



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Wavre, le 01 février 2024

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "EUROPE" (BCE : 0840.586.063)
RUE DAUTZENBERG 50 A 1050 BRUXELLES.**

L'an 2024, le jeudi 01 février à 18h00, dans la salle « PRESTIGE » de TOPOS LOUISE, avenue Louise, 367 à 1050 Bruxelles, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE "EUROPE" s'est réunie Assemblée Générale Statutaire, à la suite de la convocation du Syndic faite par courrier en date du 10 janvier 2024.

La séance est ouverte à 18h00.

Le Syndic, Dynamic Services, est représenté par Monsieur SIPURA Thibault et Mr HENNES Fabrice.

DÉLIBÉRATIONS

1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :

Il est constaté que 17 Copropriétaires sur 33 soit 512 quotités sur 1.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

2. Nominations du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :

L'Assemblée élit unanimement Mr Golstein à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 08 février 2023 :

Le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 08 février 2023 est unanimement approuvé.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de l'Assemblée puisqu'il aborde les points réalisés et à réaliser.

5. Comptes :

5.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Le Syndic a déposé à Madame Ozdemir la farde des Comptes.

Madame Ozdemir a vérifié partiellement les comptes, mais requière 1 mois supplémentaire pour finaliser la vérification.

Si à la fin de ce délai, aucune remarque n'est émise de sa part, les comptes seront approuvés.

Mme Bousbaine signale une erreur dans le relevé d'index Eau.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de vérifier les relevés d'eau 2022, 2023 et 2024 afin de comparer si c'est la consommation ou le prix qui a fortement augmenté.

Si, la consommation d'eau est approximativement la même, la cause sera une forte augmentation du prix.

Si, la consommation d'eau a augmenté, il faudra investiguer si une fuite n'est pas présente au sein de l'immeuble.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement ce qui précède.

5.2 États des procédures en cours :

- [REDACTED] A qui est redevable de 5.853,96 € envers la Copropriété.
 - La somme due sera récupérée lors de la finalisation du dossier de succession.
- [REDACTED] qui est redevable de 3.473,55 € envers la Copropriété.
 - La somme due sera récupérée selon un plan d'apurement sur une période de 6 mois.
- [REDACTED] qui est redevable de 3.895,42 € envers la copropriété.
 - La somme due sera récupérée selon un plan d'apurement sur une période de 6 mois.
- [REDACTED] qui est redevable de 3.979,62 € envers la copropriété.
 - La somme due sera récupérée selon un plan d'apurement sur une période de 6 mois.
- [REDACTED] qui est redevable de 1.862,43 € envers la Copropriété.

Pour rappel :

Nous avons actuellement un propriétaire dans l'ensemble qui refuse de payer la totalité de l'appel de fonds de réserve comme stipulé dans le mode de financement.

Pour remettre les choses dans leur contexte :

Nous avons voté pour l'installation d'une chaudière d'une valeur d'environ 100 000 €, alors que le fonds de réserve s'élevait à 60 000,00 €.

En conséquence, nous avons voté en faveur de l'augmentation de l'appel de fonds de réserve à hauteur de 60 000,00 €, répartis sur les 3 premiers trimestres (soit 60 000,00 €/3 = 20 000,00 €) et de revenir à l'appel initial au 4ème trimestre à hauteur de 5 000,00 €.

Le problème réside dans le fait que ce Copropriétaire signale qu'il manque un "S" au mot trimestre et refuse donc de payer sa quote-part des 60 000,00 € pour les 3 premiers trimestres, argumentant que sans le "S", l'appel de fonds ne s'applique qu'au 1er trimestre.

Le Copropriétaire a donc décidé d'accepter un appel de fonds de réserve de 20 000,00 € au 1^{er} trimestre et d'appliquer ensuite un appel de fonds de 5 000,00 € pour les autres trimestres.

Mr Litteri jouit donc d'une chaudière à 100% en l'ayant partiellement financé.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement la compréhension de l'appel de Fonds de Réserve 2023 qui s'élevait à hauteur de :

1^{er} trimestre = 20.000,00 €

2^{ème} trimestre = 20.000,00 €

3^{ème} trimestre = 20.000,00 €

4^{ème} trimestre = 5.000,00 €

Par ailleurs, l'Assemblée accepte unanimement d'accorder un délai jusqu'au 14 février 2024 afin de « raisonner » Mr Litteri et le convaincre d'honorer le règlement total de ses charges.

