

Association des Copropriétaires  
Résidence « Yosemite & Kruger »  
Avenue Roger Lallemand, 3-13  
1050 Bruxelles  
BCE : 0681.755.491

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire Hybride 2<sup>ème</sup> séance.

Le 16 juin 2022 à 18h00

Château de la solitude

- Prise des présences à partir de 17h55 -

1. Validité de l'Assemblée Générale

36 Copropriétaires sur 134 sont présents ou représentés.

3107 quotités sur 10 000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum n'est pas nécessaire puisqu'il s'agit d'une 2<sup>ème</sup> séance.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité Monsieur Cau est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 09 mai 2023, même endroit, même heure. La première quinzaine de mai est maintenue. La date du 30 mai est maintenue en cas de non-quorum lors de la première convocation.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic détaille ci-dessous, les interventions réalisées dans le courant de l'exercice 2021 et qui sont hors contrat « réguliers » :

- Kone : Remplacement boîte d'inspection
- Syngest : Refixation de certaines taques en sous-sol
  - Inspection et débouchage de l'auvent entrée 5
  - Nettoyage des pluvias + auvent des entrées 3-7-9-11 et 13
  - Placement de piège à souris dans les communs
  - Placement de Sterfput au sous-sol
  - Refixation du bras de porte 4<sup>ème</sup> étage

Avielec : Relampage des garages -1 et -2

Tité : Recherche de panne circuit électrique hall d'entrée

Couet & Associés : suivi des dossiers contentieux et sinistres. Participations aux réunions de réception des communs.

Monsieur Timur demande au Syndic de prévoir le placement de miroirs dans les parkings pour la manœuvre des véhicules. Le Syndic en prend acte et fera le nécessaire.

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Madame Degossely fait part de son rapport oralement à l'Assemblée sur l'exercice 2021.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01/2021 au 31/12/2021)

A l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas se prononcer sur l'approbation des décomptes et demande au Syndic de prévoir une Assemblée Extraordinaire fixée au 4 octobre 2022 pour la 2<sup>ème</sup> séance.

Monsieur Ehret demande qu'un représentant de Thomas & Piron soit présent pour discuter de l'avancement du dossier des ventilations.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il n'est pas en mesure de connaître la situation financière des copropriétaires vis-à-vis de la copropriété car l'ajustement de 2021 n'a pas encore été réalisé.

Le Syndic informe néanmoins l'Assemblée que sans l'ajustement, aucun propriétaire ne présente un solde débiteur important.

6. Procédures judiciaires en cours (néant)

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres - Etat des sinistres en cours

a. Etat des sinistres en cours :

SN494005 : Infiltration Rahier – Reeters A1-603 => Sinistre à clôturer mais reste ouverte sous demande des propriétaires.

SN494011 : Infiltration WC appartement A1-104 => Dossier peut être clôturer mais le promoteur refuse de prendre à sa charge la réparation + frais de recherche.

SN494014 : Effraction portes locaux vélos => Intervention effectuée le 20/05, le sinistre sera clôturé prochainement. Monsieur Pollet estime qu'il n'est pas correct que l'offre supplémentaire pour le renforcement des locaux.

SN494017 : Infiltration tub de douche => Peut être clôturé mais reste les frais de Syndic + frais de recherche que le promoteur refuse de prendre à sa charge.

SN494018 : Bris de vitre Kring 2 => Sinistre a clôturé, en attente de la facture pour remboursement

SN494019 : Bris de vitre Kring 3 => Idem au sinistre 494018

SN494020 : Infiltration tub de douche A1-201 : Coulées noires dans les parties communes, le promoteur est intervenu, va être clôturé

SN494021 : Effraction cave => Réparation effectuée, à clôturer

SN494024 : Infiltration toiture B1-602 – B1-504 : En attente des devis et date d'expertise, réparation effectuée par le promoteur.

SN494025 : Bris vitre Mr Salomon A1-103 => En attente d'une date pour remplacement du vitrage.

SN494026 : Dossier DEP => il a été demandé à l'assurance d'adresser un recours au promoteur pour vice et défaut de conception. L'assurance a répondu qu'elle ne couvre pas ce type de dommage et n'interviendra pas. Néanmoins nous avons demandé à la protection juridique qui couvre l'ACP d'envoyer un premier recours au promoteur pour que celui-ci puisse déclarer le sinistre auprès de son assurance. Une expertise devra être convoquée et l'expert mandaté déterminera si la responsabilité du promoteur est engagée.

SN494030 : Heurt véhicule façade + porte de garage => Le Syndic informe avoir été sur place avec la police afin de faire un constat et rédaction d'un procès-verbal. Le Syndic a également réalisé une audition avec les officiers sur place. Le Syndic est dans l'attente d'un devis pour la remise en état par Thomas&Piron ainsi qu' « All Access » pour la porte de garage.

