

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18.11.2021
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« RESIDENCE JADE »
SISE 1070 ANDERLECHT, RUE DENIS VERDONCK 4
BCE 0568.967.455**

L'Assemblée compte, suivant la liste des présences :

Copropriétaires présents	6	5.445 quotités
Copropriétaires représentés	1	1.093 quotités
Copropriétaires absents	4	3.462 quotités
Totaux	11	10.000 quotités
AG valide en participants	7	63,63 %
AG valide en quotités	6.538	65,38 %

Le 18/11/2021 à 19h00, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE JADE se sont réunis en assemblée générale ordinaire, par téléconférence via l'application ZOOM, sur convocation régulière adressée par syndic GORGUN à tous les copropriétaires.

La liste des présences, dûment validée par enregistrement vidéo à disposition pendant une durée de 4 mois à partir de la présente assemblée et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

Il a été dressé une feuille de présence, annexée à la présente.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération :

L'assemblée générale est valablement constituée dès lors que le double quorum est atteint ;

2. Composition du bureau

Se présente comme présidente de l'assemblée Madame MONNOYE Sarah.

Délibération :

Madame MONNOYE Sarah se présente et est élue à l'unanimité ;

Syndic GORGUN prendra en charge la fonction de secrétaire conformément aux usages ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

3. Election d'un commissaire aux comptes

Délibération :

Monsieur BONNEFOY Nicolas et Madame MONNOYE Sarah sont élus à l'unanimité ;

4. Dossier des malfaçons : état de la procédure judiciaire en cours

Le syndic expose la problématique ainsi que l'état de la procédure judiciaire en cours contre le promoteur : un expert judiciaire a été désigné par le Tribunal mais a refusé la mission pour des raisons de conflits d'intérêt. Le juge devra désigner un nouveau bureau d'expertise. L'appel pour le financement de l'expertise a déjà été lancé, il n'y aura pas d'appel supplémentaire.

Madame MONNOYE : est-ce qu'on part gagnant ?

Le syndic : l'expert judiciaire déterminera les fautes, les causalités avec le dommage et l'étendue du dommage de manière chiffrée. Une fois le rapport de clôture déposé au Tribunal (1 an), le juge statuera.

Délibération :

n/a ;

5. Dossier SOS ROOF (plateforme)

Le syndic expose que les factures SOS ROOF n'ont pas été apurées car le travail était mal fait. Malheureusement, nous avons succombé en justice.

Monsieur BONNEFOY : je ne peux pas rester avec ce toit qui risque de s'envoler, il faut intervenir car on ne peut pas attendre l'expertise judiciaire.

Syndic : je vais demander au couvreur OZAN pour voir s'il peut intervenir gracieusement parce qu'il était intervenu auparavant (mars 2021) pour une somme modique et à titre conservatoire.

Délibération :

n/a ;

6. Départ de Madame BERRIYAN (occupant du rdc)

Syndic : Madame BERRIYAN était source de problèmes pour l'immeuble, elle est enfin partie. Actuellement, la sérénité est revenue dans l'immeuble. Je constate que c'est calme depuis quelques mois.

Madame MONNOYE : je le constate aussi. On a des problèmes en moins. Maintenant le fait que les trois appartements du rez-de-chaussée sont loués à des personnes qui n'habitent pas, donne

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

l'impression que l'immeuble est vide et cela attire des personnes inquiétantes. Je pense que les appartements du rez-de-chaussée sont sociaux, ce serait bien si on ouvre la fenêtre de temps en temps pour signaler que c'est occupé.

Syndic : les titulaires des lots du RDC ne peuvent vous aider parce que ce sont les AIS qui gèrent ces appartements.

Monsieur BONNEFOY : avoir tout le temps des volets fermés attire les personnes peu recommandables. Les volets sont fermés parce qu'il y a des domiciliations fictives. Maintenant, le hall n'est plus propre. Madame BERRIYAN s'en occupait avant. Elle restaurait l'ordre en bas. Ce n'était pas facile d'avoir une porte qui claquait.

Syndic : quelles solutions on peut trouver pour pallier ces problèmes ?

Monsieur AYASINEN : à Jette, c'était le même problème et depuis que y a des caméras, plus aucun problème.

Syndic : il y a un problème technique pour l'installation de caméras, le promoteur n'a pas prévu d'emplacement pour faire passer les câbles entre les étages.

