

Bruxelles, le 21 septembre 2022

**Procès-Verbal
de l'Assemblée Générale
de la Copropriété Violettes et Pervenches
BCE 837.057.936
du 21 septembre 2022**

L'Assemblée Générale s'est tenue le 21 septembre 2022 à 17.00 heures au Centre TOPOS Louise à l'Avenue louise 367, 1050 Bruxelles dans le respect des consignes sanitaires en vigueur.

La liste des personnes présentes ou représentées, signée par le président de séance, se trouve à l'annexe 1.

Plus de la moitié des propriétaires représentant plus de la moitié des quotités étant présents ou représentés, l'assemblée peut valablement délibérer.

Au cours de cette assemblée, les décisions suivantes ont été prises (cfr ordre du jour envoyé le 02 septembre 2022) :

1. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée

L'assemblée débute à 17:30 heures par la désignation de Monsieur W. Purdue comme président et de Monsieur J. Martin comme secrétaire de l'assemblée.

2. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

Le rapport annuel du syndic se trouve en annexe 2.

Il est demandé au Syndic Polivalent de contacter les Syndics des immeubles de la zone du rond-point de l'Etoile pour savoir qui est impacté par les inondations et par la suite faire une plainte groupée auprès de la ville de Bruxelles.

Il est suggéré aux copropriétaires de déposer une plainte individuelle sur le site internet www.fixmystreets.brussels afin de signaler les problèmes systématiques d'inondation dans les garages lors de gros orages.

Il est demandé au Syndic de mandater Curabel pour investiguer le réseau d'égouttage de la résidence et s'assurer qu'il n'y a pas de bouchon.

Monsieur Hurez a soumis une actualisation du ROI. En concertation avec le conseil de copropriété une version finalisée sera soumise pour la prochaine AGO de 2023.

3. Comptes de gérance 1/9/2021-31/08/2022

Les comptes et bilan au 31/08/2022 (annexe 3) sont approuvés à l'unanimité des voix.

L'intégration des frais liés à l'adoucisseur dans les frais privatifs de consommation d'eau est approuvée à l'unanimité des voix.



Le Fonds de Roulement actuel est suffisant pour le budget des charges courantes de l'exercice à venir.

4. Procédure judiciaire en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

5. Décharges

La décharge au conseil de copropriété est accordée à l'unanimité des voix.

La décharge au vérificateur aux comptes est accordée à l'unanimité des voix.

La décharge au syndic est accordée à l'unanimité des voix.

6. Revue des contrats fournisseurs

La liste des contrats fournisseurs est transmise à titre d'information (annexe 4).

Il est demandé au Syndic de mettre en concurrence Madame van Cauwenberg (société de nettoyage). Les offres seront soumises au conseil de copropriété qui est mandaté pour choisir (ou non) un nouveau prestataire.

7. Budget prévisionnel des charges courantes 2022

Le budget 2022 pour les charges courantes de € 65.250 est approuvé à l'unanimité des voix.

8. Travaux

By-Pass sur le réseau d'alimentation d'eau: l'assemblée générale décide de postposer la décision à une prochaine AG.

Système anti-inondation en cave côté Ernestine: l'assemblée générale décide de postposer la décision à une prochaine AG.

9. Budget prévisionnel des travaux

Point devenu sans objet

10. Travaux exceptionnels pour les années à venir

- a. Système de vidéo surveillance. Il est demandé au syndic de procéder à un appel d'offres et d'en soumettre le résultat à une prochaine assemblée générale Extraordinaire
- b. Etanchéité toiture verte (jardin). Il est demandé au Syndic d'obtenir des offres pour budgétiser ces travaux.
- c. Panneaux solaires
- d. Bornes de recharge pour véhicules électriques



11. Fonds de Réserve

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de procéder à un appel de fonds de réserve générale à hauteur de € 7.500 par an.

12. Nominations statutaires

L'assemblée générale nomme à l'unanimité Mme Benitez, M. Purdue, Mme Russo, M. Hurez, Mme Fillenbaum et Mme Martini comme membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale nomme à l'unanimité Madame Russo comme vérificateur aux comptes.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic PoliValent à l'unanimité des voix pour un an et/ou à la première assemblée générale ordinaire qui puisse valablement se tenir.

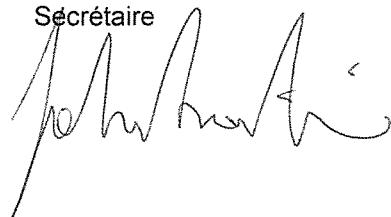
Les résultats des votes et noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues se trouvent en annexes 5 & 6.