Une fois ce délai passé, et si Mr Litteri ne régularise pas sa situation financière envers la Copropriété, l'Assemblée mandate unanimement le Syndic pour lancer la procédure de recouvrement des arriérés.

5.3 Approbations des Comptes au 30 septembre 2023 :

Les Comptes au 30 septembre 2023 sont unanimement approuvés sous réserve de remarques éventuelles du Commissaire aux Comptes, Mme Ozdemir, dans un délai de 1 mois après l'Assemblée Générale.

5.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes sous réserve de remarques éventuelles de la part de Mme Ozdemir, Commissaire aux comptes.

6. Travaux éventuels :

6.1 Isolation façade arrière et toiture :

- MF-CONTRACTORS :
 - Façade arrière (286 m2) = 57.076,00 € HTVA
 - Primes :
 - Isolation : 40 €/m2
 - Échafaudage : 30 €/m2
 - Toiture (284 m2) = 50.280,00 € HTVA
 - Primes :
 - Étanchéité : 70 €/m2
 - Isolation : 55 €/m2
 - Échafaudage : 30 €/m2

- VIMAR :
 - Ne remets pas les prix sans cahier des charges établis par un architecte.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement :

- Le devis de la firme MF-Contractors pour la façade arrière, la toiture et l'ajout des pignons latéraux arrière.
- Un expert sera mandaté pour le suivi de chantier.
Le choix de l'expert sera effectué dans 3 mois entre le Syndic et le Conseil de Copropriété.
- Un prêt sera contracté et les détails relatifs à ce dernier seront votés via une AG par visioconférence.
- Au niveau de la toiture, il faudra s'assurer que le « cabanon » ascenseur est compris dans le devis.

6.2 Réfection d'étanchéité façade avant :

- MF-CONTRACTORS :
 - Façade avant : 15.802,00 € HTVA
 - Primes :
 - Embellissement : 50 €/m2

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement :

- Le devis de la firme Mf-Contractors pour la réfection de l'étanchéité de la façade avant.
- La nomination d'un expert pour le suivi de chantier.
Le choix de l'expert sera effectué par le Conseil de Copropriété et le Syndic dans un délai de 3 mois.
- Souscrire à un prêt commun tous les détails seront transmis par mail et votés via une AG par visioconférence.

6.3 Placement luminaires MOON à détecteur de mouvement à chaque palier :

- TM ELEC :
 - 4.454,45 € HTVA
- DOURTE :
 - 4.805,00 € HTVA

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement le devis de la firme DOURTE.

Mode de financement : Fonds de Réserve

7. Mode de financement des travaux et fixations des appels de fonds courants et de fond de réserve - Budget :

Le Fonds de Réserve au bilan s'élève à 82.934,83 € au 31 décembre 2023.

Cependant, suite aux arriérés de certains Copropriétaires (25.213,82 €) et aux factures pas encore apurées, le total du compte courant et épargne s'élèvent à 61.306,37 €.

De plus, la facture de solde de la firme Elaerts d'un montant approximatif de 60.880,46 € hors frais extra doit encore être prélevé de ce total.

À la suite de ce qui précède, l'Assemblée décide unanimement d'alimenter le fonds de réserve comme suit :

1^{er} trimestre = 10.000 €

2^{ème} trimestre = 10.000 €

3^{ème} trimestre = 10.000 €

4^{ème} trimestre = 10.000 €

Le Syndic rappelle que le loyer de la loge est également versé sur le Fonds de Réserve.

L'Assemblée approuve unanimement le budget 2024.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture :

Néant.

9. Points demandés par des Copropriétaires et/ou Locataires :

9.1 Placement de panneaux solaires communs ou privés :

- ENERGY INITIATIVE (24 panneaux) : 15.839,00 € HTVA

Les avantages d'une telle installation sont multiples :

- Le remboursement des certificats verts sur une période de 10 ans, générant un revenu annuel de 1.567 € et permettant ainsi un remboursement complet de l'installation en une décennie grâce à ce régime spécifique.
- Les économies d'énergie résultant de l'autoconsommation pour les parties communes, principalement l'ascenseur.
- La participation au système de communauté d'énergie mis en place à Bruxelles, permettant la revente de l'énergie produite aux résidents de l'immeuble à un tarif inférieur au prix du marché. Ce processus est pris en charge et géré par l'opérateur, avec l'installation gratuite de compteurs intelligents par Sibelga pour faciliter le calcul. Cela profite aux résidents (coûts réduits par rapport au marché) et bien sûr à la Copropriété.
- Un retour sur investissement estimé à 7 ans par Bruxelles Environnement. Au-delà de cette période, tous les profits générés, y compris les certificats verts, contribuent au fonds de roulement. Il convient de noter que ce calcul prend en compte l'autoconsommation théorique, mais ne tient pas compte des bénéfices de la revente aux résidents.

