient également à charge de tous les copropriétaires)
- Le syndic a mandat pour signer tous documents au sujet de l'assurance.
- Le coût unique de l'assurance ne peut être déterminé actuellement €, le coût final dépendant du nombre de participants à l'emprunt.
- La clause suivante est précisée :

Défaillance des copropriétaires dans les charges de remboursement du prêt.

« L'Association des Copropriétaires, représentée par son Syndic, avertira Atradius Credit Insurance n.v. en cas de défaut de paiement de trois appels de charges mensuels consécutifs ou non, ou d'un appel de charge trimestriel depuis plus de nonante jours, relatifs au remboursement de la quote-part du prêt par un copropriétaire, dans le remboursement du prêt voté par l'Association des Copropriétaires aux termes de la présente assemblée générale.

Faute pour le copropriétaire défaillant d'avoir apuré son retard dans les délais qui lui sont impartis, son dossier sera transféré à l'assureur-crédit Atradius Credit Insurance n.v. aux fins d'indemnisation et de recouvrement. Tous les droits et actions de l'Association des Copropriétaires relatifs à la créance (présents et futurs) faisant l'objet de l'assurance sont transférés à Atradius Credit Insurance n.v. qui a indemnisé, même partiellement, l'Association des Copropriétaires conformément à l'article 75 de la loi du 25.06.1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

Chaque copropriétaire reconnaît expressément que la désignation d'Atradius Credit Insurance n.v. en tant que cessionnaire des droits de l'Association des Copropriétaires, après l'introduction du sinistre (dans le cadre de la police d'assurance-crédit à souscrire par l'Association des Copropriétaires afin de couvrir les défauts de paiement des appels de charges mensuels ou trimestriels relatifs au remboursement de la quote-part du prêt), lui sera suffisamment faite par l'envoi à son adresse (ou son siège social s'il s'agit d'une personne morale) d'une lettre recommandée émanant du cédant (l'Association des Copropriétaires) ou du cessionnaire (Atradius Credit Insurance n.v.). Dès réception de cette lettre, le copropriétaire défaillant s'engage à effectuer tous ses versements mensuels ou trimestriels, relatifs au remboursement de sa quote-part du prêt, en faveur du cessionnaire ».



A l'unanimité des voix, sans vote contre ni abstention, l'assemblée confirme ces différents points.

#### Désignation d'un administrateur pour gérer le dossier financier des travaux.

M. Delvigne revient sur la lettre calomnieuse et diffamatoire qu'il a reçu personnellement de M. Carmona qui le mettait en garde vis-à-vis du syndic. Il rappelle que le conseil de copropriété est bénévole, et que le syndic effectue beaucoup de prestations qui ne sont pas facturées. A titre d'exemple il relate la difficulté pour introduire le permis d'urbanisme, nécessitant les coordonnées précises de chaque propriétaire et son numéro national. Le syndic s'est évertué des mois durant pour récolter et rechercher toutes ces informations, de sorte que le permis puisse être introduit en bonne et due forme, et dans les délais. Ce travail a été exécuté bénévolement par le syndic, mais la commune de Jette a demandé 8.000 € (!) pour simplement centraliser les renseignements et données fournies par le syndic. C'est le syndic qui a fait le boulot, et la commune qui se fait payer. Cela devait se savoir aussi. Suite à ces calomnies et accusations diverses le syndic a adressé un courrier au conseil de copropriété demandant qu'un administrateur soit désigné pour la gestion des travaux. Mais le conseil de copropriété a refusé cette situation, raison pour laquelle un vote est soumis à ce sujet à l'AG. Or, il n'y a aucun candidat.

Le Président demande ensuite de passer au vote, et à l'unanimité des voix sans votes contre ni absences le syndic est mandaté pour assurer la gestion financière des travaux tels que repris sur le tableau général de l'architecte transmis à chacun précédemment.

#### 9)- Dossier Proximus : installation de la fibre optique.

Après un départ chaotique avec les sous-traitants de Proximus, les travaux se sont finalement bien déroulés.

Pour rappel, la fibre est placée partout dans la résidence, à chaque palier, un boîtier est placé dans la gaine technique réservée à cet effet.

Si un occupant souhaite placer la fibre optique dans son appartement, le technicien Proximus a l'obligation d'utiliser les gaines encastrées.

Si pour une quelconque raison, ce procédé ne fonctionnait pas, il est obligatoire de prévenir le syndic et/ou le conseil de copropriété préalablement et par écrit.

Toutefois, de nombreux occupants ont déjà fait placer la fibre optique dans leurs appartements avec succès.

Il semble y avoir un problème avec deux appartements le J6 (James) et le K1 (Mucaj).

Vote : unanimité des voix sans abstentions ni vote contre.



Rixensart, le 08 octobre 2020

**10)-Approbation du nouveau Règlement général de copropriété et du ROI. (Pour rappel : ces documents sont envoyés en PDF sur simple demande).**

Les dernières modifications n'ont pas encore été incluses par le bureau de juristes, malgré plusieurs rappels.

11

Sitôt que les dernières modifications auront été reprises, le nouveau règlement de copropriété et le R.O.I. sera établi (il comporte déjà 93 pages et pourra être transmis à ceux qui en font la demande) afin d'être mis au vote à la prochaine AG.

**11)-Aperçu des contrats en cours et décisions à prendre.**

Le syndic donne l'aperçu des contrats en cours, et commente la situation.

