

## Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 novembre 2024

Le 28 novembre 2024 à 17:00, les copropriétaires de la copropriété sise, LES IRIS à AUDERGHEM se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Centre Communautaire du Chant d'Oiseau (CCCO)

Salle Rossignol  
Avenue du Chant d'Oiseau 40  
1150 Woluwe Saint-Pierre .

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec 36 copropriétaires présents ou représentés sur 68, totalisant 714,75 quotités sur 1000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : ANTOINE Gunther (20,5/1000), BERNARD Mireille (2,5/1000), BROODCOOREN Dominique (28/1000), CUYVERS-SNIJERS (24,5/1000), DAELEMANS - NGUON (18/1000), DANKAHAZI-KOMEINER (12/1000), DECHIEF Jean-Marie (23/1000), DECHIEF Laurent (20,5/1000, représenté par DECHIEF Jean-Marie), DIEU - VIGNERON (18/1000), EL GAZZANI Abdelwahid (12/1000, représenté par MARECHAL - VAL), FRANCK Honorata (24,5/1000), FRETIN Claudine (17/1000), GIORDANO Maria-Gina (24,75/1000), GOURGUE Isabelle (20,5/1000, représenté par BROODCOOREN Dominique), LACOSTE Julie (22/1000, représenté par DECHIEF Jean-Marie), LADEUZE (24,5/1000, représenté par THON Christine), LEGULIER - CHARTIER (27/1000), MAERTENS Anne (20,5/1000), MAILLARD - BOHET (39/1000, représenté par SCHENKELS Marc), MAKRI - ADJAZ (21/1000), MARECHAL - VAL (24,5/1000), MARGAINE Sylvain (22/1000), MICHAUX Ann-Katherine (14,5/1000, représenté par SCHENKELS Fabien), MILANTS Fabrice (12/1000, représenté par DECHIEF Jean-Marie), ROGER Isabelle (22/1000, représenté par SCHENKELS Fabien), ROUILLARD Jérôme (18/1000), SCHENKELS Fabien (21/1000), SCHENKELS Marc (14/1000), SORET Chantal (24,5/1000, représenté par ANTOINE Gunther), TASTENHOYE Véronique (20,5/1000, représenté par Moreels), THINSY Jane (13/1000, représenté par MARECHAL - VAL), THON Christine (18/1000), VAN MEERBEECK Jill (12/1000, représenté par CUYVERS-SNIJERS), VANDERLINDEN Willy (20,5/1000, représenté par ANTOINE Gunther), VANDERLINDEN Yves (18/1000, représenté par ANTOINE Gunther), WAVREILLE - PIERLOT (20,5/1000, représenté par MARECHAL - VAL)

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée : FRETIN Claudine (17/1000) (à 18:33, résolution 15) (puis représenté par MARECHAL - VAL)

Liste des absents : BILTERYST Christiane (8/1000), BOONEN Isabelle (2,5/1000), CLAUX-BAERTS (2,5/1000), COIGNOUL Claire (14,5/1000), DE SAEDELEER Olivier (2/1000), DE WILDE Raphaël (18/1000), DEBAENE Laurence (2,75/1000), DRAGONETTI - PENSON (24,5/1000), DUPONT Robert (2,5/1000), FLABAT - ZVIRBLYT (3/1000), FRANKEL - SCHRYVERS (12/1000), HUYSECOM - WOLTER (2,5/1000), KUZMICKAITE Violeta (12/1000), LAMBROCO SRL (2,5/1000), LEFEVER - DIRKX (18/1000), LEHAL Sherik (12/1000), LENAIN Luc (2,5/1000), LOSA Danielle (2,5/1000), MONET - GRISPO (2,5/1000), PIETTE Bernard (12/1000), Réseau Santé Auderghem (2,5/1000), ROSE Thibault (24,5/1000), SMESSAERT - DE BOCK (2/1000), SNOECK Jean (2,5/1000), STOBER (12/1000), STOKES Susan (20,5/1000), TRUTER - ORTIZ (3/1000), TRUTER - ORTIZ FERNANDEZ (18/1000), VAN DEN BRANDE Anita (3/1000), VANDONGHEN Rosa (18/1000), VICAIRE Marie-Georgette (2,5/1000), WU Yang (18/1000)

### Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance

Il est proposé à l'Assemblée Générale de nommer Mr Legulier comme président de séance.

### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire

Il est proposé à l'assemblée générale de nommer le syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/07/2023 au 30/06/2024 et du bilan arrêté au 30/06/2024



Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes M. Antoine pour l'exercice.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes**

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes**

Il est proposé à l'assemblée générale de nommer M. Léguilier comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2024/2025.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 6 : Décharge entière et définitive au Syndic**

Il est proposé à l'assemblée générale de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2024.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 661,75	Non 0	Abstentions 53
----------	-------------------	---------------	----------	-------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : MAILLARD - BOHET (39 / 714,75) SCHENKELS Marc (14 / 714,75)

**Point n° 8 : Décharge entière et définitive au conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété fait rapport de sa mission.

