

**Procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale annuelle  
du 15 février 2024.**

**PREALABLES**

**1 Accueil des propriétaires**

À la suite de la convocation du 16 janvier 2024, la première séance de l'assemblée du 31 janvier n'a pas réuni le double quorum requis.

Nous vous informons que la première séance de l'Assemblée Générale des copropriétaires du **31 janvier 2024** n'a pas réuni le double quorum requis.

La deuxième séance de l'assemblée se tient ce jour le jeudi 15 février 2024 dès 18h00 au Martin's Brussels – salle Topaz, Boulevard Charlemagne 80 à 1000 Bruxelles

Les convocations ont été expédiées par lettre recommandée, sauf pour les propriétaires qui ont préalablement autorisé l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par voie électronique.

**Collecte des informations de contact :** Il est impératif que les propriétaires nous communiquent, par écrit, toute modification de leurs coordonnées ainsi que celles de leurs locataires, qu'ils résident dans des appartements, des garages ou des caves.

Nous vous encourageons vivement à nous fournir votre adresse électronique, ce qui permettra de réduire les coûts et d'assurer une réception plus fiable des convocations pour les futures assemblées générales. **Un formulaire est mis à la disposition des membres de l'assemblée à cet effet.**

Il est également de la responsabilité des propriétaires de tenir informé le syndic de toute modification éventuelle de leurs coordonnées ainsi que de celles de leurs locataires.

**Points à l'ordre du jour :** Les propriétaires ont la possibilité de soumettre par écrit une demande d'ajout d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire, à condition de le faire au moins trois semaines avant la date prévue pour la tenue de ladite assemblée.

**2 Membres de l'assemblée et constitution du bureau de l'assemblée.**

Signature de la liste des présences par les copropriétaires.

**Désignation du (de la) président(e) de séance**

Son rôle est d'assurer la tenue de l'assemblée générale en dirigeant les débats et en veillant que les débats portent uniquement sur les points à l'ordre du jour.

**DECISION**

L'assemblée désigne DRILLON Marie Laurence pour présider la séance.

**Constitution du bureau de l'assemblée.**

Les membres du conseil se présentent et sont confirmés pour assurer le dépouillement, le contrôle des bulletins de vote et le calcul des majorités.

**La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.**

**Le syndic assure le secrétariat de l'assemblée.**

**3 Verification des quorums**

Cette séance est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

La séance est ouverte officiellement à 18H15.

### **EXERCICE DU 30/06/2022 AU 30/06/2023**

Hommage à mesdames Montellier et Licari.

#### **4 Rapport de gestion**

**Portes coulissantes.** Nous avons connu une panne de quelques jours.

**Evacuation des encombrants dans les garages.**

Animé par un souci de sécurité, nous avons adressé des lettres aux propriétaires des garages encombrés.

Des vérifications des encombrants abandonnés dans les garages se feront tous les quadrimestres.

**Les tags doivent être enlevés.**

**Travaux de plomberie- Remise en état des vannes.**

**Eau froide**

Les travaux qui ont été exécutés avant la fin de l'année 2023 concernent l'**aile droite**. Les têtes de vanne avant **compteur de l'eau froide** ( la plupart étaient figées) ont été remplacées, excepté quatre unités pour lesquelles les têtes ne peuvent être remplacées, il faut remplacer la vanne complète. Donc concernant l'eau froide il reste donc ces 4 vannes complètes à placer en l'aile droite et les vannes de l'aile gauche.

**Eau chaude.**

Concernant les vannes avant compteur **eau chaude** la plupart sont mobiles et semblent correctes. Mais nous ne savons pas si elles sont étanches sans accès à chaque appartement.

En cas de remplacement, c'est la vanne complète qu'il faut changer intervention parfois compliquée par manque de place.

**À savoir, pour toute intervention dans le bâtiment il est nécessaire de couper l'entièreté de celui-ci.**

**A prévoir dans le futur.**

Les vannes, au niveau des parkings, de pieds de colonnes EFS et ECS sont toutes hors service.

