



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE (2eme séance) DU 20 juin 2023.

Les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence Monnet II
 (Numéro d'entreprise 0850.132.645) se sont réunis en assemblée générale ordinaire en la salle Vita
 de la Basilique de Koekelberg à 1081 Bruxelles.
 Les convocations ont été adressées par le syndic suivant la lettre du 01/06/2023.

1. Validité de la convocation – vérification des procurations – détermination du quorum – validité de l'assemblée.

M. Legrand souhaite la bienvenue à l'assemblée et remercie les propriétaires de leurs présences. La
 séance est ouverte à 18h30.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et sera annexée au livre des procès-
 verbaux. Les 36 propriétaires présents et/ou valablement représentés sur 151 propriétaires forment
 2440 quotités sur 10.000.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans
 la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (art.3.88 du
 code civil) et aux stipulations de l'acte de base.

Les exposés et débats se feront principalement en français, mais toutes les personnes pourront
 intervenir à tout moment dans leur langue usuelle FR/NL ; il leur sera répondu de la même façon.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue).

Aucune candidature n'est proposée.

Monsieur Legrand, administrateur de la SRL LAMBIMO, syndic assure le secrétariat.

3. Action en justice éventuelle concernant le procès-verbal de l'assemblée générale du 01/09/2022 en vertu de l'article 577-9§2 du Code Civil.

Ce procès-verbal n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le délai légal suspensif de 4 mois devant la
 juridiction compétente.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Le syndic signale que le commissaire aux comptes a procédé au contrôle des comptes de l'exercice.
 Mme Puffet déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces
 et des écritures et avoir effectué son contrôle avant l'édition des décomptes trimestriels de charges.

Elle atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité. Son rapport a été mis en ligne sur
 l'intranet de l'immeuble

SYNDIC - GESTION D'APPARTEMENTS

Les décomptes individuels, balance des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les dépenses de l'exercice ont représenté 458.339 € contre 385.624 € pour l'exercice précédent dont 220.141 € pour le gaz contre 142.262 € pour 2021 (77.879 € d'augmentation du prix du gaz).

Les dépenses « courantes de l'immeuble hors poste gaz restent constantes).

A la clôture au 31/12/2022, les copropriétaires étaient créanciers de la copropriété pour 49.162 € (voir balance client clôturé au 31/12/2022).

Le Fonds de Réserve représentait 250.246 €. Le Fonds de Réserve « Garde corps » représentait 1457 € et le Fonds de roulement représentait 37.184 € au 31/12/2022.

L'encaisse bancaire du compte épargne représente 329.836 €.

5. Etats des procédures judiciaires en cours.

Dossiers des propriétaires où la copropriété est demanderesse : il s'agit des procédures engagées contre les propriétaires débiteurs. Durant l'exercice 2019, 11 dossiers sont suivis par l'avocat de la copropriété. Deux nouveaux dossiers ont été ouverts en 2019.

- Barba-popovici : Poursuite de la procédure engagée en 2018 et jugement favorable à la copropriété en 05/2019.
- Calleja : dossier ouvert chez Arag.
- Janssens : dossier en récupération chez le notaire.
- Marsou : La procédure de mise en vente publique du bien réalisée en mars 2016 n'a pas permis la récupération de la dette vu le nombre impressionnant de créanciers privilégiés. La copropriété a obtenu un jugement en 2017 puisque le propriétaire est toujours domicilié à l'immeuble. Le syndic demande l'accord pour poursuite de la procédure à l'étranger qui vivrait en Espagne. Accord pour la poursuite de la procédure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.
- Lisalili : nouvelle procédure de 02/2020. Apurement mensuel de la dette.
- Mirza : poursuite de la procédure de vente publique mais suspension suite au paiement mensuel du propriétaire.
- Ramzam. Vente publique introduite par la copropriété.
- Sene Fatou : nouvelle procédure de novembre 2022.
- Sylla : Poursuite de la procédure.