Monsieur Pollet informe que plusieurs lampes sont défectueuses dans les parkings. Le Syndic veillera au remplacement des TL

- b. Point d'information et déclaration du dossier des descentes d'eaux pluviales auprès de l'assurance.

Point traité au point 12.b

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Décharge et quitus sont donnés à Monsieur Cau

Décharge et quitus sont donnés à Monsieur Delcroix

Décharge et quitus sont donnés à Monsieur Dubois

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Le point est reporté à l'AGE d'octobre 2022.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : Monsieur Dubois, Monsieur Cau et Monsieur Delcroix sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, l'Assemblée souhaite remercier le conseil de copropriété en offrant une boîte de pralines à chaque membre.

b. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Madame Degossely est élue. Elle est également vivement remerciée par l'Assemblée Générale.

Une boîte de pralines sera également offerte à madame Degossely

10. Adaptation des statuts aux lois de 2010 et 2018 – validation du projet de E-Juris – Majorité absolue

Le Syndic informe avoir transmis l'adaptation des statuts aux lois de 2010 et 2018 réalisé par E-Juris aux copropriétaires.

Monsieur Pollet demande que les statuts soient envoyés avec les adaptations avec code couleurs. Le point est reporté lors de l'AGE d'octobre 2022. A l'unanimité, l'Assemblée marque son accord sur la proposition de monsieur Pollet.

11. Règlement d'ordre intérieur (ROI) – ajout d'un article.

a. Prévoir une astreinte de 100€ pour les résidents qui déposeraient leurs papiers de Noël en face de l'entrée numéro 7 après le 21 janvier.

Monsieur Pollet souligne que ce point a été ajouté après l'envoi de la première convocation. Le Syndic en prend acte et remettra ce point lors de l'AGE de 2022.

## 12. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

- a. Point d'information : Problématique de la verrière de l'appartement A1-602  
(Conseil de copropriété)

Monsieur Dubois prend la parole et fait état du dossier auprès de l'Assemblée. Immobil reconnaît le problème structurel et propose de renforcer les 3 châssis en bois mais ne veut pas le remplacer en un châssis en aluminium qui serait la solution la plus pérenne.

Une conciliation est en cours avec le promoteur à ce sujet. Si cela n'aboutit pas, il est suggéré à l'ACP d'entamer un recours auprès du promoteur.

- b. Défaut de conception des DEP : Demande de prise en charge par le promoteur de tous les frais relatifs au dossier des descentes d'eaux pluviales et accord sur le principe d'entamer une procédure judiciaire en cas de refus du promoteur.  
(Conseil de Copropriété)

Monsieur Dubois prend la parole et fait état du dossier auprès de l'Assemblée.

Le coût engendré pour le débouchage des avaloirs est d'environ 16.000€

Le Syndic et le conseil de copropriété ont eu plusieurs réunions avec Immobil en leur demandant de prendre à leur charge les frais encourus. Immobil n'est pas contre mais demande que l'assurance de l'immeuble demande au promoteur de déclarer le sinistre et de convenir d'une expertise sur place.

Si la responsabilité du promoteur est bien engagée, celui-ci devra prendre à sa charge tous les frais encourus.

L'ACP étant couverte par une Protection Juridique, celle-ci pourra intervenir et couvrir les éventuels honoraires d'avocats.

A l'unanimité, l'Assemblée demande que ce point soit rajouté à la levée des remarques pour la réception définitive.

- c. Introduire une demande au nom de l'ACP à l'école européenne pour réduire le volume des hauts parleurs lors des festivités scolaires (Conseil de Copropriété)

A la majorité requise, l'Assemblée donne mandat au Syndic pour contacter l'école européenne au nom de l'ACP en cas d'abus.

Monsieur Pollet vote contre.

Monsieur Mena vote contre.

Monsieur M. Castillo Díaz vote contre.

- d. Toutes les bornes privées de charge électrique doivent se mettre en conformité avec 1/le cadre d'installation choisi par le Conseil et validé par l'ACP, 2/les cadres évolutifs réglementaires de sécurité des lieux et 3/les normes d'électricité générales et spécifiques aux bornes. La mise en conformité doit se faire dans le mois [ou deux mois ?] du signalement d'un défaut de conformité par le syndic au propriétaire de la borne. Un exemple de cadre évolutif en sécurité pourrait être l'exigence nouvelle, post-installation, d'un bouton d'alarme ou d'intégration à la centrale d'alarme. L'impact en couverture et frais d'assurance pourrait être significatif. Les installations privées persistantes en défaut de conformité pourront être désactivées ou enlevées aux frais du propriétaire. (Conseil de Copropriété)

A l'unanimité, le point est reporté lors de l'AGE d'octobre 2022.