Tous les points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19 :15 heures.

W. Purdue
Président



PoliValent
J. Martin
Secrétaire



ANNEXE 2

Bruxelles, le 2 septembre 2022

ACP VIOLETTES-PERVENCHES – BCE 0837.057.936

AGO 21/9/2022

Rapport annuel du Syndic

Finances

- Charges courantes (hors frais privatifs)

€ 54.488	dépenses courantes réelles (hors frais privatifs) (- 20% vs 20-21).
<u>€ 65.000</u>	budget 2021-2022 voté pour les dépenses courantes
- € 10.512	

Il est à noter que Vivaqua accuse d'importants retards dans sa facturation (dernière facture émise en juillet 2022 relative au relevé annuel de mars 2022)

- Fonds de réserve

+ € 14.984	disponible au 31/8/2021
- € 7.024	Adoucisseur
- € 4.774	Acompte 50 % Mise en Conformité Ascenseurs
+ € 100	Location cave
+ € 150	Forfait déménagement
+ <u>€ 7.500</u>	décision AG 20/10/2021
+ € 10.936	disponible au 31/8/2022

Procédure judiciaire en cours

Il n'y a plus de procédure judiciaire en cours.

Réglementation

- *Ascenseur* :
 - Les mises en conformité ont été effectuées en 2016.
 - Les attestations de réception des travaux ont été émises par Vinçotte le 09/06/2016 côté Violettes et le 25/08/2017 côté Pervenches.
 - Les analyses de risque datant du 27/12/2005 et ayant une validité de 15 ans, elles ont dû être refaite le 26/10/2020 par un organisme de contrôle indépendant. La copropriété a maintenant 3 ans pour lever les remarques (€9.548).
- *Permis d'Environnement* (31emplacements de Parking) : le Permis d'environnement émis le 23/11/2015 pour une durée de 15 ans devra être prolongé avant le 23/11/2030.
- *Installation électrique des communs* : Les attestations électriques vierges de toutes remarques ont été obtenues le 01/04/2015 et sont valables 25 ans

Assurance - Sinistres

- **Infiltrations Toiture M. Van Dievoort (voisin Rond-Point de l'Etoile) vers le P71**

De nouvelles infiltrations sont apparues chez M. Purdue en 2021 alors qu'Alpin Work avait refait en 2020 la totalité des joints défectueux des couvre-murs chez le voisin M. Van Dievoort



Pour rappel, il s'agit d'une toiture-terrasse à jouissance privative (voir Acte de base) mais les réparations d'étanchéité sont à charge de la copropriété Violettes & Pervenches.

Alpin Work a reconstruit tous les joints. Il n'est pas à exclure que le problème provienne de l'étanchéité de la terrasse-toiture (mais cachée sous un bankirai)

Sinistre PST3

humidité détectée chez Mme Minacapelli avait une origine privative (ventilation). ND Detect a identifié une cause privative aux problèmes d'humidité (ventilation. Dossier clôturé sans intervention de l'assurance.

Sinistre V61

- Mme Martini nous a fait part d'infiltrations et de craquelures au niveau de la façade/terrasses du V61
- Alpin work est venu refaire les joints des couvres-murs qui étaient béants. Alpin Work doit encore intervenir car il subsiste un problème de coloris des joints.

Mise en concurrence des fournisseurs d'électricité

Nous avons procédé en mai 2021 à une mise en concurrence des fournisseurs d'électricité dans tous nos immeubles, par l'intermédiaire du courtier Trinergy. Engie a remis l'offre la plus intéressante à prix fixe. Le nouveau contrat est entré en vigueur en juillet 2021 pour une durée de 2 ans.

Suivi des décisions d'AG et autres travaux/interventions

Suivi des décisions :

- Adoucisseur à oxygène : a été installé par Kalkeo (€ 7,024.00). Pour ne plus à avoir de bonbonnes vides le Syndic s'est engagé à aller 1x/mois pour faire le relever et surveiller la consommation.
- Mise en conformité de l'ascenseur : prévue le 09-01-2023 (€ 9,548.00). Acompte de 50 % facturé et payé.

Travaux effectués :

- Poignée placée dans le sous-sol à la sortie de l'ascenseur côté Ernestine (€ 514).
- Nettoyage des parkings et caves suite aux orages du mois de mai 2022 (€ 234.68).
- Plaquettes identifiant l'ACP apposés sur chaque container poubelle
- Ascenseur côté Ernestine : Remplacement du câble et du limiteur de vitesse (€ 1.928.14). Travaux commandés, devraient être exécutés durant la 1^{ère} quinzaine de septembre.

