

22/05/2023

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
de la résidence sise Avenue des Anciens Combattants 101-111 à
1140 Bruxelles BCE : 0884.081.457

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle
tenue en date du Lundi 22 mai 2023 à 18H30

en la salle
« Marriott Brussels Hotel »
Avenue des Olympiades, 6 à 1140 Evere.

Le double quorum n'étant plus à atteindre; nous notons la présence de 148 propriétaires sur 272 (6073Q. / 10.000) présents ou valablement représentés, l'assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour.

Le syndic est représenté par [REDACTED] et fait fonction de secrétaire.

Le fichier des présences et procurations est visible en nos bureaux sur rendez-vous.

Le présent pv a été retranscrit par ordinateur. La version originale manuscrite est disponible sur simple demande en nos bureaux.

Le détails des votes est disponible sur simple demande.

Résumé des points discutés:

1. **Validité de l'assemblée – quorum de présence.** (formalisme)

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

[REDACTED] est élu président de la séance. Le soussigné est nommé secrétaire de par la loi. Le syndic demande à nommer 2 scrutateurs.

[REDACTED] I. S. [REDACTED] sont élus scrutateurs.

Accord à l'unanimité.

3. **Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic.** (information)

- Syndic : fermeture alimentation gaz - explications

Rapport sur les événements écoulés.

- CDC : le rapport a été envoyé par écrit avant la tenue de l'AG.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 31/12/2022 ; (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes ;

Exposé du Commissaire aux comptes en la personne de [REDACTED] sur son rapport.

Il est demandé à ce que soit retranscrit dans le pv son commentaire suivant:

« Contrairement à ce que [REDACTED] a avancé et diffusé le 8 mars dernier, une somme de 24.849,42€ n'a jamais été portée deux fois à charge des copropriétaires en 2022. »

L'explication donnée par le commissaire aux comptes est que cela concerne juste un transfert de compte à compte dès lors cela apparaît deux fois dans les écritures

b. Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2022 : vote

Résultats : Après dépouillement des votes, les comptes sont approuvés avec 94,66%

c. Approbation du bilan au 31/12/2022 : vote

Résultats : Après dépouillement des votes, le bilan est approuvé avec 97,01%

5. Décharge entière en définitive : (quorum vote > 50%)

a. au Conseil de copropriété

Résultats : Après dépouillement des votes, la décharge au CDC est approuvée avec 99,40%

a. au Commissaire aux comptes.

Résultats : Après dépouillement des votes, la décharge au commissaire aux comptes est approuvée avec 100%

b. À l'ancien Syndic Property consulting

Résultats : Après dépouillement des votes, la décharge refusée avec 85,26%

c. Au nouveau [REDACTED]

Résultats : Après dépouillement des votes, la décharge au nouveau syndic est approuvée avec 98,41%

7. Etat de(s) procédure(s) judiciaire(s) en cours. (information)

- Arriérés de charges

8. Exercice 2023 : (quorum>50%)

- a. analyse du budget des dépenses courantes et approbation.

Après analyse, il est proposé de passer à un budget annuel de 830.000€.

Résultats : Après dépouillement des votes, accord sur la sur ce budget à 97,25%.

Il est demandé d'appeler les 130.000€ supplémentaires annuels 2023 sur les 3eme et 4eme trimestres. Accord de l'AG.

- b. analyse du budget des frais extraordinaires et approbation.

NEANT.

- a. appel de fonds de réserve. **Proposition de 96.000€ annuel.**

L'association des copropriétaires doit constituer un fond de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieur à 5% de la totalité des charges communes ordinaire de l'exercice précédent. (article 3.86.§3, 1°al. 4 Code civil).

Résultats : Après dépouillement des votes, accord sur la proposition de dotation de fonds de réserve à l'unanimité.

9. Au vu du travail mené par le commissaire aux comptes depuis mai 2022 :

- Passer d'un décompte annuel ISTA qui va d'octobre à septembre à un décompte par année civile de janvier à décembre.

Après discussions, la proposition est REPORTEE

- Garder le système actuel de provisions trimestrielles avec un décompte annuel OU passer au décompte trimestriel comme prévu dans le contrat. **VOTE Accord pour rester en décompte annuel avec 93,83%**
- Évaluation du travail de [REDACTED] et vote pour maintien ou fin de contrat. **VOTE**

Résultats : Après dépouillement des votes, accord sur l'arrêt de la collaboration avec [REDACTED] avec 97,94% et accord sur la nomination du Cabinet [REDACTED] avec 99,43%

- Une information devrait être donnée sur :
 - Augmentation du budget annuel suite à l'augmentation des dépenses et l'inflation, ...
 - Expertise faite par M [REDACTED] sur les installations de chaufferie et de cogénération
 - Contrat que C [REDACTED] a passé avec ENGIE pour le gaz et l'électricité à partir du 01/01/2023

10. Concierge :

- Mandat donné au syndic et au conseil de copropriété pour signer le contrat de la nouvelle concierge [REDACTED]. VOTE

Résultats : Après dépouillement des votes, accord sur le passage en contrat a durée indéterminée de [REDACTED]

l'UNANIMITE.