À la suite d'une discussion, les Copropriétaires ont unanimement approuvé le projet d'installation de panneaux solaires sur le toit.

Toutes les démarches annexes seront incluses dans les charges de Copropriété.

Mais, le choix, du devis, aura lieu lors de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement ce qui précède.

9.2 Assurance :

« À la suite du sinistre ayant coûté près de 11.000 euros à la Copropriété - cf. le décompte du 3e trimestre 2023. Une gaine commune a lâché pour cause de vétusté. Les deux appartements concernés ont été indemnisés, mais il n'y a pas eu d'indemnisation pour les travaux relatifs à la gaine commune, m'avez-vous expliqué lors d'un échange téléphonique le 28 novembre 2023. Vous alliez vous renseigner sur notre assurance (ce genre de problème allant logiquement se multiplier dans le futur). Qu'en est-il ? »

- Les frais liés à ce sinistre ont été mal imputés. Un pourcentage du sinistre (approximativement 9.000,00 €) doit être récupéré en boni envers la Copropriété.
Ce montant sera reversé vers le Fonds de Réserve.
Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement ce qui précède.
- Mme Bousbaine signale une erreur d'imputation comptable concernant une indemnisation (nuitée hôtel) du sinistre repris ci-dessus.
La situation sera clarifiée.

9.3 Nettoyage :

« Quid d'un container orange (déchets alimentaires), à côté des containers noirs, jaunes et bleus, à la cave ? »

Ce point est unanimement refusé.

9.4 Boîtier sécurisé avec les clés :

« Pour le local des chaudières, pour l'ascenseur, pour la société de nettoyage, etc. Quand va-t-il être installé ? Un rappel de sa gestion serait aussi le bienvenu. »

- Boîtier à clé déjà placée dans le hall d'entrée de l'immeuble.

9.5 Peinture :

« La peinture des portes des appartements, des parties communes et de la cage d'escalier menant à la cave : une priorité ou pas, vu les priorités qui seront décidées en AG ? »

Ce point est unanimement refusé.

9.6 Grillage/ clôture jardin conciergerie :

« Demande de Madame Boelaerts d'un grillage dans le jardin de la loge (cf. votre mail du 25 août 2023) est toujours d'actualité, merci de l'inscrire aussi à l'ordre du jour de l'AG (cf. notre mail à Élodie Budo et moi-même, en tant que conseil de copropriété, mail daté du 19 octobre 2023). »

- AG HOME : 1.505 € HTVA
- Mme Boelaerts : proposition de 600 € afin d'effectuer le nécessaire.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement de procéder à ce travail à la prochaine AG et la réfection de la terrasse lorsque les travaux de façade seront terminés.

9.7 Prime Mme Boelaerts :

« Je demande que ma prime de 200 euros que je reçois chaque année de la part des Copropriétaires pour les nombreux services rendus, gestion de l'immeuble sur place soit augmentée et passe à 300 euros par an.

Actuellement c'est 200 e : 33 copros = **6, 06 euros** par copropriétaire (actuellement).

Je demande qu'elle passe à 300 euros, donc 300 euros : 33 copros = **9,09 euros**.

Après un tour de table, les Copropriétaires approuvent unanimement ce point.

10. Nominations Statutaires :

10.1 Nomination/Reconduction du Conseil de Copropriété :

Après un tour de table, les Copropriétaires nomme unanimement son Conseil de Copropriété qui sera constitué de :

- Mme Budo
- Mme Gayda
- Mme Faris

10.2 Nomination/Reconduction du Commissaire aux Comptes :

Après un tour de table, les Copropriétaires nomme unanimement Mme Ozdemir en tant que Commissaire aux Comptes de l'immeuble.

10.3 Nomination/Reconduction du Syndic :

Après un tour de table, les Copropriétaires reconduisent unanimement leur Syndic, Dynamic Services, représenté par Monsieur Sipura Thibault (+32 471 72 53 58 – thibault@dynamicsservices.be).

11. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h36.