

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 18 septembre 2023 à 19h00
à l'appartement rez gauche (App C0) chez Mr ROGGEMAN
Avenue des Traquets, 151 à 1160 AUDERGHEM.

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.

Ce 18 septembre 2023, les copropriétaires de l'immeuble-résidence « Traquets II » sis à 1160 Auderghem, Avenue des Traquets, 151, telle que la Copropriété est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises mais physiquement numérotée 149 et 151, se réunissent en assemblée générale sur convocation régulière du syndic chez Monsieur ROGGEMAN App C0, Avenue des Traquets, 151 à 1160 Auderghem, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 30 août 2023.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

14/15 propriétaires, soit

932/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée. (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Madame CONTZEN au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Résiliation contrat maintenance ascenseurs ORONA. (quorum vote $\geq 50\%$)

A la suite des déboires rencontrés lors de mise en conformité des 2 ascenseurs et du non suivi par l'Entreprise ORONA, le Conseil de Copropriété, en est arrivé à la réflexion de résilier le contrat de maintenance en invoquant la faute grave ou une résiliation à échéance.

La résiliation du contrat d'entretien chez ORONA (COOPMAN) doit être notifiée le 30/11/2023 au plus tard afin d'arrêter le contrat de maintenance au 29/02/2024 (date de signature du contrat d'entretien).

Le syndic a sollicité des offres de contrat de maintenance auprès de ABCLIFT (20230818), ELECTRATEC (BM-AS/20-08534), LIFTINC (N6101), LIFT UP (4213-4V + 4214-4V), KONE (20230821) et TECHNILIFT (SF-2023-009863) transmis à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation.

Contrat ORONA actuel = 942,42 EUR ttc par ascenseur soit 1.884,84 EUR + 114,48 EUR ttc par ascenseur pour la carte SIM.

ABC LIFT répond pour les délais d'intervention ainsi :

« Une intervention pour une personne bloquée est dans l'heure.

Pour une panne dans les 4 heures voir la journée.

Les temps dépendent aussi du trafic routier très dense sur la région bruxelloise et les conditions exceptionnelles météorologiques. »

ELECTRATEC répond pour l'abonnement carte SIM :

« L'abonnement pour une carte SIM est de 100 euros/an »

LIFTINC répond pour les délais d'intervention ainsi :

« Nous intervenons en maximum 4 h pour une panne et en maximum 45 min pour une personne bloquée. »

LIFT UP répond pour les délais d'intervention ainsi :

« Nous nous engageons à effectuer les dépannages le plus rapidement possible.

Lorsqu'une personne est bloquée dans l'ascenseur, nous intervenons pour qu'elle soit libérée dans l'heure. L'intervention est mise en priorité au technicien le plus proche.

Lorsqu'il s'agit d'une panne classique sans personne bloquée, nous intervenons dans la journée. S'il y a lieu de remplacer du matériel, cela dépend de notre stock et du délai de livraison de nos fournisseurs. »

KONE répond pour la durée du contrat ainsi :

« Nous pouvons faire un contrat d'un an.

Si service 24/7 connecté alors 3 ans de base et ensuite annuelle. »

TECHNILIFT répond pour les délais d'intervention ainsi :

« Voici nos délais d'intervention :

- 4 heures à Pour une demande d'intervention (communiquée via mail à BE-Info Technilift (EQUANS BELUX) info.be@technilift.be ou par téléphone au 078/15.25.50) durant la semaine (du lundi au vendredi) et pendant les heures ouvrables entre 8h et 17h.*
- 1 heure à Pour une personne bloquée en cabine (demande faite via le système de communication bidirectionnelle en cabine). »*

ORONA n'a pas répondu aux questions posées par le syndic.

Les dépenses relatives au contrat de maintenance seront imputées aux décomptes individuels.

Après débat, l'assemblée générale vote pour résilier le contrat de maintenance chez ORONA et souscrire à un contrat chez LIFTINC et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic résiliera le contrat ORONA au plus tard le 29 novembre 2023.

L'assemblée générale débat sur l'opportunité de payer les factures ORONA. L'assemblée décide de maintenir la rétention des paiements jusqu'à obtention des réponses satisfaisantes aux questions et les paiements seront effectués selon réponses satisfaisantes.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour décider du sort à donner aux paiements et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic veillera à la réception de l'attestation de conformité et préviendra le Conseil de Copropriété.

4. Infiltration d'eau en sous-sol. (information)

HISTORIQUE des recherches d'infiltrations d'eau en sous-sol :

- La DEP A (Mr ROGGEMAN) a fait l'objet de test par fluorescéine le 20 juin 2023 sans conséquence observée.
- La DEP I (entrée) a fait été remplacée en sol jusqu'à la CV J le 26 juin 2023.
- Les DEP B et C (WALCIERS) ont fait l'objet de test par fluorescéine le 4 juillet 2023 ; la fluo s'est retrouvée dans les caves sous l'entrée (I).

