

PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
RESIDENCE BRASILIA (BCE : 0850180452)
Av. Joseph Baeck 68-78 à 1080 Bruxelles

Date : 25/04/2022

Heure : 18 :00

ORDRE DU JOUR

Copropriétaires présents	38	sur 178	2.766
Copropriétaires représentés	14	sur 178	1.242
Copropriétaires absents	126	sur 178	5.992
Totaux	178	sur 178	10.000/10.000
AG valide en participants		29,21%	
AG valide en quotités		40,08%	

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

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. Le double quorum n'étant plus nécessaire (2ème réunion), l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Pour rappel, la période de quinze jours à laquelle doit se tenir annuellement l'assemblée générale statutaire est **du 01/04 au 15/04** de chaque année. Les copropriétaires souhaitant mettre un point à l'ordre du jour ont toute l'année pour envoyer leurs points par écrit au syndic et ce jusqu'à maximum trois semaines avant le 15 Mars. (3 semaines avant la période d'assemblée générale statutaire annuelle). Passés ce délai, ils seront automatiquement reportés à l'année suivante. De plus, les points demandés doivent être détaillés stipulant si un vote est nécessaire ou non et accompagné de devis comparatifs si le choix d'un fournisseur doit être effectué.

Rappel

Suite aux nouvelles impositions de l'IPI, il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal dont les décisions ont été prises lors la réunion avec les signatures originales en dernière page.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Le syndic, représenté par Madame Pasaeva, fait office de secrétaire lors de l'assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal et de prendre note des différents votes effectués par les copropriétaires.

Un président d'assemblée générale, Monsieur Kepa est élu afin de lire les points prévus à l'ordre du jour mais aussi signer le procès-verbal et la feuille de présence.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25/10/2021

Aucune remarque n'est parvenue dans le délai légal (4 mois), le procès-verbal est dès lors approuvé.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du commissaire aux comptes.

Pas de rapport établi.

5. Situation des procédures judiciaires en cours

Plusieurs dossiers sont traités par un avocat pour récupération des charges impayées.
Les dossiers suivants sont chez l'avocat :

G3 + GAR 19 + 180 : le plan de paiement via un jugement
P06 + GA120 - plan de paiement via un jugement

R05 – rcd

Gar136 - plan de paiement via un jugement

L05 – plan de paiement via un jugement

O06 – personnes décédées – dès réception des fonds de la succession, le notaire fera le remboursement

M04 (ancien propriétaire) – rcd

D07 + cave 75 – audience le 3/05/2022

The Latifi arrive à 18h42. Quosité's sort à 4.024.

6. Comptes.

a. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2021.

Après vote, l'assemblée générale *approuve* les comptes du 2021.

6.a. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2021	Oui	4.024	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Décharges

a. Au Syndic

Après vote, l'assemblée générale *est donnée* la décharge au syndic

7.a. Décharge au syndic	Oui	3.772	93,74%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	252	6,26%	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	<i>D4; D6; D3; F3</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

b. Au conseil de copropriété

Après vote, l'assemblée *est donnée* la décharge au conseil de copropriété.

b. Décharge au conseil de copropriété	Oui	4.024	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

c. Au commissaire aux comptes

Après vote, l'assemblée générale *est donnée* la décharge au commissaire aux comptes.

c. Décharge au commissaire aux comptes	Oui	4.024	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Nomination et/ou reconduction du mandat jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

1. Du conseil de copropriété

Les membres de conseil élus sont :

Mme De Jaegher, Mr Kepa, Mr Demol, Mr Taelmans

1. Mandat au membres de conseil	Oui	4.024	100 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0 %	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Nouvelle candidature : *Ararab; Vigneri; Theertens*

Nouvelle candidature	Oui	4.024	100 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0 %	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Du commissaire aux comptes

La commissaire aux comptes est Madame De Jaegher. Pour rappel, le commissaire aux comptes a accès à toutes les factures et mouvements bancaires.

