



COPROPRIETE RESIDENCE BECO 64-66-72

sise avenue Emile de Béco, 64-66-72
1050 Bruxelles
BCE : 0830.657.421

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 01 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 01 octobre, les copropriétaires de l'immeuble situé avenue Emile de Béco, 64-66-72 à 1050 Bruxelles, se sont réunis en assemblée générale ordinaire à la MAISON DE TOUS, avenue des Grenadiers, 48 à 1050 Bruxelles suite à la convocation envoyée par le syndic en date du 13 septembre 2024.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé.

ORDRE DU JOUR

Points communs aux appartements et aux garages :

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée
2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires.
3. Comptabilité :
 - a) Rapport des commissaires aux comptes
 - b) Approbation des comptes du 01.07.2023 au 30.06.2024 – vote (majorité absolue 50+1)
 - c) Situation financière de la copropriété & fonds de réserve
 - d) Approbation annuelle du budget provisionnel pour les dépenses courantes et les dépenses extraordinaires prévisibles. (majorité absolue 50+1) & adaptation des nouvelles provisions
4. Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières.
5. Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au Syndic
6. Elections statutaires (majorités absolues 50 + 1) :
 - a) Conseil de copropriété de l'immeuble et des garages : appel à candidatures et élections.
 - b) Commissaires aux comptes de l'immeuble et des garages : appel à candidatures et élections.
 - c) Syndic
7. Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire devant se tenir durant la 1^{re} quinzaine du mois d'octobre : proposition : le mardi 07 octobre 2025

Points spécifiques aux appartements :

8. Clôture du solde du financement des travaux de chauffage – décision des copropriétaires
9. Rapport sur les travaux réalisés pendant l'exercice
10. Proposition de faire réaliser un cahier des charges et un appel d'offres pour l'isolation des deux pignons latéraux (vote – majorité de 66,67 %) – Mandat à donner à l'architecte.

11. Sécurisation de la porte à rue : deux alternatives :
 1. Placement d'un système à badge avec verrouillage horaire – devis Clabots (2.365 € tvac)
 2. -remplacement de la porte avec badge avec verrouillage horaire – devis Clabots (7.0456 € tvac)(Vote majorité 66,67 %).
12. Point demandé par Monsieur TOGIAS :

Terrasse arrière : réparation des fissures, décapage et remise en peinture.
13. Point demandé par Monsieur Baps :

Demande d'autorisation pour isoler les pignons du 62 Avenue Émile de Béco.
Il s'agit du mur mitoyen avec le rez jardin (mur jardin + mur sous la terrasse du rez rue) ainsi que des parties latérales des terrasses des rez rue, 1er et 2ème étages de l'immeuble "appartements".
14. Point demandé par MmeSegalen : changement de chauffagiste pour éviter les frais de déplacement.
15. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
16. Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

Points spécifiques aux garages :

16. Points demandés par M Baps :

Cour des garages :

Stabilité, sécurité des piétons et des véhicules, étanchéité et évacuation des eaux pluviales, vétusté de l'ensemble :
Comme je demande que ce point soit inscrit chaque année et qu'il est systématiquement refusé lors du vote, je pense que l'avis technique d'un expert neutre devrait être demandé.

Le coût de l'examen et la rédaction d'un rapport n'est pas élevé (exemple de prix par l'expert Fabrice FIERENS, géomètre, ingénieur en construction : 484 euros) Nous aurions (enfin) un avis neutre qui manque dans ce dossier où tout le monde y va de son avis et de sa solution sans avancer.

L'accord des copropriétaires de garage est donc demandé (vote à la majorité simple 50+1)

Stabilité de l'entrée carrossable : état du dossier des voisins, situation technique et juridique entre le 70 et Monsieur Boonen) Des pavés de l'entrée carrossable ont été enlevés (par qui? sondages?) il y a quelques mois et n'ont toujours pas été remis en place. Nous n'avons jamais reçu la garantie du nouveau propriétaire que des épançons ont été placés afin de soutenir la voute.