### 13. Travaux et financements

#### a. Projet d'installation des bornes de recharge

La société Tité présente l'étude qu'il a réalisé concernant l'installation de bornes de recharge dans la copropriété. Les documents présentés seront annexés au présent procès-verbal.

Monsieur Pollet prend la parole et demande s'il n'y a pas une obligation d'effectuer un contrôle électrique de l'appartement si celui-ci est directement raccordé à la borne de recharge. La société Tité indique que cela n'est pas une obligation mais que des organismes de contrôle peuvent l'exiger.

Le Syndic transmettra les obligations de Bruxelles environnement quant au placement de bornes de recharge en copropriété.

Il est demandé que si dans l'option 3 « Compteur copropriété » est ce que l'employeur qui met à disposition un véhicule de société pourrait prendre à ses frais l'installation de la borne. L'électricien informe que dans l'option 3, toutes les bornes devront être identique et de même marque.

Selon l'avis de l'électricien, la solution qui conviendrait le mieux à la copropriété serait l'option numéro 3 « Compteur copropriété ».

Monsieur Delbart demande si la borne de recharge resterait privative dans l'option 3. L'électricien affirme que la borne serait privative. Quant à elle, l'installation électrique et le compteur commun resterait la propriété de l'ACP.

L'Assemblée propose de réaliser un cahier de charge pour l'option 3 et de faire un recensement du nombre de personnes intéressées par l'installation d'une borne sur leur emplacement.

L'Assemblée mandate le conseil de copropriété pour valider l'offre de Tité pour la réalisation du cahier de charge.

L'Assemblée demande au Syndic de réaliser le recensement et de fixer une date limite au 15 juillet 2022.

A l'unanimité, l'Assemblée marque son accord sur cette proposition et mandate la société Tité pour l'établissement d'un cahier de charges.

L'Assemblée mandate le conseil de copropriété pour valider l'offre de Tité.

Une AGE devra être organisée dès finalisation du dossier.

i. Point d'information sur la conformité de la borne de recharge du P37B

b. Remplacement porte cave 10-43 bloc A1/A2.

Le Syndic explique à l'Assemblée que l'une des portes donnant accès aux caves 10-43 ne se referme plus correctement et pourrait engendrer des effractions dans les caves.

La société House Protect a remis offre pour le remplacement de la porte car une réparation n'est pas possible.

Coût pour le remplacement de la porte : 1431,00€ TVAC

A l'unanimité, le point n'est pas approuvé.

#### 14. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

BSC Cleaning	Nettoyage des communs
Bruxelles Propreté	Collecte des déchets
Jardiflore	Entretien des jardins et parterres
Vivaqua (ex Hydrobru)	Eau
Octa+ Energie – contrat cadre	Electricité
Total – contrat cadre (changement de contrat : Electrabel-Engie)	Gaz
Index+	Location, relevé des compteurs, frais monitoring
Couet&Associés	Honoraires Syndic
Courtier Valex – Assurance AXA.	Assurance Incendie et RC (Vivium) et PJ (ARAG)
All acces	Entretien porte de garage

BTV – contrat cadre	Contrôle ascenseurs
Kone	Entretien ascenseurs
Dalemans	Entretien détection gaz
Thomas & Piron	Contrat maintenance chaufferie

- i. Détail des contrats en cours – point d'information
- ii. Souscription d'un contrat pour l'entretien de la toiture verte et avaloirs

Jardiflore propose un contrat annuel de 429,55€ + 105€ pour le nettoyage des avaloirs en toiture.

Il est demandé au jardinier de prévoir l'enlèvement des plantes pouvant endommager la sous toiture.

A l'unanimité, l'Assemblée marque son accord.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € 240.000. Les provisions seront calculées sur cette base.

La provision mensuelle, sera d'application à partir du mois d'août 2022. Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

(Afin de faciliter la compréhension du budget et des appels y relatifs, aucun calcul de compensation des appels antérieurs dans l'année comptable ne sera réalisé)

c. Fonds de roulement

En date du 16/06/2022 le fonds de roulement s'élevait à € 65.000

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 0

À l'unanimité l'Assemblée décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.



15. Mandats - majorité absolue

- a. Mandat à donner à l'avocat Me Cambier concernant toutes questions relatives à la réception définitive des communs ainsi que pour toutes questions relatives à la réception définitive des abords et de l'introduction des nouveaux permis de lotir et d'urbanisme.

Ce point n'a pas été abordé et sera reporté à l'AGE d'octobre 2022

b. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic -

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

c. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété -

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

d. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 15.000

16. Réception des parties communes - point information et renouvellement du mandat donné au Conseil de Copropriété et au Syndic pour la signature de la réception définitive des parties communes - majorité absolue

Ce point n'a pas été abordé et sera reporté à l'AGE d'octobre 2022

17. Election du Syndic - (majorité absolue) :

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 - 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents. La séance est levée à 22h00.

Signature Secrétaire



Signature Président

