

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale annuelle
 du 26 mars 2024**

Les copropriétaires de la « Résidence Les Colibris – Les Cygnes » se sont réunis en assemblée générale, le 26/03/2024 à la salle "Les Mouettes" Avenue du Chant d'Oiseaux 40 à 1150 Bruxelles.

Les convocations ont été envoyées par lettre recommandée sauf aux propriétaires qui ont demandé par écrit l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail (Art 3.87 §3).

Les propriétaires sont tenus de communiquer les modifications de leurs coordonnées, ainsi que celles des occupants des appartements et des garages.

A tout moment, les propriétaires, peuvent notifier par écrit au syndic les points qu'ils souhaitent voir inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande, si ces points ne peuvent plus être inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante (Art 3.87 §3).

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	128	Présent	
	126	Présent	
	128	Présent	
	139	Présent	
	32	Présent	
	91	Présent	
	155	Présent	
	160	Présent	
	107	Présent	
	171	Présent	
	139	Présent	
	86	Présent	
	285	Présent	
	73	Présent	
	16	Absent	
	137	Présent	
	139	Présent	
Copropriétaires : 16 / 17 Lots : 32 / 33	2112	2096	

01- Accueil des propriétaires

Description

Signature de la liste des présences. Les propriétaires communiquent ou confirment leurs coordonnées ainsi que celles des occupants des appartements et des garages.



02- Désignation du président de séance et du secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Description

L'article 3.87 §5 du code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire." Son rôle est d'assurer la tenue de l'assemblée en dirigeant les débats et en veillant que les discussions portent uniquement sur les points à l'ordre du jour.

Décision

A l'unanimité, Mr Leens est désigné président de l'assemblée. Le syndic assure le secrétariat de l'assemblée et en rédige le PV.

03- Vérification des présences et procurations

Description

Il résulte de la feuille de présence que l'assemblée est valablement constituée puisque 16 propriétaires sur 17 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 2096 quotités sur 2.112 quotités votives.

Six procurations ont été validées par le bureau.

Les quorums requis sont constatés et l'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour. La feuille de présence est annexée au PV.

04- Rapport de gestion

Description

Rapport du conseil de copropriété.

Résumé par le syndic, des principales actions suite aux décisions de l'AG du 6/07/2023.

- Le contrat avec ISTA a été résilié et un nouveau contrat avec Aquatel a été conclu. Les anciens calorimètres à évaporation (plus supportés ni maintenus depuis 2020) ont été remplacés fin septembre 2023 par des répartiteurs électroniques.
- Deux extincteurs ont été placés dans chaque parties de l'immeuble.
- Le rapport Immopass a été communiqué aux propriétaires. Il est disponible sur le portail de la copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur (ROI) a été mis en conformité. Il est disponible sur le portail de la copropriété.
- Les deux ascenseurs ont été mis en conformité.

ATTENTION : Dans les archives reçues du précédent syndic, il n'y a pas de trace des attestations de conformité de l'électricité des communs pour chaque entité. Ces attestations étant obligatoires (elles doivent être renouvelées tous les 5 ans), il sera fait appel à un organisme de contrôle pour examiner les installations, et si des adaptations sont requises, elles seront réalisées.



05- Evaluation des contrats

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Description

Révision des contrats en cours selon la liste de fournisseurs établie par Eco Fac.

- Assurances : Eurobrokers
- Entretien ascenseurs : Kone
- Contrôle ascenseurs : SGS (depuis l'été 2023 suite décision d'AG)
- Entretien chauffage : Omnitec (depuis l'été 2023 suite décision d'AG)
- Jardin : Deloof
- Electricité : Engie
- Gaz : Total
- Nettoyage : Huppertz
- Tiers répartiteur : Aquatel depuis septembre 2023

Décision

Les contrats apportent satisfaction et sont reconduits jusqu'à leur prochaine échéance.

Résultat du vote

Approbation à l'unanimité (2096 voix)

06- Rapport sur les litiges en cours

Pas de vote

Point pour information. Il n'y a pas de litige en cours.

07- Rapport du commissaire et approbation des comptes de l'exercice écoulé et décharge au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Description

La liste des dépenses, le tableau de répartition des charges et le bilan ont été transmis à tous les propriétaires et ont générés certaines questions, essentiellement sur les quotités. Pour rappel les règles de répartition des charges sont définies dans le Règlement Général de Copropriété (RGC) qui fait partie intégrante des statuts de l'immeuble. Ce RGC définit 1.000 quotités pour la partie Colibris, 1.000 quotités pour la partie Cygnes et 7 quotités pour les garages sous le jardin.