- Corrosion des armatures dans le béton des linteaux au-dessus de certains garages.

Etat du dossier et des démarches suite à la décision de 2023.

17. Autres suggestions ou travaux nécessaires.

POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée :

L'assemblée est valablement constituée avec 22 propriétaires présents ou représentés sur 24 représentants 1845 quotités sur 2.000.

POINT DEUX

Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée générale et présentation des éventuels nouveaux propriétaires :

Les copropriétaires désignent comme Présidente de séance M Baps.

Le syndic est désigné secrétaire et rédige le procès-verbal.

POINT TROIS

Comptabilité.

a) Rapport des commissaires aux comptes (appartements et garages)

Madame BRUETSCHY et Monsieur BAPS ont effectué la vérification des comptes.

Ils proposent à l'assemblée d'approuver les comptes.

Bilan		Actif	Passif
Numéro	Libellé		
100000	FONDS DE ROULEMENT APPARTEMENTS	0,00	3.868,27
100100	FONDS DE ROULEMENT TRANSIT	0,00	180,00
110000	FONDS DE ROULEMENT GARAGES	0,00	1.499,94
162000	FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS	0,00	11.641,10
163000	FONDS DE RESERVE GARAGES	0,00	13.344,47
173001	SOLDE EMPRUNT CHAUFFERIE FAUR	3.105,60	0,00
173002	SOLDE EMPRUNT CHAUFFERIE DACIER	3.360,43	0,00
173003	SOLDE EMPRUNT CHAUFFERIE DEBELS	2.000,00	0,00
300000	STOCK	13,25	0,00
300100	STOCK CLES GARAGES	21,78	0,00
410000	PROVISIONS RECLAMEES	0,00	41.400,00
410100	COPROPRIETAIRES	1.503,18	0,00
431000	FINANCEMENT A RECEVOIR	0,00	8.466,03
440000	FOURNISSEURS	0,00	282,48
490000	CHARGES A REPORTER	552,87	0,00
550001	BQ – COMPTE DEPOT	24.985,57	0,00
551000	BQ – COMPTE COURANT	7.383,15	0,00
600000	CHARGES A REPARTIR	37.258,96	0,00
751000	INTERETS ET FRAIS FINANCIERS	497,50	0,00
	Totaux	80.682,29	80.682,29

Nous avons utilisé le boni de 2024 chez Mesdames FAUR et DACIER afin d'apurer déjà une partie de leur solde de financement de chauffage car l'emprunt a été refusé par BELFIUS. Il reste donc encore un montant d'emprunt de 8.466,03 €. Les propriétaires y participants sont : FAUR (3.105,60 €), DACIER (3.360,43 €) et DEBELS (2.000 €).

Le syndic prendra contact avec les trois propriétaires pour établir un plan d'apurement.

b) Approbation des comptes du 01.07.2023 au 30.06.2024 (majorité absolue 50+1).

Les deux commissaires ont procédé aux vérifications des comptes.

L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 2023-2024 et donne décharge à l'Immobilière LE COL-VERT.

c) Situation financière de la copropriété & fonds de réserve.

Le solde du fonds de réserve pour les appartements est de 11.641,10 € et celui des garages s'élève à 13.344,47 €.

d) Approbation annuelle du budget provisionnel pour les dépenses courantes et les dépenses extraordinaires prévisibles (majorité absolue 50+1) & adaptation des nouvelles provisions

Le syndic joindra le comparatif des charges au proces verbal et convient avec les propriétaires d'inclure une révision à la baisse des provisions à payer et une envoi systématique d'appels de fonds trimestriels pour les deux entités.