Contrats	Description
PATEL IMMO	Syndic
BRUNO BOUCQUEY	Entretien jardin
BRUXELLES-PROPRETE	Déchets
A.T.K.	Contrôle Ascenseurs
EUROBROKERS / ALLIANZ	Courtier / Assurance
ISTA	Location compteurs eau / relevé consommation
TORMAX	Entretien portes entrées
FINCOEUR OLIVIER	Concierge
HYDROJET	Entretien égouts
ERADICATION	Dératisation et traitement anti-cafards
ANSUL	Entretien extincteurs
RABOSO > remplacé par Clair Vitres	Entretien immeuble
LAMPIRIS	Fournisseur électricité / gaz
HYDROBRU (devenu VIVAQUA)	Fournisseur eau
T.E.M	Entretien chaufferie
OTIS	Entretien ascenseurs – portes de garages
DE GREEF	Badges
KARCHER (en remplacement de Nilfisk)	Autolaveuse
BELFIUS	Banque
PROXIMUS	Téléphonie
ACERTA	Secrétariat Social
IDEWE	Contrôle Médical

Suite aux nombreuses remarques des occupants, et en l'absence de réactions de la firme Raboso, le conseil de copropriété propose de la remplacer par la firme Clair Vitres au prix de 5370 €/mois.

Dossier ISTA : suite à la procédure judiciaire entamée contre ISTA un arrangement amiable a pu être trouvé, et ISTA a accepté de mettre fin au contrat au 31/12/2020. Le syndic a obtenu le remboursement du contrat de 2019, soit 30.599,68 €.



Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart  
RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160  
E-mail : info@patelimm.be Tél. : 02/652.13.57



IPI  
BIV

INSTITUT PROFESSIONNEL  
DES AGENTS IMMOBILIERS  
BEREOPENROTINAT VAN  
WONINGEN EN GRONDSTOFFEN

Rixensart, le 08 octobre 2020

Une demande d'offre a été faite auprès de Caloribel et il a été demandé à ISTA de remettre offre, mais surtout de revoir ses prix. Après des mois de négociations, le syndic est parvenu à avoir une nouvelle offre de ISTA pour les 8 années à venir et à MOITIE PRIX du montant payés les 10 années précédentes ! Le nouveau contrat est de 15.746,17 € (au lieu de 30.599,68 €) et a une durée de 8 ans.

Tous les calorimètres et compteurs seront remplacés (compris dans le prix) mais si des vannes avant ou après compteurs doivent être remplacées elles le seront à raison de 16.82 €/vanne facturés privativement.

Vote : unanimité des voix sans abstentions ni vote contre

### 12)- Budget ordinaire et fonds de réserve du 2<sup>ème</sup> semestre 2020 (tableau au verso de la présente).

Il est décidé de maintenir le même budget. Celui-ci n'a plus été augmenté depuis 2015.

Budget ordinaire 2<sup>ème</sup> semestre 2020

	Appartements (5788 quotités)	Garages (504 quotités)
3e trimestre 2020	157.500 €	5.000 €
4e trimestre 2020	157.500 €	5.000 €
soit par quotité	27.22 €	9.92 €

Budget Fonds de réserve 2<sup>ème</sup> semestre 2020

	Appartements (5788 quotités)	Garages (504)
3e trimestre 2020	20.000 €	0 €
4 <sup>o</sup> trimestre 2020	20.000 €	0 €
soit par quotité	3.46 €	0 €

Vote : unanimité des voix.

### 13)- Budget ordinaire et fonds de réserve du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Budget ordinaire 1<sup>er</sup> semestre 2021

	Appartements (5788 quotités)	Garages (504 quotités)
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	157.500 €	5.000 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2021	157.500 €	5.000 €
soit par quotité	27.22 €	9.92 €

Budget Fonds de réserve 1<sup>er</sup> semestre 2021

	Appartements (5788 quotités)	Garages (504 quotités)
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	20.000 €	0 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2021	20.000 €	0 €
soit par quotité	3.46 €	0 €

Vote : unanimité des voix.



Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart  
 TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160  
 E-mail : info@patelimmob.be Tél. : 02/652.13.57



**14)- Nomination des membres du Conseil de Copropriété. Les candidatures sont à envoyer au syndic avant le 25 mars 2020.**

Sont élus :

Président : M. Delvigne : unanimité des voix sans absentions ni votes contre

Assesseurs : Mme Demoulin : unanimité des voix sans absentions ni votes contre

Mme di Bella : non soumis au vote car absente.

M. Detrain : unanimité des voix sans absentions ni votes contre

M. Paulis : unanimité des voix sans absentions ni votes contre

**15)-Nomination du commissaire aux comptes.**

Mme Gillis est réélue au poste de commissaire aux comptes, à l'unanimité des voix, sans abstention ni votes contre.

**16)-Renouvellement du mandat du syndic.**

Le mandat du syndic est reconduit jusqu'au 31/5/2021 ou la prochaine AG si celle-ci ne pouvait être tenue avant cette date.

Vote : unanimité des voix sans ni votes contre ni abstention.

La séance est levée à 21h.

Le président, les scrutateurs attestant le résultat des votes,

J. Delvigne

Mme Masson

M. Neagu

le syndic, Patel Immo

P. Elleboudt

\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*



Rue Robert Boisacq 9B - 1330 Rixensart  
RPM Nivelles - TVA BE : 0891096636 IPI/BIV : 101 749 RC & CAUT AXA730390160  
E-mail : info@patelimmobrussels.be Tél. : 02/652.13.57

