

ACP GRAND AIR 29– BCE 0850 956 551

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 18 octobre 2023

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 15 copropriétaires.
Sont représentés : 8 copropriétaires.
Soit un total de : 23 copropriétaires sur 26 réunissant 47755 quotités sur 53690.

L'Assemblée Générale est en nombre pour délibérer valablement sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

Monsieur Jourdain est élu Président de séance à l'unanimité.

Madame Nancy Galland, Imhotep Consult, assurera le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le Conseil de copropriété fait état de son rapport et évoque les points suivants :

- Cambriolages
- Châssis conciergerie
- Fuite en cave
- Détection gaz
- Pannes ascenseurs
- Pannes chaudière
- Collecte déchet
- Plan incliné, paillasson, encombrants
- Collaboration avec le Grand Air 27, notamment sur :
- Cheminées – l'Assemblée générale demande que les cheminées collectives soient ramonées – il est rappelé qu'il est obligatoire de faire ramoner la partie privative si le feu est utilisé. Les attestations doivent être transmises au syndic.
- Réempierrement allée commune
- Acte de base
- Ascenseurs

4. Approbation des comptes 2022-2023

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur De Meurichy, Commissaire aux comptes et n'ont pas appelé de remarque.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2022-2023.

Monsieur Benoit Denoiseux transmet un tableau de comparaison

5. Approbation du budget 2023-2024 (charges courantes et fonds de réserve)

Le budget était joint à la convocation à la présente Assemblée Générale.

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 103 000 € est proposé à l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget 2023-2024 pour les charges courantes pour un montant de 103.000 €.

b) Approbation de la contribution au fonds de réserve

Une contribution annuelle de 28 000 € est proposée à l'Assemblée Générale.

A la majorité requise (vote contre Benoît Denoiseux, Michel Delander), l'Assemblée Générale approuve une contribution au fonds de réserve d'un montant de 8.000 € au 1T24, 2T24 (voir point 10 pour les autres trimestres).

2 66 AB

6. Décharges

a. Au Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

b. Au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

c. Au Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

7. Nominations

a. Du Syndic

La société IMHOTEP CONSULT est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire

A la majorité requise l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Sprl IMHOTEP CONSULT pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire et donne, par ailleurs, mandat au Conseil de Copropriété pour valider le contrat (absention : Monsieur Benoît Denoiseux)

b. Du Conseil de Copropriété

Sont candidats au Conseil de copropriété : Messieurs Casterman, De Harenne, Fame et Jourdain.

A la majorité requise, l'assemblée générale valide la composition du Conseil de Copropriété de la résidence GRAND AIR 29 comme suit (absention : Monsieur Benoît Denoiseux)

- Monsieur Casterman
- Madame De Harenne
- Monsieur Fame
- Monsieur Jourdain

c. Du Commissaire aux comptes

Vérificateur aux comptes : Monsieur De Meurichy, rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée générale mandate Monsieur De Meurichy comme Commissaire aux comptes.

8. Evaluation des contrats de fourniture et mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété. Proposition de changer d'ascensoriste – mandat au CDC.

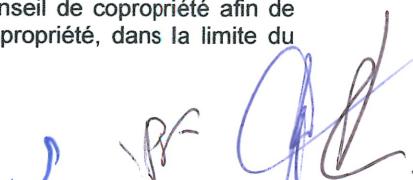
- Fournisseurs suivant contrat

Les fournisseurs avec lesquels la copropriété dispose d'un contrat récurrent sont les suivants : Imhotep Consult, Eurobrokers, BBS, Totalenergies, Vivaqua, Ista, Schindler, Sicli, Curnet, De Meurichy, Eurodynamics, Gailly, Magonette, Pro Brussels.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

- **Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.**

A l'unanimité, l'Assemblée générale donne mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété, dans la limite du budget.



Suite aux nombreux incidents avec les ascenseurs, une étude a été faite et des contacts ont été pris via le syndic voir tableau

Le CDC propose, à budget équivalent, de gagner en taux de service avec un nouveau partenaire

Le Grand Air 27 est confronté aux mêmes problèmes et leur AG d'octobre 2023 a donné mandat au CDC pour terminer leur étude et au besoin changer d'ascensoriste

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de donner mandat au CDC pour le changement éventuel de l'ascensoriste.

9. Mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux de maintenance dans la limite d'un montant de 3 000 euros avec l'accord préalable du Conseil de copropriété.

A la majorité requise (Vote contre : Benoît et Stéphane Denoiseux), l'Assemblée générale donne mandat au syndic pour réaliser des petits travaux de maintenance dans la limite totale de 3 000 € avec l'accord préalable du conseil de copropriété.

10. Travaux conciergerie – suivi – information – coût et financement

Le syndic et le Conseil de copropriété informe que le permis d'urbanisme a été introduit auprès de la Commune, que le dossier est complet et que nous sommes actuellement en attente de la décision finale.

