



ACP 1140 SAINT VINCENT II
Association de copropriétaires
Rue du Bon Pasteur 55-57
1140 – EVERE
0850.186.984

Procès-verbal À LA RÉUNION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (SECONDE SÉANCE) DES COPROPRIETAIRES DU JEUDI 08 MAI 2025

1 - Election du bureau

1.1 - Désignation du président de Séance- Majorité absolue
Candidat : Mr. Kessels

Approuvé. Détails en pièce jointe.

1.2 - Désignation d'un scrutateur- Majorité absolue
Il n'y a pas de candidat(s)

Il n'y a pas de vote.

- Désignation du secrétaire de séance- Majorité absolue
Le syndic est secrétaire. A la demande du Président de séance le PV sera lu à la fin de la réunion.

Il n'y a pas de vote.

2 - Approbation des comptes de l'exercice 2024- Majorité absolue

Ces dernières années, M. Vanbellingen a toujours assumé le rôle de commissaire aux comptes et a été reconduit en tant que commissaire aux comptes interne en 2024.

Malheureusement, M. Vanbellingen est décédé entre-temps. Nous remercions M. Vanbellingen et son épouse, Mme Verbergh, pour leurs nombreuses années de dévouement. Suite au décès, un commissaire aux comptes externe a été contacté à la demande des membres du conseil de copropriété.

M. Wolf a reçu toutes les informations de Managimm afin de procéder à un audit approfondi des comptes. Le commissaire aux comptes n'a pas de remarques et recommande l'approbation des comptes. L'Assemblée générale est invitée à approuver les comptes 2024.

En séance : Plusieurs propriétaires signalent qu'ils n'ont pas reçu leur décompte pour 2024 et refusent le paiement du montant des décomptes. Tous les propriétaires ne sont pas reliés au site. (Note : Les propriétaires peuvent décider de la manière dont ils reçoivent les documents. Les documents sont également envoyés par la poste).

Approuvé. Détails en pièce jointe.

3 – Décharge au commissaire aux comptes pour la période écoulée - 2024- Majorité absolue

La comptabilité (exercice 2024) a été contrôlée de manière minutieuse par le commissaire aux comptes

externe, Mr Wolf. Il est demandé à l'Assemblée de donner décharge au commissaire.

Approuvé. Détails en pièce jointe.

4 - Compte-rendu annuel du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété a préparé des rapports intermédiaires sur ses activités de contrôle. Ces rapports sont disponibles sur l'extranet.

Le Président signale que le procédé de renvoyer les copropriétaires vers le site n'est pas légale. Rien n'oblige les propriétaires d'être connectés.

Réponse du syndic : Les propriétaires peuvent décider de la manière dont ils reçoivent les documents. Les documents sont également envoyés par la poste

Il n'y a pas de vote.

5 - Décharge au conseil de copropriété- Majorité absolue

Le Conseil de Copropriété demande décharge à l'Assemblée Générale pour son contrôle des activités du syndic de l'année écoulée.

Approuvé. Détails en pièce jointe.

6 - Rapport du Syndic

6.1 - Point d'information sur les sinistres en cours

6.2 - Point d'information sur votre extranet de copropriété

6.3 - Point d'information sur les procédures et litiges en cours.

Le Conseil a diverses reprises au cours de l'année demandé au syndic l'évolution du dossier Monteyne sans recevoir de réponse mais ce jour signale à l'assemblée que la Cour d'Appel a confirmé le jugement du tribunal de 1^{re} instance qui condamna Mr. Monteyne à payer la somme de 105.000 euros. L'avocat nous tiendra informé.

Le syndic a indiqué que la décision de la cour d'appel était très récente et que l'avocat ne pouvait pas fournir d'informations plus tôt.

6.4 - Evaluation des contrats de fournitures régulières {art. 3.89/5 12°}

Plombier de l'immeuble : Debatty - Cara Bâtiment Curage d'égout : Hydrojet Debouchages Michel - Brussels Delta Business Entretien chaudières : Legrand Hygiène / dératisation : Rentokil, Diclo, Clean Vermine Mesure d'incendie : Extincteurs Sicli Ascensoriste : De Lift

Quelques observations sont faites lors de la session :

- Le passage de Managimm à Homeland a posé de nombreux problèmes
Le conseil n'a pas été avisé de ce changement ce qui n'a pas donné l'occasion d'en informer les copropriétaires provoquer une assemblée générale à ce sujet.
Le syndic note que ce changement n'a pas d'impact juridique (French Homeland a racheté la srl Managimm). Par ailleurs, l'assemblée générale de 2024 a reconfirmé l'acquisition (les propriétaires avaient déjà reçu une lettre à ce sujet).
- Il n'y a pas eu de communication sur le changement de comptable chez le syndic. L'ACP a

connu trois comptables différents pendant l'exercice 2024.

