

Didier WAEGENAER

IPI 500.353

Julien BLAVE

Valérie BOTERO

Cristina CRESPO

Mélani FUCA

Bérengère JACQMAIN

Anderlecht, le 19/06/2024

Procès-verbal de l'Assemblée Ordinaire de l'Association des Copropriétaires de la résidence « **PORTE DE PARIS** » sise à 1070 Anderlecht, av. Docteur Zamenhof, 2 - BCE 0850.742.260

Date : le **22/05/2024** à 17h30

Lieu : Salle Saint-Luc, 614, chaussée de Mons à 1070 Anderlecht

Ordre du jour

1. Validité de l'assemblée

Première séance en date du 22/04/2024. Lors de cette première séance, le nombre de Copropriétaires présents ou représentés était insuffisant. Aussi, l'assemblée n'était pas valable et a dû être à nouveau convoquée.

La liste des présences est cosignée en notre agence et est consultable sur demande.

Pour rappel, la seconde séance peut décider quel que soit le nombre de propriétaires présents et représentés.

A la présente séance, il y a 36 propriétaires présents ou représentés sur le total de 194 Copropriétaires.

A la seconde séance, 55 propriétaires étaient présents ou représentés.

2. Désignation du Président et du secrétaire de l'assemblée

Président de l'assemblée : Mr Vincart

Secrétaire de l'assemblée : Mr Clément

3. Travaux de rénovation **3.1. Aperçu financier de la Copropriété afin d'éclairer l'assemblée sur ses possibilités de décider d'autres travaux.** Pour rappel, commande ARB pour la façade Sud-Ouest : 441.506 € TVAC dont 2.438 € de supplément. Facturé et payé en 2023 : 95% de 441.506 € TVAC = 419.432 € TVAC. A retenir, il faudra encore payer 5% à la réception définitive fin 2024 : 22.075 €

Fonds de réserve au 31-12-2023	389.981 €
Dotation au fonds de réserve 1T 2024	46.662 €
Dotation au fonds de réserve 2T2024	46.662 €
Dotation au fonds de réserve 3T2024	46.662 €
Dotation au fonds de réserve 4T2024	46.662 €
Solde 5% réception définitive façade Sud Ouest	-22.075 €
Coût travaux façade studios Nord-Est TVAC	-461.582 €
Remise obtenue sur façade studios Nord-Est TVAC	9.231 €
Honoraires architecte TVAC façade studios Nord-Est	-30.250 €
Coût travaux balcons façade avant TVAC	-92.405 €
Remise obtenue sur façade avant TVAC	1.847 €
Honoraires architecte façade avant TVAC	-6.050 €
Total estimé disponible au 31/12/24	-24.655 €

Solde négatif correspondant au non financement de la phase d'étude de l'architecte en 2022..

soit 20.812E TVA (21%) et autre frais avis pompiers, ...

3.2. Pour rappel, travaux réalisés (fin 2023) : rénovation de la façade de studios (hors pignon), côté sud-ouest

3.3. Suite à la décision de l'assemblée générale du 14/06/23 : Rénovation simple de la seconde façade de studios (hors pignon, côté nord-est et des balcons de la façade avant (trumeau central), côté avenue. Travaux en cours.

Monsieur Trobbiani, architecte, expose en assemblée les états d'avancement du chantier et répond aux questions.

Travaux complémentaires mis aux votes, suite état des lieux et état avancement chantier Votes 2/3

Avec financement sur Fonds de Réserve.

Le poste trappe en Alu est compris dans l'offre et n'est donc pas un supplément

2.015		Démontage, évacuation, pose de nouvelles trappe de secours en Alu 3mm + réparation et ragréage	QF	pièce	19,00	479,00 €	9 101,00 €
-------	--	--	----	-------	-------	----------	------------

Avenants soumis au vote de la présente assemblée :

AVENANTS						
2.019	démolition du revêtement et de la chape jusqu'à atteindre le support sous adjacent 30%	QF	m ²	-22,00	85,00 €	-1 870,00 €
2.020	Évacuation des terrasses encombrées	QF	forfait	1,00	750,00 €	750,00 €
2.021	Démolition de 2 chapes + évacuation des gravas + mur en brique (4 hommes x 3 jours x 8 heures)	QF	heure	96,00	60,00 €	5 760,00 €
2.022	Réparation des pieds de garde-corps	QF	pièce	46,00	78,00 €	3 588,00 €
2.023	Remplacement des rivets manquants ou endommagés	QF	pièce	206,00	15,70 €	3 234,20 €
3.014	Traitement des ciels de terrasses	QF	m ²	0,00	35,00 €	0,00 €
Travaux sur les séparations de terrasse						
2.024	Réparation des fixations des séparations de terrasses	QF	pièce	30,00	98,00 €	2 940,00 €

