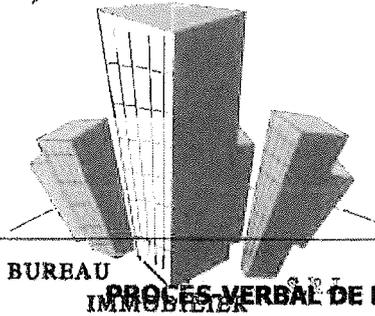


LAMBIMO



Tél. : 02 411 02 64 - Fax : 02 411 05 30

info@lambimo.be

Boulevard Ed. Machtens, 130 - Bte 21

1080 BRUXELLES - BRUSSEL

Association des copropriétaires de la résidence
Monnet III (BCE : 850.137.593) sise Parc Jean
Monnet 6000-7000 à 1082 Bruxelles.

1

BUREAU

IMMOBILIER

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE (2eme séance) DU

Mardi 6 septembre 2022.

Les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Monnet III (numéro d'entreprise 0523.955.990) se sont réunis en assemblée générale ordinaire en la salle Vita de la Basilique de Koekelberg à 1081 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant la lettre du 10/08/2022.

1. Validité de la convocation – vérification des procurations- détermination du quorum- validité de l'assemblée.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et sera annexée au livre des procès-verbaux. Les 31 propriétaires présents et/ou valablement représentés sur 119 propriétaires forment 2900 quotités sur 10.000.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (art. 3.87 du code civil) et aux stipulations de l'acte de base.

La séance est ouverte à 18h29.

M. Legrand souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'Assemblée (majorité absolue).

M. Damian propose sa candidature.

La séance est ouverte par M.Damian , dont la candidature est acceptée à l'unanimité par l'Assemblée Générale.

Monsieur Legrand, gérant de la SRL LAMBIMO, syndic assure le secrétariat.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 1/10/2020.

Ce procès-verbal n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le délai légal suspensif de 4 mois devant la juridiction compétente.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Il est navrant de constater que les incivilités et le non respect des règles élémentaires de la vie en communauté sont encore monnaie courante.

Ce n'est certainement pas cette attitude qui favorisera le "vivre ensemble" au sein de la copropriété.



SYNDIC - GESTION D'APPARTEMENTS

RPM BRUXELLES
T.V.A BE 0416.233.928
RCP : AXA Belgium SA

Delta lloyd : BB87 1325 0751 9094
IPI 500582
Police 730.390.160

Le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) constitue la base même de la vie dans un immeuble à appartements multiples, n'en déplaise à certains occupants.

Le R.O.I. **DOIT** être respecté sous peine d'une astreinte administrative de 100,00 € en cas d'infractions constatées par le syndic ou un membre du conseil de copropriété.

Les propriétaires demandent plus de respect pour le tri des poubelles afin de respecter le travail de la concierge.

5. Etat des procédures judiciaires en cours.

Dossiers des propriétaires où la copropriété est demanderesse :

- : Nouvelle procédure de 2019. La copropriété a demandé la prolongation de la désignation du notaire pour vente publique de l'appartement.
- : dossier clôturé en février 2022 par apurement de la dette.
- : poursuite de la procédure de 2017. Le dossier est en médiation de dette.
- : dossier clôturé en août 2021 par récupération de la dette.
- : dossier clôturé en juillet 2022 par récupération de la dette.
- : nouveau dossier de 2022.
- : nouveau dossier de 2022.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre les procédures actuellement en cours, de ratifier les actes posés. L'Assemblée Générale confirme à l'unanimité le mandat aux avocats et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

6. Liquidation des inventaires de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020 et 2021 (majorité absolue).

6.1. Approbation des inventaires de l'exercice écoulé.

Les comptes de l'exercice 2020 ont été contrôlé par le commissaire aux comptes.

Les comptes de l'exercice 2021 n'ont pas été contrôlé par le commissaire aux comptes désigné par l'AG de 2020 suite à sa démission à la fin de l'exercice 2020.

