

ACP ARC EN CIEL I

Procès-verbal

Assemblée Générale Statutaire

Le 19 mars 2024 à 18:30

- AVENUE DE LA BASILIQUE 14 à 1082 BERCHEM STE AGATHE

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

Copropriétaires présents	26	17,33%	2090 Quotités
Copropriétaires représentés	55	36,67%	4288 Quotités
Copropriétaires absents	69	46,00%	3622 Quotités
Totaux:	150	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	81	54,00%	
AG valide en quotités	6378	63,78%	

Le 19/03/2024 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP ARC EN CIEL I à 1080 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale :

Délibération:

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.
Mr Cochet prend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

2.1. Se présente comme Présidente : [REDACTED] (Majorité: +50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (4812)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (1332)

Se sont abstenus:



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

2.2. Se présente comme Secrétaire : [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

• Oui: 100 % (5833)

• Non: 0 % (0)

• Abstention (394)

Se sont abstenus: [REDACTED]

2.3. Se présentent comme Assesseurs : [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

• Oui: 92.2 % (4514)

• Non: 7.8 % (381)

• Abstention (1332)

Ont voté non: [REDACTED]

Se sont abstenus: [REDACTED]

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2023 (Majorité: +50%)

Pour votre parfaite information, le rapport du commissaire aux comptes, [REDACTED] est disponible via le lien indiqué sur la page de garde de la présente convocation.

Délibération:

M. Cochet prend la parole et présente les comptes aux copropriétaires présents à l'assemblée générale.

- Un copropriétaire demande au syndic de se renseigner au sujet de la création d'une communauté énergétique.

La résolution est approuvée.

• Oui: 87.2 % (5359)

• Non: 12.8 % (787)

• Abstention (81)

Ont voté non: [REDACTED]

Se sont abstenus: [REDACTED]

**4. Présentation et Approbation du budget pour l'année 2024 : Charges Courantes 295.000 €
Fonds de réserve 80.000 € / an (Majorité: +50%)**

Vous trouverez ci-joint le budget prévisionnel présenté dans le cadre des dépenses courantes ainsi que le montant du fonds de réserve proposé pour l'année 2024. Il s'agit d'une information générale puisque chez Arc En Ciel I, les décomptes sont trimestriels. En vertu de l'article 3.89 §5, 16°, celui-ci doit cependant être présenté et voté à l'Assemblée Générale.

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

Générale Annuelle.

A VOTER : FONDS DE RESERVE 80.000 €

La résolution est approuvée.

- Oui: 78.4 % (4735)
- Non: 21.6 % (1302)
- Abstention (341)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

5. Décharges Annuelles :

5.1. Décharge aux membres du Conseil de Copropriété (Majorité: +50%)

Pour information, les membres du conseil de copropriété sont :

La résolution est approuvée.

- Oui: 89.1 % (5546)
- Non: 10.9 % (677)
- Abstention (83)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

5.2. Décharge au Syndic (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 84.6 % (5213)
- Non: 15.4 % (951)
- Abstention (142)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

5.3. Décharge au Commissaire aux comptes (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.4 % (5295)
- Non: 3.6 % (200)
- Abstention (811)

Ont voté non:

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

Se sont abstenus:

6. Election d'un Commissaire aux Comptes :

6.1. Se présente : [REDACTED] - Budget 2024 : 1.905,75 € TVAC (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.8 % (5964)
- Non: 3.2 % (200)
- Abstention (142)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

7. Election des membres du Conseil de Copropriété :

L'article 22 des statuts indique : L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix, son Président, son Vice-Président et quatre assesseurs ; ils forment ensemble le conseil de copropriété ; ils peuvent être réélus. Les personnes qui souhaitent se présenter peuvent le faire lors de l'Assemblée Générale.