POINT QUATRE

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières :

Voici la liste des contrats :

	Fournisseurs	Montants	Durée contrat	Satisfaction
Ascenseur	KONE	1.080,24 €/an	Annuelle	ok
Contrôle ascenseur	SOCOTEC	274,83€/ an	Annuelle	Ok
Assurance appart	AG INSURANCE	2.325,00 €/an	Annuelle	Ok
Assurance garages	AG INSURANCE	638,43 €/an	Annuelle	ok
Chauffage	SOMACLIM	654,02 €/an	Annuelle	moyen
Calorimètre	TECHEM	/		
Egout	CURNET	/		
Electricité appart	ENGIE	/		
Electricité garages	TOTAL	/		
Gaz	ENGIE	/		
Nettoyeur	WORLD NET	312,07 €/mois	Mensuelle	Ok
Syndic appart	IMMOBILIERE LE COL-VERT	1.432,81 €/trim	Annuelle	Ok
Syndic garages	IMMOBILIERE LE COL-VERT	601,47 €/trim	Annuelle	Ok

Les copropriétaires demandent des éclaircissements sur les travaux qui ont été effectués au niveau du circulateur.

M Faur insiste sur le fait qu'il avait été convenu qu'il se charge d'éteindre ou rallumer l'installation aux changements de saisons.

Le syndic demandera un devis pour le placement d'un adoucisseur.

POINT CINQ

Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données aux conseils de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic.

POINT SIX

Elections statutaires (majorité absolue 50+1)

a) Conseil de copropriété de l'immeuble et des garages

C'est à l'unanimité que le conseil sortant est réélu soit Mr FLORE THEBAULT, Mme LAMBRECHT et Mme DACIER pour les appartements.

Mme BRUETCHY rejoint le conseil.

Mr MARECHAL, Mr MACHTELINCKX , Mr VERSCHAEREN pour les garages.

b) Commissaires aux comptes de l'immeuble et des garages : appel à candidatures et élections.

M Garcia est élu pour les appartements.

M Baps est réélu pour les garages.

c) Syndic

C'est à l'unanimité que les participants réélisent l'Immobilière LE COL-VERT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

POINT SEPT

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire devant se tenir durant la 1^{ère} quinzaine du mois d'octobre : proposition : le mardi 07 octobre 2025

L'assemblée accepte la proposition de tenir la prochaine assemblée générale le mardi 07.10.2025 à 17h30'.

Points spécifiques aux appartements :

POINT HUIT

Clôture du solde du financement des travaux de chauffage – décision des copropriétaires

Cf supra

POINT NEUF

Rapport sur les travaux réalisés pendant l'exercice

- Enlèvement des anciens câbles de télédistribution par Mr Martins
- Le syndic a demandé un nettoyage de toutes les grilles des avaloirs de la cour des garages à Mr Martins.
- Commandes de plaquettes et badges d'entrée
- Le syndic a organisé les travaux de la mise en conformité de l'électricité du complexe des garages par GNL.
- Le syndic a demandé le remplacement du circulateur de boucle à la société Somaclim car l'eau de la colonne de gauche mettait trop de temps pour arriver aux appartements.
- Le syndic a signé un contrat d'entretien annuel avec la société Somaclim car le chauffagiste Mr Correa ne répondait plus aux emails ni appels.
- En salle des machines des ascenseurs, la porte donnant sur la toiture a été réparée (charnières) par Monsieur Martins.
- Le syndic a régulièrement échangé avec le syndic voisin dans le cadre du litige de la voie carrossable (corrosion).
- Le syndic a demandé au syndic voisin (MRP group) et le voisin Monsieur de Lichervelde de tailler la végétation sur les murs mitoyens.
- Le syndic a fait réparer l'interrupteur de la cave qui fonctionnait mal par la société GNL. Il reste en position allumé.

POINT DIX

Proposition de faire réaliser un cahier des charges et un appel d'offres pour l'isolation des deux pignons latéraux (vote – majorité de 66,67 %) – Mandat à donner à l'architecte.

Les copropriétaires postposent ce point et décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve.

POINT ONZE

Sécurisation de la porte à rue : deux alternatives :

1. Placement d'un système à badge avec verrouillage horaire – devis Clabots (2.365 € tvac)
2. Remplacement de la porte avec badge avec verrouillage horaire – devis Clabots (7.456 € tvac) (Vote majorité 66,67 %).