3.3. Travaux complémentaires mis aux votes, suite état des lieux et état avancement chantier rénovation façades « studios » avec financement par le Fonds de Réserve.	Oui	3099	89,70%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	356	10,30%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3455	-	
	Abstention	106	-	
NON	Mme Dos Santos (84), Mme Konopko, Mme Van Wienen, Mr Dos Santos (191), Mr Fourmestaux, Mr Iqtifan, Mr Joiris			
ABSTENTION	Dhr Mechele, Mr-Mme Attar-Dupont			

Trappes Choix matériaux : Aluminium	Oui	1593	50,85%	Majorité absolue (50%+1)
	Non	1540	49,15%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3133	-	
	Abstention	428	-	
NON	Algizaowi-Gilain, Chary-Mine, Mme Berghmans, Mme Cucinotta-Capette, Mme De Becker, Mme Deleener, Mme Hantkan, Mme Hoes, Mme Maurcot, Mme Patinha, Mme Scie, Mr Deniclaus, Mr Divry, Mr et Mme Bakali-Touil, Mr et Mme Hanssens - Guyaux, Mr Ingels, Mr Kubiak, Mr Oumeziane, Mr Rogiers, Mr Van der Veken, Mr Vincart, Mr-Mme Presgurwic-Kupfermunz			
ABSTENTION	Dhr Mechele, Dhr Verdoodt-Keppens, Mme Konopko, Mme Van Wienen, Mr et Mme Haye - Deni, Mr Fourmestaux, Mr Joiris			

Remarque importante :

L'architecte informe l'assemblée générale qu'à la suite des observations sur le chantier, il s'avère que plusieurs couvre-murs sont totalement désolidarisés en pied de garde-corps et doivent être évacués. Leurs évacuations révèlent que les fixations des pieds de garde-corps sont fortement corrodées. Dès lors des mesures conservatoires sont à prendre en déplaçant et renforçant les fixations des pieds de garde-corps. Il insiste sur le fait que seul le remplacement complet de l'ensemble des garde-corps est la seule solution valable, et qui présente suffisamment de garanties. Les mesures conservatoires doivent être considérées comme provisoires.

Aussi, il est recommandé de ne pas s'appuyer de manière anormale sur les balustrades (garde-corps). De plus, tout propriétaire estimant que sa partie de balustrade (garde-corps) devrait être plus sécurisante, doit en informer le syndic, au plus vite, pour profiter du chantier en cours, et voir comment la consolider.

A titre d'information, voici l'estimation du coût de remplacement des garde-corps de la façade latérale côté gauche, soit 314.480€ TVAC (détails ci-dessous), c'est-à-dire 68% en plus de la commande actuelle (461.582€)

Remplacement des gardes corps							
4.021		Evacuation des gardes corps	QP	m ¹	524,60	29,00 €	15 213,40 €
4.022		Fermeture des trous laissés	QP	pièce	280,00	39,00 €	10 920,00 €
4.023		Fourniture et pose de nouveaux gardes corps en Alu thermo laqué de même style que ceux existants	QP	pièce	524,60	319,00 €	167 347,40 €
4.024		Remplacement des séparations de terrasse	QP	pièce	80,00	1 290,00 €	103 200,00 €

4. Information & évaluation des contrats des prestataires de la Copropriété

4.1. Punaises de lit :

Nouvelle procédure depuis avril 2023 : passage des techniciens de Rentokil tous les jeudis de 12h à 14h30 (hors jours fériés), dans les logements ayant fait préalablement une demande de traitement. Les personnes souhaitant l'intervention de Rentokil doivent donc en aviser le concierge ou le syndic.

Même si cela est affiché à l'immeuble, merci aux Copropriétaires louant leur bien d'en informer leurs locataires, en insistant auprès d'eux de se manifester absolument en cas de présence ou même de suspicion de punaises. Ne pas craindre la facture privative svp en cas de traitement car le coût est global ou forfaitaire par le contrat, indépendamment du nombre de traitements. Le contrat de Rentokil est arrivé à échéance le 31/03/2024.

Coût du nouveau contrat 2024 de Rentokil : 18.939€ tvac/an. Soit une augmentation de +/- 10,40€ tvac /mois/appartement.