7.1. Se présente : [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 73.2 % (4558)
- Non: 26.8 % (1667)
- Abstention (81)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

7.2. Se présente : [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 56 % (3401)
- Non: 44 % (2672)
- Abstention (233)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPR

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

7.3. Se présente : [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 68.6 % (4275)
- Non: 31.4 % (1960)
- Abstention (71)

Ont voté non:

[REDACTED]

Se sont abstenus:

7.4. Se présente : [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 68.8 % (4231)
- Non: 31.2 % (1923)
- Abstention (152)

Ont voté non:

[REDACTED]

Se sont abstenus:

7.5. Se présente : [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 70.6 % (4399)
- Non: 29.4 % (1836)
- Abstention (71)

Ont voté non:

[REDACTED]

Se sont abstenus:

7.6. Se présente :



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

8. Renouvellement Annuel du Mandat et du Contrat du Syndic Actuel (Cadillac sa Fiskobel)
(Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 85.1 % (4939)
- Non: 14.9 % (868)
- Abstention (499)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

9. Couverture et Gestion des Sinistres par l'assurance - Approbation Offre [REDACTED] (Majorité: +50%)

Comme vous avez pu le lire dans les annexes, l'assurance [REDACTED] a décidé de résilier le contrat d'assurance de la copropriété suite au nombre croissant de sinistres et ce avec effet au 15.05.2024.

Suite aux recherches effectuées par le courtier [REDACTED] une seule compagnie a bien voulu accepter de reprendre l'immeuble. Il s'agit de la compagnie [REDACTED]

- **Police en Tous Risques** : Capitaux assurés identiques !
- Taux de prime identique à celui d [REDACTED] soit 0,62 ‰
- Franchise générale de 1.500 € (abex 1041), franchise qui pourra être revue d'ici 2 ans sur base de la sinistralité
- Capital assuré --- Indice ABEX --- 1.041,00 --- Usage ---- 36.694.704,39 € Habitations
- **Nouvelle Société Prime** [REDACTED] : 26.233,95 € par an
- (anciennement Prime [REDACTED] : 26.191,80 € par an)

Pour information, les compagnies [REDACTED] ont refusées le risque.

Délibération:

- Un copropriétaire demande au syndic de se renseigner jusqu'à quel montant l'immobilier est-il couvert (exemple: nouvelle cuisine)

La résolution est approuvée.

- Oui: 98.5 % (5831)
- Non: 1.5 % (90)
- Abstention (457)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

10. Approbation pour l'Installation d'un système d'Accès aux portes des Ascenseurs du sol via les badges actuels (Majorité: 2/3)

L'installation prévue concerne un système de contrôle d'accès modernisé pour les portes des ascenseurs situés au sous-sol.

Ce système permettra l'activation des boutons d'appel de l'ascenseur uniquement au moyen des badges actuels détenus par les résidents.

Cette mesure vise à renforcer la sécurité et à limiter l'accès aux ascenseurs à ceux qui possèdent un assurant ainsi une utilisation plus sûre et plus contrôlée des installations.



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

ATTENTION : Uniquement concernant les Ascenseurs du -1 au niveau des caves !

- Budget : 2.210,18 € TTC
- Budget : 3.000,00 € TTC

TOTAL : 5.210,18 € TTC (0,52 € par quotité)

Financement proposé : Par prélèvement sur le Fonds de Réserve

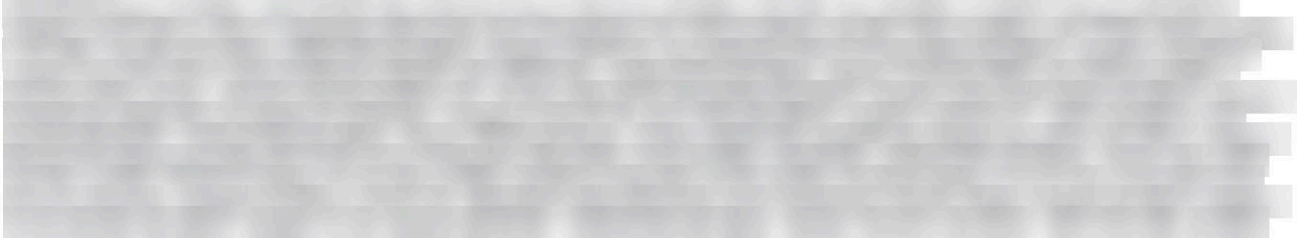
Délibération:

- Un copropriétaire signale au syndic si on peut vérifier si badge aurait été copié illégalement.

