

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 21.05.2024 A 19.00 HEURES A LA SALLE PAX**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

48	copropriétaires présents sur 173, totalisant	7.347 /	20.080 quotités	(soit 37%)
35	copropriétaire(s) représenté(s) sur 173, totalisant	4.063 /	20.080 quotités	(soit 20%)
83	copropriétaires présents et représentés sur 173, totalisant	11.410 /	20.080 quotités	(soit 57%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 03.05.2024 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire". A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 03.05.2024 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un(des) bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame MANOUCHERHY pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Appaerts, représentante le syndic CITYA, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19.15 heures sous la présidence de Madame MANOUCHERHY et en présence du syndic CITYA BRUXELLES représenté par Linda Appaerts, Directrice d'agence, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

Rey

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation comptes et bilan au 31/12/23	50%	11.329	0	81	100,00% accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	11.184	0	226	100,00% accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	11.169	0	241	100,00% accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	11.169	0	241	100,00% accepté
6.1.1	Election CC : Mme MANOUCHERHY	50%	10.862	0	548	100,00% accepté
6.1.2	Election CC : Mme ABINET	50%	10.862	0	548	100,00% accepté
6.1.3	Election CC : Mme BRANCART	50%	10.862	0	548	100,00% accepté
6.1.4	Election CC : Mr VOLCKAERT	50%	10.656	145	548	98,66% accepté
6.1.5	Election conseillé : Mr CORNELIS	50%	10.190	477	743	95,53% accepté
6.2.1	Election Commiss : Monsieur SERVAIS	50%	11.122	0	288	100,00% accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahier charges	67%	11.205	0	0	100,00% accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Citya	50%	11.054	0	240	100,00% accepté
6.4.1	Mandat syndic / CC gestion contrats	50%	11.229	0	101	100,00% accepté
7.1	Rénovation ascenseur 144	67%	10.984	145	281	98,70% accepté
8.1	Mr NICOLESCU : Société Van Bellinghen	50%	255	10.150	1.005	2,45% refusé
9.2.1	Apport annuel fonds de réserve	50%	10.839	0	191	100,00% accepté
9.2.2	Financmt travaux votés via fonds réserve	50%	11.395	0	0	100,00% accepté
9.3	Approbation budget fonctionnement 2024	50%	11.170	225	0	98,03% accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Madame MANOUCHERHY, fait au nom du Conseil de Copropriété, rapport verbal à l'assemblée générale
Copie de ce rapport figure en annexe de l'envoi du présent procès-verbal.

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Les dossiers contentieux ou actions en justice suivant sont ouverts :

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
ATANASSOV	2.264,96	L'avocat avait récupéré les fonds et clôturé son dossier le 30.03.2023
		La dette dérape à nouveau et le dossier est à nouveau confié au recouvrement
NOTT Vve POLO	15.084,94	Le Notaire Dauwe a été désigné comme personne en charge de la Succession
		La vente publique est en cours
TOTAL	17.349,90	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

Re

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais ordinaires	247.500,00	234.998,96	-12.501,04
Frais chauffage et eau	96.500,00	89.257,63	-7.242,37
TOTAL	344.000,00	324.256,59	-19.743,41
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-5,74%

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglees, sont les suivantes :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		17.081,32
Remplacement section canalisation	2.263,10	
Remplacement vannes avant compteurs	581,00	
Remplacement décharge	2.003,97	
Réparations en toiture	3.942,67	
Isolation conciergerie	2.857,76	
Remplacement canalisation eau chaude	5.432,82	
2 000 06 Sinistres		511,68
Sinistres non couverts ou non déclarés	511,68	
2 000 08 Honoraires		10.547,62
Expertise soucis humidité / isolation	3.623,35	
Honoraires liés aux cx	2.464,77	
Mise en conformité des statuts	2.100,00	
Honoraires établissement cahier des charges	2.359,50	
2.200 GROS TRAVAUX ASCENSEURS		
2 200 01 Frais & travaux divers		2.932,74
Interventions sur portes	2.932,74	
2.600 GROS TRAVAUX CHAUFFAGE		
2 600 01 Frais & travaux divers		1.230,58
Remplacement vase expansion sanitaire	1.230,58	
2.000 FRAIS PROPRIETAIRES 142		9.792,79
Remplacement boites aux lettres	7.980,19	
Rafraîchissement hall d'entrée	1.812,60	
2.000 FRAIS PROPRIETAIRES 144		2.108,34
Rafraîchissement hall d'entrée	2.108,34	
TOTAL		44.205,07

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3.000 TRAVAUX SVT DECISION AG		
Honoraires étude rénovation terrasses	2.722,50	
3.200 TRAVAUX ASCENSEUR SVT DECISION AG		
Solde rénovation du 142	23.829,54	
TOTAL		26.552,04