Les décomptes individuels, balance des comptes généraux et relevés général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les dépenses de l'exercice 2021 ont représenté 283.202 € contre 228.990 € pour l'exercice précédent et sont supérieurs au budget énoncé lors de l'AG de 2020 (235.000 €) suite à l'augmentation du prix du gaz au dernier trimestre 2021.

A la clôture au 31/12/2021, les copropriétaires étaient créanciers de la copropriété pour 58.199 € (voir balance clients clôturée au 31/12/2020. Pour mémoire, la créance représentait 117.160 € au 31/03/2021.

Au 31/12/2021, le fonds de roulement s'élevait à **41.274,27 €**.

Le fonds de réserve représentait 195.604 €, le fonds de rénovation **253.109 €** et le fonds ascenseurs 24.230 € soit un total de 472.943 € pour l'ensemble des trois fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les inventaires de l'exercice 2020 et leurs répartitions individuelles.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les inventaires de l'exercice 2021 et leurs répartitions individuelles.

6.2. Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété pour les deux exercices.

6.3. Décharge à donner au commissaire aux comptes.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au commissaire aux comptes pour l'exercice 2020.

6.4. Décharge au syndic Lambimo

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour les inventaires de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour les inventaires de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021.

7. Elections statutaires (majorité simple):

7.1 : Election du conseil de copropriété et mandat au conseil de copropriété.

Le mandataire de M. propose la candidature de son mandant. Mme Hansen propose le renouvellement de sa candidature.

Après délibérations et votes pour M. (bulletin de vote n°1), l'assemblée générale rejette sa candidature.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale élit individuellement à l'unanimité Mme Hanssens.

Assesseur : Madame Hansen .

7.2. Nomination du commissaire aux comptes (professionnel ou propriétaire).

Aucune candidature n'est proposée sa candidature.

Le syndic rappelle l'obligation légale et propose que le conseil de copropriété choisisse une société qui pourrait effectuer ce contrôle.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité cette proposition.

7.3 : Prolongation du mandat de syndic.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale prolonge à l'unanimité le mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Le syndic remercie l'assemblée générale pour sa confiance.

8. Travaux effectués et en cours (finalisation des travaux de modernisation de la chaufferie).

- Remplacement taques égouts dans le garage.
- Placement des deux caméras dans l'allée des garages.

- Purge béton façade arrière
- Nettoyage et curage des égouts
- Traitement anti cafards. Trop d'appartements ne sont pas accessibles lors du traitement. Les propriétaires regrettent cette situation.
- Mise en conformité des ascenseurs.
- Fin du placement des compteurs d'eau.
- Placement de la cogénération.

En cours

- Finalisation de la modernisation de la chaufferie fin septembre 2022.

9. Travaux à prévoir au pavillon (majorité des 2/3):

9.1. Rénovation des deux pignons.

Des infiltrations sont présentes sur le pignon droit. Les dispositions légales de la Région ne sont pas encore promulguées. Un audit PEB immeuble devra être réalisé avant 2025. Cet audit déterminera les dispositions à prendre concernant les mesures d'économies d'énergie.

La consultation écrite effectuée en mai 2021 n'avait pas obtenu le double quorum requis.

Les prix s'échelonnent de 85.782 € TVAC par pignon (devis Euronet) à 86.123 € TVAC pour Isotra.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale confirme à l'unanimité la réalisation des travaux par la société Euronet pour les 2 pignons.

- 9.2 Aménagement des communs dans le cadre du permis d'environnement (placement de porte coupe-feu dans les halls du -2 ou remplacement des portes de communication caves/garages ; placement d'une détection incendie dans la galerie des garages, peinture anti feu des poutrelles de renfort dans la galerie des garage, aménagement de la signalétique incendie dans les communs).

Le renouvellement du permis d'environnement et le SIAMU impose une série de travaux à effectuer.