2. Commissaire aux comptes	Oui	4.024	100 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0 %	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Des délégués des colonnes

2018		2022
/	68	<i>Thone Solis</i>
M. LUYCKX	70	/
M. NISSE	72	<i>Tho. Nisse</i>
M. LIBERATORE	74	<i>Tho. Liberatore</i>
M. DE THUIN	76	<i>Tho. Dupuis</i>
M. ROLAND	78	<i>Tho. Roland</i>

3. des délégués des colonnes	Oui	4.024	100 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0 %	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Du syndic

Le mandat du syndic Immo Heymans sprl représenté par Alain Heymans IPI 800025 – Chaussée de Gand 1156 à 1082 Bruxelles est renouvelé, et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire. Monsieur Heymans et Madame Pasaeva vous remercient d'ores et déjà de réitérer votre confiance

3. Du Syndic	Oui	3.772	93,74 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	252	6,26 %	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	<i>D4; B6; D3; F3</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Travaux

9.1. Réfection des terrasses arrière – suivi et explications

Le syndic explique que malheureusement la banque Belfius a refusé la demande de crédit à cause des charges non-équilibrées. Le syndic a demandé aux autres banques si c'est possible d'accepter le prêt : KBC, BEO bank, Fédérale et Eianthis. Malheureusement les 3 banques sur 4 ont refusé de donner la suite. KBC c'est la seule qui a répondu. Mais pour faire la demande, KBC exige d'avoir le procès-verbal avec le vote.

Pour cette raison nous vous demandons de faire un vote de principe pour pouvoir introduire la demande de crédit.

L'assemblée générale donne procuration à Immo Heymans sprl – BCE 0842.066.403 représenté par M. Alain Heymans pour signer la convention de crédit avec KBC d'un montant de 1.658.000,00€ (Taux 2,86%) + 250,00€ de frais de dossier et d'une durée de 120mois.

Chaque copropriétaire devra payer mensuellement sa quote-part suivant ses quotités et ce sur toute la durée du crédit.

Le remboursement du prêt suivra le même procédé et les règles visées à l'article 577 § 11 du code civil relatif au fonds de réserve. Dès lors, en cas de mutation, le remboursement du prêt sera repris par le nouveau propriétaire qui sera subrogé aux obligations du propriétaire sortant à partir de la date mentionnée de l'acte authentique.

Après vote, l'assemblée générale *donne mandat au syndic d'introduire la demande de crédit auprès de KBC.*

9.1. Crédit KBC	Oui	4.024	100 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0 %	
	Voix exprimées	4.024	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.2. Décharge de cuisines – suivi

Le Dremol arrive à 19h12. Quotités totales = 4.352.

Le syndic explique que Sanipro effectuera le remplacement de la décharge cuisine de la colonne N durant le mois d'avril. Après la concertation avec le conseil, il a été décidé de faire les travaux de la décharge des colonnes restantes cette année. Pour rappel il reste les colonnes suivantes : A – P et les flats F(74) et H(76).

Malheureusement, la colonne N est le dernier chantier de Sanipro qui prend la retraite. Cependant, le patron propose une société qui travaille actuellement avec lui pour la colonne N et connaît bien le chantier.

9.3. Tubages des cheminées – flats et les colonnes A et N.

Depuis plusieurs mois Sowa a signalé qu'il est presque impossible de faire le tubage dans les colonnes restantes. Le syndic a même demandé l'avis à un autre chauffagiste qui n'a pas trouvé de solution. Sowa a envoyé le rapport :

Suite a votre demande et à notre visite sur site, nous avons pu constater l'impossibilité de faire co-exister les 2 types de chaudières. Il faudra donc effectuer un changement global et simultané des chaudières actuelles vers des chaudières à condensation. **Les CLV seront placés dans l'actuel conduit d'évacuation des gaz brûlés de type SHUNT (béton).**

