

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE IPI 516.173

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

Bruxelles, le 23/10/24

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'association des Copropriétaires de la Résidence « MEYERBEER 75 », BCE 0899.555.036, sise à 1190 Forest, Rue Meyerbeer 75.

Chers Copropriétaires,

Madame, Monsieur,

le **23/10/24 à 17h45** en nos bureaux, **rue de la Démocratie, 29**

ORDRE DU JOUR

1. **Validité de l'assemblée** : vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Voir liste de présences, valable

2.1. Désignation du Président de l'assemblée

Madame Desbrosse

2.2 Désignation du secrétaire

M. Boonen

3. Informations sur les travaux réalisés et en cours de réalisation

3.1. Installation chauffage. Réception. Solde contesté auprès d'Helios et mis en diminution de la liste des frais (860 €).

Clé de l'immeuble en leur possession : à réclamer (mise en demeure)

3.2. Mise en conformité de l'installation commune d'électricité. Attestation et prime ?

Prime non obtenue.

Raison de non obtention à communiquer à tous

3.3. Rénovation de la toiture. Prime obtenue : 22.425 €. Dossier instruit et suivi par le syndic. Selon le contrat en cours, ce travail constitue des prestations exceptionnelles de la part du syndic qui peuvent être facturées à 50 E de l'heure. Demande à l'assemblée pour accord de facturation forfaitaire à 350 € toute taxe comprise.

Approuvé

4. Etat des contentieux et sinistre en cours

• **4.1. ACP MEYERBEER 75/ Lebecq-IGS**

Montant pris : 12 840€.

Montant remboursé 3.400€.

Reste 9.440 € à rembourser.

Fournisseurs au crédit qui ne réclament pas leur solde, s'il devait être accepté que ces soldes serviraient à apurer partiellement la créance sur Lebecq-IGS, il y aurait alors 6.077,17€ à rembourser au lieu de 9.440€.

- Pas de contrat signé. Ancien contrat (IGS) Honoraires non justifiés pris sans contrat.
- Pas de contrat qui autorise des prélèvements.
- Sans facture et Madame LEBECQ non désignée.

• **Révoquée de l'IPI (à confirmer la durée).**

Rue de la Démocratie 29 • 1070 • Bruxelles • Tel : 02/522.75.02 • 02/520.94.06 • BE-0439.320.720

Recommandé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

Si vous souhaitez vendre ou louer votre bien, conditions avantageuses en passant par Immo One

☎ : 0477/723.703 ✉ : f.eggermont@immo-one.eu



Consultation prise auprès de Maître Deruyver : voir annexe

demande de 15/11 voir annexe

L'assemblée approuve la souscription d'une assurance PJ ARAG

Approbation moins les voix M.Derraz & Truong pour intenter action en justice contre Lebecq par Maître Deruyver agissant pour la Copropriété

Approbation pour introduire un dossier au Tribunal de Première Instance civile ?

Majorité simple

4.2. Rénovation toiture/responsabilité d'Impertoiture

Impertoiture est déclaré en faillite. Informations données en assemblée pour exposer qu'il ne serait pas raisonnable de porter l'affaire en Justice.

Voir avec Axa, possibilité recours sur RC Impertoiture (pas eu de réception ; ..)

Voir avec le courtier si le rapport de l'architecte est suffisant pour expliquer dégâts dans appt Boonen, Likin et Desbrosse.

Dans la négative, le syndic enverra une société de détection. Voir point 4.2.1, un expert sera envoyé pour la toiture

4.2.1. Approbation pour ne pas engager de procédure judiciaire ? (Majorité simple)

La faillite a comme conséquence qu'il n'y a plus de possibilité d'obtenir des interventions futures en garantie (10 ans).

De ce qui précède, sachant qu'une des conditions pour garder une garantie décennale est de ne faire intervenir aucun autre entrepreneur que celui qui a réalisé l'ouvrage concerné par la garantie, la Copropriété est malheureusement libre maintenant de confier (et de payer ☹) le travail de correction des malfaçons à un autre entrepreneur.

