



SPRL GESTICARO
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES
AGREATION IPCF 70397243
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173
1030 BRUXELLES
GESTICARO@SKYNET.BE
TEL 02/241.87.59
FAX 02/241.17.32
VISITES SUR RENDEZ-VOUS

A.C.P. Résidence « Aurore XIII »
Avenue Victor Olivier 10-10A
1070 Bruxelles

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES TENUE LE JEUDI 09 SEPTEMBRE 2021 à 18H30**

ORDRE DU JOUR

1° Validité de l'assemblée et nomination du propriétaire qui la présidera.

En vertu de la loi sur la copropriété, l'assemblée générale ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'il y ait plus de la moitié des voix.

Le quorum est atteint puisque l'assemblée réunit 58 propriétaires présents ou représentés sur 100, totalisant 568,25 voix sur 1000.

L'assemblée, telle que constituée, peut valablement délibérer.

Mr Sebli se présente pour présider l'assemblée, les propriétaires l'approuvent à l'unanimité.

Nous proposons d'observer une minute de silence pour l'ensemble des propriétaires décédés depuis la dernière assemblée générale.

La séance est ouverte à 19H10.

Il est signalé que la mention « à l'unanimité » reprise dans les divers points de ce procès-verbal, est à lire « des voix présentes et représentées ».

2° Approbation des comptes de l'année 2019/2020 et de l'année 2020/2021 :

- rapport du vérificateur des comptes

M. Michaux a effectué la vérification des comptes jusqu'au 31/05/2020, mais à la suite de problèmes de santé n'a pu faire de rapport. Ce qui veut dire que les comptes de l'année 2019/2020 ont été vérifiés et que ceux de 2020/2021 restent à vérifier en partie par le nouveau vérificateur qui sera nommé.

- **approbation des comptes**

La gérance propose que les comptes de l'année 2019/2020 soient approuvés et que ceux de 2020/2021 le soient sous-réserve de la vérification par le nouveau vérificateur qui devrait rapidement œuvrer pour que les soldes en faveur des copropriétaires au 28/02/2021 puissent être remboursés.

A l'unanimité, les propriétaires acceptent la proposition.

- **décharge au vérificateur des comptes, au conseil de copropriété et au syndic**

A l'unanimité, les propriétaires donnent décharge à M. Michaux, vérificateur aux comptes pour 2019/2020, ainsi qu'au conseil de copropriété et au syndic pour 2019/2020 et 2020/2021 (sous-réserve de la vérification des comptes).

- **dossiers remis à l'avocat pour récupération d'arriérés de charges**

Il a fallu confier 4 dossiers à Maître Ossieur pour des charges impayées et les jugements de 05/2021 ont condamné :

- Mr Chatziannakis : 3.169,67 € + frais et indemnité de procédure
- Mr et/ou Mme Thari-El Kheir : 3.048,30 € + frais et indemnité de procédure
- Mr et/ou Mme Sellam-Bedad : 8.342,31 € + frais et indemnité de procédure
- Mr Gonçalves Carvalho : 2.351,07 € + frais et indemnité de procédure

3° Budget 2021/2022 :

- **approbation**

- **fixation des appels de fonds trimestriels sur charges – proposition de passer à 58.250 € vu la forte augmentation de l'électricité, l'eau, le gaz, ...**

Le budget 2021/2022 a été envoyé avec la convocation à tous les propriétaires.

Le budget est voté à l'unanimité, ainsi que les appels de fonds trimestriels sur charges qui seront dorénavant de 58.250 € par trimestre, soit 233.000 € par an.

4° Présentation d'un nouveau projet de rénovation de la chaufferie/eau chaude avec des chaudières à condensation et une cogénération :

- **Analyse de la situation et des devis par M. Sirre d'Engineering Service, Conseiller Chauffage PEB et Certificateur PEB résidentiel**
- **Information sur la date de fin du contrat omnium chez Tem : 31/01/2024 (montant : +/- 13.000 € TVAC par an)**

M. Sirre explique l'existence de nombreux manquements de la part de Tem qui devraient permettre la rupture anticipée du contrat ; cette voie sera en tout cas exploitée.