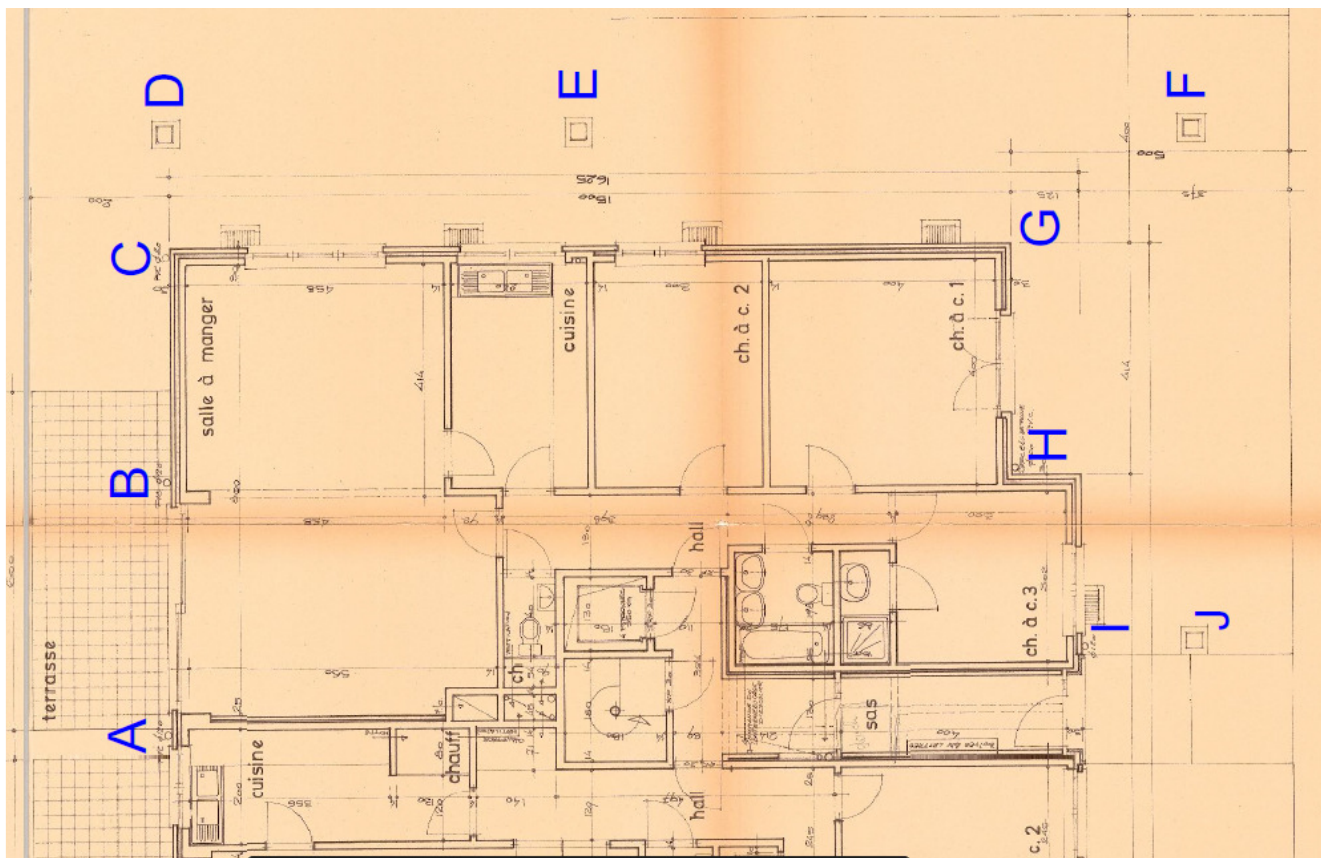
SUITE des investigations sur suggestion de Monsieur VANDAELE du 10/08/2023.

- La CV C est positionnée contre le soupirail et non à 1,60m comme indiqué sur plan. L'eau s'écoule parfaitement.
- La CV E n'a pas été repérée par fouilles mais une canalisation orange en sol profondeur 0,85m (longeant le soupirail)
- La CV F n'a pas été repérée par fouilles.
- Un sondage en G a permis de localiser une conduite grise en sol profondeur 1,00 m prolongée par un drain vers trottoir.
- La CV J a été dégagée. Elle n'est pas du tout encrassée, elle est parfaitement cimentée à l'intérieur et ne présente aucun défaut.

La CV J recueille les eaux de CV D sans sédiment et recueillerait aussi DEP H (à vérifier).

SUITE au contrôle caméra du 21/08/2023.

- La CV D recueille les DEP B et C et un autre bras mort de 60cm bouchonné le long de la façade. Cette extension inutile doit retenir notre attention pour l'infiltration au coin supérieur gauche du mur 'compteurs gaz'.
- Il n'existe pas de CV E.
- A la place de la CV E, il a été découvert un raccord Y en sol ; il reprend les eaux usées de cuisine de App WALCKIERS.
- La CV F (de type mini sans couvercle) a été localisée à 1m de profondeur dans l'axe 90cm à droite du pignon droit ET dans l'alignement exact de la CV J parallèle au trottoir à 100cm du bord de haie.
- La CV J récupère les eaux de DEP B, C, H, I et le Y E ; ces eaux usées s'évacuent ensuite au-delà de J vers la fosse vers égout au sommet de la descente carrossable.
- L'écoulement D=>E=>F se situe presque parallèle à la façade (en D à 30 cm de façade droite et en F à 90cm de l'axe de façade droite).
- Aucune rupture n'a été constatée ni dans les CV ni dans la conduite, depuis D jusque bien au-delà de J.
- Les infiltrations en cave avant ne peuvent provenir de ce réseau d'égouttage DEP.