Or la configuration de plusieurs appartements ne correspond pas à ce qui est décrit dans les statuts.

Par exemple, dans les statuts, les appartements C2, C3, D2 et D3 possèdent chacun deux chambres et représentent respectivement 110 ou 120 quotités. Puisqu'ils ont été reconfigurés on leur applique 91 (pour C2 et C3) et 139 quotités (pour D2 et D3). Le total pour les étages 2 et 3 des Cygnes est donc toujours de 230 mais réparti autrement.

Pour le B4, une partie est passée au C4. Il en résulte qu'une partie de l'entité "Cygnes" est passée à "Colibris". Pour certains frais, les quotités du B4bis (attaché au C4) contribuent à Colibris. Il n'y a donc plus 1000 quotités pour chaque entité, mais 1039 pour Colibris et 961 pour Cygnes.

Pour certains frais auxquels les garages ne contribuent pas, les totaux respectifs sont de 959 pour Colibris et 897 pour Cygnes, soit un total pour les deux de 1856.

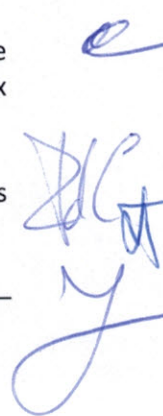
La commissaire aux comptes fait son rapport à l'assemblée.

Décision

A l'unanimité (2096 voix) l'assemblée approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice précédent. Cette approbation des comptes donne aussi décharge au commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Les comptes de l'exercice 2023 sont approuvés à l'unanimité (2096 voix). Pour 2024, il n'y aura plus de décompte annuel. Les frais de chauffage seront inclus dans l'un des 4 décomptes trimestriels.



08- Conseil de Copropriété : Nomination de Mme de Clippele

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Décision

La candidature de Mme de Clippele est acceptée à l'unanimité.

Résultat du vote

Ont voté contre : personne (0) / Se sont abstenus : personne (0)

09- Conseil de Copropriété : Nomination de Mme Wautelet

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Décision

La candidature de Mme Wautelet est acceptée à l'unanimité (2096 voix)

Résultat du vote

Ont voté contre : personne (0) / Se sont abstenus : personne (0)

10- Conseil de Copropriété : Nomination de Mr Leens

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Décision

La candidature de Mr Leens est acceptée à l'unanimité (2096 voix)

Résultat du vote

Ont voté contre : personne (0) / Se sont abstenus : personne (0)

11- Désignation du Commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Description

A défaut d'un propriétaire qui proposerait sa candidature, le syndic propose de recourir au comptable Flament qui demande 545 € TVAC pour cette fonction.

Décision

Mmes de Clippele et Wautelet sont désignées commissaires aux comptes et ce à l'unanimité (2096 voix).

Résultat du vote

Ont voté contre : personne (0) / Se sont abstenus : personne (0)

12- Allocation d'un defraielement au profit du commissaire aux comptes copropriétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Description

Il s'agit de la rétribution du travail du commissaire aux comptes copropriétaire,

Décision

Le defraielement au collège des commissaires, de 250 € est approuvé à l'unanimité (2096 voix).

Résultat du vote

Ont voté contre : personne (0) / Se sont abstenus : personne (0)

13- Renouvellement du contrat du syndic ou désignation d'un autre syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Description

La société L3M représentée par X. de Coninck est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire, jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Décision

Le contrat du syndic est renouvelé à l'unanimité (2096 voix) et ce jusqu'à l'AG annuelle de 2025.

Résultat du vote



Ont voté contre : personne (0) / Se sont abstenus : personne (0)

14- Approbation de l'adaptation des quotités définies dans l'acte de base pour correspondre avec la situation réelle et les enregistrer dans un acte authentique

Majorité : Unanimité

Description

Ce point avait été abordé lors de l'AG du 6/07/2023, lors de laquelle Mr Maertens avait mentionné l'existence d'une acte modificatif enregistré par le notaire Borremans. Les recherches auprès de ce dernier établissent que l'acte en question est celui de l'achat par Mr Maertens. Il ne s'agit pas d'un acte modificatif des statuts de la copropriété. En conséquence, la situation n'est toujours pas résolue.

