

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 21-05-2024 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP VENDÔME »
SISE Avenue Jean Dubrucq, 80-86 à 1080 Molenbeek
BCE 0822.885.246**

L'an deux mille vingt-quatre, le 21 MAI à 18h00, les copropriétaires de l'ACP « VENDÔME » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion PAX sise Bowling Stones Chaussée de Bruxelles 397, 1780 Wemmel.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 07-05-2024.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

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

Le syndic Office des Propriétaires Bruxelles est représenté par :

- M. ABA Gestionnaire : yabayahya@op.be
- M. Suys Assistant : asuys@op.be
- Mme Terziki Comptable : mterziki@op.be
- M. De Plaen CEO OP

Invités :

- M. Laurent Cottenier Architecte
- M. Y. Allali Entreprise Générale City-Façade
- Maître Mpoyo – Avocate du Cabinet Donck

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

107 copropriétaires présents et représentés sur les 209 copropriétaires, totalisant 210 750 quotes-parts sur les 406 500 soit 51,84 % des quotités.

2. Nomination du secrétaire de séance (Majorité absolue).

Le syndic est nommé Secrétaire de Séance à la majorité absolue.

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,85% des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

3. Nomination du président de séance (Majorité absolue).

Mme Jungerth est nommé Présidente de Séance à la majorité absolue.

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,78 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

4. Nomination d'un scrutateur (Majorité absolue).

L'assemblée convient de nommer M. Festré comme scrutateur à la majorité absolue.

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 95,22 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

5. Rapport du conseil de Copropriété (CC) et/ou du Syndic. (Pour information).

Plusieurs réunions de conseils de copropriété se sont tenues au cours de l'année écoulées les 19/04 ; 05/04 ; 15/01/24 ainsi que le 11/04/23. Ces PV ont été distribués aux copropriétaires.

Le Syndic rappelle qu'il a assisté à toutes les réunions de chantiers liés aux terrasses et garde-corps. Les PV de réunions de chantier sont disponibles sur demande.

L'Architecte Laurent Cottenier et Monsieur Allali, administrateur de City Façades, répondront aux questions techniques, planning, financière dans les prochains points abordés.

Par ailleurs, le Syndic a notamment traité les points suivants :

1. Gestion de travaux.
2. Gestion des contrats de fournitures régulières afin d'étudier des économies potentielles tout en garantissant une qualité. Plusieurs rendez-vous avec les fournisseurs ont eu lieu afin de réaliser des économies potentielles.
3. Divers déplacements techniques ont été effectués au sein de la résidence.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée par le transmis des PVs des réunions tenues par le Conseil et le syndic en cours d'exercice et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

Madame Jungerth, membre du conseil de copropriété, prend la parole pour présenter le rapport du CC qui s'est réuni à plusieurs reprises sur différents sujets notamment au sujet technique. Le CC s'est également rapproché du Syndic. Elle remercie également chaleureusement le syndic pour toutes les actions menées ayant permis d'avoir un impact positif.

6. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

6.1. Revue des contrats en cours. Détails des contrats disponibles sur demande auprès du Syndic. (Pour information).

Fournisseurs	Techniques
Sicli	Entretien Matériel Incendie
ATK	Contrôle Ascenseur
Otis	Ascensoriste
ABC Technics	Chauffagiste
Flora	Jardinier
Nicolaïs	Plombier
Techem	Relevé Compteurs
Auteuil Services	Nettoyage
Total Energies	Electricité & Gaz
AXA	Assurance Incendie
AXA	Assurance R.C.

6.2. Décision quant à changer de fournisseurs (Majorité Absolue).

Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété de réévaluer les contrats en cours et, si besoin, de changer de fournisseurs dans l'intérêt de la copropriété (le point prendra effet le lendemain de la diffusion du PV signé par le/la président(e) de séance). Les décisions seront centralisées dans les PV de conseil de copropriété, diffusés et disponibles sur simple demande.

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 90,79 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

7. Comptes

7.1. Situation des comptes (Pour information).

Mme Terziki (comptable de la copropriété) prend la parole et explique les comptes de la copropriété, trésorerie ainsi que le bilan et répond aux questions des copropriétaires.

