

PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 14-09-2021

RESIDENCE BRASILIA (BCE : 0850180452)

Av. Joseph Baeck 68-78 à 1080 Bruxelles

Date : 25/10/2021

Heure : 17 :30

ORDRE DU JOUR

Copropriétaires présents	38	sur 177	2616
Copropriétaires représentés	25	sur 177	1924
Copropriétaires absents	116	sur 177	5460
Totaux	177	sur 177	10.000/10.000
AG valide en participants		34,46%	
AG valide en quotités		45,40%	

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 (2^{ème} 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.

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.

Mr Kupa préside l'assemblée générale et le syndic fait office de secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale statutaire de 2019 et du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de 2020.

Aucune remarque n'est parvenue dans le délai légal (4 mois), les procès-verbaux sont dès lors approuvés.

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

Thomé De Jaegher présente le rapport qui sera annexé au procès-verbal.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 - appel à l'avocat pour une succession

M04 (ancien propriétaire) - rcd, dossier est entre les mains d'avocat, le montant dû est 7.559,35€

6. Comptes.

a. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2019

Après vote, l'assemblée générale *approuvée* les comptes du 2019.

6.a. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2019	Oui	4540	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31.12.2020.

Après vote, l'assemblée générale *approuvée* les comptes du 2020.

6.b. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2020	Oui	4540	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Décharges

a. Au Syndic

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

7.a. Décharge au syndic	Oui	3892	85,73%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	648	14,27%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	Aleksanyan; Barry; Buffenoir; Mayaimbi - Myumbi; Ruther - Coulon; Travers-Hoef; Vanderghote; Willemen-Daels			
ABSTENTION / ABSENTS				

b. Au conseil de copropriété

Après vote, l'assemblée

donne

la décharge au conseil de copropriété.

b. Décharge au conseil de copropriété	Oui	4540	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

c. Au commissaire aux comptes

Après vote, l'assemblée générale

donne

la décharge au commissaire aux comptes.

c. Décharge au commissaire aux comptes	Oui	4540	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4540	-	
	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

Mme De Jaegher	Oui	4540	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Mr Kepa

Mr Kepa	Oui	4540	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Mr De Mol

Mr De Mol	Oui	4540	100%	Majorité absolue
	Non	0	0%	La résolution est
	Voix exprimées	4540	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Mr Taelmans

Mr Taelmans	Oui	4540	100%	Majorité absolue
	Non	0	0%	La résolution est
	Voix exprimées	4540	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Nouvelle candidature : *Pas de volontaires*

Nouvelle candidature	Oui		%	Majorité absolue
	Non		%	La résolution est
	Voix exprimées		-	<i>nulle et non-avenue</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Du commissaire aux comptes

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

Appel aux nouveaux candidats :

Pas de volontaires

2. Commissaire aux comptes	Oui	4540	100%	Majorité absolue
	Non	0	0%	La résolution est
	Voix exprimées	4540	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Du syndic

Le mandat du syndic Immo Heymans SPRL agréé à l'IPi sous le numéro 800025 représenté par Monsieur Alain Heymans *est reconduit* jusqu'à la prochaine assemblée générale.

3. Du Syndic	Oui	4540	100%	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Travaux

9.1. Réfection des terrasses arrière

La société OREX (office de contrôle et de recherches expérimentales) a réalisé les analyses du béton de structure des balcons de la façade arrière. Selon le rapport les trois échantillons montrent un béton du même type, avec un granulats quartzique et un ciment portland. Les trois échantillons sont très poreux et montrent une carbonatation discontinue dans la masse. Les échantillons « 68 » et « 74 » montrent une fissuration importante avec un dépôt important d'ettringite dans les fissures.

Le syndic propose de voter.

Après vote, l'assemblée générale a décidé de *procéder* à la réfection des terrasses arrière et latérales. *et terrasses avant (accord de principe) d'abord les travaux des terrasses arrière seront faits.*

9.1. Réfection des terrasses arrière	Oui	3501	77,11%	Majorité 2/3 La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	1039	22,89%	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON	Aleksanyan; Barry; Buffenoir; Fahmy; Grimaldi; Luyckx; Mayimbi-Myumbi; Ruther-Coulon; Stoykof; Travers – Hoef; Vanderghote; Wouters			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.1.1. Présentation du cahier des charges de l'architecte Mr Perrin.

Mr Perrin prend la parole et explique la nécessité des travaux.

Le point faible des terrasses est l'étanchéité. L'eau s'infiltre via le carrelage par l'étanchéité et abîme l'armature.