Pour mémoire, suite à la première introduction de la demande, la commune a demandé les plans de droit, de fait et futurs, ce qui a nécessité un travail complémentaire par l'architecte. La commune a ensuite demandé l'acte de propriété, ce qui a pu être résolu par la transmission de certains actes voisins.

Monsieur Jourdain explique que pour réaliser les deux studios comme proposés avec la création de deux cuisines et de deux salle de bain, le cout de ces travaux s'élèverait au maximum à 67.000 €.

Gros œuvre : la partie nuit 17.840 €, partie jour 19.730 €, soit un total actuel de 37.750 €

Finition : 20.000 €.

Frais architecte et divers : 10.000 €.

Madame Leunens propose de demander un devis comparatif à un entrepreneur.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de financer le supplément de 30.000 € par deux appels de fonds extraordinaires de 15.000 € à la clôture des trimestres 3T23 et 4T23.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété avec Monsieur Benoît Denoiseux et au syndic pour faire choix de l'entrepreneur.

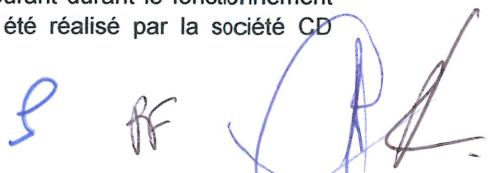
11. Mise en conformité électrique des communs - information

- mise en conformité des communs
 - la société Afelec était en attente des travaux de la conciergerie pour terminer la mise en conformité de l'installation électrique des communs
 - Afelec marque son accord pour une mise en conformité simplifiée (après installation des 2 compteurs des flats pour ne pas impacter les travaux)
- placement des compteurs des flats par electrabell
- futur : panneaux voltaïques ... est ce qu'il ne faudrait pas faire un mega compteur dans la mise en conformité qui prendrait les communs et les ascenseurs... à voir.. (il y a actuellement 4 compteurs pour les communs : caves / ascenseur G/ ascenseur D / chauffage) Brusol / partage d'électricité avec le 27?
- au niveau particulier il semblerait que les appartements RGO / MD3 / MD4 / OD1 / OD4 n'aient pas encore été mis en conformité, le CDC rappelle cette obligation aux propriétaires

memo 27 : Raccordement des compteurs d'électricité communs sur les panneaux solaires

Le compteur dénommés « Communs » (reprenant l'électricité des parties communes et des garages) avait été initialement branché sur la production des panneaux solaires. Restaient les compteurs dénommés « Chaufferie » (alimentation en courant des chaudières) et les compteurs des deux ascenseurs.

Après discussion avec les spécialistes électriciens, il a été convenu de laisser les compteurs des ascenseurs reliés au réseau public (pour éviter tout arrêt intempestif suite à d'éventuelles coupures de courant durant le fonctionnement des ascenseurs) et de ne raccorder que le compteur « Chaufferie », ce qui a été réalisé par la société CD Engineering (contrôles ad-hoc compris) pour un montant de 1.500 EUR



12. Travaux des pignons et toiture – suivi - information

En ce qui concerne le pignon, le dossier est complet et nous avons récemment reçu le permis d'urbanisme.
Ce permis est valable trois ans.

Ce dossier est suivi par les architectes du bureau Medori.

Le dossier pour la toiture est complet, il ne faut pas de permis d'urbanisme.

Il y a actuellement toujours des primes importantes pour l'isolation.

La société Vimar a réactualisé son offre pour cette réfection avec isolation pour 106.000 € TVAC.

Le syndic informe que le fonds de réserve s'élève actuellement à 113.000 € y compris les 30.000 € appelés pour les travaux de la conciergerie.

Suite à la décision du point 10, en janvier 2024, le montant du fonds de réserve s'élèvera à environ 143.000 €.

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de réaliser en priorité les travaux de toiture par la société Vimar pour un montant de 106.000 € TVAC pour le mois de février 2024.

Dans la foulée, après réception de l'accord sur le permis d'urbanisme de la conciergerie, les travaux seront commandés selon les plans joints en annexe.

13. Financement exercice 2023 – 2024

- financement des travaux via fonds de réserve

A l'unanimité, A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux de la conciergerie et de la toiture par le fonds de réserve et de mettre en suspens l'appel à un prêt bancaire.

Elle décide d'affecter au fonds de réserve la prime de la toiture qui sera obtenue afin de réaliser les travaux des pignons.

- prêt bancaire

Report de cette décision.

- appel de fonds complémentaire

Voir point 10 en ce qui concerne la conciergerie.

14. Installation fibre optique – mandat au CDC pour choix chemin de câble

Proximus via le syndic a approché le CDC des deux immeubles du Grand Air en vue d'installer gratuitement la fibre optique dans les communs, en effet à terme les installations filaires seront désaffectées..