4.2. Assurance Incendie

4.2.1. En raison de la forte sinistralité, à partir du 01/10/23 :

Exclusion des dégâts des eaux provenant de l'installation de chauffage & rappel de la franchise d'application pour tout autre dégât des eaux : 1450€

4.2.2. Vu ce qui précède, notre forte recommandation pour tout propriétaire louant son bien : vérifier chaque année que **son/sa locataire soit en ordre d'assurance RC locative**, à défaut de devoir supporter pleinement la franchise (1450 €) en cas de sinistre.

Remarque de l'assemblée : pour la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025, mise au vote pour la souscription d'une couverture « abandon de recours locataires ».

4.3. Jardinier Le jardinier n'est plus la Rose des Jardins (n'a pas donné satisfaction), mais est Broeckaert (à +/- même coût)

5. Energie et tenue du budget courant

5.1. Résultat de la cogénération placée par Wattmatters

Synthèse Année 3:

- A. Bilan électrique : gain de 15.293 € sur les factures d'électricité
 B. Bilan chaleur et gaz : gain de 11.883€ sur les factures de gaz
 C. Bilan cogénération et performances : 5.950 heures et rendement de 100%
 E. Bilan financier : gain net de 28.900 €
 F. Conclusions : Très belle année d'exploitation pour l'ACP Porte de Paris !

5.2. Obligation de la comptabilité énergétique

Emettre un rapport détaillé de comptabilité énergétique est en effet une obligation légale à Bruxelles depuis 2018 suivant l'extrait du Moniteur belge ci-joint.

Le rapport permet d'aider les copropriétés à réduire leur consommation énergétique dans le temps en leur fournissant une information continue (chaque année = un rapport).

Les objectifs du législateur sont les suivants :

- Détecter les surplus de consommation et dysfonctionnements selon l'historique de consommation.
- Suivre les consommations et les comparer à d'autres unités de bâtiment similaires
- Etablir un budget énergie
- Surveiller l'impact environnemental

Le prix convenu par rapport est le suivant :

- Rapport complet (chaudière commune supérieure à 500 kW de puissance) : 650 € HTVA

Comptabilité énergétique au coût de 650eur htva	Oui	2993	90,40%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	318	9,60%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3311	-	
	Abstention	144	-	
NON	Mme Dos Santos (84), Mme Grignard, Mme Tudor, Mr Dos Santos (191), Mr Iqtifan, Mr-Mme Attar-Dupont			
ABSTENTION	Mme Van Wienen, Mr Fourmestraux, Mr Joiris			

5.3. Informations concernant le coût du gaz - Contrat actuel du gaz

Le syndic suit tous les trimestres l'évolution du coût du gaz, afin d'adapter le contrat en cours.

5.4. Budget annuel (énergie, charges courantes, fonds de réserve) – Détermination des appels mensuels

Budget ANNUEL 2023					
Charges courantes:		373.004 €			
Provisions complémentaires gaz depuis février 2023:		188.870 € (= 11 mois x 17.170€/mois)			
Total budget annuel 2023 pour charges courantes:		561.874 €			
* prix évalué en novembre 2022, au moment de l'envoi de la convocation à la première séance de l'AGE du 05/12/2022					
Pour une année complète: 12 x 17.170€ = 206.040€					

Information sur la répartition actuelle de vos mensualités :

Votre quotité (sur 10.000èmes)	Votre provision mensuelle actuelle pour charges courantes	Votre quote-part mensuel actuel au fonds de réserve	Votre mensualité actuelle totale
36	173,90	55,99	229,89 €
38	183,60	59,11	242,71 €
40	193,27	62,22	255,49 €
45	217,44	69,99	287,43 €
53	256,09	82,44	338,53 €
55	265,74	85,55	351,29 €
220	1063,00	342,19	1.405,19 €

Nous proposons à l'assemblée de voter sur les mensualités de la Formule 1 ou de la Formule 2 ci-dessous avec application au 01/07/24.

Approbation sur l'appel mensuel, selon votre quotité, repris au tableau ci-après, à partir du 1/7/24 ?**FORMULE 1 : Nouveaux appels mensuels avec diminution de la mensualité totale**

Cette formule baisse votre provision pour charges courantes et augmente quelque peu votre dotation à la Réserve afin d'arriver fin 2024 à un Fonds de Réserve estimé = à +/- 5000 € (hors imprévus).