Celles-ci sont de gros diamètre et nécessitent des travaux de plus grandes ampleurs, mais nécessaires selon nous afin de ne pas devoir à chaque fois l'immeuble en entier. Un essai peut être fait afin de faire un devis correct.

**Vannes de chauffage.**

Il s'agit de l'eau morte et jusqu'à présent, ces vannes ne posent pas de problèmes.

**Ascenseur :**

La prochaine analyse de risques doit être faite avant le 31/12 2035.

\* L'ascenseur n'est pas encore pourvu d'une nouvelle attestation de régularisation (version 20 - approbation après modernisation complète (AR 09/03/03-27/11/22) : à réaliser avant le 31/12/2023.

L'ascensoriste Lambert donne satisfaction.

**Jardin :**

Le jardinier semble peu enclin à assurer des entretiens réguliers et ne prête pas une oreille attentive aux demandes du conseil. Une offre concurrente peut être appelée.

**Chauffage.**

La chaufferie est gérée par ISB.

La cogénération fonctionne bien et nous recevons régulièrement des rapports.

**Travaux de rénovation de la toiture et de la façade.**

Une visite des lieux préliminaire à la signature de la convention d'entreprise a été effectuée en date du 14 novembre 2023, et le contrat a été signé le 8 décembre 2023.

Le démarrage des travaux par le montage des échafaudages et les travaux de démontage des revêtements des terrasse du niveau penthouse a eu lieu à partir du lundi 19 décembre 2023.

Les échafaudages du côté Ambiorix et Square Marguerite sont placés. Les travaux côté Van Campenhout se feront en dernière phase des travaux.

En cas de déménagement ou lift, les lisses de l'échafaudage peuvent être retirées pour permettre l'accès.

La rénovation des balcons est prévue pour les penthouses et la façade.

Le délai pour l'enlèvement jours ouvrables (hors weekend et congés, hors intempéries et hors travaux supplémentaires qui seraient à réaliser)

Le nettoyage du chantier et des abords doit se faire au quotidien.

**Le PV de chantier n° 1 est disponible à la demande.**

**Garantie.**

Après vérification de la conformité de la pose de l'isolant IKO, la copropriété recevra une garantie décennale d'usine.

L'introduction de la demande de prime se fera respectivement par WATT MATTERS pour les pompes à chaleur et par Energy Concept pour les travaux en toiture et façade.

### **Permis d'environnement.**

Le permis d'environnement a été accordé le 13 septembre 2002 et est valable pour une période de 15 ans

La copropriété est en infraction à multiples égards quant aux exigences du permis d'environnement édité le 13 septembre 2002.

Monsieur De Doncker a une large expérience quant aux démarches à engager pour l'obtention du permis d'environnement. Il est à noter que c'est le Syndic qui doit engager les opérations, travaux et mesures pour introduire valablement la demande de renouvellement du permis d'environnement.

### **Motivation.**

La demande de permis d'environnement est obligatoire et est aussi justifiée par le fait que les installations doivent répondre aux normes légales quant à la sécurité incendie et qu'en cas de sinistre l'assurance pourrait mettre en question la responsabilité de la copropriété par défaut de prévoyance et de prévention.

L'ajout des pompes à chaleur devra bien aussi être signalé dans la demande de permis même si la puissance électrique de celles-ci ne requiert pas une demande spécifique.