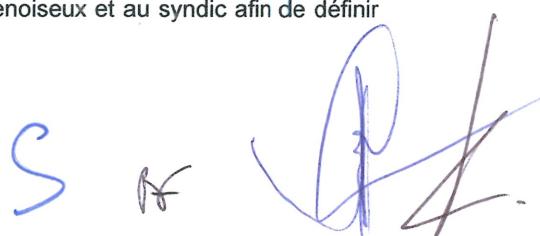
L'installation sera également gratuite pour les propriétaires optant pour la fibre lors de l'implantation initiale

Rapport de visite pour les 2 bâtiments 27 et 29 :

1. pour l'introduction en cave, tant que faire se peut le câble fibre optique devrait passer dans le boyau déjà occupé par le câble cuivre afin de ne pas éventrer les jardins
2. côtés G et D, le câble sera placé dans une goulotte le long des portes d'ascenseur, celle-ci sera fixée du côté opposé à l'escalier afin d'éviter d'accrocher la goulotte, la plinthe en marbre sera enlevée au sol à chaque étage afin de minimiser le percement dans le carrelage et replacée ensuite après avoir été remise à dimension; les goulottes seront blanches
3. un petit coffret de passage sera placé en hauteur à chaque étage afin de desservir les logements, le précâblage du bâtiment s'arrête donc à ce niveau; les fibres individuelles seront collées afin de minimiser l'aspect visuel sur les paliers et dans les logements; tous les matériaux peuvent être peints
4. les logements des rez-de-chaussée seront desservis par le sous-sol, le coffret correspondant se trouvera donc dans les communs des caves

nb le 29 et le 27 sont en accord sur ces points

A la majorité, l'Assemblée Générale donne mandat au CDC ainsi que Mr Benoît Denoiseux et au syndic afin de définir l'emplacement de passage de la fibre optique.



15. A la demande de Monsieur Benoît Denoiseux

1/ inexactitude de la proposition 6

Il est écrit que « les travaux de pignon et de toitures sont estimés à 110.000€ ».

Cette affirmation est erronée et est en contradiction avec les budgets présentés à l'AG du 12/10/22 et inscrits au rapport de l'AG extraordinaire du 9/6/22.

Estimation des travaux des pignons et de la toiture : 70.400 + 108.700.

2/ point 4 Approbation des comptes

Aucune indication que le conseil de copropriété a présenté (avec remise de tableaux chiffrés) des prévisions budgétaires actualisées et évaluées sur base des prix de l'énergie et inflation des différents coûts.

A corriger car élément important qui fait partie des responsabilités du conseil de copropriété (article 33 du règlement intérieur).

3/ point 2 « En vue de réaliser des économies ... »

On note les remarques concernant l'énergie mais on ne note rien sur l'examen de la proposition d'économie qui serait d'assurer l'entretien de l'immeuble par une société au lieu de recruter une concierge à cet effet. Ce point a fait l'objet de discussion et examen importants lors de l'AG.

A corriger car élément important qui fait partie des responsabilités du conseil de copropriété (article 33 du règlement intérieur).

A l'unanimité, l'Assemblée Générale accepte ces adaptations.

16. A la demande de Monsieur Stéphane Denoiseux

1/ quel type de contrat actuellement avons-nous pour les fournitures de gaz (fixe ou variable) ?

2/ quel type de contrat actuellement avons-nous pour les fournitures d'électricité (fixe ou variable) ?

3/ quelles sont les propositions/recommandations du syndic pour l'année à venir ?

Le syndic explique que l'immeuble est en tarif variable auprès de Totalenergies jusqu'au 31 décembre 2023 et qu'il a la possibilité de fixer à tout moment au cas où la situation s'inverserait.

17. A la demande de Madame Leunens

1) point 3 : Pourquoi le document annoncé (analyse des coûts d'entretien par concierge vs entreprise) n'a pas été envoyé avec le PV ? Ce document est important, notamment pour les propriétaires qui n'étaient pas présents.

2) point 4 : Pourquoi le cahier des charges de l'entreprise chargée de l'entretien n'a pas été annexé au PV de l'AG ?

Ce document est important pour les propriétaires qui veillent au bon fonctionnement de leur immeuble.

Le syndic renverra ces documents par mail aux copropriétaires.

18. A la demande de Monsieur Delander

1/ Pourquoi l'horaire des jours de nettoyage par l'entreprise n'a pas été affiché comme demandé lors de l'AG du 6/2/2023, ceci est nécessaire pour assurer le suivi d'entretien.

2/ au décompte du 30/6/2023 la facture de mai pour l'entretien du bâtiment est différente de celles d'avril et de juin; quelle est la cause ?

3/ demande de communiquer les résultats de l'analyse du contrat d'entretien du jardin, annoncé lors de l'AG du 6/2/2023,

4/ nécessité d'introduire des lampes led dans les communs : travaux réalisés où?

Le syndic et le CDC répondent à ces différentes questions.