11. Travaux à réaliser demandés par le Syndic :

- A court terme
 - Nomination d'un architecte pour le renouvellement de la toiture complète.
Le syndic expose la nécessité urgente et absolue de refaire l'ensemble des toitures. Accord de l'AG.
 - Infiltration sous-sol : en cours d'analyse. **Le rapport sera envoyé à tous les copropriétaires dès réception.**
- A long terme
 - Façade terrasses : rapport B [REDACTED]
 - Une priorité doit être mise sur les travaux à faire sur les terrasses mais, contrairement au rapport [REDACTED], toutes les terrasses ne sont pas à refaire :
 - Mission donnée au conseil de copropriété pour mener une enquête auprès des résidents afin d'identifier les urgences eu égard aux dégâts constatés VOTE

Résultats : Après dépouillement des votes, accord sur cette enquête menée par le CDC avec 88,58%.

12. Points sollicités par le Conseil de Copropriété/ par les Copropriétaires :

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil). Ils sont libellés *sic*.

- Changement d'avocat et poursuite Property Consulting
- Sécurité :
 - Pose de sprinklers : où ? différents secteurs ? (Poubelles+...)
 - Difficultés pour des caméras => gestion, vie privée, coût.
 - Analyse des risques pour la sécurité des bâtiments, du coût.
(██████████)
- Jardinier :
 - Validation du contrat. Vote (████████████████████)
 - Résultats : Après dépouillement des votes, le contrat du jardinier est reconduit avec 74,00%.**
 - Contrat d'un an, à renouveler à chaque échéance.
(██████████)
- Homme de peine (1/2temps) et/ou société actuelle pour les divers travaux.
(██████████)
Le syndic va analyser ce qui est financièrement le plus intéressant (rapport coût/besoin).
- Sinistre en cours (?) (████████████████████)
Le syndic signale que tous les dossiers sont en cours ou clôturé. La copropriétaire de I3 signale qu'elle n'a jamais eu suite à son sinistre.
Le syndic prendra contact avec la copropriétaire.
- Poubelles :
 - Extérieure => prévoir un verrouillage par code.
Placement d'un système renforcé pour éviter l'écartement des piquets et placement d'une fermeture a code
 - Déchets organiques => explications
(██████████)

- Garage, porte principale : annuler la fonction automatique de l'heure d'ouverture. (██████████)

Prendre contact avec le fournisseur pour voir si le renforcement des ressorts est possible.

- Demande de plus de place d'handicapées (CdC).

Le parking est réservé aux visiteurs uniquement, voir acte de base 1975 page 34 paragraphe A. point 11

- Remplacement carrelage 111 1^{er} étages, suite intervention ██████████

Logique après fin des travaux

(██████████)

- Mandater quelqu'un pour vérification 1 x/an de toutes les séparations, pour évacuation incendie. (██████████)

Chaque propriétaire se doit de faire le contrôle du bon fonctionnement du verrou et prévenir le syndic en cas de blocage.

- Remplacement des sonnettes et parlophones particulièrement au 107 car réparation impossible confirmé par l'électricien. (██████████)

ok cela est nécessaire

- Dispositif de caméra de surveillance dans l'immeuble (██████████)

Le coût rapport bénéfice trop important pour l'installation d'un tel dispositif maintenant

- Baisse des paiements des charges des appels de provisions car trop chères.

(██████████)

Néant vu le vote de l'augmentation du budget

- Le fait que lorsque des propriétaires ou locataires font appels à des hommes de métiers (rénovations appartements ou réception de fête) en informer et respecter son voisinage. (██████████)

Un rappel a été effectué à ce sujet.

- Rappel nettoyer les portes de garage privatives

Un rappel a été effectué à ce sujet

13. Divers :

Tout sujet peut être abordé sous ce point mais sans requérir de vote.

- Création de groupe de travail :
 - Utilisation des parkings
 - Parking vélo
 - Suivi des travaux

14. Etablissement et signature du procès-verbal. (formalisme)

Les copropriétaires ne sont pas obligés de signer le PV ; ceci n'implique aucunement une acceptation ni une contestation du contenu.

Le président de séance doit signer le PV pour certifier l'originale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22 h47'.

Le/la président(e) de séance,

[REDACTED]
[REDACTED]