### **Documents à transmettre dans le cadre du permis d'environnement.**

- L'attestation de contrôle périodique des installations électriques basse tension effectué par un organisme agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Cette attestation doit dater de moins de 5 ans.
- S'il y a un transformateur dans le bâtiment, l'attestation de contrôle périodique des installations électriques haute tension effectué par un organisme agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Cette attestation doit dater de moins de 1 an.
- Les attestations de contrôle d'étanchéité des éventuels groupes de froid effectué par une entreprise en technique de froid enregistrée en Région de Bruxelles-Capitale. Ces attestations doivent dater de moins de 6 mois ou de moins de 1 an en fonction de l'installation concernée.
- L'attestation de contrôle périodique des chaudières effectué par un technicien chaudière agréée en Région de Bruxelles-Capitale.
- Attestation d'entretien des dispositifs de ventilation du parking
- Dernière attestation de collecte des déchets ou copie du contrat avec un collecteur de déchets pour le bâtiment.
- Les plans du bâtiment disponibles (minimum niveaux de parking en ce compris les emplacements pour les vélos, local chaufferie, local déchets)
- Plan du parking avec dessin des sorties de secours et issues piétonnes, les installations de lutte contre l'incendie + localisation des prises d'air des ventilateurs mécaniques et du ou des points de rejet de l'air.
- Quelle est la superficie des niveaux de parking ?
- Plan du réseau d'égouts.
- Copie du permis d'urbanisme
- Inventaire amiante.
- Disposez-vous d'un audit énergétique ? A défaut, je devrais connaître les consommations d'électricité et de gaz.

- D'après la photo aérienne, il semble qu'il y ait des panneaux solaires en toiture. J'aurais besoin de connaître les données techniques à leur sujet.
- En ce qui concerne la ventilation du parking :
  - Leur débit ?
  - Comment se déclenche la ventilation ?
  - Y a-t-il des sondes de détection du CO ?

### Pompes à chaleur- évolution du dossier

#225 - Résidence Square Marguerite  
Chantier Pompes à chaleur  
Point de situation au 15/02/204

**10 octobre 2023**

Projet voté en AG sous réserve disponibilité de primes Rénovation

**22 décembre 2024**

Publication des conditions des primes Rénovation 2024

- inchangées par rapport à 2023
- nouveau budget régional 2024

→ Signature de la convention



**Janvier & février 2024**

Préparation du chantier :

- Devis Sibelga
- Choix du modèle adapté à pression chauffage et tension électrique du bâtiment
- Affinage de l'implantation des unités extérieures dans le parking
- Commande matériel

Ouverture du compte bancaire pour le versement du prêt à taux 0% pour avance du montant de la prime



### 5 Evaluation des contrats en cours.

- Assurance : Ethias, via le courtier Meuwese et Gulbis,

*L'installation de panneaux solaires, d'une cogénération ou de bornes de recharge électriques doit impérativement être déclarée pour maintenir la conformité du contrat couvrant la copropriété. En effet, le coût de ces modifications doit être ajouté au capital assuré pour éviter toute sous-assurance.*

#### Bornes de recharge électriques.

*Jusqu'à présent, le placement de bornes de recharge de véhicules électriques ne font l'objet d'aucune restriction au niveau de la couverture du contrat d'assurance de l'ACP excepté l'agrément de l'installation de la borne par un organisme de contrôle (AIB Vinçotte ...).*

*Les compagnies étudient de près l'impact de ces bornes et des véhicules électriques sur le risque d'incendie.*

*Nous vous tiendrons, bien entendu, au courant des nouvelles règles qui seront imposées par les compagnies.*

- **Ascenseur** : Le contrat Eco Lift a été résilié - La firme Lambert, assure la gestion et maintenance.
- **Calorimètres** : ISTA- l'offre est à l'ordre du jour.
- **Chaudière** : ISB
- **Cogénération** : Watt Matters
- **Fournisseur d'électricité et du gaz** Total Energies
- **Electriciens** : BRU-Elec et New-Elec
- **Inspection lifts** : AIB Vincotte
- **Jardins** : Garden Design – services aléatoires
- **Nettoyage** : My K facilities
- **Portes d'entrée** : Dormakaba
- **Portes de garage** : Bagelec
- **Architecte** : Mr Ragatuso
- **Avocate** : Me Deliens et Me Lebeau
- **Entrepreneur actuel** : Eros façade - Monsieur Herman.

**DECISION :**

A part les contrats discutés dans les points qui suivent, les contrats en cours donnent satisfaction et sont reconduits jusqu'à la prochaine échéance et ce à l'unanimité.

## 6 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturés au 30/06/2023

Les dépenses de l'exercice sont de 278.604,69 €

Le bilan se trouve inséré dans le rapport du commissaire aux comptes.