La résolution est rejetée.

- Oui: 57.4 % (3620)
- Non: 42.6 % (2686)
- Abstention (0)

Ont voté non:



11. Mise en place d'une Caméra à proximité des futures barrières à l'avant du bâtiment (Majorité: 2/3)

Mise en place d'une caméra supplémentaire ciblant spécifiquement les barrières qui régulent l'accès à la copropriété. L'objectif principal est de décourager les actes d'incivilité en assurant que ces barrières ne soient franchies que pour des raisons légitimes, telles que des déménagements. Ce dispositif permettra de maintenir l'ordre et de garantir le respect des règles établies pour l'accès à la copropriété.

BUDGET à PREVOIR : 850 € HTVA (6%)

A prendre en compte :

- Le câblage pour raccorder la caméra
- L'installation au système d'enregistrement actuel
- La main d'œuvre pour toute l'installation

Nous attendons un devis de la société
Société en charge du système en place.

Délibération:

- Si voté oui : Un copropriétaire propose au syndic qu'on mette une affiche pour signaler la présence de ce dispositif de dissuader.

La résolution est approuvée.

- Oui: 69.2 % (4202)
- Non: 30.8 % (1873)
- Abstention (231)

Ont voté non:





FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

Se sont abstenus:

12. Approbation pour le Remplacement de la Parlophonie - Budget 28,000 € TVAC (Hors Vidéophone) (Majorité: 2/3)

La proposition concerne l'installation d'un système de parlophonie de dernière génération, en raison de l'obsolescence de l'actuel système qui souffre d'un manque de support technique et d'approvisionnement en pièces de rechange par les fournisseurs spécialisés, entraînant des difficultés en cas de dysfonctionnements.

De plus, il pourrait être envisagé, dans une phase ultérieure, d'intégrer ce nouveau système à une solution de sécurité avancée ceci dans le but de renforcer la sécurisation des entrées, notamment du côté Condor en créant un véritable SAS sécurisé.

LE VOTE DE LA RESOLUTION CONCERNE LES POINTS SUIVANTS :

- Mandat au syndic et au conseil de copropriété
- Budget +/- 28.000 € TVAC y compris un parlophone classique
- Les Travaux seront financés par le fonds de réserve

Représente 2,80 € par quotité

Pour information :

Frais Privatif en supplément si choix avec vidéo :

Ecran 3.5 pouce : prix 120 €

Ecran 7 pouce : prix 260 €

Délibération:

- Un copropriétaire demande au syndic si nous pouvons vérifier si le matériel de la colonne 1 sera compatible avec le nouveau système.

La résolution est approuvée.

- Oui: 76.2 % (4649)
- Non: 23.8 % (1449)
- Abstention (0)

Ont voté non:

13. Approbation pour la Remise en Etat des Paliers de toutes les colonnes (Budget : +/- 60 000€) : (Majorité: 2/3)

La demande concerne la remise en état de tous les paliers :

- Remplacement des revêtements de sol
- Remise en peinture des murs
- Remise en peinture des plafonds

Un budget pour chaque travail sera proposé lors de l'Assemblée Générale.

A noter que ce point a été demandé tout récemment, raison pour laquelle il n'y a pas de devis

Pour information :

Pour 62 paliers : Murs et plafonds : Budget à prévoir : 38.000 € TVAC

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

Pour 62 paliers : Sols : Budget à prévoir : **23.000 € TVAC**

À SOUMETTRE AU VOTE :

- Adoption d'un principe concernant la rénovation des paliers
- Élaboration d'un cahier des charges
- Attribution d'un mandat au syndic pour obtenir des devis
- Présentation des devis lors d'une prochaine assemblée générale

La présentation de ce point est délicate étant donné que certains paliers sont en parfait état, d'autres moins, et certains sont même aménagés différemment.