Votre quotité (sur 10.000èmes)	Votre provision mensuelle pour charges courantes	Votre quote-part mensuel au fonds de réserve	Votre mensualité totale
36	142,08	64,99	207,07 €
38	150,03	68,61	218,64 €
40	157,93	72,22	230,15 €
45	177,67	81,24	258,91 €
53	209,26	95,69	304,95 €
55	217,14	99,30	316,44 €
220	868,60	397,19	1.265,79 €

OU Approbation sur l'appel mensuel, selon votre quotité, repris au tableau ci-dessous, à partir du 1/7/24 ? FORMULE 2 : Mensualités totales INCHANGÉES/2023

Cette formule baisse votre provision pour charges courantes et augmente votre dotation à la Réserve afin d'arriver fin 2024 à un Fonds de Réserve estimé à $(-24.655 + 24.390 \times 6 - 2 \times 46.662)$: +/- 28.365 € (hors imprévus).

Votre quotité (sur 10.000èmes)	Votre provision mensuelle pour charges courantes	Votre quote-part mensuel au fonds de réserve	Votre mensualité totale
36	142,08	87,81	229,89 €
38	150,03	92,68	242,71 €
40	157,93	97,56	255,49 €
45	177,67	109,76	287,43 €
53	209,26	129,27	338,53 €
55	217,14	134,15	351,29 €
220	868,60	536,59	1.405,19 €

5.4. Mensualités pour charges & dotations au fonds de réserve:	A. FORMULE N° 1 : Nouveaux appels mensuels avec diminution de la mensualité totale. Cette formule baisse votre provision pour charges courantes et augmente quelque peu votre dotation à la Réserve	233	6,67%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. FORMULE N° 2 : Mensualités totales INCHANGÉES/2023. Cette formule baisse votre provision pour charges courantes et augmente votre dotation au fonds de réserve	3258	93,33%	La formule n°2 a obtenu la majorité.
A – Formule n° 1 - OUI	Mr Joiris, Mme Kalyuzhnaya, Mme Tudor, Mr et Mme Haye - Deni, Mr Iqtifan			
B – Formule n° 2 - OUI	Mme Karulaje, Mme Patinha, Mr Ingels, Mr Pereira Da Silva, Mr Kubiak, Maes-Lopez Cueto, Mme Grignard, Mr Deniclaus, Mme El Mouatassim, Mme Hantkan, Chary-Mine, Dhr Wester, Mme De Becker, Mme Brullez, Mme Berghmans, Mr Grasso, Mme Scie, Mme Dos Santos (84), Mr-Mme Attar-Dupont, Mme Piens, Mr-Mme Presgurwic-Kupfermunz, Mr et Mme Hanssens - Guyaux, Dhr Verdoodt-Keppens, Mr Rogiers, Mme Puttemans, Mr Oumeziane, Mme Desmedt, Mr De Bock, Mr et Mme Bakali-Touil, Mr Guggenbuhl, Mme Deleener, Mr Vincart, Mme Hoes, Dhr Luyckx, Mr Dos Santos (191), Mr Delhay, Mr Herin, Mr Rakotomalala, Mme Wattiez, Mme Napp, Mr Divry, Al Maktari, Mr Van der Veken, Algizaowi-Gilain, Mme Haas, Mme Maurcot, Mme Cucinotta-Capette, Dhr Van Beek, Mr Fourmestiaux, Mr et Mme DAVIDCOM SRL (Salubaga - Iraz), Mme Konopko			
ABSTENTION	Mme Van Wienen, Dhr Mechele			

CONCLUSION : Maintenez s'il vous plaît votre ordre permanent mensuel, qui reste inchangé. Merci !

5.5. Point à la demande d'un Copropriétaire : modification de la répartition gaz pour le chauffage et la chauffe de l'eau

La répartition des charges de gaz se fait comme suit : 20% de frais collectif , 80% de frais individuel
C'est-à-dire que 20% des frais totaux se répartissent au prorata des quotités et non selon la consommation individuelle.

Mise au vote de la répartition du coût du gaz

Vote 4/5ème

0% de frais collectif , 100% de frais individuel

Ou 10% de frais collectif , 90% de frais individuel

5.5. Accord pour la modification de la répartition des factures de gaz pour le chauffage et la chauffe de l'eau sanitaire (actuellement : 20% de frais collectifs , 80% de frais individuels)	Oui	2773	77,87%	Majorité des 4/5 (80%)
	Non	788	22,13%	La résolution est rejetée, la majorité des 4/5èmes des voix (80%) n'ayant pas été obtenue.
	Voix exprimées	3561	-	
	Abstention	0	-	
NON	Al Maktari, Chary-Mine, Dhr Luyckx, Dhr Van Beek, Maes-Lopez Cueto, Mme Desmedt, Mme Hoes, Mme Puttemans, Mme Van Wienen, Mr De Bock, Mr et Mme Bakali-Touil, Mr Grasso, Mr Iqtifan, Mr Oumeziane, Mr Pereira Da Silva, Mr Rakotomalala, Mr Vincart			
ABSTENTION	-			

6. Situation financière de l'association des copropriétaires

Information donnée en assemblée sur le nombre de Copropriétaires remis en procédure de recouvrement et le montant total des arriérés correspondant.