La fiduciaire Moore a établi son rapport de contrôle des comptes au 30 juin 2023 et le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé à tous les propriétaires.

### Constat du commissaire aux comptes

Nous n'avons pas constaté d'erreur de comptabilisation dans les factures d'achat.

Les soldes des comptes bancaires BELFIUS ont été vérifiés et sont corrects. L'historique des comptes fournisseurs ne présentent pas de retard particulier. Les charges de l'année 2022-2023 sont correctes. Il n'y a pas de doubles encodages et les dépenses sont justifiées par des factures.

### Etat du litige en cours.

« Procédure judiciaire en cours, initiée par Madame Adda à l'encontre de la copropriété « SQ. MARGUERITE 1 » et de DUHO Syndic.

Madame Adda formule une série de reproches à l'égard de l'ACP et du syndic et formule principalement les demandes suivantes :

L'annulation des décisions prises aux points 17,21 et 39 lors de l'assemblée générale du 24 janvier 2023.

La désignation d'un syndic provisoire sur base de l'article 3.89 § 8 du Code civil, afin que ce dernier administre et gère désormais la copropriété.

L'ACP a formulé une demande reconventionnelle visant à condamner Madame Adda au paiement de l'arriéré de ses charges de copropriété qui s'élève à 2.924,12 €. « Toutes les parties se sont échangées des conclusions et l'audience de plaidoirie est fixée le 17 avril 2023 à 9h devant la justice de paix du 2e canton de Bruxelles. »

Nous accusons également bonne réception des courriels que vous avez échangé avec les copropriétaires sur les affichages, dans les communs, des documents de la procédure par Madame ADDA.

Les travaux en toiture et en façade ont été commandés et engagés malgré la contestation de Mme Adda.

Le jugement est attendu pour le 17 avril 2024.

## **ELECTIONS STATUTAIRES**

### **7 Membres du conseil de copropriété**

Le Syndic salue le dévouement et l'implication des membres du conseil qui se présentent à nouveau pour un mandat d'un an.

- LOOCKX Corine
- DRILLON Marie Laurence
- YEROYANNI Lina

### **8 Election du commissaire aux comptes**

La fiduciaire ODB & Associés présente ses services pour un montant de 1.760 €.

### **9 Renouvellement du contrat du syndic, pour un terme de deux ans, aux mêmes conditions et communication du tarif quant aux prestations complémentaires**

Le montant des honoraires du syndic pour la mission réglementaire est indexé et fixé à 0,12 € par quotité et par mois.

Le coût des prestations complémentaires est détaillé en annexe.

### **10 Mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat de syndic**

## **PROJETS**

## **11 Placement des contrôles d'accès et du placement de caméras de surveillance.**

Les décisions de principe quant au placement des caméras a été approuvé lors de l'assemblée du 24 janvier 2023.

23) Approbation du principe du placement de caméras de surveillance à l'entrée et la sortie des parkings et dans le hall d'entrée	66,67%	10462	7344	1509	1609	82,95%	Accepté
---	--------	-------	------	------	------	--------	---------

Les décisions relatives au placement des contrôles d'accès ont toutes été refusées.

## **12 Choix de la société pour le placement de cameras et badges**

Le principe du placement des caméras et des contrôles d'accès a été approuvé lors de l'assemblée précédente.

### **Etude des besoins.**

Sécurisation de 6 portes d'accès des garages vers le bâtiment et des 2 portes d'entrée.

Installation de 2 caméras dans les halls d'entrée

Installation de 2 caméras au niveau des volets des garages

Installation de 6 caméras des portes des garages menant vers le bâtiment

### **Un appel d'offres a été appelé auprès de 3 entreprises**

Offre ALL ACCESS

Offre BRU-ELEC

Offre NEWS-ELEC

**Le choix de l'entreprise qui emportera le marché se fera à la majorité simple.**

**Les portes sécurisées doivent être libérées en cas de coupure électrique pour évacuation forcée en cas de sinistre et incendie.**

**Le Syndic apportera les consignes à respecter quant au visionnage des images des caméras.**

Les badges sont nominatifs.