- **Propositions :**

- **de placer une chaudière à condensation avec une cogénération sans investissement pour la copropriété (d'une valeur de 59.182,64 € TVAC pour info) par la société ABC Technics. (Cogénération : la copropriété bénéficie de la production d'électricité et de chaleur pour les communs et prend en charge l'ensemble des coûts d'approvisionnement en gaz - voir dossier joint). M. Scire d'ABC Technics explique son offre et répond aux questions.**

- **proposition d'investir dans une option payante : vase d'expansion à pression constante type Pneumatex : 6.057,90 € TVAC**

- **contrat d'entretien annuel à partir du 01/01/2024 : 4.720,18 € TVAC par an, car il sera gratuit pendant 2 ans (2022 et 2023)**
- **proposition de confier le suivi des travaux de rénovation y compris le placement de la cogénération et la réception PEB à M. Sirre d'Engineering Service, Conseiller Chauffage PEB et Certificateur PEB résidentiel pour un montant de 1.815 € TVAC**

M. Sirre expose les principes de la cogénération et du tiers investisseur.

Il explique que ce système permet une réduction des émissions de CO2 et améliore le PEB général du bâtiment et par conséquent celui de chaque appartement.

La copropriété ne devra faire aucun investissement, le tiers investisseur se rémunérant avec les certificats verts.

Si la rémunération des certificats n'était plus assurée par la Région Bruxelloise, seul le tiers investisseur serait pénalisé.

Même s'il devait faire faillite, la copropriété conserverait son installation de chauffage.

La chaufferie sera la propriété de l'ACP et après 10 ans, elle pourra continuer de se chauffer avec les chaudières en place qui auront été préservées par l'ajout de la cogénération.

Seul le contrat d'entretien sera à charge de la copropriété.

De l'ancienne installation restera seulement la dernière chaudière installée il y a quelques années et la production d'eau chaude.

Il est possible de faire cette bascule pendant la période d'hiver car le chauffage et l'eau chaude resteraient en route le soir et le matin ; des coupures seront toutefois à prévoir dans la journée.

Par 540,25 voix « pour », les propositions ci-avant sont acceptées. Votent « contre », les propriétaires des appartements 45, 48 et 81 totalisant 28 voix.

Les copropriétaires souhaitent que les travaux se fassent au printemps 2022.

- **tous les radiateurs devront être munis de vannes thermostatiques (bitube, hors cache) : 90,10 € TVAC/pièce**

Les anciennes vannes thermostatiques peuvent rester sur les radiateurs mais ils doivent tous en être équipés.

- **de placer une chaudière à condensation sans cogénération avec investissement par la copropriété de 96.482,43 € TVAC par la société TEM**

A l'unanimité, cette proposition est rejetée ; les propriétaires ne font plus confiance à Tem.

5° Concierge/conciergerie :

- **Fin du contrat de Mme Rampelbergh au 31/03/2021 – proposition d'un cadeau de départ : fixation du budget**

Après pratiquement 24 ans de service au sein de la copropriété, Mme Rampelbergh a pris sa pension au 31/03/2021. Nous proposons que la copropriété lui offre un cadeau de départ.

Il est proposé un forfait entre 15 € et 20 € par appartement.

Par 386,75 voix « pour », les propriétaires fixent le budget à 10,00 € par appartement. Votent « contre », les propriétaires des appartements 16, 30, 32, 41, 42, 49, 50, 52, 54, 61, 62, 64, 73, 76, 77, 92, 93 et 102 totalisant 181,50 voix.

Le choix du cadeau sera à voir avec Mme Rampelbergh.

- **Travaux de remise en état de la conciergerie : rappel des obligations en tant que bailleur et employeur – devis – décision**

Nous avons demandé à l'architecte qui s'était occupé des pignons de nous faire un rapport sur les travaux à effectuer pour le rafraîchissement de la conciergerie et l'établissement d'un cahier des charges pour les demandes de devis, ainsi qu'une estimation du montant à prévoir (26.447,55 € TVAC). C'est important et obligatoire que l'employeur donne un logement en état et répondant aux normes ; ces travaux auraient été difficiles à exécuter tant que la loge était occupée.