Madame MONNOYE : on peut placer de fausses caméras pour être dissuasif, dans un premier temps, on peut juste poser les caméras au garage et au rez-de-chaussée et ce sera déjà dissuasif. Il y a beaucoup d'aller-retours la nuit vers 3 heures du matin, on ouvre la porte et on laisse rentrer n'importe qui dans l'immeuble.

Monsieur BONNEFOY : ce sera plus utile d'avoir des caméras à l'intérieur, il y a des mouvements qui ne sont pas très lucides, il y a des gens qui fument à la cave. Il y a des choses qui se passent. On avait décidé de placer des caméras, il ne faut pas changer d'avis. On ne sait pas qui habite le bâtiment.

Syndic : on propose l'installation de 3 caméras sous réserve des possibilités techniques : 1 caméra à l'entrée intérieur, 1 caméra à l'entrée extérieur et 1 caméra à la cave.

Madame MONNOYE : normalement, des emplacements sont prévus pour la climatisation, on peut utiliser ces gaines également pour la caméra non ?

Syndic : on réquisitionnera le local grillagé pour installer la centrale de la caméra avec un copropriétaire candidat pour intervenir en cas de défaillance technique ou visionnage.

Monsieur VAN CAENEGEM : il faut s'assurer, avant de faire des frais, que les caméras peuvent être installées d'un point de vue légal.

Syndic : nous interrogerons l'installateur de caméras.

Délibération :

- A l'unanimité, l'AG décide d'installer 3 caméras dans l'immeuble sous réserve de possibilité technique : à l'entrée intérieur, à l'entrée extérieur et à la cave ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

-
- A l'unanimité, l'AG désigne comme responsable de la caméra (visionnage en cas d'incident) : Madame MONNOYE à titre principal, en cas d'absence, Madame RAHMANI et subsidiairement, Madame GHITA ;
 - A l'unanimité, l'AG décide de procéder à un appel spécial pour les frais d'installation de caméras ;

7. Usage des emplacements de parkings : rapport de l'expert Monsieur DE GERADON

Le syndic expose la problématique et précise que selon le rapport de l'expert Monsieur DE GERADON, il est interdit de faire usage de ces emplacements de parking notamment en raison des problèmes d'aération.

Monsieur BONNEFOY : des gens placent leur véhicule devant le garage sous motif qu'il n'y a plus de places de parking. Lorsqu'on parle de garage, j'ai fait appel à vous pour le nettoyage. Ne craignez pas d'appeler Monsieur GORGUN quand il y a un problème. Tout le monde m'a dit pendant 1 mois que le garage est sale, j'ai appelé le syndic et il a fait le nécessaire. Idem pour le graffiti, il faut le signaler. Si vous voyez une voiture qui n'est pas à nous devant le garage, mettez un rappel et un moment, il faut arrêter de rigoler et faire dépanner la voiture.

Syndic : il est toujours possible de faire installer des potelets.

Monsieur AYASINEN : est-ce qu'on peut afficher les plaques d'immatriculations à l'extérieur du garage pour permettre uniquement les titulaires de ces plaques de stationner devant ?

Madame MONNOYE : pour moi, ce n'est pas une bonne idée car on donne l'exemple au voisin, il faut que l'entrée du garage soit libre. Rien n'empêche qu'occasionnellement, une voiture peut être placée en haut du garage et de sortir le lendemain matin et tant que la voiture n'est pas dans le fond, il n'y aura pas de problème d'aération mais surtout, il ne faut pas garer devant. Maintenant, il y a un renforcement de l'autre côté et les voitures sont du côté gauche de la rue et dans notre rue, ça passe à droite. Peut-être qu'il faudra en discuter avec la commune. Depuis quelques temps, il y a constamment quelqu'un devant le garage alors que ça devrait être occasionnel.

Madame RAHMANI : Madame MONNOYE n'a pas tort par rapport en renforcement, ce serait plus logique que les voitures soient garées de l'autre côté. Il faudrait d'abord interroger la commune avant de prendre des mesures.

Délibération :

n/a ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

8. Portail garage : 1déprogrammation du système par un copropriétaire 2**souscription contrat d'entretien**

Syndic : les copropriétaires m'ont indiqué que la porte du garage ne fonctionne plus mais le copropriétaire à l'origine de la déprogrammation est intervenu pour le portique et a fait le nécessaire. A cette occasion, il peut être prévu un contrat d'entretien (télécommande, etc...).