Le syndic rappelle la possibilité aux propriétaires de verser anticipativement à l'appel trimestriel tout montant en utilisant systématiquement la communication structurée reprise sur les factures.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre les procédures actuellement en cours, de ratifier les actes posés. L'Assemblée Générale confirme à l'unanimité le mandat aux avocats et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

6. Liquidation des inventaires de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022.

6.1 : Explication des postes du bilan.

Néant.

6.2 : Approbation des inventaires de l'exercice écoulé.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les inventaires de l'exercice 2022 et leurs répartitions individuelles

6.3 : Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge aux membres du conseil. Tous les propriétaires votent pour à l'exception de M.Tempel qui vote contre.

6.4 : décharge à donner au commissaire aux comptes.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité à Mme Puffet, commissaire aux comptes.

6.5 : Décharge au syndic pour l'exercice l'exercice écoulé.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour les inventaires de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022. Tous les propriétaires votent pour à l'exception de M.Tempel qui vote contre.

7. Elections statutaires (majorité absolue):

7.1 : Election du nouveau conseil de copropriété.

Le syndic rappelle la mission du conseil de copropriété définie par la loi.

M.Tempels propose sa candidature.

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale (vote 1 – voir résultats et dépouillement en annexe) n'accepte pas la candidature.

Mme Drot continuera à faire le lien technique et humaine.

Les propriétaires remercient le conseil pour son action.

7.2 : Nomination du commissaire aux comptes (professionnel ou propriétaire).

Mme Puffet demande la reconduction de son mandat de commissaire.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale approuve à l'unanimité la candidature de Mme Puffet.

7.3 : Prolongation du mandat de syndic.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale prolonge à l'unanimité le mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Le syndic remercie l'assemblée générale pour sa confiance.

8. Travaux effectués et en cours : (finalisation travaux rénovation chaufferie).

- Nettoyage & curage des égouts – deux fois par an.
- Entretien des extincteurs.
- Traitement contre les cafards.
- Ascenseurs : Contrôle A.I.B. – 2 x / an.
- Réparations à des décharges sanitaires + remplacements.
- Remplacement châssis conciergerie.
- Rénovation chaufferie.
- Remplacement luminaires paliers.

9. Travaux à prévoir au pavillon (majorité des 2/3):

9.1 : Rénovation privative des terrasses arrière et rénovation des parties commune. Dispositions à prendre et décisions à prendre concernant une éventuelle exécution commune des travaux privatifs de la rénovation des terrasses à frais privatifs

Le rapport de l'expert qui a présenté le dossier à l'AG de 2021 et donc le rapport de février 2022 (mise en ligne sur intranet) a exposé la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation dans la globalité ou dans un premier temps d'effectuer un sondage et sécurisation des bétons pour garantir la sécurité des personnes et des biens.

Les avaloirs sont défailants, des défauts d'entretien flagrants, des fissures, etc qui mènent à la corrosion des fers à bétons et à la défaillance du support avec dommages aux ciels de terrasses inférieurs.

L'expert avait déconseillé un travail individuel car les terrasses sont continues et un travail non commun ne garantira pas la pérennité des travaux ainsi que la garantie des travaux.

L'expert avait préconisé une surveillance annuelle du bon entretien des terrasses par l'entrepreneur exécuteur des travaux afin de préserver la garantie de l'entrepreneur.

L'expert avait recommandé d'effectuer sans tarder des travaux d'entretien à l'avant où la situation est actuellement moins préoccupante.

Le syndic rappelle que les terrasses sont **privatives** et doivent être entretenues par le propriétaire des lieux.

RAPPEL : LES REPARATIONS DES DEGRADATIONS AUX CIELS DE TERRASSES, SUITE A VOTRE NEGLIGENCE, SERONT A VOTRE CHARGE !

Justice de Paix d'Anderlecht – 2^{ème} canton, a condamné un copropriétaire de la résidence Luxembourg :

- a) A payer une indemnité de 32.000 Fr. + TVA au propriétaire de l'appartement situé en-dessous du sien.
- b) A prendre les mesures nécessaires pour étanchéiser sa terrasse en faisant effectuer les travaux par un spécialiste dans le mois de la date de signification du jugement.
- c) A payer une astreinte de 10.000 Fr. par 14 jours de retard dans l'exécution des travaux.

Ce jugement se fonde sur l'article 1384 du Code Civil.

Les devis établis sur base du cahier des charges représentent un investissement de 738.104 € TVAC (devis de Rebeton) et 731.811 € TVAC pour Ecoba pour la rénovation des trois colonnes arrière et 257.964 € TVAC (Rebeton) pour une colonne en intégrant la réserve de 5%.

Le montant principal concerne exclusivement les propriétaires des appartements arrière soit +/- 9921 € par appartement pour une colonne. La majoration concerne la réparation des bétons.

Le prix de l'étanchéité représente +/- 125 € le m2. (+/- 11 m2 par appartement) soit 1385 € par appartement pour la partie privative.

La surveillance du chantier par l'expert représente 2100 €/mensuel TVAC.

L'assemblée générale de 2022 avait accepté le principe d'exécution des travaux.

Le vote d'exécution des travaux a été acquis à l'AG de 2022.

Après délibérations et votes (bulletin de vote n5 voir résultats et dépouillement en annexe), l'assemblée générale accepte le principe de l'exécution en une phase.

Les organismes bancaires n'ont pas accepté un financement vu la dette des copropriétaires à la copropriété. Le syndic interpellera la banque pour un prêt à concurrence de 400.000 €

9.2 : Travaux de rénovation de la façade arrière (fixation dalles de parement, réparation des bétons, peinture des châssis.

Les devis ont été mis en ligne sur le site internet de la résidence.

Le devis le plus intéressant de la société Vimar représente un montant total de 212.000 € hors TVA, hors fixation des dalles.

Pour l'Amsterdam, prix de 70.878 € hors TVA scellement des dalles pour 19.140 € hors TVA.

Pour le Strasbourg, prix de 80.349 € hors TVA hors scellement des dalles pour 19.140 € hors TVA.

Pour le Luxembourg, prix de 72.088 € hors TVA hors scellement des dalles pour 19.140 € hors TVA.

Le syndic rappelle que les travaux de réparation des bétons doivent être effectués après remplacement de l'étanchéité privative des terrasses par les propriétaires concernés.

Après délibérations et votes, l'assemblée reporte la proposition à l'unanimité.

9.3 : Situation de la réalisation d'un certificat PEB immeuble avant 2025.

La décision avait été actée mais les textes légaux ne sont pas claires principalement pour les copropriétés.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte la proposition à l'unanimité.

9.4 : Travaux divers (ne peut faire l'objet de décisions importantes).

Néant.

10 : Travaux futurs éventuels à prévoir au pavillon (majorité des 2/3).

Il s'agit de proposition dont l'étude est éventuellement demandée en fonction de la nouvelle loi sur la copropriété.

10.1 : Travaux de rénovation des façades et peinture des châssis privatifs.

A prévoir dans le cadre des travaux d'entretien mais qui reste du domaine privatif pour les châssis.

10.2 : Rénovation et isolation de la toiture.

A prévoir dans le cadre des mesures environnementales.

10.3 : isolation des façades.

A prévoir dans le cadre des mesures environnementales.

11 : Travaux à prévoir au Parc (majorité des 2/3).

11.1: Situation des dossiers de placement d'une grille à l'entrée du sentier de Moranville.

Les votes de 2016 favorables à la proposition restant acquis pour le pavillon 2, il n'y a pas lieu de reconsidérer le sujet.

Il faudra toutefois tenir compte de l'indexation annuelle.

La pavillon 1 avait encore refusé le placement avec Nexity. Le point sera abordé à l'AG de septembre 2023. Le pavillon III l'avait acceptée précédemment.

11.2 : Proposition de faire établir un cahier des charges par un architecte pour la rénovation du parking dont la réalisation s'effectuera par phases.

Le devis de l'architecte JCP architecte a été mis en ligne sur le site internet de la résidence + plan des trois phases projetées.

Le montant des honoraires pour le cahier des charges de la phase 1 représente 13.600 € TVAC.

Il est utopique d'envisager financièrement la rénovation de la totalité du parking.

Après délibérations, l'assemblée générale confirme la proposition acceptée en 2017.

Le pavillon 1 a accepté la proposition en 2018 et le pavillon 3 l'a rejetée en 2019.

11.3 : Poursuite de l'élagage d'entretien des arbres du Parc.

Le syndic propose de poursuivre l'élagage d'entretien annuel des arbres.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte à l'unanimité la proposition.

11.4 : Situation du placement de barrières pour fermeture des accès du parc.

Proposition acceptée pour les pavillons 2 et 3 mais actuellement rejetée par le pavillon 1 d'une courte majorité.

Les pavillons 1 et 2 ayant accepté l'étude, le prix pour le placement d'une barrière levante à chaque entrée voiture représenterait un investissement pour 4 barrières de 25.705 € TVAC + +/-6.000 € pour tirer la ligne électrique aux trois entrées.

Le pavillon pourrait utiliser les badges des accès à l'immeuble moyennant l'adaptation d'un émetteur pour +/- 2.000 € par entrée + frais de transfert des données vers les barrières.

L'assemblée générale avait accepté en 2022 le fonctionnement par code pour l'entrée et sortie.

11.5 : proposition de placement de caméras dans le parc.

Après délibérations et votes, l'assemblée générale accepte à l'unanimité la proposition

12. Permis d'environnement. Placement d'abris vélos dans le Parc aux emplacements actuels munis d'arceaux métalliques et obligation par la commune du suivi du chantier par un architecte (majorité des 2/3).

Le permis d'environnement a imposé le placement de 3 box vélos dans le parc et le suivi du dossier par un architecte.

Après examen des fournisseurs, la société Wolters a été retenu (montant de l'investissement hors options de 84.317 € TVAC + 11.376 € hors TVA pour le suivi de l'architecte qui a introduit la demande de permis urbanistique.

13. Dispositions à prendre en matière de finances communes (majorité absolue).

13.1. Proposition de budget de 400.000 €

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité le budget ordinaire de 400.000,00€ présenté par le syndic sous réserve bien évidemment de l'augmentation ou de la diminution du coût énergétique, des frais engendrés par les créances éventuelles des propriétaires et des frais exceptionnels imprévus. Le syndic signale une augmentation significative du coût de l'énergie suite au futur plan national énergétique.

13.2 : Appel de provision trimestriel

Concerne les appels de fonds pour le 4ème trimestres 2022 et le 1^{er} trimestre 2023 et 2eme trimestre 2023.

Le syndic propose de revenir à 9 €.

Répartition des prochains appels.

Pour le 3eme et 4eme trimestre de 2023 -> Appels 9 €.

Pour le 1^{er} trimestre 2024 -> Appels 9 €.

Garages 20.00 € par trimestre (17 x).

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les propositions.

Financement des travaux votés

Après délibérations et votes, l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité le prélèvement des travaux votés précédemment sur le Fonds de Réserve.

13.3. Fixation du montant de l'appel pour le Fonds de Réserve (F.G.R).

Le syndic propose pour le Fonds de réserve, de transférer les 2 €/quotités de l'appel de provision au fonds pour arriver à 3.5 € la quotité pour les trimestres restants en 2023, ainsi que pour le premier trimestre de 2024.

Participation des garages à la dotation du fonds de réserve dans le respect de l'acte de base, soit 10.00 € par trimestre.

Après délibérations et votes (voir bulletins de vote n6 – voir résultat et dépouillement en annexe), l'Assemblée Générale approuve à l'unanimité la proposition.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Le syndic rappelle l'existence de la clause pénale votée par l'Assemblée Générale de 2008 :

« Toute somme due par un propriétaire à la copropriété, qui n'aura pas été réglée à l'échéance indiquée par le syndic dans sa demande de paiement, après l'envoi d'un rappel à la fin du premier mois du trimestre concerné et après une mise en demeure adressée par recommandée, à la fin du deuxième mois du trimestre, avec une échéance de quinze jours sera majorée d'une indemnité forfaitaire de dommage et intérêts de 15% avec un minimum de 125 € à titre de clause pénale.

Après deux trimestres d'appels impayés, le dossier sera automatiquement transmis pour récupération de la dette globale par voie de justice (principal + indemnité).

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Assurance : ethias .

Courtier : Meuwèse. Le syndic signale que le courtier lui verse 5 % de sa commission de courtier pour gestion des dossiers sinistres et présence aux expertises.

Ascenseur : Thyssen.

Organisme de contrôle Ascenseur : A.I.B. Vinçotte.

Electricité et gaz: Engie - Electrabel.

Chauffagiste : Engie- Equans.

Extincteurs : Ansul.

Téléphone : Proximus.

Cafards : D.C.S.

Egouts - plombier: Van Campenhoudt.

Proposition annuelle pour les portes : Az security.

15. Règlement d'ordre intérieur (majorité des 2/3).

15.1 : Mise à jour de l'annexe n°5 du R.O.I .

Au 1^{er} mai 2023 : L'index ABEX : 1032 - Au 1^{er} mars 2023 la franchise 275 € par sinistre hors dégâts des eaux dont la franchise représente 1.252 €.

Le prix des plaquettes reste à 22 €.

16. Mise à l'ordre du jour à la demande d'un occupant ou d'un propriétaire.

Néant.

17. Divers (ne peut faire l'objet de décisions importantes).

Il est recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer copie des décisions qui les concernent à leurs locataires.

RAPPEL : L'assemblée générale de 2011 a décidé à l'unanimité de fixer la période de la 2eme quinzaine de mars avec clôture des comptes de l'exercice au 31 décembre.

En vertu de l'article 3.87 du Code Civil, les demandes d'inscrire des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale annuelle doivent parvenir au syndic au plus tard pour le 9 février. A défaut, elles seront inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante en vertu de l'article 3.87 du Code Civil.

Le syndic rappelle que les décisions prises en séance seront exécutoires après un délai suspensif de 4 mois.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h 50 après lecture des décisions prises en séance.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 3.92).



Président de séance



F. Legrand
Gérant
20 juin 2023



A. Duv



Annexe 1

Immeuble : ACP MONNET II

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 20/06/2023

	Question	%	Oui	Non	Absent		Vote
1		51,00%	875	1 750	85	32,29%	refusé
5		66,77%	2 320	265	0	89,75%	accepté
6		66,77%	2 040	505	0	80,16%	accepté

Prop	1	5	6
AARAB IMANE			C
AKIF R. - RONDEUX M.	C		
ANTHOON J-P. - SCHANER S.	C		
BREHM HELGA	C		
BUYLE MYRIAM	C		
CALLEBAUT A. - MALINOWSKA H.	C		
CALLEBAUT ALFONS	C		
DAINVILLE GERARD	C		
DE COCK FRANCIS	A		
DE LANDSHEER LENA	C		
DEVRIENDT D.			
DORIAUX FRANCOISE	C		
DROT ANNE	C		
DUFRASNE G.- SAUSSEZ C.		C	
DUPUIS CAROLE	C		
EL HAJAMI IKRAM			C
FACHQOUL FARAH		C	C
FRANSEN MARTINE			C
GARNIER PASCALE	C		
GERMAIN MARTINE	C		
GÜNDES MARTA	C		C
LAHOUIRI SOREYA	C		
LANOVE c/o VERRALEWECK N.	C		
MAERTENS AUDRIC			
MALASHKINA LINA	C		
MERTENS V. - VIOLA A.	C		
MIEVIS MAGALI	C		
PASHO P. - PASHO L.	C		
PUFFET VINCIANE	C		
RAMZAN - SAHEEN (E.V.3112)		C	
ROCOUR MONIQUE	C		
SCHAUVLIEGE C/O DE MAN DENISE			
SCHAUVLIEGE ERIK			
SKALKA C. - TRENSON J.	C		
SPIEGEL CHARLOTTE			C
TEMPELS P. - CHIOREAN I.			C
VERCUEIL MAGALI	C		
VERHAERT J.- MATERNE P.	C		
VIERENDEELS LOUIS C/O LEWILLE MONIQUE	C		
ZAMOUR-IFAR NAWAL		C	C