6.1. Rapport du Commissaire aux Comptes 2023, Mr Ingels

Monsieur Ingels a vérifié la comptabilité, en confirme son exactitude et invite l'assemblée à approuver les comptes.

6. 2. Approbation des comptes de l'association de l'exercice 2023

Vote ½

6.2. Approbation des comptes de l'exercice 2023	Oui	3116	98,33%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	53	1,67%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3169	-	
	Abstention	428	-	
NON	Mme Van Wienen			
ABSTENTION	Dhr Mechele, Mme Brullez, Mme Dos Santos (84), Mme Kalyuzhnaya, Mr Dos Santos (191), Mr Grasso, Mr Iqtifan, Mr Joiris, Mr-Mme Attar-Dupont			

7.1. Décharges au Conseil de Copropriété et élection de ses membres

Vote 1/2

Le conseil est composé par : Président : Monsieur Vincart ; Assesseurs : Madame Berghmans et Monsieur Van der Veken.

7.1.1. Décharges au Conseil de Copropriété	Oui	3101	93,60%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	212	6,40%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3313	-	
	Abstention	284	-	
NON	Mme Dos Santos (84), Mme Van Wienen, Mr Dos Santos (191), Mr et Mme Haye - Deni			
ABSTENTION	Dhr Mechele, Mme Brullez, Mme El Mouatassim, Mme Kalyuzhnaya, Mr Iqtifan, Mr-Mme Attar-Dupont			
7.1.2. Election des membres du conseil de copropriété	Oui	2940	96,52%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	106	3,48%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3046	-	

	Abstention	551	-	
NON	Mme Van Wienen, Mr et Mme Haye - Deni			
ABSTENTION	Al Maktari, Dhr Luyckx, Dhr Mechele, Dhr Van Beek, Mme Brullez, Mme Dos Santos (84), Mme Kalyuzhnaya, Mr De Bock, Mr Dos Santos (191), Mr Iqtifan, Mr Rakotomalala, Mr-Mme Attar-Dupont			

7.2. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes, Monsieur Ingels

Vote ½

7.2. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes, Monsieur Ingels	Oui	3313	98,43%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	53	1,57%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3366	-	
	Abstention	231	-	
NON	Mme Van Wienen			
ABSTENTION	Dhr Mechele, Mme Brullez, Mme Kalyuzhnaya, Mr Iqtifan, Mr-Mme Attar-Dupont			

8. Accès au local vélo

Approbation pour l'accès par le badge de la porte d'entrée, supposant des frais communs d'installation, offre de Highsystem (disponible sur Mysyndic) : 3891 € TVAC

Vote 2/3

8. Accès au local vélos : Approbation pour l'accès par le badge de la porte d'entrée, supposant des frais communs d'installation, offre de Highsystem : 3.891 € TVAC	Oui	2591	79,94%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	650	20,06%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3241	-	
	Abstention	356	-	
NON	Mme Karulaje, Mme Napp, Mme Tudor, Mme Van Wienen, Mme Wattiez, Mr et Mme DAVIDCOM SRL (Salubaga - Iraz), Mr Fourmestraux, Mr Grasso, Mr Herin, Mr Joiris			
ABSTENTION	Dhr Mechele, Dhr Verdoodt-Keppens, Mme Brullez, Mme Kalyuzhnaya, Mme Konopko, Mr Iqtifan			

Un copropriétaire renseigne l'Assemblée que l'offre pourrait être moins onéreuse en changeant le cahier des charges. Le syndic tentera d'obtenir cela du fournisseur.

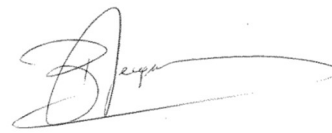
9. Règlement d'ordre intérieur : « Tranquillité »

Rappel et confirmation des heures (22h00-8h00) où il n'est plus toléré de créer des nuisances sonores.

10. Signature du procès-verbal

Pour une raison de facilité de lecture, le procès-verbal rédigé en assemblée est ici dactylographié. Ce procès-verbal est en tout point similaire à son original qui est consigné en notre agence. La séance est levée vers 20h30.

En vous remerciant pour la confiance témoignée, en restant à votre disposition, recevez, chers Copropriétaires, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Madame Berghmans, Monsieur Vincart,
Monsieur Van der Veken, Monsieur Ingels
B. Jacqmain, D. Waegenaer