Les copropriétaires marquent leur accord pour la solution 2 et décident de financer ces travaux par le fonds de réserve.

La 1^{ère} porte sera faite à l'identique de la 2^e.

Le syndic se renseignera sur l'obtention d'une prime possible.

POINT DOUZE

Point demandé par Monsieur TOGIAS :

Terrasse arrière : réparation des fissures, décapage et remise en peinture (devis de MCL : 1590,00 € tvac)

Après discussion, les copropriétaires marquent leur accord sur ce travail et demandent que M Martins visite tous les appartements et recensent les autres appartements qui doivent avoir les mêmes travaux.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

POINT TREIZE

Point demandé par Monsieur Baps :

Demande d'autorisation pour isoler les pignons du 62 Avenue Émile de Béco.

Il s'agit du mur mitoyen avec le rez jardin (mur jardin + mur sous la terrasse du rez rue) ainsi que des parties latérales des terrasses des rez rue, 1er et 2ème étages de l'immeuble "appartements".

Les copropriétaires marquent leur accord sur cette demande.

Il est convenu que M Baps fera une visite technique des terrasses arrière avec l'entrepreneur qu'il choisira.

POINT QUATORZE

Point demandé par Mme Segalen :

Changement de chauffagiste pour éviter les frais de déplacement.

Cette demande est abandonnée.

Le syndic organisera une réunion sur place avec l'ingénieur HUART pour avoir des informations sur le fonctionnement du chauffage.

POINT QUINZE

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Isolation des pignons.

Façade arrière et terrasses.

POINT SEIZE

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

Via le fonds de réserve cf supra.

Maintien de l'alimentation du fonds de réserve à l'identique.

Points spécifiques aux garages :

POINT SEIZE

Points demandés par M Baps :

- Cour des garages :

Stabilité, sécurité des piétons et des véhicules, étanchéité et évacuation des eaux pluviales, vétusté de l'ensemble : Comme je demande que ce point soit inscrit chaque année et qu'il est systématiquement refusé lors du vote, je pense que l'avis technique d'un expert neutre devrait être demandé.

Le coût de l'examen et la rédaction d'un rapport n'est pas élevé (exemple de prix par l'expert Fabrice FIERENS, géomètre, ingénieur en construction : 484 euros) Nous aurions (enfin) un avis neutre qui manque dans ce dossier où tout le monde y va de son avis et de sa solution sans avancer.

L'accord des copropriétaires de garage est donc demandé (vote à la majorité simple 50+1)

Les copropriétaires échangent entre eux et discutent entre eux de la demande de M Baps qui consiste à obtenir un rapport d'expert.

Les copropriétaires passent au vote et votent majoritairement pour la réalisation de ce rapport par l'expert Fierens.

Un 2^e rapport sera demandé par M Machtelinckx à une connaissance à titre gratuit.

- Stabilité de l'entrée carrossable :

État du dossier des voisins, situation technique et juridique entre le 70 et Monsieur Boonen) Des pavés de l'entrée carrossable ont été enlevés (par qui? sondages?) il y a quelques mois et n'ont toujours pas été remis en place. Nous n'avons jamais reçu la garantie du nouveau propriétaire que des étançons ont été placés afin de soutenir la voûte

Un litige existe entre le propriétaire du 70 et la copropriété.

Un expert judiciaire a été nommé.

La société CIBOR a été mandatée pour des recherches techniques.

Le syndic demandera à son confrère JISECO qui est l'expert judiciaire et lui transmettra le rapport de Bolland qui date de 2013.

- Corrosion des armatures dans le béton des linteaux au-dessus de certains garages.

Etat du dossier et des démarches suite à la décision de 2023.

Ce point a été omis précédemment.

Le syndic investiguera pour obtenir un devis pour faire ce travail, et pour rappel, ce devis sera soumis au conseil .