D'autre part, les statuts actuels de l'immeuble attribuent 1 quotité à chaque garage sous le jardin et 16 quotités à chaque garage sous l'immeuble. Sur cette base, lors des votes en AG les garages sous l'immeuble disposent de 16 fois plus de poids que ceux sous le jardin. Cette situation devrait également être corrigée.

Pour équilibrer le poids de chaque garage, pour la présente assemblée, le syndic a pris la liberté d'accorder le même nombre de voix à tous les garages. Cependant, il faut être conscient que cela est contraire aux statuts.

Décision

L'unanimité n'étant pas obtenue, le point sera reporté à une prochaine AG, dans l'attente que l'un des propriétaires trouve une copie d'un éventuel acte modificatif des statuts de l'immeuble.

Résultat du vote

Ont voté contre : de Wasseige, Leens et Simon (191)

15- Approbation d'un article à ajouter au Règlement de Copropriété concernant les intérêts de retard

Majorité : 66%. Clé : 2096 Quotités

Description

Depuis le 1er janvier 2019 les sanctions liées au non-paiement des charges de copropriété doivent figurer dans le règlement de copropriété. Il est donc proposé d'y ajouter l'article suivant :

« En cas de non-paiement des provisions appelées et/ou des décomptes émis par le syndic, la clause pénale s'élève à 10% de la dette et l'intérêt de retard s'élève à 8% l'an. Ces sanctions sont applicables dès l'arrivée à échéance des appels de fonds et/ou décomptes en question. »

Décision

La proposition est acceptée avec une majorité de 91,78 % (1553 voix / 1692 votes émis) et sera présentée à un notaire avec les autres modifications aux statuts qui seront à faire.

Résultat du vote

A voté contre : Mr Leclerc (139). Se sont abstenus : Constantin, von Wintersdorf, Wautelet (404)

16- Désignation du notaire chez qui enregistrer le Règlement de Copropriété mis en conformité

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Décision

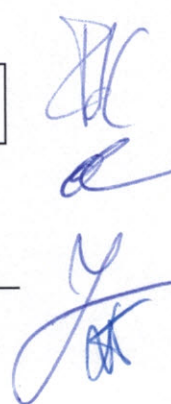
A l'unanimité le point est reporté à une prochaine AG.

17- Désignation d'un géomètre pour établir le rapport nécessaire à une révision des quotités (art 3.85 §1)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 2096 Quotités

Décision

A l'unanimité le point est reporté à une prochaine AG.



18- Rénovation de la toiture et isolation des combles : Choix du principe

Majorité : 66%. Clé : Quotités 2096

Description

Proposition du rapport Immopass. Si le principe est accepté l'assemblée est invitée à se prononcer sur le calendrier de ce projet et sur son mode de financement.

REMARQUE : L'immeuble comporte des combles sous la toiture. De ce fait l'isolation thermique ne se fera pas sur la toiture, mais sur les hourdis formant plafond du dernier étage. En conséquence, la rénovation de l'étanchéité de la toiture et l'isolation peuvent être deux projets distincts qui ne doivent pas nécessairement être réalisés en même temps.

Décision

Le principe des travaux est accepté avec une majorité de 1797 voix pour (87,06 %), 267 contre et 32 abstentions.

Résultat du vote

Se sont abstenus : de Wasseige (32)

Ont voté contre : Constantin et Leclerc (267)

19- Si le point précédent est accepté, désignation d'un architecte pour en établir le cahier des charges et suivre le chantier.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités 2096

Description

Une fois le cahier des charges établis, l'architecte lancera l'appel d'offres conformément au calendrier décidé. Les réponses seront proposées à une AG ultérieure afin de désigner l'entrepreneur qui réalisera les travaux.

Les deux offres d'architectes reçues sont sur le portail de la copropriété.

Décision

Avec une majorité de 84,26 % (1430 voix Pour), la proposition d'Arts Architect est approuvée avec l'option de rémunération sur le pourcentage (pas le forfait). Les cahiers des charges des deux projets (isolation et toiture) devront être distincts.

