

Avenue de l'Assomption 13
1200 - Woluwe Saint-Lambert
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP Résidence Trianon
Avenue de Woluwe-St-Lambert 71
1200 - Woluwe st Lambert
0822.894.154

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 29-03-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Résidence Trianon » se sont réunis en assemblée générale, le 29-03-2023, « En la salle de réunion située au rez de chaussée de la copropriété », Avenue de Woluwe-St-Lambert 71 à 1200 Bruxelles.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires présents et représentés : 41/79
Quotités présentes et représentées : 6.508/10.000

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 12-03-2023 et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

17
A AR
VD

1. Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3173,50 sur 6345,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner M. van Rijckervorsel en qualité de président de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

2. Désignation du secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3173,50 sur 6345,00

Décision

Le Syndic est désigné en tant que scrutateur.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

3. Rapport du conseil de copropriété et/ou du Syndic sur l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Présentation est faite en séance de l'ASBL vis-à-vis de la copropriété. Copie du rapport est jointe au procès-verbal.

Rapport est fait en séance sur l'exercice écoulé.

Résultat du vote

6345 voix pour, 0 voix contre, 163 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame Maisin Danièle (163)

4. Comptes

4.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé - Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2022.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2022. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification des comptes est exposé en séance et souligne que les dettes des copropriétaires et de l'ASBL ont augmentées de manière significative.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

4.b. Approbation du bilan - Approbation du bilan au 31/12/2022.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2022.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

4.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2022.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

4.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

4.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2022.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

8. Mandat du Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9. Travaux à prévoir et/ou proposés. Méthode de financement.

9.a. Terrasses

Décision

Le Syndic rappelle que la copropriété alimente un fonds spécifique destinés à ces travaux depuis plusieurs années.

Le cahier des charges présentés par M. Jacquemin architecte, concerne :

- réfection complètes des balcons du 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étage en façade arrière ;
- le remplacement des garde-corps et parois de séparation de ces balcons.

Les devis de 2020 des 4 entreprises ont été actualisés en mars 2023.

REBETON : 275.271,40 € TVAC

ECOA : 284.060,50 € TVAC

VIMAR : 289.075,65 € TVAC

ANTONIOU : 323.606,68 € TVAC

Les offres ont été établies sur le même descriptif et sont donc parfaitement comparables.

Remarque :

Il est à noter qu'au moment du 1er appel d'offre, les travaux reprenaient également le remplacement des garde-corps de la terrasse du 1er étage et, au rez-de-chaussée, le long de l'accès au sous-sol. Ce poste a été retiré des devis pour être intégré, dans l'analyse comparative, étant donné que la copropriété envisage la réfection complète de la terrasse du 1er étage.

9.a.1. Choix de l'entreprise

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Il est précisé que compte tenu de la volonté de l'association des copropriétaires de coordonner les travaux des terrasses avec ceux des terrasses penthouse et de la toiture, une assemblée générale extraordinaire sera organisée en juin 2023 afin de permettre à l'architecte de compléter son appel d'offres. Le Syndic souligne également que compte tenu des informations reçues des entreprises, les travaux ne débuteraient pas avant le printemps 2024.

Résultat du vote

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.a.2. Confirmation du mandat de l'architecte et du Syndic pour le suivi et la coordination des travaux

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Le Syndic souligne que suivant l'offre reçue et accepter en 2019, les frais et honoraires de l'architecte pour cette phase de travaux s'élevait à 8.470,-€ TVAC. L'assemblée confirme son souhait de poursuivre le dossier avec l'architecte M. Philippe Jacquemin.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.a.3. Financement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit ~~5001,00~~ sur 10000,00

3255 sur 6508

Décision

Il est convenu de discuter de ce point lors de l'assemblée générale extraordinaire du mois de juin 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.b. Isolation de la toiture et des terrasses des penthouses

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit ~~5001,00~~ sur 10000,00

3255 6508

Décision

Le Syndic rappelle que cela concerne :