En 2016, il y a eu 8 sondages → la pathologie du béton a été découverte.

Depuis 2016, une société a fait au moins 1 fois par an, une phase de réparation des terrasses arrière, c'est-à-dire, elle enlève les morceaux de béton qui risquent de tomber.

Mr Stoykof arrive à 18h43 ce qui fait au total 4540.

9.1.2. Acceptation travaux Vimar

Le devis de Vimar a été réactualisée et le montant totale des travaux de la réfection des terrasses arrière et du 1° au 10° étage de la façade "latérale" (non compris les surfaces des balcons situées à l'angle de cette façade et qui correspondent aux retours des balcons de la façade "rue" pour un montant total de 1.658.012,14€ TVAC.

Après vote, l'assemblée générale *accepte le devis réactualisé de Vimar.*

9.1.2. Acceptation travaux Vimar	Oui	4540	100 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0 %	
	Voix exprimées	4540	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.1.3. Acceptation Prêt financier par Belfius

Actuellement le fonds de réserve s'élève à 813.271,45€.

Si nous ne tenons pas compte des terrasses, il nous reste à faire le tubage des cheminées, les décharges de cuisines et la mise en conformité des ascenseurs.

Pour les cheminées, qui est un chantier prioritaire, un budget est chiffré à 383.453€ TVAC, les travaux ont débutés en 2020 et il reste à payer 268.417,12€. Les descentes de cuisines 300.000€, il reste à payer +/- 192.000€, la mise en conformité des ascenseurs sera effectuée probablement en 2023 car à partir du 2022 une nouvelle société ELS s'occupera des entretiens. Si tout se passe bien nous ferons les travaux. Le budget s'élève à 116.176,00€ soit en total pour tous les travaux 576.593,12€.

Le syndic propose de prélever les frais d'architecte pour le suivi des travaux par le Fonds de Réserve.

Il est indispensable de recourir à un emprunt auprès d'un organisme financier spécialisé dans ce genre de chose.

Le groupe « BELFIUS » a été le premier sur le marché à proposer ce genre de crédit et il offre les meilleurs taux à l'heure actuelle.

Pour obtenir un emprunt de 1.658.000€ et vu la règle des 30% d'acompte appliquée par les banques, la seule solution a été de présenter un dossier global reprenant l'ensemble de nos travaux estimés pour leur totalité à environ 2.354.605,26€.

Un acompte de 30% de 2.354.605,26€ fait 706.381€, montant que nous possédons et donc nous respectons parfaitement les règles bancaires pour l'obtention de ce prêt.

Il faut savoir également que la banque nous oblige à prendre une réassurance (environ 40.000€) pour couvrir le risque lié aux mauvais payeurs.

Cette réassurance, si l'emprunt se fait chez Belfius, se fera auprès de la société « ATRADIUS », spécialisée dans ce genre de produit.

Il faudra prendre une assurance en garantie décennale en cas de faillite de Vimar. Le syndic fera une demande.

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 Belfius d'un montant de 1.658.000,00€ (Taux 2,1%) + 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 *accepte le prêt financier auprès de Belfius.*

9.1.3 Acceptation Prêt Belfius	Oui	4540	100%	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	4540	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.2. Décharge cuisine

Les travaux de remplacement des décharges cuisine dans l'immeuble Brasilia ont commencé en 2010.

La société Sanipro a remplacé les décharges cuisines avant (appartements) des colonnes M - L - K - G - E - D et C.

Il reste encore à remplacer les décharges cuisines avant des colonnes A - N - O - P.

Sanipro connaît la situation des décharges au niveau de O et N mais pas pour les extrémités A et P (pour ceux-ci ils doivent passer dans l'immeuble et éventuellement dans les appartements avant de pouvoir faire un devis).

Puis il reste encore à faire les 2 flats à l'arrière des colonnes F(74) et H (76).

Nous avons accepté le devis de Sanipro de 64.000€ HTVA pour les 2 colonnes O et N. Les travaux devront débuter en octobre/novembre.

Nous avons rencontré un problème en ouvrant la colonne N. Au 1^{er} étage la décharge est accessible par contre à partir du 2^{ème} étage les 4 blocs de ventilations bloquent l'accès. Il est donc impossible d'accéder. Il faut faire une tranchée dans les cuisines. Pour cela il faut démonter les cuisines. Le syndic propose de faire un état des lieux avant de procéder au démontage et de faire une visite avec un menuisier qui s'occupera de démonter toutes les cuisines ce qui permettra de gagner le temps. Un rdv avec un menuisier ainsi que Sanipro sera organisé sur place afin de vous donner plus d'informations.