Ce travail peut être réalisé de trois manières différentes.

- Enlever 1 couvre mur , qualité de l'étanchéité> sondage.
 - Pose d'un nouveau couvre-mur monopente
 - Pose du couvre-mur actuel mais pause correcte
 - Pose profil de rive.

Présentation en assemblée des offres. Choix et commande sur l'une d'entre-elles et mode de financement ?

Vote à majorité 2/3

Offre de AM : 11.237 € TVAC

A venir ?

ARB, SAMRA, AVMRENOV

Nomination d'un expert BMC Service ou Batiexpress,... pour voir les causes d'infiltrations Sur base du rapport de l'expert, analyse de devis

Et décision ultérieure par un document signé par les Copropriétaires, à remettre au syndic qui passera commande si 2/3 de votes atteints ou par assemblée extraordinaire

Dégâts, consécutifs à malfaçon par Impertoiture,

- **dans l'appartement de Monsieur Boonen.** Voir rapport de Monsieur Lange (ci-joint par mail et sur Mysyndic)

- A la machinerie Ascenseur (à se faire confirmer par Liftinc)

Le sinistre est déclaré à l'Assurance Globale Incendie de la Copropriété en vue d'indemnisation.

4.3 Contentieux liant l'association des copropriétaires à des tiers

ACP MEYERBEER 75 / CAN BARRAQUE : **voir annexe**

Les buts pour la Copropriété sont:

Premier but : engager les travaux conservatoires : terrasse arrière (démolition et reconstruction de la dalle avec pente adéquate & amélioration des évacuations d'eaux pluviales) pour éviter les dégradations au rez de chaussée arrière.

En assemblée, une ou des offres seront disponibles.

- 1) Choix de l'offre et accord sur la commande ? Vote 2/3
- 2) Accord de la Copropriété d'avancer les fonds (dans la mesure où l'on prend toutes les dispositions légales nécessaires pour pouvoir démontrer ultérieurement de l'utilité et du coût correct desdits travaux, afin d'en demander le remboursement à la partie défaillante) tout en acceptant le risque que ce remboursement n'ait pas lieu en cas de résultat final de procédure en défaveur de la Copropriété (nous rédigeons ici le « worst case » en vue de pouvoir commander des travaux conservatoires pour arrêter les troubles de jouissance du rez arrière). Vote 2/3

Votes non tenus

Second but : Engager les travaux d'isolation de la façade arrière.

Vu le budget (sous toute réserve, à titre indicatif : +/- 160.000€), la suggestion serait de voter une épargne annuelle et de poursuivre les questions de mise en œuvre quand les fonds disponibles le permettront.

L'assemblée donne son accord de principe de rénover/isoler les façades latérales et arrières + dalles

Et décision ultérieure par un document signé par les Copropriétaires, à remettre au syndic qui passera commande si 2/3 de votes atteints ou par assemblée extraordinaire (éventuellement avec le 71)

Détermination sur la dotation annuelle au Fonds de Réserve et estimation de l'année de réalisation ?

Vote 1/2

OU

L'assemblée décide de financer les travaux par 4 appels de fonds dont les montants et les échéances seront déterminés ultérieurement, sur base des offres obtenues.

Non : Mme Derraz, M. Truong

Intérêt de la Copropriété pour souscription d'un prêt ? (estimation durée, taux, frais) ?

Vote de principe à 1/2

Refus

(hors dossier Can Barraque, mais si on aborde la question de la façade arrière, il faut aborder aussi la question de la façade avant (voir les priorités) :

- Réalisation des travaux de rénovation à l'identique de ceux présentés au Meyerbeer 71, présentation de cette offre à titre indicatif en assemblée : budget 31.500 €
Vote 2/3 (de principe ne donnant pas lieu à commande mais à poursuite du dossier)

L'assemblée décide : Démolition de la dalle pour reconstruire une dalle drainante plus petite que l'existante avec récupération des eaux de pluie dans les avaloirs 75 + étanchéité et isolation du pied d'échelle (pied de façade)

Mise à jour des devis

Si entreprise différente, à coordonner avec celle qui ferait la façade.