Travaux à décider

- By Pass sur le réseau d'alimentation d'eau (annexe XXX – offre de Kalkeo)
- Système anti inondation en cave (annexe XXX – offre de CEPPI)

Plan d'action – Travaux exceptionnels d'entretien

- Panneaux Solaire : Contacté par Brusol nous attendons des réponses.
- Borne de recharge dans les parkings
- Etanchéité de la toiture verte (dessus des garages)



Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Nous avons reçu plusieurs plaintes concernant des nuisances sonores : nous rappelons avec insistance le point 4 – Section 3 du ROI qui stipule :

» *Les occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs visiteurs.*

L'emploi d'instruments de musique, chaîne Hi-fi, télévision ne doit pas incommoder les occupants de l'immeuble.

Les portes d'entrée des appartements seront fermées en douceurs.

On évitera de prendre des bains aux heures tardives.

Il est interdit de tenir des animaux bruyants. «

Je remercie les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes pour l'aide précieuse qu'ils ont apportée à PoliValent durant l'exercice écoulé.

Valentine Gevers
Syndic - IPI 503.802
RC professionnelle et cautionnement via AXA
Belgium SA – Police n°730.390.160



Résidence
VIOLETTES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



Polivalent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

BILAN AU 31-08-22

ACTIF

ACTIFS CIRCULANTS

Stocks

300000	Clés de Réserve	29/58	<u>44.402,74</u>
		30/36	659,35

Créances à un an au plus

Autres créances

410000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE	40/41	26.596,40
--------	----------------------------------	-------	-----------

410100	COPROPRIETAIRES FONDS DE ROULEMENT	41	26.596,40
--------	------------------------------------	----	-----------

Valeurs disponibles

550000	Record Fonds de Réserve (CD)	54/58	17.112,90
--------	------------------------------	-------	-----------

551000	Record Fonds de Roulement (CC)		8.436,13
--------	--------------------------------	--	----------

580000	Transfert de Fonds de Réserve		8.676,27
--------	-------------------------------	--	----------

			0,50
--	--	--	------

Comptes de régularisation

499100	COMPTE D'ATTENTE FONDS DE ROULEMENT	490/1	34,09
--------	-------------------------------------	-------	-------

499998	Erreurs d'arrondis		33,62
--------	--------------------	--	-------

			0,47
--	--	--	------

TOTAL DE L'ACTIF 44.402,74

PASSIF

DETTES

Dettes à un an au plus

42/48	<u>44.400,94</u>
-------	------------------

Dettes commerciales

44	1.640,13
----	----------

440/4	1.640,13
-------	----------

	1.640,13
--	----------

Fournisseurs

489	42.760,81
-----	-----------

489000	Fonds de Réserve	10.935,68
--------	------------------	-----------

489100	Fonds de Roulement	32.000,00
--------	--------------------	-----------

489999	Résultat provisoire reporté	(174,87)
--------	-----------------------------	----------

Comptes de régularisation

492/3	<u>1,80</u>
-------	-------------

499999	Réouverture	1,80
--------	-------------	------

TOTAL DU PASSIF 44.402,74

Résidence
VIOLETTES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



Polivalent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

COMPTE DE RESULTATS

Acomptes Fonds de réserve	70/74	56.684,89
Acomptes	70	<u>56.684,89</u>
701500 DECOMPTES FACTURES DANS L'ANNEE		56.684,89
Coût des ventes et des prestations	60/64	56.706,04
Services et biens divers	61	<u>54.759,93</u>
610010 EXTINCTEURS D'INCENDIE		683,63
610100 CONTRÔLE ASCENSEURS		1.067,86
610110 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS		2.154,41
610120 ENTRETIEN/REPARATIONS ASCES NON CPRIS CT		302,10
610220 AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUE		314,82
610370 AUTRE ENTRETIEN EVACUATION,EGOUTS,INSTAL		1.822,03
610420 ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES		174,90
610500 NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT		13.471,88
610520 PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE		802,92
610600 ENTRETIEN JARDINS -ENVIRONS IMMEDIATS SL		791,86
610700 ENTRETIEN FONDATIONS		823,01
612010 EAU PARTIES COMMUNES		6.067,65
612030 AUTRES FOURNITURES POUR ADOUCISSEUR D'EA		605,00
612100 ELECTRICITE		4.991,45
613000 HONORAIRES SYNDICS		10.887,74
613010 HONORAIRES AVOCATS		183,92
614000 ASSURANCE INCENDIE		8.985,15
616030 AUTRES		529,60
616100 UTILISATION SALLES DE REUNION		100,00
Autres charges	64	<u>1.946,11</u>
640000 TAXES ET REDEVANCES		127,31
643000 Frais Privatifs Propriétaires		1.209,94
643100 Frais Privatifs Occupants		608,86
Charges financières	65	153,72
Charges des dettes	650	<u>153,72</u>
650000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES		153,72
Résultat de l'exercice	9905	174,87