POINT DIX-SEPT

Autres suggestions ou travaux nécessaires.

Néant.

La séance est levée,

R. Schuh Bof.

G. Duthur

G. Duthur

RESULTAT DES VOTES

Légende : "P" (propriétaire présent) - "R" (propriétaire représenté) - "A" (propriétaire absent)

"O" (Oui → Pour la décision) - "N" (Non → Contre la décision) - "Abst" (Abstention) - "S" (propriétaire qui a quitté la réunion)

Les votes nuls et blancs, les abstentions et les propriétaires qui ont quitté l'assemblée ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul

Propriétaires	Lot	P-R-A	Vote 1 - Point 16	
			Garages	Vote
ASSAF	1er g	R	0	
BAPS	3 / 8	P	120	O
BRUETSCHY	rez g	P	0	
BRUETSCHY Leonore	rez d	P	0	
CHRISTIAENS	6	R	60	N
DACIER	3e d	A	0	
DE QUIRINI-VERSCHAEREN	11	P	60	N
DEBELS	2	P	70	N
DEBELS - DE CORTE	sous-sol	P	0	
ELACROIX	9	R	60	O
DEVREUX Sophie	7	A	60	
TOGIAS	1er d	P	0	
FAUR - BERNAR	3e g / 5	R	60	O
FLORE-THEBAULT Fabrice	4e d	P	0	
GARCIA LUMPUY Luis	4 G	O	95	
HAMBENNE	10	P	60	O
LAMBRECHT Jacqueline	2e d	P	0	
MACHTELINCKX	13	P	60	N
MARECHAL Guy	16	P	60	O
PLATER	15	R	60	O
SEGALEN	2e g	P	0	
VERSCHAEREN Bernard	1	P	90	N
WEYMEU srl	G14	O	60	O
WEYNANTS-MEUNIER	4+12	R	120	O
	-----	-----	-----	-----
	24		880	940

Résultats	→	Oui	600
		Non	340
		Abst.	0
		Sortis	0
		Total :	940

Majorités	Majorité requise :	50,01%
	Majorité atteinte :	63,83%

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Propriétaires	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
ASSAF	1er g	95	R	
BAPS	3 / 8	120	P	
BRUETSCHY	rez g	95	P	
BRUETSCHY Leonore	rez d	95	P	
CHRISTIAENS	6	60	R	M Machtelinckx
DACIER	3e d	95	A	
DE QUIRINI-VERSCHAEREN	11	60	P	
DEBELS	2	70	P	
DEBELS - DE CORTE	sous-sol	50	P	
DELACROIX	9	60	R	M Maréchal
DEVREUX Sophie	7	60	A	
TOGIAS	1er d	95	P	
FAUR - BERNAR	3e g / 5	155	R	M Faur
FLORE-THEBAULT Fabrice	4e d	95	P	
GARCIA LUMPUY Luis	4G	95	P	
HAMBENNE	10	60	P	
LAMBRECHT Jacqueline	2e d	95	P	
MACHTELINCKX	13	60	P	
MARECHAL Guy	16	60	P	
PLATER	15	60	R	M Baps
SEGALEN	2e g	95	P	
VERSCHAEREN Bernard	1	90	P	
WEYMEU srl	G14	60	R	M Baps
WEYNANTS-MEUNIER	4+12	120	R	M Baps
	-----	-----	-----	
	24	2.000	1.845	

Calcul des procurat

Mandataire	Nbre
M. FURNAL	0
FURNAL J-F	
Total	< 10%

MINON		
Total	< 10%	
MINON		
M. MINON	0	
MINON		
Total	< 10%	

M. MINON		
Total	< 10%	
M. MINON	0	
MINON		

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

Propriétaires Présents (P) :	Qtés	Nbre
Propriétaires Représentés (R) :	1.235	15
	610	7
	-----	-----
Total double quorum :	1.845	22
Propriétaires Absents (A) :	155	2
	-----	-----
	2.000	24

→ Le quorum est atteint