Vus les imprévus à la colonne N, Sanipro a ouvert aux certains étages de la colonne O. Malheureusement il manque l'accès aux 2 appartements : O01 et O06. Nous demandons donc le propriétaire de donner accès à son bien dès que Sanipro reprend les travaux.

9.3. Ascenseurs

Nous avons reçu les 2 devis pour le contrat d'entretien des ascenseurs : la société ELS et OTIS. Après discussion les membres de conseil ont choisi la société ELS pour la durée d'1 an et si tout se passe bien (efficacité, rapidité des interventions etc.) le contrat sera prolongé et la mise en conformité sera faite. À titre informatif, pour le moment vous payez annuellement 32.000€ pour le contrat d'entretien avec Schindler. Avec ELS vous allez payer 13.000€ HTVA/an.

9.4. Tubage des cheminées

Depuis 2019 la société Sowa effectue le tubage des cheminées afin de créer une nouvelle cheminée compatible avec des chaudières à condensation.

Jusqu'à présent les colonnes suivantes ont été faites :

O

M de 1 à 6

L

K

G

D

B

Il reste à réaliser :

P

N

M de 7 à 11

A

Suite à une visite de Sowa dans les appartements de la colonne N, il est possible de faire le travail de tubage mais en tubant le vide ordure (20x20) pour les appartements du 7-8-9-10-11. Mais avec changement des chaudières simultanément et mise en ordre des évacuations pour les chaudières à condensation et au tubage.

Pour les appartements du 1-2-3-4-5-6, le tubage de la cheminée existante est possible mais avec changement des chaudières simultanément et mise en ordre des évacuations pour les chaudières à condensation.

Cette situation est fort probablement applicable pour la colonne A.

Les 4 colonnes de flats (E F et C H) doivent être inspectées sur place pour trouver une solution.

10. R.O.I.

1. Respect de la vie en communauté

- *il est inacceptable de faire porte à porte à 22h00 de commencer de voter "contre" des travaux.*
- *Rappel: à ne pas ouvrir la porte aux inconnus.*
- *Sacs poubelles coulent: sup. nettoyez les traces*

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

les voitures garées devant l'immeuble ou à l'arrière (emplacement prévu pour SIAMU ou ambulances) seront enlevées.

3. Interdiction d'encombrer les parties communes

il est interdit d'encombrer les parties communes.
Une fois par an vous pouvez faire appel à Bxl Proprete gratuitement.

4. Mme Daels et Mr Willemen ont créé une page facebook pour tous les propriétaires : Brasilia résidents/bewoners : <https://www.facebook.com/groups/2550784271887654/>

Chers voisins et cohabitants de la Résidence Brasilia,

Nous connaissons des périodes difficiles et étranges qui nous posent des contraintes auxquelles nous ne sommes pas habitués et pour lesquelles nous n'avons pas toujours de solution. Donc, plus que jamais, nous devrions essayer d'être là les uns pour les autres. Personne ne devrait être seul, et certainement pas ici, et pas maintenant.

Nous sommes nombreux dans notre résidence, et beaucoup d'entre nous sont forts !

C'est ainsi que nous créons cette page facebook.

Sur cette page, nous pouvons vous offrir notre aide mutuelle sous toutes les manières possibles.

Vous voulez faire un boulot, mais vous n'avez plus de marteau ? Nous sommes sûrs qu'il y aura un voisin qui pourra vous le prêter.

Vous êtes en quarantaine et vous n'avez pas le droit de sortir ? Nous ferons vos courses !

Vous partez en vacances et vous cherchez quelqu'un pour nourrir le chat ? Demandez à un voisin !

Vous êtes malade et vous avez besoin d'aide ? Nous sommes là pour vous...

Faisons de notre résidence un lieu où les voisins se connaissent et se font confiance.

Où nous pouvons trouver ensemble des solutions aux problèmes ou aux conflits. Où vous pouvez demander de l'aide à votre voisin.

Nous avons la chance de ne pas avoir 1 ou 2 voisins, nous en avons 100 !

Il y aura toujours quelqu'un qui pourra vous aider !

Mr Luyckx est parti, les quotités totales sont 4527.

11. Budget

1. Dépenses courantes : maintien de l'appel annuel de 225.200€

Après vote, l'assemblée générale décide de *maintenir l'appel annuel de 225.200€*

1. Dépenses courantes: maintien de l'appel annuel de 225.200€	Oui	4527	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	4527	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Fonds de Réserve :

Le comptable explique que pour rembourser le prêt il faut payer 166.431,60€/an. Actuellement vous payez 160.000€ /an. Nous vous proposons d'augmenter le Fonds de Réserve à raison de 200.000€/an ainsi vous pouvez continuer alimenter le Fonds de Réserve et avoir de l'argent pour les travaux imprévus.

Après vote, l'assemblée générale *décide* d'augmenter le Fonds de Réserve. *Ça fait 0,34€ par quotité par mois à partir du 1/01/2022.*

2. Fonds de Réserve	Oui	4527	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	4527	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Extincteurs garages	Ansul
Ascenseurs	Schindler (jusqu'au 31/12/2021) -> ELS
Contrôle ascenseurs	AIB Vinçotte
Jardinier	VT Garden
Électricité	Electrable
Relevé calorimètres (Rdc)	Techem
Chauffagiste (Rdc)	ISB
Porte des garages	Viper
Courtier	Fav & co
Assurance Incendie	AG Insurance
Syndic	Immo Heymans
Nettoyage/concierge	Mr Simon Aldeias et Mme Brito Peixe

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.

12.1. Concierge

Les membres de conseil ainsi que le syndic ont choisi d'engager une société de nettoyage pour la durée d'1 an afin d'assurer la propreté d'immeuble à partir du 01/12/2021. Nous vous rappelons que les concierges partent à la retraite à la fin de l'année 2021. Lors de la prochaine assemblée générale statutaire nous discuterons s'il faut engager un nouveau concierge ou au contraire engager une société de nettoyage et louer la conciergerie.

12.2. Proposition d'investir dans une machine professionnelle qui nettoie les sols à l'eau et savon et racle derrière elle afin de garantir une propreté dans les caves et garages.

Après vote, l'assemblée décide *ne pas investir dans l'achat d'une machine. MR Belgium n'utilise pas cet appareil.*

12.2. Proposition d'investir dans une machine professionnelle	Oui		%	Majorité 2/3
	Non		%	La résolution est
	Voix exprimées		-	<i>nulle et non</i>
	Abstention / Absents		-	<i>avenue</i>
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13.- Points demandés par les copropriétaires

1. Demande de Mr Schildmeijer et Mme Ford :

a. Demande l'autorisation à l'Assemblée Générale d'agrandir l'espace bureau du studio en empiétant sur l'espace de la terrasse intérieure. C'est une petite terrasse de 2m2 qui se situe entre le bureau et le mur ornemental en (béton) du balcon. Cette modification ne change rien à l'aspect extérieur de la façade du studio. Le propriétaire souhaite également pouvoir mieux isoler les fenêtres.

Après vote, l'assemblée générale *marque son accord*

13.1. Demande d'agrandir l'espace bureau du studio	Oui	4527	100%	Majorité 2/3
	Non	0	0%	La résolution est
	Voix exprimées	4527	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Demande de Mr Dupuis B.

a. Pour la raison de la sécurité il serait préférable d'effectuer les installations suivantes :

- Installation de détecteurs de fumée.
- Installation d'éclairage de sécurité.
- Installation de dispositifs de résistance au feu.
- Installation de dispositif d'évacuation des fumées.
- Placement d'extincteurs et dévidoirs d'eau.
- Installation de dispositifs permettant l'évacuation des personnes.
- Installation de plans d'évacuations, de pictogrammes indiquant les sorties de secours.

Mr Repa explique que la majorité des installations nécessite un énorme budget. Prochainement, SIAMU doit passer pour une inspection générale.

a. Pour la raison de la sécurité il serait préférable d'effectuer les installations	Oui		%	Majorité 2/3
	Non		%	La résolution est
	Voix exprimées		-	<i>rejetée et non-</i>
	Abstention / Absents		-	<i>avaliée</i>
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Demande de Jade Consult

a. L'installation d'une enseigne au-dessus de la vitrine de rez-de-chaussée commercial pour signaler notre activité.

Après vote, l'assemblée générale *refuse ce point*

a. L'installation d'une enseigne au-dessus de la vitrine de rez-de-chaussée commercial pour signaler notre activité.	Oui	<i>541</i>	<i>11,92%</i>	Majorité 2/3
	Non	<i>3986</i>	<i>88,08%</i>	La résolution est
	Voix exprimées	<i>4527</i>	-	<i>rejetée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				