- Les appels de fonds ont été envoyées tardivement
- Certains propriétaires n'auraient pas reçu les demandes de paiements (bien qu'elles soient disponibles sur l'extranet) (Même réflexion qu'au point 2).
- Certains paiements aux fournisseurs ont été effectués tardivement
- Aucun remboursement automatique des soldes n'a été effectué. Selon le Président la loi Belge prévoit le remboursement du trop-perçu des charges.
Le syndic a répondu qu'un remboursement automatique n'est pas exigé par la loi. Les propriétaires qui nous ont contactés ont été informés qu'ils pouvaient déduire leur solde d'un appel de fonds ultérieur.
- Le suivi des mauvais payeurs a été effectué tardivement. (voir règlement d'ordre intérieur)
- Rénovation des ascenseurs : il y a trop pannes. Le référent remarque que les travaux ont commencé plus tard que prévu. Que les travaux durent plus longtemps que prévu. Mais que la modernisation était nécessaire, comme décidé lors de l'AGE 2024 et que la planification et le suivi des travaux sont réalisés à 100% par la société 'De Lift'

A ce sujet, le Président de séance fait remarquer que le procès-verbal d'AGO du 5/11/2024 reprenant les modalités et les votes n'a à ce jour pas encore été transmis aux propriétaires. De plus un appel de fonds spécial était prévu pour honorer ces dépenses. Cela n'a pas été fait également.

Le syndic répond que le procès-verbaux ont été remis au Président et au scrutateur. Le scrutateur s'oppose à ce que l'on étudie la possibilité de placer des bornes de recharge. Une discussion s'ensuit sur l'application de la bonne clé de répartition. C'est la cause de la non-signature du PV. Le syndic ne peut être contraint d'agir sur des points qui ne sont pas corrects ou qui n'ont pas été discutés. Le financement des travaux est assuré à 50% par le fonds de réserve et à 50% par une réquisition supplémentaire. Cette instruction a également été communiquée au responsable financier de l'ACP.

- Cogénération

Depuis son installation, la cogénération n'a donné aucune satisfaction. Le gestionnaire désigné à l'époque, Mr. De Valensart, s'est abstenu de tous contacts et Mr. Spruytte est devenu transparent. Après avoir eu trois sociétés pour l'entretien et les réparations de nos appareils qui ont été en panne la plupart du temps, un nouvel opérateur nous a finalement été présenté - mais nous apprenons peu avant la séance qu'il a signé un contrat d'exclusivité avec HOMELAND. Cet arrangement à notre insu oblige l'A.C.P. de continuer la gestion de l'immeuble avec la société HOMELAND. Malgré l'intervention de Mr. VASSART les propriétaires révoltés ont coupé court aux discussions.

Le mandataire et M. Vassart se réfèrent tous deux à l'AGA 2024 où les coûts/bénéfices ont été discutés. Les deux machines sont moins rentables que celles proposées par INDOP. Après l'échec de la distribution belge d'INDOP, le fabricant slovène a désigné 2 partenaires en Belgique : la société Calortec et la société Luminus. Le syndic les a contactés tous les deux. Tous deux n'avaient pas de ressources disponibles pour réparer et entretenir les machines. En conséquence, le syndic a proposé de faire appel à la société Cogengreen. Cette entreprise agit (souvent) en tant que sous-traitant de Luminus Solutions. Cogengreen s'est rendue régulièrement sur place et a effectué divers travaux. Comme plusieurs appareils souffraient de problèmes similaires, M. Spruytte a contacté plusieurs techniciens pour leur demander de prendre en charge l'entretien des machines. Managimm n'a pas fait valoir de contrat d'exclusivité. L'installateur se réserve le droit d'accorder l'exclusivité de sa propre initiative.

7 - Décharge au syndic- Majorité absolue

Approuvé. Détails en pièce jointe.

8 - Nomination d'un commissaire aux comptes- Majorité absolue

La comptabilité est entièrement gérée par le syndic et relève de sa responsabilité. Le commissaire aux comptes doit contrôler:

- l'exactitude des factures (entrantes) ainsi que l'application de la TVA correcte
- l'application de la bonne clé de répartition
- le traitement des encaissements (dus aux copropriétaires)
- le suivi des éventuels propriétaires en défaut de paiement

Le commissaire aux comptes rend son rapport lors de l'assemblée générale. Tout copropriétaire peut s'inscrire comme candidat lors de la séance de l'AG. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent se présenter comme candidats à l'assemblée générale.