Les CLV se composeront en pied de conduit d'un support mural de départ avec points de fixation afin de reprendre la charge verticale de la cheminée et d'un tampon purge afin de récolter les condensas de l'ensemble des 8 chaudières (la récolte des condensats en pied de conduit sera effectuée par nos soins en PVC 40mm. Dans chaque appartement, nous procéderons à une ouverture de la maçonnerie dans la chaufferie afin d'y placer les pièces en forme de Té avec simple piquage de diamètre 80mm/160mm pour les raccordements des futures chaudières. Toutes les buses seront raccordées entre elles avec joints intérieurs et solidarisées via des brides de sécurité. Les ouvertures seront refermées par nos soins en bloc, avec finition plafonnage brut (hors ponçage, peinture, carrelage, etc). La partie haute des conduits se composera d'un chapeau standard.

Nous nous sommes basés sur des conduits SHUNT ayant une section 200/200mm et selon cette section les raccordements aux chaudières devront être effectués en biflux à savoir 2x 080mm

En effet, afin d'avoir un dimensionnement, il faudra utiliser un autre conduit pour la prise d'air comburant de la chaudière (ici via la ventilation basse). Les 2 derniers niveaux seront individualisés car il est impossible techniquement de placer 10 chaudières sur ce diamètre. Comme déjà effectué dans une colonne, le 10ème étage pourra passer dans le RAMON du conduit principal de Schunt. Le 9ème sera placé dans l'espace résiduel de la prise d'air ou via percement latéral (gaine d'ascenseur). Sowa devra avoir accès aux logettes situées au 11ème étage afin de déterminer les percements à effectuer. Le dimensionnement complet des CLV a été réalisé en bureau d'étude. Il faudra bien préciser aux différents chauffagistes qu'il est impératif d'installer des chaudières de même type et de même puissance, à savoir, **des chaudières à condensation BOSCH GC2300IW.**

Les chaudières devront être munies de clapet anti-retour.

En effet le CLV a été calculé en surpression afin de réduire le diamètre de la colonne principale. L'évacuation des condensats des nouvelles chaudières sont à prévoir par les chauffagistes.

Le rdu avec Sowa sera organisé pour les colonnes A et N pour des explications.

9.3. Tubages des cheminées	Oui	4.017	92,30 %	Majorité 2/3 La résolution est approuvée
	Non	335	7,7 %	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	N5; E2; Ga125; N4; N9			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.3.1. Remplacement des chaudières par Sowa (flats + colonnes A et N)

Sowa propose de remplacer les chaudières pour un montant de 2.990€ htva/unité.

Les propriétaires concernés (colonnes A; N et flats) qui souhaitent que Sowa place une chaudière à condensation veuillez faire la demande auprès de syndic.

9.4. Placement des caméras au -2 – devis d'Electrofan de 15.360,61€ TVAC

Le devis d'electrofan a été accepté.

9.4. Placement des cameras au -2.	Oui	3.768	86,58%	Majorité 2/3 La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	584	13,42%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	<i>R4; Ed; Ga 9/10; N4; R2; R1; B6; R3</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.4.1. Financement des travaux

Les travaux seront financés par *le Fonds de Reserve.*

9.4.1. Financement	Oui	4.352	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.5. Eclairage commun du 11ème étage – devis d'Electrofan de 31.862€ HTVA

Les travaux de la mise en conformités des communs ont été effectués les dernières années, il reste juste le 11^{ème} étage. Après vote, l'assemblée décide de *faire les travaux.*

9.5. Eclairage commun du 11ème étage	Oui	4.352	100%	Majorité 2/3 La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.5.1. Financement des travaux

Les travaux seront financés par *le Fonds de Reserve*

9.5.1. Financement	Oui	4.352	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.6. Conciergerie

9.6.1. Maintenir la société de nettoyage et mettre en location la conciergerie ou réengager une concierge

Pour ce vote le syndic distribue le bulletin de vote individuel. Chaque propriétaire doit faire son choix + pour la (les) procuration(s).