Des devis ont donc été demandés :

- SPRL Hoffmann : 10.046,68 € TVAC (toutes les peintures des murs, plafonds, portes, châssis côté intérieur, radiateurs, pose d'un quick-step dans tout l'appartement.
- SPRL Wauters : 23.320 € TVAC (peu de détails)
- SPRL Euroneuf : +/- 26.000 € TVAC (budget estimation verbale)

La mise en conformité électrique a déjà été faite (940,07 € TVAC). Il reste encore à placer une hotte, remplacer quelques prises et interrupteurs, un wc, refaire le joint de baignoire, fixer un robinet ainsi qu'un radiateur, remplacer les boîtiers des sangles à volet, ... ; ces postes ne font pas partie des devis ci-dessus.

A l'unanimité, les propriétaires optent pour le devis de la SPRL Hoffmann pour le prix de 10.046,68 € TVAC et approuvent les travaux à faire et déjà effectués.

- **Engagement de la nouvelle/du nouveau concierge :**

- **Fixation de la date d'engagement (en fonction des travaux de la conciergerie)**

Cela dépendra de plusieurs facteurs : travaux de remise en état de la conciergerie, disponibilité de la personne qui serait choisie, ...

- **Définition des critères objectifs (expérience, horaire, planning, ...) à remplir**

Nous proposons un horaire temps plein du lundi au vendredi avec sortie des poubelles tous les jours nécessaires (en ce moment y compris le dimanche). Il est difficile d'imposer de travailler le samedi et le dimanche.

- **Constitution d'un groupe de propriétaires pour le choix du nouveau/de la nouvelle concierge**

Le groupe se compose de Mmes Menu, Van Vlierberghe, Mayer, Mimoun, Celi et M. Bouikadoun. L'assemblée approuve les candidatures.

6° Travaux de peinture des 2 halls boîtes aux lettres et 2 halls ascenseurs – niveau rez-de-chaussée : 2.586,40 € TVAC.

Le devis de la SPRL Hoffmann prévoit la mise en peinture des halls « boîtes aux lettres » et halls « ascenseurs », soit les murs et plafonds et les boiseries.

A l'unanimité, les propriétaires optent pour le devis de la SPRL Hoffmann pour le prix de 2.586,40 € TVAC.

7° Proposition de réparer les écrans de terrasses existants + remplacer les charnières + remise en peinture anti rouille de la partie ajoutée : 334,96 € TVAC par écran de terrasse – il faut rappeler que la circulation sur les terrasses doit pouvoir se faire en cas d'urgence.

Rappel est fait sur l'obligation de ne rien mettre qui bloque la circulation sur toute la longueur des terrasses.

Deux ferronneries ont été contactées pour ce travail, l'une a décliné vu l'ampleur du travail et l'autre a envoyé une offre pour un montant de 20.097,60 € TVAC, soit 334,96 € TVAC par terrasse.

Plusieurs propriétaires signalent que le déverrouillage via la barre actuelle est très difficile (rouille et/ou couches de peinture créant une surépaisseur); par conséquent, il faudrait envisager de les remplacer par des barres en inox pour éviter la rouille. L'avis d'un corps de métier sera demandé, ainsi qu'une offre. Les propriétaires demandent le report de ce point à la prochaine assemblée générale.

8° Demande du « Fonds du Logement » de rehausser les garde-corps des terrasses jugées dangereuses par leur hauteur inférieure à la norme : 111.783,36 € TVAC.

Une propriétaire a reçu un courrier du Fonds du Logement lui stipulant que la terrasse était dangereuse et qu'elle ne pouvait pas s'y rendre, étant donné que la hauteur réglementaire de 1,20 m n'est pas atteinte.

Actuellement, la hauteur est de 1,08 m à partir du sol de la terrasse et de 0,86 m à partir du pied de la balustrade.

Le devis de la ferronnerie Vancampenhout SPRL se monte à 111.783,36 € TVAC, soit 1.064,60 € TVAC par appartement.

Les copropriétaires échangent leur point de vue et arguments.

A l'unanimité, sauf Mme Engomé M. Bouikadoun et Mme Texeira qui représentent 28 voix, les propriétaires refusent la demande qu'ils estiment abusive.