Mais d'autres recherches peuvent être menées sur décision d'AG.

Monsieur VAN DAEL recommande la société spécialisée EAUDIOFUIITE.

Après débat, l'assemblée générale vote pour ne pas procéder immédiatement à des recherches complémentaires et l'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour décider de recherches complémentaires :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

5. Réparation murs descente de garage. (quorum vote > 2/3)

Le Conseil de Copropriété propose de :

- Nettoyer et rénover des joints des couvres murs de l'entrée de garage ;
- Resceller les pierres bleues qui bougent ;
- Passage au karcher des murets.

Le syndic a sollicité un devis auprès de VITAL CONSTRUCT (20230814) transmis en annexe de la convocation de l'assemblée générale.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale vote pour procéder aux réparations citées supra à l'exception du nettoyage haute pression et vote comme suit en faveur du fournisseur VITAL CONSTRUCT :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

6. Raccordement à la fibre optique par Proximus. (quorum vote $\geq 2/3$)

a. Exposé de la situation.

Proximus renouvelle son réseau de cuivre en fibre optique. Dans le cadre du déploiement de la fibre optique, Proximus a visité l'ACP Traquets II et remis une offre pour raccorder l'immeuble à la fibre optique (1478934-2270951).

Il s'agit d'un service public. Le placement de celui-ci est entièrement gratuit et sans obligation.

Il s'agit de remplacer le réseau cuivre actuel, qui finira par disparaître. De cette façon, les résidents conserveront toujours le libre choix de l'opérateur à l'avenir.

b. Vote sur le projet de raccordement à la fibre optique. (quorum $\geq 2/3$).

L'AGE du 23/03/2023 donnait mandat au Conseil de Copropriété afin de prendre la décision une fois le projet reçu (décision 20230323.12).

Le projet a été envoyé le 02/06/2023 au Conseil de Copropriété. Cependant, celui-ci n'a pas accompli le mandat vu la proximité de la présente AG extraordinaire ; le projet est donc soumis ici.

Sur base de l'offre de travaux soumis par Proximus, l'assemblée vote comme suit pour renouveler le mandat au profit du Conseil de Copropriété pour poursuivre les négociations avec Proximus quant au passage de câbles et décider de la suite à réserver à l'offre de Proximus en optant pour le plan B selon Proximus :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Le mandat est accordé.

7. Travaux. (quorum vote $\geq 2/3$)

a- Réfection de la toiture en Eternit.

Le syndic a sollicité des devis pour la réfection de la toiture en ardoise Eternit avec isolation en envisageant la pose de panneaux photovoltaïques auprès de DELLEUSE, ENTRE TOIT ET MOI, HUT, MARC DELLEUSE, TOITURE CONSTANT.

Le 1^{er} septembre 2023, le syndic a eu un premier rendez-vous avec l'Entreprise DELLEUSE qui une fois sur place à informer le syndic que ces travaux devaient être coordonnés par un architecte. En effet, les garde-corps ainsi que des protections solaires sont ancrées dans les ardoises amiantées.

Le 4 septembre, le syndic a rendez-vous avec l'Entreprise MARC DELLEUSE qui évoque la même problématique.

Le syndic a donc sollicité des offres de mission d'archives pour établissement d'un cahier des charges et suivi des travaux auprès des Architectes LESENS (20230915) et HOSMOSE (1083).

L'Architecte JACQUES a répondu que le délai était trop court pour visiter les lieux, examiner les hypothèses et remettre une offre.

Madame CONTZEN propose également l'Architecte GILLOT de G CONCEPT.

Les dépenses seront imputées aux décomptes.

Après débat, l'assemblée générale vote pour confier une mission de conseiller technique, d'expertise et de recommandations auprès de G CONCEPT pour établir un phasage du chantier en distinguant les parties obliques de toitures et les parties verticales de façade revêtues d'Ethernit et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

8. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 21h30.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le syndic certifie et signe.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME



Christophe DUPONCHEELE
Syndic

1160 AUDERGHEM

AGE du 18 septembre 2023 à 19h00

limite légale

[illegible]

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS :

14 propriétaires

Propriétaires présents	7 / 15
------------------------	--------

Propriétaires représentés 7 / 15

Propriétaires absents 1 / 15

QUORUM QUOTES-PARTS DELIBERANTES :

938 quotes-parts

MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS

Quotes-parts présentes	472 /1000
------------------------	-----------

Quotes-parts représentées 466 /1000

Quotes-parts absentes 62 /1000

50% : 469 /1000

2/3 : 625 /1000

80% : 750 /1000

100%: 938 /1000

unanim.: 1000 /1000