Après vote il est décidé de *ne pas engager un concierge.*

L'appartement sera loué.

9.6.1 Maintenir MR Belgium et mettre la conciergerie ne location ou réengager un concierge	Oui	3.702	85,06%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	650	14,94%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	<i>AB; BB; GA 9/10; AG; MB; N4; E4</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.7. Remise en état de la conciergerie

Le syndic explique qu'en cas de location de la loge ou en cas de réengagement d'un ou des concierges (couples) l'appartement doit être rénové.

La remise en état est acceptée.

9.7. Remise en état de la conciergerie	Oui	4.352	100%	Majorité 2/3 La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.7.1. Choix du fournisseur

Le syndic a demandé les devis auprès des 4 sociétés. Il y a que les 3 sociétés qui ont répondu :

JC-bati	34.505€ HTVA
MD rénovation	35.055€ HTVA
Contim (Marco S)	44.890€ HTVA

Après passage de ses sociétés seul JC-bati a signalé que la mise en conformité électrique avait été déjà faite tout récemment (nouveau tableau etc).

Après vote, l'assemblée *accepte le devis de jc-bati*

9.7.1. Choix du fournisseur	Oui	4.352	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.7.2. Financement des travaux

Les travaux seront financés par *le Fonds de Réserve.*

9.7.2. Financement	Oui	3.864	88,78%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	488	11,22%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	<i>AB; AG; E4; BB</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.7.3. Travaux à entreprendre en cas de location de la conciergerie : placement d'un compteur de passage pour l'électricité et le déplacement de la minuterie vers les communs

Ce point est nul et non avenu. Le nécessaire a été fait en 2019.

9.8. Placement des panneaux solaires.

Suite à une augmentation des prix il est intéressant de placer des panneaux solaires. A Bruxelles, l'énergie solaire est la plus facile à mettre en œuvre. Le plus rentable, c'est panneaux photovoltaïques. Entre 8 et 12 panneaux couteront entre 5.000 et 8.000€. L'investissement sera rentable d'un point de vue écologique en 3 ou 4 ans, du côté financier, on parle d'une rentabilité en +/- 7 ans. Cet aspect financier prend en compte les certificats verts, l'autoconsommation et la revente de l'énergie.

Il y a des sociétés qui installent gratuitement des panneaux mais qui récupèrent les certificats verts. Il existe également les sociétés qui placent les panneaux que la copropriété achète. C'est donc la copropriété qui garde les certificats verts.

Dans tous les cas il faut faire une étude approfondie de faisabilité. Il faut savoir qu'il y a toujours des inconvénients suite à cette installation comme une surproduction d'énergie, le réseau de distribution d'énergie.

Le syndic demandera une étude de faisabilité.

10. R.O.I.

1. Respect de la vie en communauté

ne pas jeter des poubelles dans les caves, dans la cabine d'ascenseur, devant le local poubelles.

2. Interdiction de se stationner devant l'immeuble – il s'agit de l'espace pompiers

la police peut mettre une amende en cas de stationnement devant l'immeuble.

3. Interdiction d'encombrer les parties communes

Si vous avez des encombrants, veuillez appeler Bxl Propreté.

5. Augmentation de pénalité en cas de non-respect du R.O.I

Le montant proposé est de 150€ en cas d'incivilité un avertissement sera envoyé. Si la personne continue de ne pas respecter le R.O.I, alors la pénalité sera appliquée.
Ce point est accepté.

10.4. Augmentation de pénalité en cas de non-respect du R.O.I.	Oui	4.183	96,12 %	Majorité absoue La résolution est approuvée
	Non	169	3,88 %	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	R21 N9			
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Budget

1. Dépenses courantes :

- maintien de l'appel annuel de 225.200€
- augmentation des charges courantes

Après vote, l'assemblée générale décide *d'augmenter les charges courantes*
à pd 1/06/2022 à raison de 300.000€
(2,5€/quotité/mois).