- la réfection complète des plateformes/terrasses du 1er étage en façade arrière et du 6ème étage en façade avant et arrière ;
- le remplacement des garde-corps et parois de séparation des terrasses du 6ème étage sur les 2 façades ;
- les remplacements des garde-corps et parois de séparation de la terrasse du 1er étage et du rez-de-chaussée, le long de l'accès au sol (voir remarque ci-dessous - poste initialement repris dans le lot 1) ;
- la réfection complète de la toiture ;

Etant donné les délais très courts depuis que la mission a été confiée à l'architecte M. Philippe Jacquemin, seules 2 entreprises ont remis prix à cette date pour ces travaux.

Les écarts entre ces 2 devis étant limités, on peut raisonnablement se baser sur le montant de ces travaux pour établir un budget.

Concernant un éventuel phasage des travaux, il est souligné que la réfection des terrasses du 6ème étage en façade arrière sont indissociables des travaux de réfection des balcons au 2ème-3ème-4ème et 5ème étage étant donné la nécessité d'installer un échafaudage. L'architecte est par ailleurs d'avis que ces travaux sont prioritaires, notamment en raison de l'état des garde-corps.

5. Echancier des contrats

5.a. Energies

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme son accord de principe à l'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

5.b. Chauffage

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4338,67 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, donne mandat au Syndic et au conseil de copropriété pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

6. Désignation du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, désigne M. Vincent Lantonnois van Rode en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

7. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat aux membres du conseil de copropriété, à savoir :

- Madame Madeleine Annez de Taboada,
- Madame Bénédicte Solé,
- Monsieur Vincent Lantonnois van Rode,
- Monsieur Marc Pleitinx,
- Monsieur Philippe Speeckaert
- Monsieur Eric van Rijckevorsel.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Les travaux de réfection de la terrasse du 1er étage ne peuvent être réalisés qu'après démontage de l'échafaudage nécessaire pour les travaux aux étages. Ils pourraient donc être envisagés plus tard.

Pour la rénovation de la toiture, l'échafaudage en façade arrière n'a aucune utilité, les travaux peuvent être entrepris via un lift installé en façade à rue.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.b.1. Présentation des budgets et choix de l'entreprise

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

- Pour les terrasses du 1er étage et du 6ème, y compris les garde-corps et parois :

REBETON : 277.320,74 € TVAC

ANTONIOU : 293.054,80 € TVAC

- Pour la rénovation de la toiture :

REBETON : 84.810,60 € TVAC

ANTONIOU : 88.229,10 € TVAC

Je propose d'attendre les offres de ECOBA et VIMAR avant de prendre une décision sur le choix de l'entreprise.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.b.2. Confirmation du mandat de l'architecte et du Syndic pour le suivi et la coordination des travaux

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Le Syndic confirme aux copropriétaires que l'architecte propose de fixer ses honoraires à 6.050,-€ TVAC. L'assemblée, accepte les honoraires proposés par l'architecte pour sa mission.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.b.3. Financement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Il est convenu de discuter de ce point lors de l'assemblée générale extraordinaire du mois de juin 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.c. Infiltrations garages - Etat de la situation budgets et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Un rappel est fait de la situation actuelle des murs des garages et des poussées d'eau qu'ils subissent et qui a terme, pourraient s'avérer plus problématiques.

Le Syndic souligne qu'il a rencontré différentes entreprises dont deux ont remis prix :

1. Mur Protec :

- devis injections - 9.965,42€ TVAC.
- devis cuvelage - 23.912,24€ TVAC.

2. Hydrotec

- devis cuvelage - 11.256,13€ TVAC

Le Syndic souligne qu'une garantie de 10 ans est donnée pour les zones traitées par la société Hydrotec.

Après délibérations, l'assemblée, donne mandat au Syndic et au conseil de copropriété pour décider de l'entreprise qui exécutera les travaux pour un montant maximum 11.256,13€ TVAC et de financer ces travaux par le fonds de réserve garages.