Le placement d'une détection incendie dans les garages représente 4990 € TVAC (devis de GDW security), le placement d'un sas avec porte coupe feu au -2 représente 5094 € TVAC (devis Mellaerts), la peinture anti feu des poutrelles métalliques de l'allée des garages représente 14.410 € TVAC.

Il s'agit d'une obligation légale. Aucun vote n'est requis.

Des emplacements de box vélos vont être installés aux emplacements actuellement extérieurs pour vélos.

L'Assemblée Générale demande qu'un avis soit apposé pour rappeler les consignes concernant l'usage des voitures électriques dans le garage.

9.3 Divers.

Rappel de l'infiltration touchant le garage du -2 au fond. Faire contrôler l'étanchéité extérieur de l'angle de la façade.

10. Travaux futurs à prévoir au pavillon (majorité des 2/3).

10.1 : Réalisation d'un certificat PEB immeuble pour 2025.

Il s'agit d'une décision de la région bruxelloise afin de répondre aux nouvelles normes environnementales dont les textes légaux viennent d'être promulgués.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale confirme à l'unanimité la réalisation de l'audit.

10.2 : Rénovation des terrasses privatives + peinture des garde-corps et ciels de terrasse.

L'expert désigné par le pavillon 2 a présenté son dossier le 1^{er} septembre aux propriétaires de l'immeuble.

Il a précisé la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation dans la globalité ou dans un premier temps d'effectuer un sondage et sécurisation des bétons pour garantir la sécurité des personnes et des biens.

Les avaloirs sont défectueux, des défauts d'entretien flagrants, des fissures, etc qui mènent à la corrosion des fers à bétons et à la défaillance du support avec dommages aux ciels de terrasses inférieurs.

L'expert a déconseillé un travail individuel car les terrasses sont continues et un travail non commun ne garantira pas la pérennité des travaux ainsi que la garantie des travaux.

L'expert a préconisé une surveillance annuelle du bon entretien des terrasses par l'entrepreneur exécuteur des travaux afin de préserver la garantie de l'entrepreneur.

L'expert a recommandé d'effectuer sans tarder des travaux d'entretien à l'avant où la situation est actuellement moins préoccupante.

Les devis établis sur base du cahier des charges représentent un investissement de 257.964 € TVAC (Rebeton) pour une colonne en intégrant une réserve de 5%.

Le montant principal concerne exclusivement les propriétaires des appartements arrière soit +/- 9921 € par appartement pour une colonne. La majoration concerne la réparation des bétons.

Le prix de l'étanchéité représente +/- 125 € le m². (+/- 11 m² par appartement) soit 1385 € par appartement pour la partie privative.

La surveillance du chantier par l'expert représente 2100 €/mensuel TVAC.

La peinture des garde corps a été effectuée dans les années 2000. Il serait judicieux de l'effectuer ou d'envisager le remplacement des garde-corps.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale confirme à l'unanimité la réalisation d'un cahier des charges pour la rénovation des terrasses en prévoyant la peinture des garde-corps et de proposer un plan de financement à la prochaine assemblée générale.

10.3 : rénovation de la toiture avec pose d'une isolation.

A prévoir dans le futur dans le cadre des mesures environnementales.

10.4 : Travaux aux façades :

La réparation des bétons en méthode alpiniste représente une dépense de plus de 70.000 € TVAC (devis Acrodimi).

11. Travaux à prévoir au parc (majorité des 2/3)

11.1: Situation des dossiers de placement d'une grille à l'entrée du sentier de Moranville.

Lors de l'AGS du 21 mars 2013, l'autorisation de placement d'une grille à l'entrée du sentier de Moranville a été acceptée par l'assemblée par 5240 ‰ pour et 390 ‰ contre. L'ACP du pavillon 2 a également accepté la proposition.

Jusqu'à présent, l'ACP du pavillon 1 a toujours voté contre ce projet.