Résidence
VIOLETTES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



PoliValent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

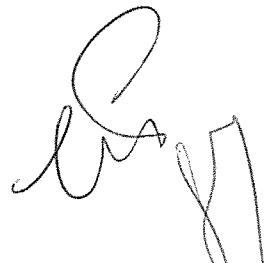
Situation du fonds de réserve au 31-08-22

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
489000	Fonds de Réserve	-17.483,48	11.797,80	-5.250,00	-10.935,68
		-17.483,48			-10.935,68

ACP VIOLETTES PERVERNCHES
Liste des Contrats Fournisseurs

ANNEXE 4

Service Fournisseurs	Nom Fournisseurs	Début Contrat	Durée Contrat	Délai Resiliation
Ascenseur	Liftinc	01-01-16 1 an		3 mois
Ascenseur SECT	AIB Vincotte			
Assurance Bâtiment	AG Insurance	01-07-06 1 an		3 mois
Assurance Courtier	Bureau Uytters			
Eau	Hydrobru			
Electricien	Wrzesinski			
Electricité Fournisseur	Engie	01-07-19 2 ans		1 mois
Jardin	Vert-Tige	01-01-07 1 an		3 mois
Nettoyage	Van Cauwenbergh			
Parlophone	Parle-au-Phone			
Plaquettes	Immo Plaquettes			
Plombier	Bagelec			
Porte garage	Portomatic			
Poubelles	Bruxelles Propreté	05-07-13		3 mois
Sécurité accès	CACI Security			
Sécurité incendie	Sicli	13-09-16 10 ans		3 mois
Syndic	Polivalent	01-01-12 1 an		3 mois
Téléphone	Proximus	25-01-12		
Ventilation et conditionnement d'air	J.E Storkair-Zehnder			



Immeuble : VIOLETTES-PERVENCHES

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 21/09/2022

Question	%	Clé	Oui	Non	Absent.	Vote
3.b. Approbation comptes & bilan 31/8/2022	50%	AG	6.047	0	0	accepté
3.c. Frais eau: intégration frais adoucisseur	50%	AG	6.047	0	0	accepté
3.d. Majoration FdRoulement : € 0.....	50%	AG	4.964	0	0	accepté
5.a. Décharge au Conseil de Copropriété	50%	AG	6.047	0	0	accepté
5.b. Décharge au Vérificateur Comptes	50%	AG	6.047	0	0	accepté
5.c. Décharge au Syndic	50%	AG	6.047	0	0	accepté
7. Budget charges courantes 22-23: € 62.250	50%	AG	6.047	0	0	accepté
8.a. Travaux : by-pass	67%	AG	4.964	0	0	accepté
8.b. Travaux : système anti-inondation	67%	AG	4.964	0	0	accepté
9. Budget Travaux : €	50%	AG	4.964	0	0	accepté
11. Fonds de Réserve : €	50%	AG	6.047	0	0	accepté
12.a. CdC : Mme Benitez	50%	AG	5.428	0	0	accepté
12.a. CdC : Mme Russo	50%	AG	5.428	0	0	accepté
12.a. CdC : Mme Verstreken Huvel	50%	AG	5.583	0	0	accepté
12.a. CdC : Mme Fillenbaum	50%	AG	6.047	0	0	accepté
12.a. CdC : Mme Martini	50%	AG	6.047	0	0	accepté
12.a. CdC : Mr Purdue	50%	AG	6.047	0	0	accepté
12.a. CdC :	50%	AG	5.742	0	0	accepté
12.b. Vérificateur comptes : Mme Russo	50%	AG	6.047	0	0	accepté
12.c. Syndic : PoliValent	50%	AG	5.269	0	0	accepté
	50%	AG	4.964	0	0	accepté
	50%	AG	4.964	0	0	accepté