Résultat du vote

5964 voix pour, 544 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (91,64% Pour - 8,36% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Madame Metivier France (516); METIVIER BRIGITTE (15); Mesdames Moens de Hase et Powis (13)

10. Demande de copropriétaires

10.a. Remplacement des châssis simple vitrage des communs du 6ème étage par des châssis double vitrage

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

- a. Argumentaire et budget
- b. Modalités d'exécution (gestion du projet, financement, planning)
- c. Décision

Le Syndic souligne qu'il a interrogé l'entreprise Châssis DEBOLE qui a remis offre pour un montant de 16.356,-€ HTVA.

L'assemblée, décide de reporter cette question à l'assemblée générale extraordinaire du mois de juin 2023 et demande au Syndic de récolter des offres complémentaires.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10.b. Placement de bornes de recharges pour véhicules électriques dans les garages.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Le syndic souligne qu'il est de plus en plus souvent confronté à des demandes de copropriétaires pour l'installation de prises pour les recharges des voitures électriques.

Selon la loi du 18 juin 2018 modifiant le code civil en son article 577-2 §102. Cette loi, dite du « droit à la prise », permet à tout copropriétaire au sein d'un immeuble de modifier la chose commune, et donc d'installer (à ses frais) une borne de recharge au sein de sa copropriété.

Dans un souci du bien commun, il est préférable qu'une Assemblée Générale se positionne sur le principe de ces installations.

Bruxelles Environnement prévient déjà les syndicats de copropriétés sur des mesures en cours de décision en vue d'un arrêté ministériel à ce sujet, à savoir :

Pour tous les parkings couverts, qu'ils soient existants ou non, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet.
- L'utilisation de point de recharge rapide (mode 4 à courant continu) est interdite.
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) et avoir été contrôlées par un organisme agréé.
- Un bouton d'arrêt d'urgence près de l'entrée/sortie du parking doit être placé afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge.
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie.
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule.
- Les zones de recharge doivent être ventilées efficacement.
- Un plan clair et à l'échelle indiquant clairement les emplacements des véhicules électriques doit être placé à l'entrée/sortie des véhicules.

Ces exigences seront bientôt intégrées dans un futur arrêté bruxellois. Une étude entre le SIAMU et Bruxelles Environnement est d'ailleurs en cours.

Il est demandé au Syndic et à la copropriété de réfléchir à cette question.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

11.a. Le fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement appartements de la copropriété est de 70.727,56€ et le fonds de roulement garages est de 1.612,77€. Sur base du budget annuel, il s'avère que ceux-ci sont suffisants.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

A la date de clôture, le niveau des fonds de la copropriété s'élèvent à :

- Fonds de réserve général appartements 10.864,13€
- Fonds de réserve général garages 16.961,53€
- Fonds de réserve travaux balcons et façade arrière 261.227,62 €
- Fonds de réserve travaux 2.170,70€

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 12.000,-euros/trimestre sur le prochain exercice et à hauteur 2.500,-€/trimestre pour le fonds de réserve général garages jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12. Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3255,00 sur 6508,00

Décision

Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 199.620 -€ pour le nouvel exercice.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

13. Questions diverses

Pas de vote

- L'assemblée générale extraordinaire est fixée au jeudi 22 juin 2023 à 18h. Il est rappelé que les copropriétaires qui ne peuvent être présents sont invités à donner procuration.
- Le voisin, la SA Animo signale que la problématique de voisinage liée à la présence du noisetier est toujours en cours et demande au Syndic de prendre voix avec lui pour trouver une solution à l'amiable.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à Woluwe st Lambert, le 29 mars 2023. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl (syndic d'immeubles – gestion - vente – location)
Agents immobiliers agréés I.P.I. n°512.717 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 - Woluwe Saint-Lambert
E-mail : info@paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730.390.160

Eric van Rieckwaert