Si aucun commissaire ne se présente à l'assemblée, le syndic propose de nommer monsieur Wolf, commissaire aux comptes externe.

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la candidature de Mr. Wolf. Approuvé.

Approuvé. Détails en pièce jointe

9 - Nomination et élection des membres du Conseil de Copropriété- Majorité absolue

Pour rappel, les membres du conseil de copropriété sont à ce jour :

- Mr BOULANGER-DAEM (8.750 contre, 10.725 approuvé) - Approuvé
- Mr Sefa (8.750 contre, 14.800 approuvé) - Approuvé
- Mr VASSART – (81.951 votes contre, 25.675 votes abstention) – Rejetée
- Mr. Kobus et Erkan se présentent comme candidats.

Les membres du conseil doivent être des propriétaires de parcelles. Par conséquent, il n'y a pas de vote.

Mme Bianchini et M. Kessels ont fait savoir en 2024 qu'ils ne souhaitaient pas renouveler leur mandat. Nous remercions Mme Bianchini et M. Kessels pour leur engagement au cours des dernières décennies. Les propriétaires souhaitant se présenter aux élections peuvent se présenter lors de l'AG.

10 - Budget prévisionnel des charges courantes - 2025- Majorité absolue

Sur la base des dépenses récurrentes de 2024, les membres du conseil de copropriété proposent de fixer le budget de l'exercice 2025 à 400 000 € (le budget actuel, 202 étant de 360.000 €).

Le syndic propose de travailler cette année de nouveau avec des demandes de provisions trimestrielles, payables sur le compte de l'association des copropriétaires.

En fin d'exercice, le syndic établira un décompte, dans lequel seront réglées les cotisations versées dans l'intervalle. L'assemblée générale sera invitée à approuver le budget, ainsi que la manière dont les appels de provision et le décompte final.

Approuvé. Pour le détail : voir les annexes.

11 - Alimentation du fonds de réserve général- Majorité absolue

Sur base des dépenses de 2024 et suivant la décision de l'A.G. extraordinaire, les membres du conseil de copropriété proposent d'augmenter le budget de 88.000 € à 90.000€.

Approuvé. Pour le détail : voir les annexes.

12 - Mandat au syndic, avec l'accord du conseil de copropriété , de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent- (66,67%)

En donnant un mandat au syndic, celui-ci, en concertation avec les membres du conseil de copropriété, négociera toujours le meilleur prix/qualité avec les fournisseurs actuels et, si nécessaire, confiera le contrat à un autre fournisseur/entrepreneur offrant un meilleur prix/qualité.

Les propriétaires présents demandent que ce principe soit respecté dans tous les cas et reçoive l'accord du Conseil. D'autre part il est demandé au syndic de souscrire une assurance ARAG/DAS pour la défense des intérêts de la copropriété.

Il est demandé à l'Assemblée générale d'approuver ce principe.

Approuvé. Pour le détail : voir les annexes.

13 - Travaux en cours - statut

Lors de la dernière assemblée générale extraordinaire, il a été décidé de remplacer le caniveau au niveau de l'Esplanade. Il a également été décidé de renouveler les ascenseurs. Lors de la réunion, le syndic informera les propriétaires de l'état actuel des choses.

Il est fait remarquer au syndic concernant les ascenseurs, rien n'avance. De plus, dans l'aile 57, le seul ascenseur qui fonctionne - déjà rénové - tombe en panne et que depuis une semaine aucun ouvrier ne s'est présenté sur place, sans que l'ACP soit averti.

Le syndic a constaté que les travaux prennent plus de temps que prévu. L'entreprise 'De Lift' est responsable de la planification des travaux. Un certain nombre de pièces n'auraient pas été livrées à temps. Par ailleurs, le syndic signale que la panne a été causée par le câblage qui actionne les boutons-poussoirs sur le palier. Tant que les travaux n'ont pas été livrés, le résultat final ne peut être évalué.

14 - Projet balcons & terrasses- Majorité absolue

L'assemblée générale extraordinaire 2024 a mandaté M. Cottenier pour faire une première analyse de l'état du béton des balcons et terrasses.

En collaboration avec le syndic, l'architecte a visité une vingtaine de terrasses.