Il est proposé à l'assemblée générale de donner décharge entière et définitive au conseil de copropriété.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 9 : Election du conseil de copropriété**

Les personnes ci-dessous se présentent en qualité de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO :

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 9.1 : M Gunther Antoine**



**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 9.2 : Mme Giovanna Val**

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 9.3 : M Fabien Schenkels**

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 9.4 : Mme Thon**

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 10 : Travaux aux façades de l'appartement 0G : Informations et décisions**

Le rapport de l'expert Algatra traitant des problèmes d'étanchéité au niveau du rez de chaussée est disponible sur la plateforme. L'entrepreneur BRC estime le coût de ces travaux à 19.660 Eur TVAC.

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver le devis de la société BRC auquel une réserve précautionneuse de 10% est appliquée, soit un montant de 21.630 Eur TVAC.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve copropriété.

**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 714,75	Non 0	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 11 : Ciels et joints de dilatation de certaines terrasses : Informations et décisions**

Les terrasses présentant une urgence sont en cours de finalisation par Rebeton. Le traitement des autres terrasses a été postposé lors de la dernière assemblée générale, car elles ne présentaient pas d'urgence selon le rapport de l'expert Algatra.

Le syndic attire l'attention de l'assemblée générale sur un élément du rapport de l'expert rappelant l'importance de réaliser des entretiens réguliers des étanchéités et notamment des joints. Le syndic interroge les copropriétaires quant à l'évolution de la situation.

Il est proposé à l'assemblée générale de mandater le conseil de copropriété pour approuver une offre du bureau Algatra destinée à une étude approfondie pour remettre en état les terrasses (les terrasses et ciels de terrasses) pour un budget maximal de 5000 €. Il est précisé que cette étude pourrait être faite par sondages invasifs.

Ces travaux seront commandés dès réception des primes relatives au toit.

En rapport avec les travaux de terrasses en cours, il est proposé à l'assemblée générale d'approuver la demande de primes, les obligations qui en découlent et mandate la société Primes Services pour obtenir ces primes, dont le montant sera versé au fonds de réserve de la copropriété, net des commissions de la société Primes Services (estimées à 12.50%).

**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE**

Quotités	Votants 714,75	Oui 694,25	Non 20,5	Abstentions 0
----------	-------------------	---------------	-------------	------------------

Ont voté contre : GOURGUE Isabelle (20,5 / 1000) - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 12 : Problèmes d'ascenseur : Informations et décisions

L'ascensoriste de votre copropriété a proposé un devis de 2.502 Eur TVAC pour résoudre les problèmes récurrents de ces derniers mois. Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver ce devis et de le financer par le fonds de réserve de la copropriété.

Il est proposé à l'assemblée de mandater le conseil de copropriété pour valider une offre de Lift Expertise pour le suivi de la maintenance de l'ascenseur.

### Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	714,75	694,25	20,5	0

Ont voté contre : GOURGUE Isabelle (20,5 / 1000) - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 13 : Contrat du jardinier : Informations et décisions

Le comité jardin ainsi que d'autres copropriétaires ont fait part de leur insatisfaction du travail confié au jardinier Infinity Garden. Mme Thon fait son rapport.

Le syndic informe qu'une assemblée générale des "Pêcheries Royales" est prévue le 12 décembre 2024, organisée par MGS, à l'occasion de laquelle le jardinier sera désigné.

Le syndic présente les offres reçues.

Il est proposé à l'assemblée générale de refuser les deux offres présentées (Infinity et Henrion) et de demander au syndic des "Pêcheries Royales" de demander d'autres offres (Les jeunes Jardiniers / la Serre à outils / Elementerre).

### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 14 : Hôte de la conciergerie : Informations

Le conseil répond aux remarques d'un propriétaire concernant le coût de remplacement de la hotte de la conciergerie.

Il est proposé à l'assemblée générale de clore le dossier.

### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 15 : Performance de l'installation de chaufferie : Informations et décisions

Plusieurs plaintes concernant une performance insuffisante du chauffage ont été reçues par le syndic.

Il est proposé à l'assemblée générale de donner mandat au conseil de copropriété en vue de commander auprès du chauffagiste une optimisation des réglages et niveau de l'installation de chaufferie, incluant si besoin un passage dans les appartements posant problème, dans un budget de 2.500 Eur.

Le coût de l'opération sera porté dans le fonds de réserve de la copropriété selon la clé appartements.

### Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	714,75	666,25	48,5	0

Ont voté contre : BROODCOOREN Dominique (28 / 878) GOURGUE Isabelle (20,5 / 878) - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 16 : Bornes de recharge VE : Informations et décisions

Le syndic informe la copropriété des retours reçus par la société WattMatters concernant l'installation de bornes VE dans la copropriété. Plusieurs points sont bloquants (compteurs communs, toiture non refaite aux Roseaux, ...).