4.4. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

Non recouvrement de l'arriéré (668.23 €) de M. Vandaele, ex-copropriétaire.

Le syndic veillera à l'envoi d'une mise en demeure par huissier

5. Installation commune de la fibre optique

Informations.

Si schéma d'installation disponible, vote pour l'approbation de ce dernier.

6. Evaluation des contrats de fournitures et prestataires de services de l'association.

* Choix du chauffagiste pour la maintenance des installations (obligation légale d'un entretien tous les 2 ans).

Le syndic demandera contrat

Senec

Declerck

RCmaintenance

Avec proposition contrat, pause d'une vanne motorisée (réalisation printemps)

Le choix sera réalisé après consultation par mail

* Ascensoriste : Liftinc

Satisfaction

Le syndic demandera à Liftinc si encore des infiltrations dans local asc.

* Assurance Immeuble AXA 816.791.309.

Nomination de la Waegenaeer S.R.L. à la fonction de courtier du contrat d'Assurance Incendie de la copropriété, pour sa gestion, remaniement résiliation, ..., à dater de la présente assemblée ?

Vote 1/2

Mise en concurrence en cours, demande est faite auprès d'Allianz.

Allianz ne sait remettre meilleur contrat

Le syndic va consulter d'autres Compagnies et informer prochaine assemblée

* Service nettoyage

* Autre prestataire ou fournisseur sujet à plainte/remarque ?

7. Situation financière de l'association des copropriétaires

Votes 1/2

Merci de bien vouloir nous transmettre vos questions relatives à la comptabilité au moins 3 jours ouvrables avant la date de l'assemblée générale.

- Question de Monsieur Frison sur la répartition des frais pour les garages.

Situation des fonds de roulement et de réserve – budget 2024/2025

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Défraiement pour la vérificatrice aux comptes et suivi des dossiers : 150 €/an
& défraiement pour suivi technique et des dossiers : 150 €/an

Vote 1/2

Approuvé

b. Approbation des comptes 2023-2024 de l'association

c. Détermination des appels mensuels (provisions pour charges et dotation fonds de Réserve)

Statu quo pour provisions charges courantes
Pas de dotation mensuelle au fds de Réserve

8. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres

Pas de conseil de Copropriété

9. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes

Mme Herinckx & M. Boonen sont élus à l'unanimité

10. Décharge et reconduction du mandat du syndic G. Waegenaeer SRL – Mandat à donner pour la signature du contrat du syndic

Décharge donnée à l'unanimité
Reconduction à l'unanimité

11. Divers (stock de clés, ...) & demandes de Propriétaires :

11.1. « J'ai réalisé un devis pour une nouvelle porte de garage mais pour une porte de garage à l'identique (les entreprises ne font plus ce type de porte) et si ils doivent le faire, le budget explose. Ils me proposent une porte du même type que nos voisins, (à voir la photo) qui ne demande pas d'entretien et qui est à un prix tout à fait raisonnable. La réparer n'est pas une option étant donné qu'elle est pourrie. Pensez-vous qu'il serait envisageable de prendre le même type de porte que nos voisins? Cela permettra à tous de ne plus devoir se préoccuper de l'état des portes de garage. À savoir que je ne réparerai pas la porte (3000 euros pour aucune garantie que ça soit ok derrière) ».

Accord de la Copropriété pour changement d'aspect de la porte privée de garage ?
Nécessité d'un permis d'Urbanisme ?

Refusé

Demande de devis pour réparation

11.2. Demande à Oriol d'entretenir le jardin.

L'assemblée insiste pour obtenir cet entretien au plus vite (obligation légale)
Le syndic se charge de communiquer cela avec Oriol

12. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de celui-ci.

Waegenaeer
Syndic