L'expert expliquera ses conclusions.

Il sera également demandé à l'assemblée générale de donner mandat à l'architecte pour établir un cahier des charges. Soumettre l'appel d'offre à des entrepreneurs qualifiés et faire ensuite une comparaison et une proposition quant au choix de l'entrepreneur. Pour information uniquement : le choix final de l'entrepreneur sera soumise au vote au cours d'une prochaine assemblée générale (extraordinaire). Le syndic formulera également au moins une proposition de financement après avoir reçu les offres de prix.

Les propriétaires émettent des critiques sur la manière dont le contrôle des terrasses a été exécuté par l'expert désigné accompagné du syndic. Le rapport du contrôle n'ayant pas été distribué, les propriétaires décident le report du dossier à une prochaine assemblée.

Le syndic indique qu'une quinzaine d'appartements ont été visités. Les propriétaires qui se sont inscrits (via un formulaire Google) ont été informés de la visite à l'avance. L'expert a décidé de manière indépendante quelles terrasses devaient être visitées. (L'orientation des terrasses a été prise en compte, ainsi que l'étage où se trouve la terrasse). En outre, trois propriétaires étaient absents au moment de la visite. Le gestionnaire de l'immeuble a accompagné l'architecte et son équipe lors de la visite.

Ce point n'est pas expliqué à la demande de plusieurs propriétaires. L'expert soumettra l'étude par écrit au syndic. Il n'y a pas de vote.

15 - Bardage Nord & Sud de l'immeuble : inspection et remplacement éventuel de l'isolant (urgent)- (66,67%)

Le bardage présente un certain nombre de défauts. Par conséquent, il est proposé {en partie à la demande des membres du conseil} de faire inspecter les façades {nord et sud} par une entreprise spécialisée. Il est possible que l'isolation doive être remplacée. L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la mission d'inspection et la désignation d'un éventuel entrepreneur.

Ce point n'est pas expliqué à la demande de plusieurs propriétaires. Il n'y a pas de vote. Les votants ont décidé le report à une prochaine assemblée

16 - Emplacements de parking : placement de barrières (frais privatifs)- Majorité absolue

Pour éviter le parking sauvage, il est proposé d'installer une barrière dans l'emplacement de parking de propriétaires qui le souhaitent. Cette barrière doit empêcher tout véhicule de se garer sur une place de parking privée. Le coût de l'installation sera 100% privé. Le syndic propose d'organiser un achat groupé. Les propriétaires qui le souhaitent peuvent demander à participer à l'achat groupé. Dans le cadre de l'achat groupé, des prix seront demandés pour le nombre total de barrières à installer. L'assemblée générale sera invitée à autoriser l'installation d'une barrière {conformément aux conditions mentionnées ci-dessus}.

Le point a été abandonné (il n'y avait que quatre propriétaires de parking présents).

17 - Placement de barrières interdisant l'accès à l'immeuble- (66,67%)

Ce point sera expliqué lors de l'assemblée générale par l'un des membres du conseil de copropriété {actuel}. Il est proposé d'installer une barrière avec un système de contrôle d'accès (badge/caméra/...). Il est demandé de mandater le conseil de copropriété pour en décider. La proposition a été rejetée. Détails en annexe.

18 - Nomination d'un syndic- Majorité absolue

Les candidatures seront présentées lors de la session. L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les candidatures présentées.

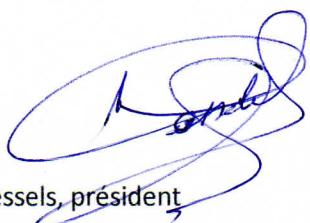
En séance, il a été constaté que ni les demandes, ni les offres et autres documents pertinents n'ont été mis à la disposition des propriétaires. Managimm a indiqué qu'il n'avait reçu aucun document et que les docs n'avaient donc pas pu être transmis à temps aux propriétaires.

La candidature d'Immo Cegi a été présentée par un copropriétaire travaillant dans ce bureau. Les conditions contractuelles, y compris le prix, n'ont pas été communiquées plus tôt. Ni aux propriétaires, ni aux membres du conseil de copropriété.

Candidature : candidature Managimm srl (Homeland) – La proposition a été rejetée.

Candidature : Cegi – **Approuvé. Pour le détail : voir les annexes.**

Fin de la session : 23:10



Mr. Kessels, président

Jürgen Van Strydonck
référent

Annexes :

1. Liste de présence
2. Résultats du vote
3. Présentation Powerpoint