RC

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	57.104,72
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	29.999,88
Taxes déménagements/emménagements	1.550,00
Recette loyer cave	600,00
Intérêts retard copropriétaires et banque	1.357,46
Total des apports	33.507,34
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant point 3.6	23.829,54
Total des prélèvements sur l'exercice	23.829,54
Solde à la clôture de l'exercice	66.782,52

3.8. Situation du fonds de réserve terrasses

Solde à la clôture de l'exercice 2015	20.000,00
Apports exercice 2016	20.000,00
Honoraires architectes	12.007,89
Solde à la clôture de l'exercice 2016	27.992,11
Apports exercice 2017	0,00
Utilisation 2017	0,00
Solde à la clôture de l'exercice 2017	27.992,11
Apports exercice 2018	0,00
Utilisation 2018	0,00
Solde à la clôture de l'exercice 2018	27.992,11
Apports exercice 2018	0,00
Utilisation 2019	9.456,15
Solde à la clôture de l'exercice 2019	18.535,96
Solde à la clôture de l'exercice 2020	18.535,96
Solde à la clôture de l'exercice 2021	18.535,96
Solde à la clôture de l'exercice 2022	18.535,96
Utilisation 2023 - honoraires expert	2.722,50
Solde à la clôture de l'exercice 2023	15.813,46

3.9. Provision travaux futurs

Solde de réouverture de l'exercice	50 000,00
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0,00
Total des apports	0,00
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	50 000,00

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2023 (période du 01.01.2023 au 31.12.2023)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Les comptes ont été vérifiés et approuvés par M. SERVAIS conformément au mandat qui lui avait été donné par la dernière assemblée générale.

Le rapport est annexé à l'envoi du procès-verbal.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Rey

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du Conseil de Copropriété – Majorité absolue

Les candidatures reçues sont les suivantes :

6.1.1. Madame Christiane MANOUCHERHY - Majorité absolue

6.1.2. Madame Isabelle ABINET - Majorité absolue

6.1.3. Madame Nadine BRANCART - Majorité absolue

6.1.4. Monsieur Jacques VOLCKAERT - Majorité absolue

Se présente au suffrage de l'assemblée générale comme conseiller pour le 144 le candidat suivant :

6.1.5. Mandat comme Conseiller au 144 – Monsieur Daniel CORNELIS - Majorité absolue

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La candidature reçue est la suivante :

6.2.1. Monsieur Vincent SERVAIS - Majorité absolue

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **25.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence de Woluwe – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

6.4.2. Marché de l'énergie : pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Rénovation ascenseur du 144 – Majorité des 2/3

L'ascenseur du 140 centre devait être rénové au dernier exercice 2023. Vu l'insatisfaction des services de KONE, le contrat sera résilié au profit de GNL. Les travaux seront donc confiés à ce dernier pour le 140 centre et le 144.

Pour mémoire celui du 142 et celui du 140 gauche avaient été rénovés précédemment par KONE et la rénovation complète en ce compris la machine de levage représentait un investissement de € 40.000 TVAC et compris la décoration de la cabine (+/- € 4.000).

Les travaux confiés à GNL seront certainement moins coûteux. Ce sont déjà eux qui remplacent et dépannent les pièces à ce jour.

Rey

7.2. Isolation des façades et rénovation des terrasses – information

Le Bureau DELFORGE a été missionné pour cette étude et a dressé un cahier des charges complet

Son rapport a été réceptionné et soumis au Conseil de Copropriété

Une réunion avec l'expert et le Conseil de Copropriété s'est tenue le 23 avril 2024.

Elle a générée diverses questions du Conseil de Copropriété qui estime que des compléments d'informations sont encore attendus.

Dans la foulée de la réception des informations, ce dossier fera l'objet d'une assemblée générale extraordinaire (probablement courant septembre 2024, le Conseil estimant que ce sera trop court pour juin 2024) pour le dossier des terrasses, des façades et du muret à l'arrière de la copropriété.

8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

8.1. Demande de Mr NICOLESCU – société VAN BELLINGHEN – Majorité absolue

Le syndic précise que la demande fait suite à une facturation privative pour vidange des colonnes de chauffage que seul le chauffagiste de l'immeuble est habilité à faire pour des questions évidentes de sécurité et de garantie

Par ailleurs : est-ce que nous pouvons mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG la recherche d'un nouveau plombier car la firme actuelle est selon moi hors de prix et hyper difficile à les joindre.

La question soumise au vote est de savoir si on veut remplacer le plombier VAN BELLINGHEN. En cas de vote « contre » le corps de métier ne sera pas remplacé.

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcris dans un acte de base modificatif

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interroger le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la débition, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Rey

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

9.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

9.2.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 40.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

9.2.2. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

9.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

9.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

suivant le budget présenté, les montants des appels trimestriels de provisions se définissent comme suit.