La comptable donne des explications sur les charges de la copropriété :

- Crédit bancaire Terrasse (pour rappel : 1.800.000€/10ans>Echéance décembre 2032)
- Crédit Bancaire Chauffage
- Fonds de Reserve : 100.000€ (il s'agit d'une épargne et non d'une Charge)
- Indexations importantes des fournisseurs en 2023 > +/- 8%

Madame Terziki a fait un comparatif de charges du même appartement pour 2018 et 2023. Les charges ordinaires ont augmenté d'environ 300€ sur l'année. La différence provient des crédits bancaires (2500€ et 150€) et appels de fonds de réserve (550€).

Les copropriétaires demandent également d'avoir une balance de copropriétaires afin d'avoir une vue sur les impayés de charges de copropriété. Par ailleurs, les copropriétaires apprécient que la synthèse de l'avocat soit jointe au PV d'AG.

Les incivilités type déchets sauvages dans les parties communes ont également un cout à charge de la copropriété qui pourrait être évités si aucuns dépôts clandestins n'avaient lieu.

7.2. Rapport du Commissaire aux Comptes (CAC). (Pour information).

Le commissaire aux comptes Van den Bossche a été relancé à plusieurs reprises. Il présente ses excuses auprès des copropriétaires pour le retard dans la production de son rapport. Il s'engage à les remettre plus rapidement pour les futurs contrôle.

7.2.1. Proposition 1. Garfcol, Monsieur Garfunkel (Pour informations).

L'offre du commissaire aux comptes est présentée en séance.

7.2.2. Proposition 2. CV Consulting, Monsieur Vincent (Pour information).

L'offre du commissaire aux comptes est présentée en séance.

7.2.3. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété du choix du Commissaire aux Comptes externe. (Majorité Absolue).

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,38 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).



7.3. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 12 2022 portants sur la période du 01/01/22 au 31/12/22. (Majorité absolue).

Le Commissaire aux comptes est venu attentivement analyser les comptes et bilan. Il a pu avoir les réponses à toutes ses questions. Il en ressort que la comptabilité est bien tenue, les comptes 2022 sont corrects et la comptabilité reflète le patrimoine de la copropriété.
Le rapport du CAC sera joint au PV de l'AG.

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 76,24 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

7.4. Approbation des comptes et bilan arrêtés au 31 12 2023 portants sur la période du 01/01/23 au 31/12/23. (Majorité absolue).

→ *Le rapport sera envoyé aux copropriétaires dès réception de celui-ci.
Si les comptes ne sont pas approuvés aucun remboursement ne pourra être effectué auprès des propriétaires crédeurs.*

L'assemblée approuve les comptes sous réserve de remarques éventuelles du Commissaire aux comptes.

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 62,92 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

8. Décharges

8.1. Au Syndic au 31/12/23 (Majorité absolue).

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 71,29 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

8.2. Au Commissaire aux Comptes au 31/12/23 (Majorité absolue).

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de postposer le vote lors de l'AG de 2025.

Résultat des votes : Postposé lors de la prochaine AG de 2025.

8.3. Au Conseil de Copropriété au 31/12/23 (Majorité absolue).

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 95,99 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

9. Travaux de façades (ciels de terrasses) :

9.1. Présentation de l'état d'avancement par l'architecte Laurent Cottenier (Invité à cette séance). (Pour information).

L'architecte Laurent Cottenier dresse un statut sur l'état d'avancement des travaux en cours, planning, coûts, réception des travaux ... et répond aux questions des copropriétaires.

L'entreprise City Façades est également représentée par ses responsables. Messieurs Allali, père et fils, ainsi que Monsieur Van Meenen répondent aux questions des copropriétaires.

City Façades rappelle que l'indexation du coût total des travaux est de maximum 270 000€ soumis à l'approbation de l'architecte. L'entreprise s'engage à respecter le délai communiqué à l'architecte.

Les copropriétaires n'ont plus de questions et le remercient pour les explications données.

9.2. Décision d'effectuer les travaux de mise en peinture des ciels de terrasses et effectuer la pose des profils Korte T3 via City-Façade pour un montant de 124 246,10 € TVAC. (Majorité 2/3 qualifiée) :

L'architecte Cottenier donne une explication sur la nécessité d'effectuer ces travaux en dépassement du budget initial. Il répond aux questions des copropriétaires.