Résultat du vote

Se sont abstenus : de Wasseige, Decamps, van Wintersdorf et Wautelet (399)

Ont voté contre : Constantin et Leclerc (267)

20- Approbation de faire faire une étude de faisabilité et une analyse de risques du placement de l'infrastructure commune en vue de l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques

Majorité : 50%. Clé : 15 garages présents ou représentés

Description

A partir du 1er janvier 2025, tout occupant d'un garage en copropriété à Bruxelles, pourra exiger de disposer, dans un délai raisonnable (3 mois) d'une borne de recharge de véhicule électrique (VE) dans son garage.

En outre Sibelga interdit dans les copropriétés la connexion de bornes de recharge au compteur privatif. Il faut passer par un compteur commun spécifique pour les bornes.

Les bureaux d'études Deplasse, Jololex et Tech-Consult ont été invités à remettre offre. Seules celles des deux premiers ont été reçues avant l'assemblée. Elles sont disponibles sur le portail.

Décision

La proposition du Bureau Deplasse est acceptée avec une majorité de 53,33 % : Pour 8, Contre 7.

Résultat du vote

Se sont abstenus : personne

Ont voté contre : Constantin, Fontaine-Delooz, Le Docte, Leclerc, von Wintersdorf, Wautelet (7)

21- Approbation du remplacement des luminaires communs des caves, pas encore à détection de mouvement (point reporté de la précédente AG annuelle)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Description

Point reporté d'une précédente AG. Deux offres ont été reçues : Bru Elec Service et Van Gheluwe.

Décision

Avec 8,45 % des votes, la proposition est rejetée.

Résultat du vote

A voté pour : Constantin (160)

Se sont abstenus : de Wasseige, Le Docte (203)

Ont voté contre : Tous les autres (1733)

22- Cygnes : approbation de faire repeindre le hall d'entrée et celui de l'ascenseur au rez (demande de Mme Constantin)

Majorité : 66,67%. Clé : 897 - soit 598,03 sur 897,00

Description

Deux offres reçues : AMH et Sky Team.

Décision

La proposition obtient 26,19 % des voix. Elle est refusée. Le projet sera remis à l'ordre du jour après l'installation de la fibre optique par Proximus.

Résultat du vote

Ont voté pour : Constantin et de Coninck (235)

Se sont abstenus : Personne

Ont voté contre : de Bonhome, de Clippele, Leclerc, Simon, von Wittersdorf, Wautelet (662) + Loons

23- Approbation de faire refaire la corniche du toit à l'annexe droite des Colibris

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Description

A cause d'un trou dans le zinc du chéneau de cette partie de l'immeuble, la corniche est pourrie. Contrairement aux apparences, ce toit fait partie des communs, même s'il ne couvre qu'un seul appartement. Il appartient à l'assemblée générale de décider de ce travail.

Décision

Aucune voix Pour. La proposition est refusée. Le projet sera soumis à l'architecte.

Résultat du vote

Se sont abstenus : de Wasseige, Calea, Maertens (477)

Ont voté contre : Tous les autres (1619)

24- ROI : Approbation de la modification de l'article 23 - Tranquillité (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Description

Pour les points 24 à 31, voir les textes proposés par Mr et Mme Constantin.

Décision

Avec 6,48 % des voix, la proposition est refusée.

Résultat du vote

Ont voté pour : Constantin (128)

Se sont abstenus : de Wasseige, Decamps (123)

Ont voté contre : Tous les autres (1845)

25- ROI : Approbation d'un nouvel article définissant les pénalités en cas de non respect du règlement (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 0 voix pour, la proposition est refusée.

Résultat du vote

Ont voté contre : l'unanimité

26- ROI : Approbation d'une 1ère modification de l'article 28 - Animaux (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 0 voix pour, la proposition est refusée.

Résultat du vote

Ont voté contre : l'unanimité

27- ROI : Approbation d'une 2de modification de l'article 28 - Animaux (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 17,34% des voix, la proposition est refusée.

Résultat du vote

Ont voté pour : Constantin, Decamps, Leclerc (358)

Se sont abstenus : de Wasseige (32)

Ont voté contre : Tous les autres (1706)

28- ROI : Approbation de la modification de l'article 32 - Déménagement (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 100% des voix exprimées (1612), la proposition est acceptée. Il faut retirer du ROI l'article définissant une indemnité d'emménagement.

Résultat du vote

Se sont abstenus : de Bonhome, de Clippele, de Wasseige, Decamps, Lacomte (484)

Ont voté contre : Personne

29- ROI : Approbation d'une 1ère modification de l'article 33 - Garages (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 39,83 % des voix, la proposition est refusée.