Délibération:

La résolution est rejetée.

- **Oui: 6 % (372)**
- **Non: 94 % (5792)**
- Abstention (142)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

**14. Approbation pour la Peinture des Murs et Plafonds dans les caves (Budget : 22 000€) :
(Majorité: 2/3)**

Le point porte sur la rénovation de la peinture des murs et plafonds dans les caves.
Un budget séparé pour les murs et plafonds sera présenté lors de l'Assemblée Générale.

A noter que la peinture des plafonds semble difficile vu les chemins de câbles et autres tuyauteries qui s'y trouvent.

Budget pour les murs communs de toutes caves : 22.000 € TVAC

A VOTER :

- Mandat au syndic et au conseil pour effectuer les travaux
- Respect du budget proposé et voté
- Paiement via le fonds de réserve

Délibération:

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDIC DE COPROPRIETE

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

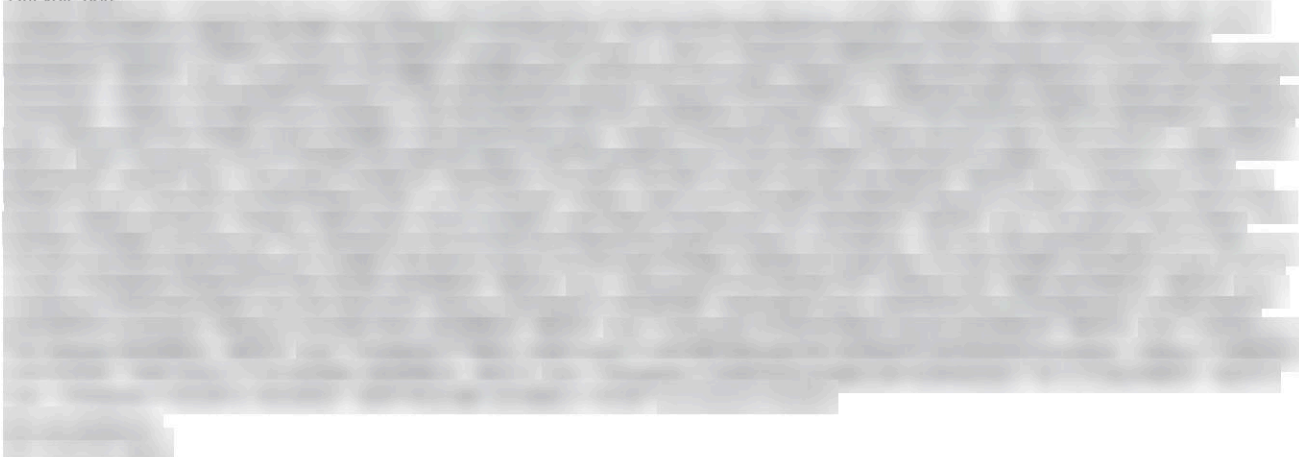
1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

La résolution est rejetée.

- Oui: 37 % (2332)
- Non: 63 % (3965)
- Abstention (81)

Ont voté non:



15. Approbation pour le Remplacement des Boîtes aux Lettres (4 Modules et 140 boîtes)
(Majorité: 2/3)

Suite à la demande de copropriétaires, ce point est remis au vote.
Il y a 4 modules de boîtes à lettres représentant un total de 140 boîtes.

Pour information, chaque boîte aux lettres doit avoir une ouverture d'au moins 23 cm sur 3 cm; Le bord inférieur de l'ouverture doit être situé à une hauteur minimale de 70 cm et le bord supérieur de l'ouverture à une hauteur maximale de 170 cm.