Les commandes et désactivation des badges se font par le truchement du syndic qui relaye l'ordre à la firme.

La gestion se fait par la firme.

SOCIETE	SPECIFICATIONS	Qté.	PRIX UNITE HTVA	PRIX HTVA
GREEN LIGHT SECURITY	Contrôle pour 4 lecteur X 3	12		13.434,00 €
	Badges	100		Inclus dans le prix
	Gâches électriques	6		Inclus dans le prix
	Cameras	10	783,71 €	7.837,11 €
TOTAL GENERAL HTVA				21.271,11

SOCIETE	SPECIFICATIONS	Qté.	PRIX UNITE HTVA	PRIX HTVA
BRU-ELEC-SERVICE	Lecteurs petit portes 6 +Lecteurs portes 2	8	867,50 €	6.940,00 €
	Gâches électriques	6	480,00 €	2.880,00 €
	Badges	200	10,00 €	2.000,00 €
	Cameras	8	942,50 €	7.540,00 €
TOTAL GENERAL HTVA				19.360,00 €

SOCIETE	SPECIFICATIONS	Qté.	PRIX UNITE HTVA	PRIX HTVA
NEW ELEC	Lecteurs petit portes	8	920,00 €	7.360,00 €
	Badges	200	8,00 €	1.600,00 €
	Gâches électriques	6		Inclus dans le prix
	Cameras	10	1.137,50 €	11.375,00 €
TOTAL GENERAL HTVA				20.335,00

### 13 Offre de location des compteurs d'eau et calorimètres ISTA (10 ans)

#### Ista vous offre les avantages suivants :

- **La télérélève 100% à distance** : L'accès aux appartements n'est désormais plus nécessaire pour les déménagements. Le relevé des index peut se faire à un moment précis.
- **Un décompte annuel** précis, facile à comprendre et transparent. **Un contact center accessible aux occupants.**
- **En option**, un suivi en « temps réel » de l'immeuble par ista pour vous aider à maîtriser les consommations et éviter les mauvaises surprises en fin d'année.
- **Le Portail Web** permet de consulter les consommations.

Le 25 octobre 2020, la nouvelle directive sur l'efficacité énergétique du Parlement européen est entrée en vigueur sous le nom d'EED 2.0. Cette directive place l'occupant au centre en vue d'accroître la transparence de sa consommation d'énergie. Sous le slogan "Mesurer, c'est savoir", il permet aux résidents de commencer à réduire leur consommation de manière ciblée là où ils le peuvent.

#### CHAUFFAGE - REPARTITEUR SANS FIL - DOPRIMO III

La solution idéale pour mesurer la consommation par radiateur correctement. Il est également possible de faire le placement sur des convecteurs.

- Avant d'installer les compteurs, vous devez faire vérifier l'état des tuyaux et des robinets. Ils doivent également être facilement accessibles.

Dans le cas contraire, nous déclinons toute responsabilité en cas de dommages dus au mauvais état de l'installation et pouvons unilatéralement arrêter ou annuler les travaux. Votre plombier peut alors faire le nécessaire pour remettre l'installation en ordre.

A noter que nous assurons **systématiquement le remplacement des vannes d'arrêt defectueuses par des vannes à bille ou des têtes de vannes d'arrêt lors d'une seconde visite**. Si votre bâtiment ne dispose pas déjà de compteurs ou si l'installation est en mauvais état, nous fournissons les compteurs à votre installateur. Après l'installation par le plombier de votre choix, un technicien ista installera et activera les modules radio sur les compteurs.

Il est recommandé d'équiper les **compteurs d'eau de clapets anti-retour** s'il y a de la place. Si ceux qui existent sont usés, ils seront également remplacés lors de la deuxième visite après la fermeture de l'eau.

## TECHNOLOGIE DE TELE-RELEVE

Tous les compteurs ista et les répartiteurs de frais de chauffage sont relevés à distance via un récepteur de données dans les parties communes.

Cet appareil fonctionne avec une **batterie au lithium**. Il n'a pas besoin d'être connecté au réseau électrique. La lecture à distance d'ista utilise une technologie radio bidirectionnelle. Grâce à cette technologie, le signal est transmis de compteur en compteur jusqu'au récepteur de données, ce qui garantit un taux de lecture très élevé avec une puissance d'émission très faible.

Nous enregistrons des **index journaliers** et les transmettons à intervalle régulier vers notre portail Energy + Water Analyzer, où les gérants et mandataires de la copropriété ont accès, sous forme de graphiques dynamiques et d'exports Excel, dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

## BUDGET

### 14 Approbation du budget annuel proposé à 320.000€ (2024-2025)

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à 278.694,69 €

Le budget est proposé à 300.000 €.

### 15 Approbation d'un appel de fonds de réserve annuelle soit de 1€ par quotité

Au 30 juin 2023, le montant au fonds de réserve s'élève 251.840,31.

L'apport du dernier exercice était de 38.968,121 €

## Demandes des copropriétaires

### 16 Approbation d'une prise électrique voiture, emplacement parking S04 (demande de Desle Erick)

La prise électrique doit être spécialement adaptée à la recharge des voitures électriques et ces prises doivent être vérifiées et agréées par un organisme de contrôle.

En outre, il faut un compteur dévolu à cette recharge.

Les aménagements à faire aux garages pour accueillir voitures électriques sont très strictes et forcément très coûteuses. La législation évolue aussi ?

*au vu de la configuration garage actuelle et de ses installations la recharge des véhicules électriques est interdite dans les garages*

**CLOTURE.**

**17 Communication des ayants droits, non soumis aux votes**

Le syndic n'a reçu aucune communication des ayants droits.

**18 Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine l'assemblée**

- Rénovation de la conciergerie

**19 Signature du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires**

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 19H50.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi.

Annexe tarif prestation complémentaire

Édité à Bruxelles, le 15 février 2024.







**ACP Square**  
**Assemblée générale ordinaire du 15 Février 2024**  
**Résultats des votes**

<b>QUOTITES TOTALES</b>		<b>9857</b>				
		Pour	Contre	ABST	%	% Requis
<b>6</b>	Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022-2023	9008	0	849	<b>100,0</b>	50%
<b>7.1</b>	LOOCKX Corine	9857	0	0	<b>100,0</b>	50%
<b>7.2</b>	DRILLON Marie Laurence	9857	0	0	<b>100,0</b>	50%
<b>7.3</b>	YEROYANNI Lina	9857	0	0	<b>100,0</b>	50%
<b>8.1</b>	Commissaire aux comptes ODB & ASSOCIES SA pour un montant de 1.760 € HTVAC	9379	0	478	<b>100,0</b>	50%
<b>9</b>	Reconduction du contrat du syndic pour un terme de deux ans et aux conditions en cours + communication du tarif quant aux prestations complémentaires.	8201	0	1656	<b>100,0</b>	50%
<b>10</b>	Renouvellement mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat du syndic	8525	0	1332	<b>100,0</b>	50%
<b>12.1</b>	Offre GREEN LIGHT pour un montant de 22.547,38 € TVAC	0	8117	1740	<b>0,0</b>	50%
<b>12.2</b>	Offre BRU-ELEC pour un montant de 20.521,60 € TVAC	8933	199	725	<b>97,8</b>	50%
<b>12.3</b>	Offre NEWS-ELEC pour un montant de 21.555,10 TVAC	0	8117	1740	<b>0,0</b>	50%
<b>13</b>	Approbation de la location des compteurs d'eau et calorimètres ISTA pour une période de 10 ans	9132	478	247	<b>95,0</b>	50%
<b>14</b>	Approbation du budget annuel proposé à 320.000€ (2023-2024)	9267	0	590	<b>100,0</b>	50%
<b>15</b>	Approbation d'un appel de fonds de réserve soit de 1 € par quotité/an En cas de refus, les suppléments seront appelés endéans le mois.	9248	0	609	<b>100,0</b>	50%
<b>16</b>	Approbation d'un chargeur pour voiture électrique et ce à l'emplacement parking S04 (demande de Desle Erick)	597	7488	1772	<b>7,4</b>	67%