Il est proposé à l'assemblée générale de poursuivre l'étude avec WattMatters et la copropriété Les Roseaux et de remettre ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Il est rappelé aux copropriétaires qu'il est interdit de charger un véhicule électrique en reliant la prise dans son garage.

### Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 17 : Mise en conformité des statuts : Informations et décisions

Les règlements de copropriété et d'ordre intérieur ont été mis en conformité par le bureau Doffagne. Ces documents sont disponibles sur la plateforme publique. La validation de ces documents sera soumise au vote à la prochaine assemblée.

#### Vote (pas de vote) : la résolution est EXCLUE DU VOTE

### Point n° 18 : Recensement des locataires : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée générale de confier au syndic le recensement des locataires, en demandant aux propriétaires bailleurs de fournir une liste de leurs locataires avec leurs coordonnées complètes (bien loué, période de location, coordonnées du locataire : adresse, numéro de GSM et mail). Ce travail constitue des prestations complémentaires, facturées en régie.

#### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 19 : Budget prévisionnel 2024/2025 : Informations et décisions

Le syndic présente le budget proposé pour l'exercice 2024/2025.

Après discussions, il est proposé à l'assemblée générale de maintenir un budget de 220.000 Eur en charges courantes.

Le budget sera appelé par trimestre, en début de chaque trimestre.

Le montant total de l'appel doit être payé sur le compte courant de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

#### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 20 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve à ce jour s'élève à 145.858 Eur, dont 40.620 Eur de Noven.

Le syndic précise que les travaux en cours, en toiture et en terrasses, ne sont pas terminés, et estime les facturations à venir à environ 79.000 Eur.

Des primes sont attendues pour les travaux en cours, et alimenteront le fonds de réserve, tel que décidé.

Il est proposé à l'assemblée générale d'appeler 10.000 Eur par trimestre, et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ces appels commenceront le trimestre qui suit l'assemblée générale.

Le montant appelé devra être payé sur le compte d'épargne de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

#### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 21 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété s'élève à ce jour à 30.185,52 Eur.

Le syndic informe l'assemblée que ce montant est suffisant.

Il est proposé à l'assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

#### Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 7 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic / Signature de l'avenant au contrat de syndic

Il est proposé à l'assemblée générale de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par Mr Roland Moreau de Bellaing (IPI 103396) ou Mme Laurence Ohmann (IPI 512660), jusqu'à la prochaine AGO.



Il est proposé à l'assemblée générale de donner mandat au président de séance pour signer l'avenant au contrat de syndic fixant les honoraires pour prestations complémentaires et non usuelles.

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE**

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	714,75	661,75	0	53

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : MAILLARD - BOHET (39 / 714,75) SCHENKELS Marc (14 / 714,75)

**Point n° 22 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété**

Il est proposé à l'assemblée générale de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

Assurance Bâtiment - ALLIANZ  
 Assurance Acc. Travail - ALLIANZ  
 Assurance RC - VIVIUM  
 Assurance PJ - ARAG  
 Courtier - DEHON et ASSOCIES  
 Ascensoriste - REIX  
 Contrôle Asc - VINCOTTE  
 Chauffagiste - ABC TECHNICS  
 Cogen - NOVEN  
 Eau - VIVAQUA  
 Electricien : Van Gheluwe  
 Energie - TOTAL ENERGIES  
 Adoucisseur - EURODYNAMICS  
 Relevé compteurs et décomptes - ISTA  
 Nettoyage - Conciergerie - Mme Furtado  
 Secrétariat social - UCM (à partir du 01/01/2024)  
 Médecine du travail - IDEWE  
 Egouts - KARKAN  
 Jardin - INFINITY GARDEN - A décider en AG des Pécheries  
 Extincteurs - ALFA PREVENT  
 Conteneurs poubelles - BXL PROPRETE  
 Porte garage - KONE  
 Banque - BELFIUS  
 Syndic - EUROFA

**Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	714,75	714,75	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 23 : Rappels du Règlement d'Ordre Intérieur : Informations**

Il est rappelé que les propriétaires bailleurs doivent remettre le Règlement d'Ordre Intérieur à leurs locataires lors de la signature du contrat de bail, et que celui-ci doit être dûment approuvé.

Il est également rappeler aux propriétaires (qui le rappelleront à leurs locataires le cas échéant) qu'il est strictement interdit de lancer quoi que ce soit depuis les balcons de l'immeuble, de même qu'il est interdit de nourrir les animaux et oiseaux au sein de la copropriété et des jardins environnants.

**Vote (pas de vote) : la résolution est EXCLUE DU VOTE**

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 19 heures 34 minutes .

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :

Handwritten signatures of the President and Secretary of the meeting, along with other signatures of attendees.