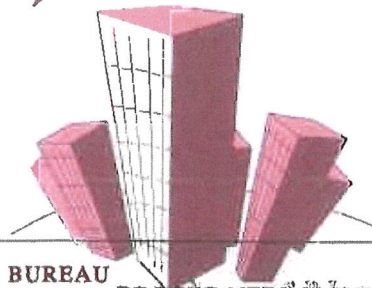


LAMBIMO



BUREAU

IMMOBILIER

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

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE (2eme séance) DU
Jeudi 22 juin 2023.

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 02/06/2023.

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 22 propriétaires présents et/ou valablement représentés sur 119 propriétaires forment 2230 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 18h30.

M. Legrand souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.

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

Aucune candidature n'est proposée.

Cette situation est acceptée à l'unanimité par l'Assemblée Générale.

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

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 6/09/2022.

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.

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.



SYNDIC - GESTION D'APPARTEMENTS

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

Delta lloyd : BE87 1325 0751 9094
IPI 500582
Police 730.390.160

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.

Les comptes de l'exercice 2022 n'ont pas été contrôlés 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 2022 ont représenté 301.415 € contre 283.202 € pour l'exercice précédent et sont en adéquation au budget énoncé lors de l'AG de 2022 suite à l'augmentation du prix du gaz (147.726 € en 2022 contre 95.714 € pour 2021).

A la clôture au 31/12/2022, les copropriétaires étaient créanciers de la copropriété pour 88.791 € (voir balance clients clôturée au 31/12/2022). Pour mémoire, la créance représentait 58.199 € au 31/12/2022.

Au 31/12/2022, le fonds de roulement s'élevait à **41.274,27 €**.

Le fonds de réserve représentait 158.384 €, le fonds de rénovation 277.981 € et le fonds ascenseurs 41.175 € soit un total de 477.540 € pour l'ensemble des trois fonds de réserve.

5. Etat des procédures judiciaires en cours.

Dossiers des propriétaires où la copropriété est demanderesse :

- : Nouvelle procédure de 2019. La vente publique de l'appartement sera réalisée courant juillet.
- : nouveau dossier de 2023 (Arag)
- : nouveau dossier de 2022.
- : nouveau dossier de janvier 2023 (arag).
- . Nouveau dossier de 2022.
- Nouveau dossier de janvier 2023.
- : nouveau dossier de 2022. Poursuite de la procédure.
- : poursuite de la procédure de 2017. Le dossier est en médiation de dette.
- : poursuite de la procédure.
- Nouveau dossier de 12/2022.
- : nouveau dossier de janvier 2023 (arag).
- t. Nouveau dossier de janvier 2023 (arag).
- . 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 2022 (majorité absolue).

6.1. Approbation des inventaires de l'exercice écoulé.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les inventaires de l'exercice 2022 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 l'exercice.

6.3. Décharge à donner au commissaire aux comptes.

Néant.

6.4. Décharge au syndic Lambimo pour l'exercice écoulé.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au syndic pour les inventaires de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022.

7. Elections statutaires (majorité simple):

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

Mme [] et M. [] proposent leurs candidatures.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte leurs candidatures à l'unanimité.

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

M. [] et Mme [] proposent leurs candidatures.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale accepte à l'unanimité ces candidatures.

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 – peinture des poutrelles métalliques allée des garages).

- 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.
- Remplacement des plafonniers.
- Rénovation des pignons.

En cours

- Finalisation de la modernisation de la chaufferie fin septembre 2022.
- La peinture des poutrelles du garage se poursuivra à partir du 17 août prochain.

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

9.1. Rénovation des terrasses privées et peinture des garde-corps.

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.

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

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.

Les organismes bancaires n'ont pas accepté un financement vu la dette des copropriétaires à la copropriété.

La peinture des garde corps représente un investissement de 171.752 € TVAC pour l'avant et l'arrière (devis d'euronet).

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale confirme à l'unanimité un projet de financement pour 200.000 € à soumettre à une AGE en cas d'accord de la banque. En cas de refus du financement, les copropriétaires marquent accord à l'unanimité sur la rénovation des bétons en méthode alpiniste de la façade arrière.

9.2 Situation du dossier PEB immeuble.

La décision avait été acté mais les textes légaux ne sont pas claires principalement pour les copropriétés.

9.3 Dossier infiltration garage.

Le bureau d'architecture qui avait émis son rapport concernant les infiltrations dans deux garages n'ayant pas suivi le dossier, celui-ci a été confié à l'architecte Perrin (dossier en cours).

9.4 Divers.

Présence de rats dans le parc.

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

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

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

10.2 : 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 : Situation du placement de barrières pour fermeture des accès du parc.

Proposition acceptée pour les pavillons 2 et 3 mais actuellement rejetée par le pavillon 1 d'une courte majorité.

Les pavillons 2 et 3 ayant accepté l'étude, le prix pour le placement d'une barrière levante à chaque entrée voiture représenterait un investissement pour 4 barrières de 25.705 € TVAC + +/- 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.

L'assemblée générale avait accepté en 2022 le fonctionnement par code pour l'entrée et sortie.

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.

11.5 Proposition de placement de caméras dans le parc :

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

12 Permis d'environnement. Placement d'abris vélos dans le Parc aux emplacements actuels munis d'arceaux métalliques et obligation par la commune du suivi du chantier par un architecte (majorité des 2/3).

Le permis d'environnement a imposé le placement de 3 box vélos dans le parc et le suivi du dossier par un architecte.

Après examen des fournisseurs, la société Wolters a été retenu (montant de l'investissement hors options de 84.317 € TVAC + 11.376 € hors TVA pour le suivi de l'architecte qui a introduit la demande de permis urbanistique.

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

13.1. 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.

13.2. Fonds de roulement :

Maintien du fonds actuel.

13.3. 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.

13.4 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 »

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Assurance : Ethias.

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 - equans.

Extincteurs : Sicli.

Téléphone : Proximus.

Cafards : D.C.S.

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

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

Rappel du respect des règles de tri.

Le syndic interpellera Bruxelles propreté pour connaître la faisabilité d'un projet d'enterrer les conteneurs.

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

➤ A la demande de M. : L'installation prise de recharge de véhicules électriques / Cogénération / Cout / Publique / Réserve aux habitants du parc monnet /Distributeur
Ce point est abordé.

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

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 20h25 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
22 juin 2023