1. Dépenses courantes:	Oui	4.264	97,98%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	88	2,02%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	<i>N4</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Fonds de Réserve : maintien d'appel annuel de 200.000€

Après vote, l'assemblée générale *décide* de maintenir le Fonds de Réserve.

2. Fonds de Réserve	Oui	4.352	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4.352	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Extincteurs garages	Ansul
Ascenseurs	ELS
Contrôle ascenseurs	AIB Vinçotte
Jardinier	-----
Électricité	Electrabel
Relevé calorimètres (Rdc)	Techem
Chauffagiste (Rdc)	ISB
Porte des garages et barrière	Viper
Courtier	Fav & co
Assurance Incendie	AG Insurance
Syndic	Immo Heymans
Nettoyage	MR Belgium

Afin de sauvegarder les intérêts de la copropriété, le syndic pourra de plein droit mettre un terme aux relations contractuelles ou mandats existants sans convoquer d'assemblée générale extraordinaire. Cette prérogative sera applicable pour toutes carences constatées d'un prestataire de service et/ou fournisseur. Le syndic en fera état lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

13.- Points demandés par les copropriétaires

13.1. Demande de Mme Julémont:

1. Conciergerie

Le point a été traité l'année dernière et d'après le procès-verbal que vous nous avez envoyé, il m'a semblé que la décision de ne pas remplacer le concierge était définitive alors que son non-remplacement avait été présenté comme une décision transitoire d'un an, qui aurait dû être revue en 2022.

Au cas où la décision de non-remplacement du concierge serait transitoire, il me paraît important de réexaminer favorablement l'engagement d'un nouveau concierge, quitte à revoir les conditions liées à ce nouvel engagement (durée de travail, salaire, avantages, etc.)

Dans le cas où la solution de confier le nettoyage des communs à une société du secteur serait définitive, plusieurs occupants de la Résidence ne pourraient que le regretter car la fonction de concierge ne se limite pas au nettoyage, à la sortie des poubelles et à l'entretien des pelouses. Elle est faite de tâches multiples où le concierge sert de référent à l'égard du monde extérieur. Le point à éclaircir serait de faire savoir qui va reprendre ce rôle à son compte, la gérance n'étant pas, de ce point de vue, une solution pérenne.

Dans le cas de Monsieur Simon, les résidents pouvaient également compter sur lui, en dehors de ses heures de travail, pour leur venir en aide en cas d'incidents mineurs pour lesquels il est difficile de mobiliser un homme de métier.

C'est la raison pour laquelle il me semblerait judicieux de nommer, aux côtés de l'équipe de nettoyage, un homme de peine de confiance auquel les résidents pourraient recourir pour effectuer, à leurs frais, les petites réparations de toutes sortes qui peuvent toujours intervenir dans les appartements.

Cfr point 9.6

2. Travaux de réparation

Etant donné le coût que la restauration des terrasses de la façade arrière représente, il aura vraisemblablement pour conséquence de reporter à beaucoup plus tard les travaux de remise en état de la façade avant.

Or, la façade avant qui est, qu'on le veuille ou non, la vitrine de la Résidence est dans un état de décrépitude déplorable, ce qui a pour effet de faire apparaître l'ensemble de nos immeubles comme moins bien entretenus que les logements sociaux adjacents avenue Joseph Baeck.

A défaut de pouvoir faire effectuer dès à présent les travaux nécessaires à la réfection de la façade avant, ne pourrait-on à tout le moins prévoir de faire repeindre les piliers qui soutiennent les terrasses du premier étage, car ils sont d'une saleté repoussante, de réparer les bordures descellées de ces piliers et de procéder à toutes les réparations nécessaires aux marches et aux entrées des immeubles afin de rendre à la Résidence un aspect un peu plus engageant. Ce sont là des tâches qu'un nouveau concierge ou un homme de peine pourraient facilement effectuer.

13.2. Demande de Mme Luyx

1. Tubage de cheminées des flats – risque d'intoxication au CO2.

Cfr point 9.3