9° Appels de fonds pour le « fonds de réserve » pour 2021/2022 – la nouvelle loi impose un minimum de 5 % du montant des charges communes de l'exercice précédent, soit donc 12.000 € au minimum – à adapter en fonction des travaux.

A l'unanimité, les propriétaires optent pour un appel au « Fonds de Réserve » d'un montant de 12.000 € par an.

10° Antenne gérée par feu M. Warmoes – nomination d'un propriétaire pour prendre la relève dans les mêmes conditions que celles fixées par l'assemblée générale.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

11° Accès à distance aux images des caméras.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

12° Nomination d'un vérificateur des comptes.

Nous tenons à remercier M. Michaux pour sa collaboration et sa disponibilité durant de nombreuses années.

A l'unanimité, les propriétaires nomment M. Sebli, vérificateur des comptes.

13° Conseil de copropriété :

- **rôle.**

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Il n'a plus aucun pouvoir de décision sauf s'il reçoit toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Il faut exclure toute clause conférant un pouvoir de décision au dit conseil quant aux pouvoirs impérativement dévolus au syndic. Il sert de lien entre les copropriétaires et la gérance.

- **appel à candidatures : Madame Casters et M. Michaux se sont retirés pour raisons de santé. M. Guerra confirme sa candidature.**

Madame Casters et Monsieur Michaux sont remerciés pour leur bonne collaboration durant leur mandat.

- **élection et/ou réélection de 3 membres.**

Messieurs Bouikadoun et Sebli proposent leur candidature.

A l'unanimité, les propriétaires élisent au conseil de copropriété Messieurs Sebli, Guerra et Bouikadoun. Les membres décident de nommer M. Sebli : président du conseil de copropriété et Messieurs Guerra et Bouikadoun : assesseurs.

14° Rappel sur la demande des pompiers :

- **l'accès par les trappes doit rester accessible et permanent**
- **les terrasses doivent être libres de tout objet en permanence**
- **devoir d'information des propriétaires vers leurs locataires**

Rappel est fait sur les dangers encourus lorsque les accès ne sont pas libres notamment en cas d'incendie. Il est nécessaire que chacun vérifie que les séparations de terrasse s'ouvrent bien et que les échelles fonctionnent.

Les propriétaires donnant leur bien en location, sont dans l'obligation d'informer leurs locataires.

15° Rappel sur le règlement d'ordre intérieur – chaque propriétaire donnant son bien en location est tenu d'en remettre une copie à ses locataires.

Le syndic rappelle l'importance de son respect pour le bien-être de tous.

Il est demandé d'apporter un soin particulier aux locaux poubelles.

Chaque propriétaire est tenu de remettre un exemplaire du règlement d'ordre intérieur à son locataire.

16° Aspect privatif de la décoration des murs et portes des paliers : régularisation d'une situation de fait.

Il avait été décidé que la couleur de la peinture des portes et des murs soit choisie entre les propriétaires de chaque palier et que les frais seraient répartis entre eux.

A l'unanimité, les propriétaires entérinent ce point qui est d'application depuis de nombreuses années.

17° Ascenseurs : : interdiction formelle de les utiliser pour les déménagements et emménagements – obligation de louer un lift extérieur.

Il est rappelé que ce type d'utilisation peut entraîner des pannes et donc des interventions qui ne rentrent pas dans le cadre du contrat d'entretien. De ce fait, les factures seront imputées au copropriétaire concerné. Pour tout déménagement et emménagement, il est obligatoire de louer un lift extérieur et d'avertir le/la concierge et/ou le syndic.

18° Demande d'éclairage de nuit des halls – sécurité.

Certains propriétaires souhaitent qu'un éclairage minimum soit conservé dans les halls, car il est impossible, notamment en hiver, de voir si quelqu'un est à l'intérieur. De plus, ceci améliorerait le confort (limiter les chutes, chercher ses clés, ...).

Par 419,75 voix « pour », les propriétaires marquent accord sur la demande d'éclairer de nuit les halls. Votent « contre », les propriétaires des appartements 1, 16, 39, 49, 50, 52, 54, 56, 61, 64, 76, 77, 93, 102 et 103 totalisant 148,50 voix.