Madame MONNOYE : on doit racheter des télécommandes ?

Syndic : vous pouvez les garder mais en cas de perte, il faudra en racheter chez lui.

Monsieur BONNEFOY : je ne crois pas que tous les jours cette porte sera en panne, est ce que ça en vaut la peine de souscrire ce contrat d'entretien, est-ce que ça en vaut la peine si un copropriétaire s'y connaît un peu.

Madame RAHMANI : moi je pense que ce sont des dépenses inutiles parce que des problèmes, on en n'a pas chaque mois, ni chaque année en sachant que lorsqu'il y a un souci, ça ne coûte que 160 €.

Syndic : avec les portes des garages, ce sont les ressorts qui causent généralement des problèmes, le coût de remplacement coûte généralement 500 € pour 25.000 ouvertures de garage. Mais chez vous, vous êtes censé ne pas faire usage de ces emplacements de parking, la porte n'est pas censée être régulièrement utilisée, je propose d'ajourner ce point pour voir si c'est nécessaire.

Délibération :

L'AG ajourne ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire ;

9. Interventions diverses :

1intervention couvreur OZAN sur les rebords de la plateforme**

2ouverture d'un dossier sinistre suite plainte de la voisine (humidité)**

3tags mauves sur la porte du garage, intervention société de nettoyage**

4affaissement trottoirs RUE DENIS VERDONCK (signalé à FIXMYSTREET)**

5ajout d'1 détecteur dans les garages & vérification de ceux trouvant aux étages**

1. Le syndic expose qu'il a été contacté par Monsieur BONNEFOY pour une intervention urgente, le nécessaire a été fait.

2. Le dossier sinistre est suspendu car les experts des assurances ne se sont pas présentés lors de la deuxième visite.

Monsieur BONNEFOY : j'ai bloqué mon agenda pour eux et ils ne sont pas venus, pour moi le dossier est clos, il ne faut pas qu'ils viennent pleurer.

Syndic : j'ai clos le dossier et je n'ai pas été sollicité, je présume que le problème est réglé du côté des voisins.

Monsieur BONNEFOY : ils ont fait recouvrir leur toit mais ça n'a pas été fait dans les règles de l'art et des infiltrations trouvent sans doute leur origine là.

3. Les tags ont été enlevés.

Monsieur BONNEFOY : la société de nettoyage a fait du bon travail.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

4. Madame MONNOYE : personne n'est encore intervenu malgré le signalement du syndic.

Monsieur BONNEFOY : je pense que l'évacuation d'eau qui part de notre bâtiment sous le trottoir, je crains qu'on nous désigne comme responsable en cas d'incident devant notre trottoir.

Syndic : pour cet affaissement, lors de l'expertise judiciaire, je lui montrerai le trottoir pour qu'il l'inclut dans son rapport.

5. Compte-rendu.

Monsieur BONNEFOY : quelqu'un a arraché la porte, j'en ai marre de payer pour ces frais. C'est aberrant car même en cas d'installation de caméras, il faut payer d'une manière ou d'une autre. Si quelqu'un veut rentrer, il suffit de donner un coup de pied à l'entrée. De même l'ascenseur, j'ai l'impression qu'on s'amuse à le dégrader, je me pose des questions, qui s'amuse à faire ça ? On est qu'à dix, il faut un peu de savoir vivre. Ce bâtiment est assez vétuste et on doit perdre notre temps avec des petits problèmes.

Monsieur BONNEFOY : La lumière de l'escalier vers la cave reste toujours allumée, idem pour le local technique où je trouve des cigarettes, il y a quelques choses qui ne va pas. Je veux que ce bâtiment reste propre.

Syndic : pour le -1, le technicien est intervenu et m'avait part d'un détecteur très sensible.

Madame MONNOYE : il n'a qu'à installer un détecteur moins sensible dans ce cas. On avait dit que la porte de l'ascenseur s'ouvre et c'est cela qui active la lampe mais même quand on arrive au 0, porte fermée, la lampe est ouverte, ça va exploser la facture.

Syndic : je demanderai au technicien de remplacer le détecteur.

Délibération :

n/a ;

10. Petits travaux : montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Délibération :

A l'unanimité, l'AG décide qu'à partir de 1.000€, le syndic sollicitera au moins deux devis avant de faire entreprendre des travaux ;

11. Proposition de modification des dates de l'exercice comptable (01.07 → 30.06)

Délibération :

La résolution est adoptée à l'unanimité ;

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

12. Approbation des comptes

1** 01.01.2019 > 31.12.2019

2** 01.01.2020 > 30.06.2020

3** 01.07.2020 > 30.06.2021

Syndic : Monsieur DEKANDELAER, commissaire aux comptes est absent. Les comptes ne peuvent être validés à l'aveugle.

Délibération :

A l'unanimité, l'AG ajourne ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire ;

13. Présentation du budget 2022

LIBELLE	ECHEANCE	MONTANT	MENSUALITE
ASCENSEUR ENTRETIEN - ATM LIFT	Annuelle	800	66,67
ASCENSEUR CONTRÔLE - ELECTRO	Annuelle	260	21,67
POLICE INCENDIE - VIVIUM	Annuelle	730	60,83
ELECTRICITE - ELECTRABEL	Mensuelle	120	120
EAU - VIVAQUA	Mensuelle	20	20
NETTOYAGE - HAUSER SERVICE	Trimestrielle	600	200
BANQUE - KBC	Annuelle	50	4,17
FRAIS POSTAUX - BPOST	Annuelle	120	10
FRAIS D'ADMINISTRATION	Mensuelle	380	380
ENTRETIEN EXTINCTEURS - BGS	Annuelle	80	6,67
ENTRETIEN DIVERS	Annuelle	800	66,67
		11480,16	956,68
		€/an	€/mois

Délibération :

A l'unanimité, l'AG adopte le budget 2022 ;

14. Constitution d'un fonds de réserve légal

Délibération :

La résolution est adoptée à 57,54 % ;

Pour : M. VAN CAENEGEM, M. ZAVALKOVSKI, M. BONNEFOY, Mme MONNOYE

Contre : Mme RAHMANI, Mme GHITA, M. VIROT & AYASINEN (42,46 %)

Abstention : / (0 %)

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

15. Reconduction du mandat de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale

Délibération :

A l'unanimité, l'AG adopte la résolution ;

16. Points divers

1. Extrait du mail de Monsieur KANDELAER (le syndic en fait lecture aux copropriétaires) :

Il n'y a aucun motif de ne pas prévoir une assemblée avec la présence physique des propriétaires.

En décembre 2020 le code civil a été modifié pour permettre d'organiser une telle assemblée par vidéo conférence à une époque où il n'existait pas de vaccin contre la covid 19

Les choses ont changé.

En région bruxelloise, à partir du 16 octobre, les réunions privées de moins de 50 personnes peuvent avoir lieu sans obligation pour les organisateurs de devoir contrôler le certificat save ticket de chaque invité.

Ceux qui ont peur de mourir du covid 19 ou de toute infection ayant pour origine un virus encore inconnu (et ceux qui ont peur de marcher le soir en ville) peuvent s'y faire représenter en donnant procuration à un propriétaire moins peureux et/ou vacciné

Ce n'est pas parce que la loi tolère encore que les AG de copropriétaire peuvent se faire via vidéo-conférence que vous deviez l'organiser ainsi (parce que cela à votre préférence) sans consulter les copropriétaires concernés.

2. Madame MONNOYE : la lampe dans les couloirs du 0 et -1, vous l'aviez acté ? La porte d'entrée se ferme automatiquement, je ne sais pas si c'est voulu ou c'est une erreur dans le mécanisme. Je rappelle qu'il y a une garantie et il faut la faire activer

Syndic : on essaye toujours de faire en sorte que la porte d'entrée se ferme

Madame MONNOYE : il y avait un mécanisme de blocage à 90° avec l'autre porte, ce n'est pas le cas avec cette porte.

3. Monsieur BONNEFOY : veuillez faire attention à ne pas claquer les portes palières et d'autre part, pouvez-vous interroger Monsieur KANDELAER pour voir qui occupe les logements AIS.

4. Madame RAHMANI : il faudrait penser à l'entretien du jardin.

Syndic : j'ai fait condamner ce jardinet car il était occupé par des personnes indésirables. Ce n'est pas actuellement la priorité de faire des frais pour ce jardinet. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

T 02 259 16 77 F 02 706 59 79 info@syndicgorgun.be www.syndicgorgun.be

BCE 0694630262 KBC : BE77 7350 5001 8642

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h50.

Bruxelles, le 18/11/2021.

GÖRGÜN YAVUZ



SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

ACP JADE
Rue Denis Verdonck 4
1070 Anderlecht
0568.967.455

Feuille de présence

Assemblée générale du 18/11/2021

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
M. AYASINEN Mohamed & M. VIROT Olivier Rue Van Soust 18/10 1070 ANDERLECHT	846		OK	1
A10 (783), P5 (63)				
M. VAN CANEGEM Marc Rue Van Soust 18/1 1070 Anderlecht	520		OK	2
A01 (457), P1 (63)				
M. ZAVALKOVSKI David Rue Van Soust 18/4 1070 ANDERLECHT	1093	OK		3
A04 (1030), P3 (63)				
Madame BUCKEN Véronique Rue Henri Maubel 29 1190 Forest	786			4
A02 (786)				
Madame GHITA Camelia Rue Van Soust 18/6 1070 Anderlecht	859		OK	5
A06 (796), P2 (63)				
Madame MONNOYE Sarah Rue Van Soust 18/8 1070 Anderlecht	1074		OK	6
A08 (1074)				
Monsieur BONNEFOY Nicolas Rue Van Soust 18 / 11 1070 Anderlecht	1075		OK	7
A11 (1075)				
Monsieur DEKANDELAER Philippe Rue Henri Maubel 29 1190 Forest	1541			8

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

A03 (712), A09 (829)				
Monsieur MOUHAT Mohamed Rue Van Soust 18/7 1070 Anderlecht	1072			9
A07 (1072)				
Monsieur RAHMANI Kawtar Rue Van Soust 18 1070 Anderlecht	1071		OK	10
A05 (1071)				
SPRL MABEL EXPORT M. MOUHAT Mohamed Avenue Clemenceau 99 1070 Anderlecht	63			11
P4 (63)				
Copropriétaires : 11 Lots : 16	10000			

Nombre de propriétaires présents : 7

Nombre de propriétaires représentés : 1

De: Syndic GORGUN - Bureau de syndic d'immeubles de la part de /o=First Organization/ou=Exchange Administrative Group(FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=00064000EC34A72C
Envoyé: lundi 18 octobre 2021 13:04
À: syndicgorgun@hotmail.com
Objet: ACP JADE / AG / Convocation
Pièces jointes: AG CONVOCATION PREMIERE ZOOM.pdf; AG FICHE PROCURATION.doc; BUDGET 2022.pdf

Chers Copropriétaires,
Mesdames, Messieurs,

Merci de prendre connaissance des annexes.

Bien à vous,
Gorgun

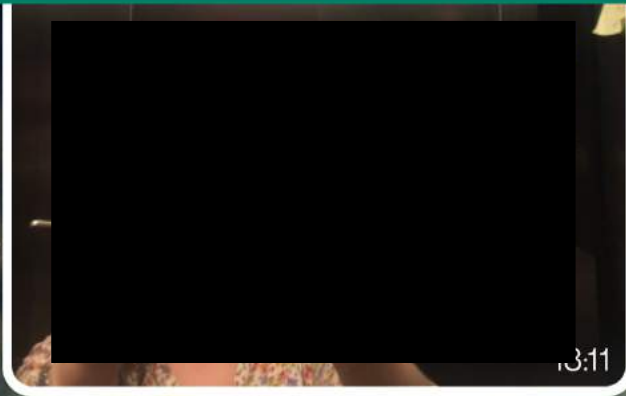
SYNDIC GORGUN SRL

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
T. 02 259 16 77 F. 02 706 59 79
syndicgorgun@hotmail.com - www.syndicgorgun.be
N° d'urgence en dehors des heures de bureau :
02 259 16 77 (déviation vers le service de garde)
Métro Madou

19:03



Katia Voisine
en ligne



Ok! 18:11 ✓✓

Katia peux tu m envoyer un message écrit ici pour me dire que tu me donnes procuration pour que je fasse un print screen pour le Syndic ?

19:01 ✓✓

Salut Sarah! Je te donne le procuration pour la réunion de ce soir vu que je suis en voyage d'affaires. Merci Ekaterina Przhigodzkaya

19:02



Message



GIF



A¹

Z²

E³

R⁴

T⁵

Y⁶

U⁷

I⁸

O⁹

P⁰

Q

S

D

F

G

H

J

K

L

M



W

X

C

V

B

N

'



?123



FR • EN