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	250.000	271.500	4	67.875	8,60%
Frais "propriétaires" svt l'usage	97.000	89.000	4	22.250,00	-8,25%
Frais "privatifs"	3.000	6.000	4	1.500,00	100,00%
Total des dépenses "ordinaires"	350.000	366.500		91.625,00	4,71%
Apport au fonds de réserve	30.000	30.000	4	7.500,00	0,00%
TOTAL	380.000	396.500		99.125,00	4,34%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la clôture de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

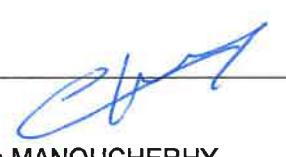
Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

Etabli le 21.05.2024

 Linda APPAERTS
 Directrice-Gestionnaire
 CITYA BRUXELLES
 Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

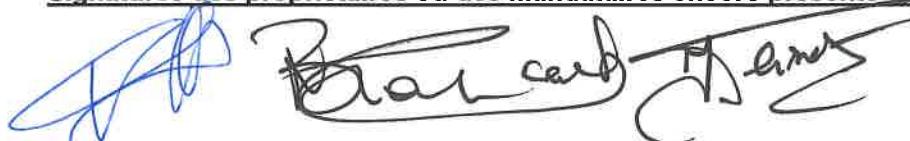

 Madame MANOUCHERHY
 Présidente de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)
 La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 2ème quinzaine du mois de mai

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance



Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenu (A)

RC

hey

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL DE COPROPRIETE

ANNEE 2024

Synthèse des concertations en présentiel par mail ou par téléphone au cours de l'année.

Comme l'année dernière, félicitations à Mme Videira qui continue à faire son travail avec beaucoup de gentillesse, d'efficacité et de bonne humeur malgré les incivilités nouvelles ou persistantes : innombrables mégots de cigarettes à l'arrière ET même à l'avant de l'immeuble, dépôts de grands cartons de plus de 2 m de haut dans le local poubelles alors que la déchetterie est à 30 m, vols de colis déposés dans le hall intérieur ET des décorations personnelles que Mme Videira a placées dans les couloirs et halls pour les égayer.

Concernant les problèmes de souris, la résolution est proche .

Toutefois, il est à rappeler que 2 fois par an, une société de dératisation passe, ou en tout cas voudrait passer dans TOUS les appartements pour éviter les indésirables. MAIS elle ne peut accéder à nombre d'entre eux car les propriétaires et/ou locataires sont absents et n'ont pas déposé leur clef chez la concierge.

Peut-on rappeler l'importance de ce geste tout simple pour toute notre communauté ?

Concernant la saga des ascenseurs, que ce soit notre pauvre concierge, des membres du conseil de copropriété ou des propriétaires/locataires eux-mêmes, nous avons tous passé énormément de temps (par téléphone, sur place, par mail) à essayer de faire comprendre à KONE ce que ce sont un entretien et une réparation d'ascenseur dignes de ce nom mais rien n'y fait malgré le contrat qu'il a signé avec nous.

Nous avons donc demandé au syndic de dénoncer le contrat avec KONE et de faire venir une société plus compétente (probablement la société qui est déjà venue réparer les bourdes de KONE.)

Ce sera difficile mais au final, nous gagnerons temps et argent. En tout cas, il est clair pour nous tous que KONE ne doit plus toucher aux ascenseurs.

Concernant les problèmes d'humidité et d'eau dans les garages et les bulles présentes sur les toits(côté petite rue de l'hôpital), après maints contacts, Dieudonné a accepté de venir corriger ce problème de bulles gratuitement.

Il a également enfin accepté la nécessité d'une 2 ème descente qui sera mise en place prochainement.

Concernant l'isolation thermique et hydrique de l'immeuble, de nombreux mails ont été échangés avec le bureau Delforge.

La société a établi un cahier des charges et nous a remis les offres de 4 sociétés que nous avons étudié consciencieusement avec le syndic et en essayant d'avoir le plus d'informations possibles notamment par visioconférence car c'est un domaine très ardu.

Il faut savoir que les offres rendues tournent autour des 2,8 millions d'euros. Il est inenvisageable d'obtenir un prêt pour un tel montant.

L'idée actuelle (mais le dossier est en cours) serait de scinder les travaux en 3 parties :

- Façades latérales et toitures car ce sont les travaux les plus urgents
- Façade avant
- Façade arrière.

Nous avons donc demandé au bureau Delforge de refaire un cahier des charges pour les toitures (9ème étage et toit technique dont le rufing a été refait en 2004 mais pour lequel à l'époque, aucune isolation n'avait été mise en place) et pour les façades latérales qui souffrent le plus des problèmes d'humidité et d'isolation.

Ces travaux seront effectués en priorité.