Les votes de 2013 restant acquis pour le pavillon 3, il n'y a pas lieu de reconsidérer le sujet.

11.2: Proposition de faire établir un cahier des charges par un architecte pour la rénovation du parking dont la réalisation s'effectuera par phases.

Lors de l'AG du 06 juin 2017, une rénovation de la totalité de la surface du tarmac avait été proposée mais en phases successives à savoir :

- phase 1 : le pavillon 1
- phase 2 : le pavillon 2
- phase 3 : le pavillon 3

L'architecte PERRIN avait fait parvenir une proposition chiffrée de ses honoraires et la phase " étude et soumission " relative au pavillon 1 s'établissait comme suit :

•	acompte à la signature du contrat	:
	2.891,00 € htva	
•	dépôt du dossier d'exécution	:
	5.783,00 € htva	
•	dépôt de l'analyse des offres	:
	964,00 € htva	

soit un total de 9.638,00 € htva dont **2.761,45 € htva** pour le pavillon 3.

Une solution s'étendant sur plusieurs années avait été proposée mais avait finalement été rejetée par 530 ‰ pour et 3360 ‰ contre, vu qu'une décision prise par une assemblée générale pouvait être remise en question par la suite.

En outre, l'ACP Monnet 3 avait émis sa préférence pour une réalisation des travaux en une seule phase.

Il est donc de notre intérêt d'accepter cette proposition pour enfin savoir que coûterait cette réfection actuellement.

Les pavillons 1 et 2 ont accepté la proposition.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale rejette à l'unanimité la réalisation de l'étude à reporter à la prochaine Assemblée Générale.

11.3 : Poursuite de l'élagage d'entretien des arbres du parc.

Cet entretien a été accepté lors de l'assemblée générale du 23 mai 2016 par 4195 ‰ pour, 0 ‰ contre et 255 ‰ abstention.

Les ACP respectives des pavillons 1 et 2 ont également accepté la proposition.

Les votes de 2016 restant acquis pour le pavillon 3, il n'y a pas lieu de reconsidérer le sujet.

11.4 : Placement de barrières pour fermeture des accès du parc.

Le pavillon 3 avait refusé en 2019 le projet.

Les pavillons 1 et 2 ayant accepté l'étude, le prix pour le placement d'une barrière levante à chaque entrée voiture représenterait un investissement unitaire de 7.000 € hors TVA + +/- 6.000 € pour tirer la ligne électrique aux trois entrées.

Le pavillon pourrait utiliser les badges des accès à l'immeuble moyennant l'adaptation d'un émetteur pour +/- 2.000 € par entrée + frais de transfert des données vers les barrières.

Après délibérations et votes (vote n°2 voir résultats et dépouillements en annexe) l'Assemblée Générale accepte le placement avec système de code pour entrée et sortie.

12 Dispositions à prendre en matière de finances communes (majorité simple).

12.1. Proposition de budget de 300.000 €

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité le budget ordinaire présenté par le syndic qui devrait représenter 300.000 € sous réserve bien évidemment de l'augmentation ou de la diminution du coût énergétique, des frais engendrés par les créances éventuelles des propriétaires et des frais exceptionnels imprévus.

12.2. Fonds de roulement :

Maintien du fonds actuel.

12.3. Imputation au Fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité que les travaux votés seront prélevés sur le Fonds de réserve.

12.4 Dotation trimestrielle du fonds de réserve.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale vote à l'unanimité la poursuite de la dotation au fonds de réserve de 8.298,21 € et du Fonds de rénovation de 4.957,23 par trimestre à l'unanimité.