LE VOTE DE LA RESOLUTION CONCERNE LES POINTS SUIVANTS :

- Un budget sera présenté en Assemblée Générale : 35.000 € TVAC (Société)
- Mandat au syndic et au conseil de copropriété pour effectuer les travaux
- Les Travaux seront financés par le fonds de réserve

Délibération:

- Un copropriétaire propose au syndic quel'ouverture de la boîte aux lettres se fasse par le bas

La résolution est rejetée.

- Oui: 61.9 % (3542)
- Non: 38.1 % (2184)
- Abstention (652)

Ont voté non:



16. Rapport d'Evaluation des Contrats de Fournitures (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.1 % (4578)
- Non: 11.9 % (619)
- Abstention (1181)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

17. Recouvrement de Créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (Majorité: +50%)

Pour faire face aux retards de paiements auxquels la copropriété doit faire face, l'Assemblée Générale ratifie la procédure suivante proposée par le syndic :

Conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de la représenter, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (art 577-8 §4, 5° et 6°). A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la Loi, procédera à la récupération, à l'amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine du second rappel par email ou courrier postal, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Intérêts de retard

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 8% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du second rappel, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10% du montant demeuré impayé à l'expiration dudit délai, avec un minimum de 75€ sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité forfaitaire sera due à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Les intérêts et indemnités forfaitaires dont il est question ci-avant seront versés au fonds de réserve de la copropriété.

Frais de gestion du dossier à charge du défaillant (frais privés)

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier de 125 €, outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100,00 €.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15€ pour le 1er rappel par lettre simple et 25€ pour le second rappel par email ou par courrier normal recommandé.

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à la majorité requise que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au for de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 1.000,00 € seront transmis à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.3 % (5626)



FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

• Non: 8.7 % (534)

• Abstention (146)

Ont voté non:

Se sont abstenus:

18. Rappel de l'obligation des copropriétaires de transmettre au Syndic de l'immeuble les coordonnées complètes du ou de ses locataire(s)

Délibération:

19. Information sur le suivi des travaux et de la location de la conciergerie

La rénovation de la conciergerie est achevée. Toutefois, il reste à remplacer les volets et certains châssis qui ne sont plus fonctionnels et ne répondent plus aux normes de performance énergétique exigées pour la location. La gestion de la mise en location a été attribuée à [REDACTED] avec un loyer fixé à 800 € plus un forfait de charges de 100 €, hors consommations individuelles.

Les profits générés par la location seront déduits des charges générales des copropriétaires.

Information : Budget [REDACTED] :

Remplacement des volets et châssis Living et Cuisine : 12.456,06 € TVAC

20. PEB pour les parties communes - Quid à Bruxelles ?

Pour votre parfaite information, En Belgique, l'interprétation du certificat de performance énergétique varie selon les régions. En Région wallonne, on fait référence au PEB (Performance Énergétique des Bâtiments), en Région de Bruxelles-Capitale, à l'EPB (Energy Performance and Indoor Climate), et en Flandre, au CPE (Certificat de Performance Énergétique).

À Bruxelles, il n'existe pas encore de normes spécifiques en matière d'EPB pour les parties communes d'un immeuble à appartements. (Source article du 24.10.2023).

Délibération:

- Une réunion sera prévue avec le facilitateur, le syndic et les membres du conseil pour discuter des travaux qui pourraient être entrepris ainsi que des solutions pour financer ses travaux. Le syndic en profitera aussi pour actualiser les devis reçu en 2022 concernant la toiture.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h37.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilité de communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un accès au personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des documents concernés.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art. 577-10&4).

Bruxelles, le 10/11/2023

LE SYNDIC
JEAN-PASCA

OP



FISKOBEL

CADILLAC SA FISKOBEL

ACP ARC EN CIEL I

Bd Edmond Machtens 155-157

1080 Bruxelles

BCE 0850-227-665

CADILLAC SA FISKOBEL - SYNDI

Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbo