

# Office Duponcheele

Administration immobilière - Syndic de copropriétés

Boulevard Saint-Michel, 68 - 1040 BRUXELLES

Tél.: 02/732.38.71 syndic@duponcheele.be www.duponcheele.be

Agrément IPI : 101.694 | Société civile sous forme de SRI | RCF : 0440 030 602 | RC Collective AXA : 730.390.160

24 août 2024

ACP 029

C/O Etude ACTALYS  
Maitre Eric JACOBS, Notaire  
Boulevard de Waterloo, 16  
1000 BRUXELLES

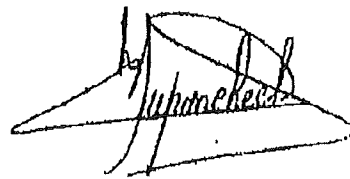
Madame, Mademoiselle, Monsieur,  
Chers Copropriétaires,

Concerne : PV d'assemblée générale extraordinaire de l'ACP Résidence "L'Empereur".

Je vous prie de bien vouloir trouver en annexe le PV d'assemblée générale tenue ce 19 août 2024 avec liste des présences annexée.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, chers Copropriétaires, l'expression de mes sentiments bien dévoués.



Association des copropriétaires  
Résidence "Empereur"  
Avenue Jules César, 118  
1150 Woluwe-Saint-Pierre  
BCE : 0664.920.944

Procès-Verbal de l'assemblée générale extraordinaire  
tenue le 19 août 2024 à 19h00  
en visioconférence

**1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.**

Ce 19 août 2024, les copropriétaires de l'immeuble «Empereur» sis à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Jules César, 118, se réunissent en assemblée générale extraordinaire sur convocation régulière du syndic, en visioconférence, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 1 août 2024.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

4/6 propriétaires, soit

738/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

La présente assemblée est, de plein droit sur pied de l'article 3.87 §5 al. 3 du Code civil, déclarée valide par le Syndic Office Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

Le lot 'Flat' (80/1000<sup>ème</sup>) a été vendu le 15 juillet 2024 par Monsieur [REDACTED] à [REDACTED] et à la [REDACTED].

La Copropriété souhaite la bienvenue aux nouveaux copropriétaires.

**2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.** (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Madame [REDACTED] au rôle de présidente d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

**3. Rénovation chaufferie/chauffage : conversion vers le gaz.**

a. ~~placement du compteur de gaz.~~ (quorum  $\geq$  50%)

Le système de chauffage est alimenté au mazout. Ce système doit être converti vers le gaz pour les raisons déjà largement évoquées lors de l'assemblée générale du 11 mai 2024.

Il est donc indispensable de raccorder l'immeuble au réseau gaz géré par l'organisme publique SIBELGA.

Le syndic présente le devis du fournisseur SIBELGA (devis 01954274), fournisseur unique.

L'assemblée vote comme suit en faveur du devis de SIBELGA (devis 01954274).

Les frais seront imputés aux décomptes de charges.

L'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			1085
ABSTENTIONS			

La motion est acceptée.

**b. désamiantage de la chaufferie.** (quorum vote  $\geq 2/3$ )

Le local de chaufferie contient de l'amiante au calorifuge.

Il est interdit de travailler sur des dispositifs amiantés ; il est imposé de procéder préalablement désamiantage.

Le syndic a sollicité des devis auprès de DEMO JV et LAURENTY soumis aux copropriétaires.

L'assemblée vote comme suit en faveur du devis de LAURENTY.

Les frais seront imputés au fonds de réserve.

L'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			1085
ABSTENTIONS			

La motion est acceptée.

**c. remplacement de la chaudière à mazout par une chaudière au gaz.** (quorum vote  $\geq 2/3$ )

Le syndic rappelle qu'il est impératif de remplacer le système de chauffage et de convertir au gaz. Voir PV AG20240511.

La Citerne a été reconnue non conforme par le certificateur CERTITANK et a obtenu une carte rouge dénoncée auprès de Bruxelles Environnement. Par la suite, un autre contrôle a été effectué par un autre certificateur qui a délivré une carte orange puis verte suite à accomplissements des formalités.

Le syndic précise que Bruxelles Environnement se limite aux restrictions les plus sévères.

Le syndic a questionné 8 chauffagistes.

Les chauffagistes INTELLIGENCE ELEC, MATEC, MIRATHERM, VANBELLINGHEN n'ont pas soumis de devis.

Le syndic présente le devis des chauffagistes DELTA UP (devis 2023-88), DERIDDER (devis 20240103), HERZET&CO (SOO213) et VIVATHERM (D24019).

Le syndic rappelle ne pas être qualifié pour évaluer ni contrôler les opérations d'installation de chauffage et ne pourra être rendu responsable d'un choix non adapté ou non fonctionnel.

Après débat sur ces quatre devis, l'assemblée vote comme suit :

..... vote pour compte des consorts G ..... en faveur de DERIDDER à concurrence de 359/738<sup>ème</sup>

Les propriétaires présents ..... vote en faveur de la mise en concurrence de DELTA UP et HERZET à concurrence de 379/738<sup>ème</sup>.

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
DELTA UP / HERZET	51,36 %		188
DE RIDDER	48,64 %		191
			177
			182

L'assemblée générale soumet 5 questions posées (délai d'intervention, délai de paiement, capacité de boiler, dimensionnement des tuyauteries, contrat d'entretien).

L'assemblée générale donne mandat à N ..... pour rédiger des 5 questions aux chauffagistes DELTA UP ET HERZET et pour sélectionner avant le 12 septembre 2024 le chauffagiste pour réaliser la rénovation de la chaufferie.

Les réponses aux questions devront être réceptionnées par le syndic avant le 9 septembre 2024.

Les frais seront imputés au fonds de réserve.

L'assemblée générale s'accorde comme suit pour cette procédure de sélection.

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est approuvée.

#### 4. **Hydrofuge de la façade 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage en façade avant** (quorum vote $\geq$ 2/3)

Le lot2 propose d'effectuer un nettoyage et un hydrofuge de la façade (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>) avant, permettant ainsi de garantir la façade contre les infiltrations.

Le syndic présente le devis de la société ANTONIOU (D/24/182) récolté par le lot2.

Les frais seront imputés au fonds de réserve.

L'assemblée s'accorde en faveur du devis d'ANTONIOU (devis D/24/182) avec option d'enlèvement des volets au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage (déjà enlevés). Ces volets seront conservés par chaque propriétaire en attente d'un vote ultérieur quant à l'esthétique de l'immeuble et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est approuvée.

Le poste « mise en peinture deux garde-corps du 2<sup>ème</sup> étage » est une charge privative.

#### 5. **Appel de fonds de réserve.** (quorum vote > 50%)

Pour rappel le fonds de réserve est de 14.128,18 EUR au 30/06/2024.

Le fonds de réserve doit être alimenté en fonction des décisions prises dans les points supra 3 et

4.

Le syndic répond aux questions.

L'assemblée débat et s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 45.000,00 EUR exigible immédiatement mais payable à échéance du 30 septembre 2024 et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est approuvée.

Le syndic enverra incessamment l'appel de fonds de réserve.

#### 6. **Raccordement à la fibre optique par Proximus.** (quorum vote $\geq$ 2/3)

##### a. ~~installation de la fibre optique.~~

Proximus renouvelle son réseau de cuivre en fibre optique. Dans le cadre du déploiement de la fibre optique, Proximus a visité l'ACP Empereur et remis une offre pour raccorder l'immeuble à la fibre optique (1426033-2308848).

La fibre optique sera déployée jusqu'au local technique.

Il s'agit d'un service public. Le placement de celui-ci est entièrement gratuit et sans obligation. Il s'agit de remplacer le réseau cuivre actuel, qui finira par disparaître. De cette façon, les résidents conserveront toujours le libre choix de l'opérateur à l'avenir.

Proximus ne peut pas intervenir sans accord de l'AG.

L'assemblée vote comme suit pour procéder au raccordement à la fibre optique par Proximus :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic communiquera le planning annoncé par Proximus.

## 7. Gestion des sinistres et prise en charge de franchise ou sinistre non couvert

(quorum vote > 50%)

7.1/ Lors de sinistre, la Compagnie d'assurances applique une franchise (montant primaire que la Copropriété doit injecter dans les dépens de réparation).

Vu l'augmentation des sinistres, les compagnies d'assurances sont amenées à appliquer une franchise évolutive dépendant du taux de sinistralité.

Lors de la dernière assemblée générale les copropriétaires se sont accordés sur l'imputation de la franchise que le syndic identifie comme suit :

- La franchise doit être supportée par le responsable du sinistre ou le responsable des parties à l'origine du sinistre.
- La majoration de la franchise est prise en charge par la Copropriété car l'état général du bâtiment relève de la copropriété et puisque ce n'est pas la faute d'un copropriétaire si la franchise a été antérieurement majorée.

Sur cette imputation de franchise, l'assemblée générale vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Il est convenu que cette comptabilisation de franchise s'applique rétroactivement de cette manière aux sinistres survenus depuis 2022.

7.2/ Certaines causes de sinistre ne sont pas couvertes par contrat d'assurances suite à exclusion contractuelle (ex non exhaustifs : infiltrations par façade, corrosion, ...) ou suite à absence de couverture. (ex non exhaustifs : vol, effraction, vandalisme, ...).

Vu l'âge de l'immeuble, certains désordres techniques ou dysfonctionnements provoquent des dégâts qui ne seront pas indemnisés par la Compagnie d'assurances.

Lors de la dernière assemblée générale les copropriétaires se sont accordés oralement sur la prise en charge par la Copropriété des montants des dégâts privatifs non couverts par la Compagnie d'assurances. Cette prise en charge n'altère pas l'éventuel recours contre le responsable du sinistre.

Sur cette prise en charge par la Copropriété en frais communs, à concurrence de 100% jusqu'à 2.000,00 EUR et 50% au-delà jusqu'à maximum 6.000,00 EUR d'intervention copropriété, sur base de l'expertise de la Compagnie d'assurances, l'assemblée générale vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Cette prise en charge ne vise pas les montants surévalués des dommages que la Compagnie d'assurances aurait limités par expertise.

Il est convenu que cette comptabilisation s'applique rétroactivement de cette manière aux sinistres survenus depuis 01/01/2022.

**8. Divers.**

Néant.

**9. Établissement et signature du procès-verbal.**

L'assemblée s'est clôturée à 21h30

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le syndic certifie et signe.

(suivent les signatures)

**CERTIFIE CONFORME**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duponcheele', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Christophe DUPONCHEELE

ACP "Empereur"  
Avenue Jules César, 118  
1150 BRUXELLES

**Liste des présences  
AG du 19 août 2024 à 19h00**

Limite légale Prop./Tiers

Lots	Copropréétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantômes								TOTAL quotités	
					1 <sup>er</sup> Lot	Q	2 <sup>er</sup> Lot	Q	3 <sup>er</sup> Lot	Q	4 <sup>er</sup> Lot	Q		
Flat0		80												0
App3		182												0
App2		188	188		A5	177	A4	182						547
App5		177		177										0
App1		191	191											191
App4		182		182										0
<b>TOTAL</b>		<b>1000</b>	<b>379</b>	<b>359</b>										<b>738</b>

**QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS :** 4 propriétaires  
Propriétaires présents 2 /6  
Propriétaires représentés 2 /6  
Propriétaires absents 2 /6

**QUORUM QUOTITES DELIBERANTES :** 738 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**  
Quotes-parts présentes 379 /1000 50% : 369 /1000  
Quotes-parts représentées 359 /1000 2/3 : 492 /1000  
Quotes-parts absentes 262 /1000 80% : 590 /1000  
100% : 738 /1000  
unanim.: 1000 /1000

Association des Copropriétaires  
ACP "Empereur"  
Avenue Jules César, 118  
1150 BRUXELLES

Office Duponcheele  
Boulevard Saint-Michel, 68  
1040 BRUXELLES  
IPI : 101.694

**REPARTITION DE L'APPEL DE FONDS DE RESERVE**

décidé lors de l'AG du 19 août 2024 à concurrence de 45.000,00 EUR  
pour l'exercice 2024-2025 [07/2024 - 06/2025]  
payable pour le 30/09/2024

N° de lot	NOM du Propriétaire	Quotités /lot	Appel de fonds de réserve 45 000,00 €			
App1		191	8 595,00 €			
App2	L _____	188	8 460,00 €			
App3		182	8 190,00 €			
App4		182	8 190,00 €			
App5		177	7 965,00 €			
Flat0		80	3 600,00 €			
<b>TOTAL</b>		<b>1000</b>	<b>45 000,00 €</b>			

<b>A PAYER</b> au plus tard le 30/09/2024
<b>8 595,00 €</b>
<b>8 460,00 €</b>
<b>8 190,00 €</b>
<b>8 190,00 €</b>
<b>7 965,00 €</b>
<b>3 600,00 €</b>
<b>45 000,00 €</b>

**Veillez verser le montant indiqué dans la colonne 'A PAYER ' correspondant à votre nom sur le compte bancaire BE90 0882 8917 0432 de l'ACP "Empereur".  
Ce tableau constitue le SEUL appel transmis qui doit être planifié par les soins des propriétaires.**