Après délibérations et votes, l'assemblée vote à l'unanimité la poursuite de la dotation trimestrielle du fonds de réserve ascenseur de 3.000 €.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Le syndic rappelle l'existence de la clause pénale votée par l'Assemblée Générale de mars 1994 :

« En cas de charges impayées 20 jours après l'envoi de l'appel, un appel unique recommandé sera adressé aux retardataires et faute de paiement dans les 10 jours de cet envoi de mise en demeure, les sommes des seront majorées de plein droit de 5.000 BEF (125 €) sans autre forme de rappel et recouvrée par voie judiciaire »

13. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Assurance : Ethias à dater du 05/09/2019.

Courtier : Bureau Meuwèse. Le syndic signale que le courtier lui verse 5 % de sa commission de courtier pour gestion des dossiers sinistres et présence aux expertises.

Protection Juridique avec recouvrement de charges : Arag.

Ascenseur : Schindler.

Organisme de contrôle Ascenseur : S.G.S.

Electricité et gaz: Electrabel - Engie

Chauffagiste : Engie - Cofely.

Extincteurs : Sici.

Téléphone : Proximus.

Cafards : D.C.S.

14. Règlement d'ordre intérieur (majorité des 2/3).

14.1: Modification de la section III, article 87 du Règlement d'ordre intérieur de chaque pavillon par intégration du point suivant : Le parking est autorisé exclusivement pour les véhicules de catégories M1 et interdit à tout véhicule des autres catégories.

Après délibérations et votes, l'assemblée rejette la proposition.

14.2 : Modification de l'article 2 du ROI : imputation d'une astreinte administrative de 50 € en cas de non accès aux appartements.

Après délibérations et votes, l'assemblée accepte la proposition à l'unanimité.

Rappel de l'interdiction de dépôt de vélos ou d'objet dans les communs.

15 : Mise à l'ordre du jour à la demande d'un occupant ou d'un propriétaire.

➤ A la demande de M. [REDACTED] : installation d'un système de déshumidification.

Mme Kimbimbi expose son dossier. L'Assemblée suggère d'attendre les travaux du pignon.

➤ A la demande de M. [REDACTED] : Acceptation de plusieurs prestataires de service pour la plomberie des parties communes.

Le mandataire expose la demande de son mandant. L'assemblée générale maintient sa confiance au plombier.

16. :Divers (ne peut faire l'objet de décisions importantes).

Les propriétaires se félicitent de la concierge.

Il est recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer copie des décisions qui les concernent à leurs locataires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h25 après lecture des décisions prises en séance.

RAPPEL : L'assemblée générale a décidé à l'unanimité de fixer la période de la 2eme quinzaine de mars avec clôture des inventaires de l'exercice au 31 décembre.

En vertu de l'article 3.87 du Code Civil, les demandes d'inscrire des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale annuelle doivent parvenir au syndic au plus tard pour le 9 février. A défaut, elles seront inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante en vertu de l'article 3.87 du Code Civil.

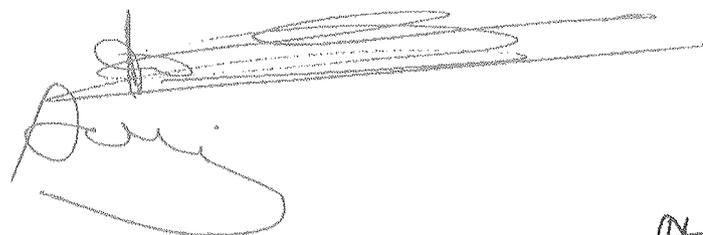
Le syndic rappelle que les décisions prises en séance seront exécutoires après un délai suspensif de 4 mois.

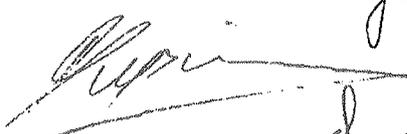
Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 3.92).