Résultat du vote

Ont voté pour : Constantin, Decamps, de Wasseige, Calea, Leclerc, Maertens (835)

Se sont abstenus : personne

Ont voté contre : Tous les autres (1261)

30- ROI : Approbation d'une 2de modification de l'article 33 - Garages (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 6,10% des voix, la proposition est refusée

Résultat du vote

Ont voté pour : Constantin (128)

Se sont abstenus : personne

Ont voté contre : Tous les autres (1968)

31- ROI : Approbation d'un nouvel article sur les locations à très court terme (demande de Mme Constantin)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 61,15 % des voix, la proposition est refusée. L'assemblée fait remarquer que ce genre de location est interdite en copropriété sauf autorisation préalable de l'assemblée générale.

Résultat du vote

Ont voté pour : Constantin, de Coninck, Decamps, Fontaine, Calea, Leclerc, von Wintersdorf, Wautelet (1088)

Se sont abstenus : de Wasseige, Maertens (317)

Ont voté contre : de Bonhome, de Clippele, Lacomte, Le Docte, Leens, Simon (691)

32- Approbation de la proposition de Proximus de placer la fibre optique dans le bâtiment

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités 2096

Décision

Avec 92,53 % des voix, la proposition est acceptée

Résultat du vote

Se sont abstenus : Constantin, de Wasseige, Simon (233)

Ont voté contre : Leclerc

33- Estimation du budget annuel (voir document indicatif sur le portail)

Pas de vote

34- Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités 2096

Description

Avec des dépenses annuelles de 60,000 € lors de l'exercice comptable précédent, le fonds de réserve minimum légal à appeler pour l'exercice actuel est de 3000 €. A la précédente clôture comptable, le fonds de réserve s'élevait à 27,854 €. L'apport du dernier exercice était de 8.000 €.

Décision

Avec 93,36 % des voix (1957), l'assemblée approuve l'appel de fonds de réserve total de 8000 € par an, à faire en 4 appels trimestriels de 2000 € chacun.

Résultat du vote

Se sont abstenus : personne

Ont voté contre : Leclerc (139)

35- Communication des ayants-droits et/ou du syndic

Pas de vote

Description

Mr et Mme Constantin se plaignent de bruits dans les conduits de chauffage.

Le chauffagiste a effectué de multiples tests, y compris un examen des conduites de chauffages par caméra thermique. Le rapport de l'expert Aquadetec nous est parvenu mi-mars. Il signale que l'installation n'a pas de défaut et que les bruits sont dus à la dilatation des conduites. Il propose deux solutions possibles. Nous attendons que le chauffagiste nous en communique le prix.

REMARQUE : Une nouvelle législation PEB est entrée en vigueur en région bruxelloise. A partir de 2026 toutes les unités résidentielles auront l'obligation d'avoir un certificat PEB qui comprendra avec des contraintes de rénovation. Des amendes seront appliquées à partir de 2033. L'enveloppe commune des copropriétés est également concernée par cette nouvelle règle.

36- Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

En 2025 (ou après l'isolation de la toiture), il faudra obtenir un certificat PEB des parties communes de l'immeuble.

37- Signature du procès-verbal

Le procès-verbal des résolutions prises lors de l'assemblée est contresigné par le Président de la séance, le syndic et les propriétaires présents qui le souhaitent.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de l'assemblée générale remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h40.

Fait le 26/03/2024

SIGNATURES:

Le syndic

Feuille de présence de l'assemblée générale du 26-03-2024

Propriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
	128			1
B3 (112), G04 (16)				
	126			2
B1 (110), G15 (16)				
	128			3
B2 (112), G12 (16)				
	139			4
A4 (123), G02 (16)				
	32			5
G10 (16), G13 (16)				
	91			6
C3 (91)				
	155			7
D3 (139), G06 (16)				
	160			8
D1 (144), G07 (16)				
	107			9
C2 (91), G03 (16)				

	171		10
D2 (139), G05 (16), G09 (16)			

	139		11
A3 (123), G01 (16)			

	86		12
C1 (86)			

	285		13
B4bis (39), C4 (110), D4 (120), G08 (16)			

	73		14
B4 (73)			

	16		15
G11 (16)			

	137		16
A1 (121), G14 (16)			

	139		17
A2 (123), G16 (16)			

Copropriétaires : 17 Lots : 33	2112
-----------------------------------	------