Ensuite, un autre cahier des charges sera établi pour les façades avant et enfin arrière : le projet est d'installer sur les ciel et sol des terrasses un revêtement isolant qui pourrait : soit être laissé tel quel

soit être recouvert d'un carrelage

N.B. : pour rappel, le carrelage des terrasses est privatif

Et à cette occasion, le problème des joints de dilatation sera traité

Et enfin, vous savez que plusieurs appartements, flats et studios ont été vendus récemment et rachetés par des investisseurs qui louent leur bien. Pouvons-nous leur demander la même attention aux travaux, aux terrasses (qui doivent être gérées en bon père de famille) et au vivre ensemble que s'ils y habitaient eux-mêmes.

Merci de nous avoir lus

Le Conseil de copropriété

Vincent Servais
C/O Guy Servais
125 Avenue Montgolfier
1150 Bruxelles
Belgique

Assoc.des Copropriétaires Toison d'Or
Val des Seigneurs 138-144
1150 Bruxelles

Bruxelles, le 18 mai 2024.

Rapport d'audit des comptes au 31/12/2023 de la copropriété.

Mesdames, Messieurs,

J'ai examiné le bilan et les charges de la copropriété pour l'exercice se clôturant au 31/12/2023.

Sur base des informations et des documents dont je dispose, j'affirme que la situation comptable est représentative du patrimoine et de la situation financière de la copropriété.

Quelques points précis ont été examinés plus en profondeur et sont justifiés :

Au niveau bilan :

- les créances sur les copropriétaires, les arriérés de paiement et les contentieux qui font l'objet d'un suivi attentif
- les créances liées à des sinistres
- la situation de trésorerie à fin 2023
- les divers fonds de réserve
- les factures à recevoir et à payer pour 2023
- les factures fournisseurs ouvertes à fin 2023.

Au niveau des charges :

- les frais d'électricité des communs, frais qui sont en forte diminution par rapport à 2022
 - les frais de chauffage, frais qui sont en augmentation de 5% par rapport à 2022 (mais consommation de gaz en 2023 inférieure de 3% par rapport à la moyenne des 10 dernières années)
 - les frais de consommation d'eau, frais qui sont en augmentation de 3% par rapport à 2022 (mais consommation d'eau en 2023 inférieure de 15% par rapport à la moyenne des 10 dernières années)
 - les frais d'assurance et la question du montant assuré de l'immeuble
 - les frais de sinistres, d'honoraires et d'AG.
 - les frais de travaux, principalement ceux décidés par l'AG tenue en 2022 et qui correspondent aux 60% restants relatifs à la rénovation des ascenseurs du 142.
- A noter que les tarifs de l'électricité et du gaz ont été très bien négociés en mars 2020 et étaient fixes jusqu'à fin 2023.

J'ajoute que la comptabilité me semble bien tenue et les charges 2023 bien sous contrôle.

Cordialement.

Vincent Servais


BROECKX CHRISTINE B21
VAL DES SEIGNEURS, 140
1150 BRUXELLES
0455 / 15 98 60

Woluwe Saint Pierre, le 29/04/24

Chère Madame Oppenhe,

Ce courrier vous voudra demander d'ajouter le document ci-joint au P.S. de l'assemblée générale de cette année de 24.

Cette demande vous avait été faite l'année passée et le document retenu comme chaque propriétaire en a la possibilité dans une co-propriété.

Je suppose que ce fut un oubli et je vous en remercie d'avance.

Vous souhaitez bonne réception de la présente et de son contenu, je vous prie d'agréer, chère Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

C. Broeckx

Merci de joindre ces notes concernant le placement de caméras de surveillance au P.V. de cette année 2023

Loi de l'assemblée générale de 2022, il y a eu plusieurs révisions par rapport à la législation dans le domaine.

Voici des informations trouvées à ce sujet :

- Selon la "loi caméras", c'est tout système d'observation fixe dont le but est "la surveillance et le contrôle des lieux, ayant pour finalité contrôle de prévention constater ou déceler des infractions contre les personnes ou les lieux.
(un des exemples donnés: association de copropriétaires qui veut combattre le vandalisme dans un hall d'entrée d'un immeuble à appartements).
- réglementation dans l'installation : points importants:
 - obligation de le signaler à la police ou à tout le voisin de la mise en service.
 - ne peut être orientée vers l'espace public (la loi)
 - obligation d'informer au moyen d'un photogramme (le fait d'entrer dans un lieu où il est apposé est considéré comme autorisation préalable de la personne filmée).
 - obligation de tenir un registre intérieur : le responsable (souvent le syndic); la durée de conservation des images; l'horaire de la consultation (qui doit correspondre à celui de l'infraction) ...
- Rien pour un espace public : c'est la police qui visionne. Toutefois, dans un espace privé, le responsable peut transmettre les images aux services de police si une infraction est constatée.

Réf: Télé Barreau

IBGE Surveillance par caméra

C. BROECKX