Président de séance

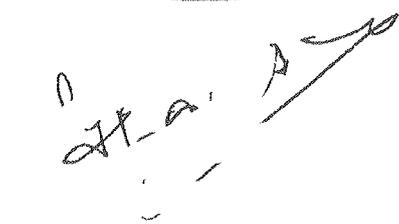

F. Legrand
Gérant
6 septembre 2022



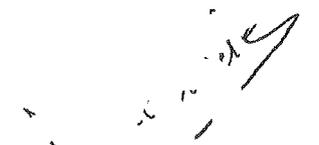






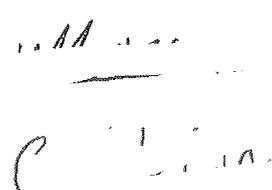


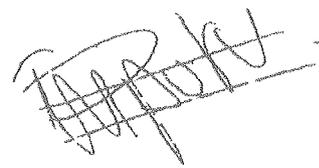


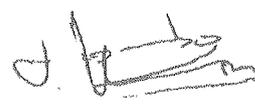
















Annexe 1

Immeuble : ACP MONNET III

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 06/09/2022

	Question	%	Oui	Non	Absent.		Vote
1		51,00%	605	2 295	0	20,86%	refusé
2		66,77%	2 255	205	250	83,21%	accepté

4. Il y a lieu d'équiper la chaufferie d'une ventilation haute. Etant donné la présence de poutre séparant la partie haute du volume de la chaufferie en 2, la ventilation haute doit s'assurer d'éviter une accumulation de gaz dans chacune de ces parties (par exemple en dédoublant la ventilation dans chacune de ces parties)
5. Il y a lieu d'équiper la conduite d'alimentation en gaz de la chaufferie d'une électro-vanne. Celle-ci doit soit être placée au débouché de la conduite dans la chaufferie, soit être à l'air libre. Cette électro-vanne doit être asservie à la détection de gaz, et être à sécurité positive.
6. L'alimentation en gaz de la chaufferie doit également pouvoir être coupée manuellement depuis l'extérieur du local. La vanne du compteur gaz peut effectuer cette fonction si elle n'est pas située à moins de 20 m de la chaufferie.
7. La présence de bornes de rechargement dans les parkings couverts n'est pas réglementée dans la réglementation actuelle. Cependant la sécurité incendie d'un bâtiment doit être garantie et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée. Dès lors, en ce qui concerne le placement de rechargement de véhicules électriques, il y a lieu de respecter les conditions suivantes :
 - L'utilisation de borne de rechargement rapide (courant continu, mode 4) est interdite
 - Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Electriques). Utiliser uniquement des câbles de rechargement adéquats et en bon état, installés par une entreprise d'installation électrique agréée. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé.
 - Il y a lieu de placer un bouton d'arrêt d'urgence près de l'entrée/sortie du parking de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des emplacements prévus pour les recharges. Lorsque le parking est équipé d'une installation de détection incendie automatique, les bornes de recharge doivent être coupées automatiquement en cas de détection.
 - Veiller à une protection mécanique adéquate des bornes de rechargement pour éviter tout dommage éventuel causé par un véhicule.
 - Veiller à une ventilation efficace.
 - Veiller à placer à l'entrée/sortie des véhicules un plan clair et à l'échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant clairement les emplacements des bornes de rechargement.
 - La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet.

Pour les parkings couverts dont la superficie totale est de plus de 1250 m² et/ou dont les niveaux sont inférieurs à -1 doivent également remplir les conditions suivantes :

- Avoir une installation de détection incendie avec détecteurs de fumées et de CO.
- Cette installation de détection incendie doit être de type « surveillance de compartiment » et conforme à la norme NBN S21-100-1&2. Elle doit également être couplée à une alarme permettant de prévenir le service incendie et ce, dans les plus brefs délais.

Le SIAMU recommande de commencer l'implantation des bornes de rechargement à une distance maximale de 45 m de l'entrée/sortie du parking pour des raisons opérationnelles actuelles. Au-delà de ces principes, l'installation d'un système de sprinklage est toujours une mesure adéquate pour limiter l'extension d'un feu. De même, le placement de murs coupe-feu entre les emplacements peut prévenir les possibilités d'extension du feu.