En cas d'acceptation par l'ACP de l'ensemble des travaux complémentaires :

- Coating : 58 459 € TVAC
- Protections des garde-corps : 3 710 € TVAC
- Profil Korte T3 : 70 007,70 € TVAC
- Remise : 7 930,60 € TVA C

Total : 124 246,10 € TVAC

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 81,97 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

9.3. Mode de financement des travaux :

Le montant du supplément (Explication de l'architecte L. Cottenier) est de 124 246,10 € TVAC. (Pour information).

Il y a deux façons de payer ce supplément :

1. Paiement de ce supplément selon les quotités des appartements du grand bloc.
Exemple : un appartement de 2000 quotités ; chiffrera à 654,52 € euros TVAC réparti sur les quatre décomptes trimestriels (Janvier 2024, avril 2024, juillet 2024 et octobre 2024). (Majorité absolue).

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Résultat des votes :

Résolution rejetée à 64,83 % des copropriétaires présents et représentés.

(Voir votes en annexe du présent PV).

2. Financement par le fond de réserve, sur base des quotités du grand bloc et des garages.
(Majorité absolue).

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 74,25% des copropriétaires présents et représentés.

(Voir votes en annexe du présent PV).

10. Finances :

10.1. Budget 2024 . Maintien du décompte de charges à frais réels trimestriel. (Majorité absolue).

Le budget 2024 est présenté par le syndic à titre indicatif. En effet, la comptabilité de la résidence est à frais trimestriels réels donc chaque trimestres le décompte de charges reprend les factures imputées dans le trimestre concerné.

La comptable présente le réalisé 2023 et le budget 2024 en faisant état des dépenses principales:

- l'approvisionnement en eau et énergie (frais privatif pour le décompte de chauffage)
- l'assurance
- les crédits bancaires (terrasses et chaufferie)
- les appels au fonds de réserve

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 90,33% des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

10.2. APPEL DE CHARGES – CREDIT TRAVAUX TERRASSES (Pour information).
Le syndic informe que dorénavant la quote-part du crédit travaux sera appelée **séparément des charges avec une demande de paiement mensuel par ordre permanent.**

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Le syndic enverra donc un calendrier avec le montant fixe à payer par appartement afin de permettre aux copropriétaires d'activer leur ordre permanent.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est adopté que chaque copropriétaire concerné par le crédit bancaire des terrasses et garde-corps devra effectuer un ordre permanent mensuel auprès de sa banque sur base du montant renseigné par la comptabilité.

10.3. APPEL DE CHARGES COURANTES.

Il est proposé aux copropriétaires, sans obligation, de virer une provision mensuelle de 250 € ou plus, via un ordre permanent afin de diminuer le montant à payer lors des décomptes trimestriels.

La différence entre les provisions payées et le décompte trimestriel viendra en débit ou en crédit du compte du copropriétaire.

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Il n'y a pas de vote sur ce point. Il s'agit d'une proposition non obligatoire.

10.4. Décision de maintenir l'appel au fonds de réserve de 100.000,00 € avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice. (Majorité absolue).

Le syndic via la comptable de la résidence explique le principe et répond aux questions des copropriétaires.

Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés d'appeler le fond de réserves de 100.000€ réparti distinctement sur les différents blocs (Petit Bloc – Grand Bloc et garages). (Etablissement de 3 fonds de réserves distincts).

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 88,22 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

10.5. Décision quant à donner mandat au Conseil de Copropriété, pour une période d'un an, d'engager des dépenses pour le bien de la Copropriété dans une limite d'un montant de 10.000 € maximum. (Majorité des 2/3).

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 80,16 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

11. Points à l'ordre du jour demandés par les Copropriétaires :

11.1. Point demandé par Mme Rosario : enlèvement ou remplacement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage). (Majorité des 2/3).

Mme Rosario, représentée par son mandataire, prend la parole et explique son point à l'ensemble de la copropriété. Le vote porte sur l'enlèvement de la serrure de la porte qui sépare l'escalier qui mène du rdc au sous-sol (cave et garage).