Pour des raisons de sécurité, les propriétaires demandent à la gérance de supprimer rapidement « les freins à pied » sur les deux portes d'entrée (aile A et aile B) qui sont souvent bloquées ouvertes et permettent à n'importe qui d'entrer.

19° Interdiction d'utiliser des bonbonnes de gaz pour cuisiner et de les stocker dans l'immeuble.

Même si leur usage n'est pas interdit, le syndic rappelle aux utilisateurs qu'ils sont responsables de leur utilisation et de leur évacuation. En aucun cas, des bonbonnes, même vides, ne devront être déposées dans les communs.

20° Barbecues sur les terrasses.

Le règlement général de Police et celui de la commune d'Anderlecht précisent aux articles 31 ou 33, paragraphe 3, que les barbecues sont autorisés (sans préjudice des paragraphes 1 et 2) dans les cours, jardins et terrasses privés pour autant qu'ils ne représentent pas un risque pour la sécurité et qu'ils n'incommodent pas le voisinage. Il nous paraît difficile d'envisager que la fumée de barbecue au charbon de bois ne gêne pas les voisins, sans parler du risque.

Des échanges ont lieu à la suite de l'intervention de Mme Engomé qui propose que l'utilisation des barbecues électriques soit autorisée au moins certains jours, car ils ne font pas de fumée.

A l'unanimité, sauf M. Buyse qui représente 9,50 voix, les propriétaires valident l'utilisation uniquement de barbecues électriques.

21° Demande de M. Leroy de pouvoir avoir un emplacement « handicapé ».

Ce point a déjà été mis à l'ordre du jour et voté ; toutefois, M. Leroy a redemandé de pouvoir en rediscuter.

Des propriétaires font remarquer que la situation pour laquelle cette place avait été accordée à un autre propriétaire n'est pas du tout la même.

Cette dérogation a été accordée à titre exceptionnel compte tenu de circonstances précises et ne saurait être élargie.

A l'unanimité, les propriétaires refusent ce point.

22° Divers.

Bac à fleur de la commune (200€ l'unité) pour empêcher le stationnement devant l'entrée du parking : une demande a été faite il y a plusieurs mois à la commune afin de mettre des potelets pour que les véhicules de Bruxelles Propreté ne soient pas empêchés de rentrer dans le parking. Le service mobilité s'est prononcé sur le placement de bacs à fleur. Nous attendons un délai de placement. Les fleurs ou autres ainsi que leur entretien restent à la charge de la copropriété.

Nous avons également interrogé ce service sur la volonté de la commune de mettre des box à vélo dans le quartier, mais aucune réponse en nous est encore parvenue.

Règlementation de Bruxelles Environnement sur les nouveaux animaux de compagnie : rappel est fait sur l'obligation de vérifier que son animal est sur « la liste positive » et dans le cas contraire de la nécessité d'obtenir un agrément.

Radiateur des halls à ne pas faire fonctionner toute la journée.

23° Proposition de reconduire le mandat de syndic de la SPRL Gesticaro jusqu'au 30/06/2024.

A l'unanimité, les propriétaires acceptent ce point et nous les remercions de ^{leur}~~vo~~tre confiance.

24° Proposition de changer de compagnie d'assurances pour les divers contrats – mandat au conseil de copropriété.

Nous avons encore eu des fuites dans des décharges et l'étanchéité est en mauvais état sur certaines terrasses. Pour que la statistique « sinistre » de la copropriété et donc la prime d'assurance n'augmente pas, nous ne déclarons pas tous les sinistres. Nous avons interrogé un courtier avec lequel nous travaillons depuis peu dans un autre bâtiment. Il propose un type de contrat, souvent meilleur marché, avec une couverture plus large (moins d'exclusion) et une franchise moins élevée.

Les détails de la nouvelle proposition de contrat seront transmis au Conseil.

A l'unanimité, les propriétaires acceptent de donner mandat au Conseil de copropriété pour analyser cette nouvelle proposition et l'accepter si elle leur paraît plus intéressante.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23H00.