Résultat des votes :

Résolution rejeté à 73,73% des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

11.2. Point demandé par M. Gatzios : Statut sur l'Etude de faisabilité pour placement de panneaux solaires, ainsi que l'analyse énergétique du bâtiment. (Majorité absolue).

M. Gatzios prend la parole via son représentant et explique son point à l'ensemble de la copropriété. Il précise qu'il ne s'agit pas d'un vote.

Le syndic informe l'assemblée sur les enjeux climatique et sa ligne du temps dictées par la législation, il recommande de procéder à un audit PEB afin d'avoir une vue globale sur les travaux énergétiques à effectuer par priorité en vue d'obtenir des gains énergétiques. Le Syndic invitera une société comme Easy primes à la prochaine AG afin de présenter leur offre d'audit PEB par ordre de priorité. Au préalable un exposé détaillés sera organisé pour les membres du CC.

11.3. Point demandé par M. Naciri (Commune de Molenbeek) : Etablissement d'un contrat de bail pour les emplacements appartenant à la commune. (Majorité absolue).

M. Naciri étant absent ce point ne peut être présenté et voté.

11.4. Point demandé par M. Vansteenwegen : Autorisation de planter des tulipes autour du buisson au milieu de la pelouse, là où maintenant il y a quelques narcisses. (Majorité des 2/3).

M. Vansteenwegen étant absente ce point ne sera pas présenté et voté.

12. Dossiers contentieux :

12.1 Rapport sur les procédures judiciaires en cours. (Invité Maître M'Poyo cabinet Lexabel). (Pour information).

L'avocat prend la parole et dresse un statut sur l'état d'avancement de la procédure judiciaires relative aux terrasses.

Il répond aux questions des copropriétaires.

Sa synthèse figure en annexe du présent PV.

Par ailleurs, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles.

Les copropriétaires actent que l'affaire se poursuit.

12.2. Rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux de charges de copropriété. (Invité maître M'Poyo cabinet Lexabel). (Pour information).

L'avocat de la copropriété prend la parole et passe en revue tous les 27 dossiers en cours. Il répond aux questions des copropriétaires.

Sa synthèse figure en annexe du présent PV.

Par ailleurs, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est décidé de :

- de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés,
- de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances (actuels ou futur) de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

Les copropriétaires actent que les affaires se poursuivent.

Enfin, la procédure de rappels de paiements du Syndic est rappelée aux copropriétaires : rappel 1, 2 et 3.

13. Elections statutaires et reconduction du Syndic.

13.1 Election des membres du Conseil de Copropriété Monsieur/Madame A, B, C, D, E, ... (Majorité absolue).



BRUXELLES

13.1. Election de Madame Jungerth

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 96,71 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Madame Pirard

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 94,66 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Madame Ursu

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 77,67 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Monsieur Festré

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 100 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Madame De Mol

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 87,49 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.1. Election de Monsieur Collard

Résultat des votes :

Résolution adoptée à 92,65 % des copropriétaires présents et représentés.
(Voir votes en annexe du présent PV).

13.2 Election du Commissaire aux Comptes (Majorité absolue).

Ce point est redondant avec le point 7.2.3. ci-dessus donnant mandat aux membres du CC de choisir un CAC pour l'exercice en cours. A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés il est donc décidé de ne pas voter.

13.3 Reconduction du mandat de Syndic OP Bruxelles. (Majorité absolue).

Le Syndic rappelle la décision des copropriétaires actée lors de l'AG du 29/11/2022 nommant le Syndic Office des Propriétaires syndic pour une durée de 3 ans. Le mandat sera donc soumis au vote après cette échéance lors de l'AG de 2025. Il n'y a donc pas de vote sur ce point.

13.4 Délégation de signature du contrat à 1 ou plusieurs copropriétaires (Majorité des 2/3).

Conformément au point 13.3 , ce point sera soumis au vote de l'AG de 2025.

14. Divers.

Il n'y a pas de points divers.

L'ordre du jour étant épuisée, la séance est levée à 21h46.

Le Syndic invite chaque propriétaire à venir signer le procès-verbal de la réunion après une dernière relecture.

Signatures

Président de séance

Madame Jungerth



Gestionnaires

Messieurs Younes Aba, Andy Suys & Madame Merlinda Terziki



Raphaël De Plaen
Directeur