

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 28 OCTOBRE 2021 DE LA RESIDENCE VOLTAIRE**

Le jeudi 28 octobre 2021, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « VOLTAIRE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de l'église Sainte Suzanne, sise avenue des Glycines, 25 à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 19h30.

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 44 copropriétaires sur 97 et forment 5.166 quotités sur 10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 16 septembre 2021 n'a pu se tenir faute de quorum, cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés

2) Nomination du Président de séance et du secrétaire

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur LAURENT.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

3) Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019 et 2020 (31 décembre).

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les dépenses de l'exercice 2019 se sont élevées à 190.900,93 EUR hors dotations de 30.000 EUR au fonds de réserve.

Les dépenses de l'exercice 2020 se sont élevées à 198.796,56 EUR hors dotations de 30.000 EUR au fonds de réserve.

A la date du 31/12/2020, on retrouve au bilan ;

- 64.119,23 EUR sur le compte courant ING,
- 64.408,63 EUR sur le livret ING,
- 25.000,00 EUR pour le fonds de roulement,
- 56.919,83 EUR pour le fonds de réserve (70.926,42 EUR à la date du 16/09/2021).

Le syndic rappelle que les charges doivent être payées avant la date d'échéance qui est reprise sur les appels de fonds (1 mois). Dans la convocation, il était repris les diverses clauses pénales votées précédemment.

Le syndic a transmis l'ensemble des documents au Commissaire aux comptes et ce avant édition du décompte annuel. Le Commissaire aux Comptes donne quelques explications et indique que le contrôle pour l'exercice 2020 était différent de celui de 2019 suite au changement de programme comptable.

b. Situation sur les dossiers contentieux.

L'arriéré des copropriétaires représentait la somme de 7.296,31 EUR et cela concerne principalement les lots suivants ;

- PH3, après l'intervention de l'avocat, le dossier avait été clôturé mais le propriétaire a de nouveau accumulé une dette de 4.913,45 EUR
- RJ2, la dette est de l'ordre de 2.307,19 EUR et le plan d'apurement est en attente

c. Approbation des comptes et bilan à la date du 31 décembre 2019 et 2020.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 décembre 2019.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 décembre 2020.



4) Décharge au Commissaire aux Comptes.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

5) Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

6) Décharge au syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner la décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée.

7) Procédure judiciaire ; action à prendre à l'encontre du propriétaire de l'appartement A08.

Il est communiqué en séance les nombreux troubles de voisinage rencontrés avec les occupants de l'appartement A08, malgré plusieurs démarches, la situation ne s'améliore pas. Le syndic a consulté un avocat dont l'avis a été transmis au Conseil de Copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic pour entamer toutes les procédures possibles dont une action judiciaire par l'intermédiaire de l'avocat de la copropriété, Me RIQUIER pour l'ensemble des problèmes de voisinage dans la Copropriété.

Vote « abstention » : Madame BERRENDORF (124 quotités), Madame DE BOECK (92 quotités), Madame HOFMANN (305 quotités + procurations VAN MAERCKE 110 quotités, VAN OVERBEKE 109 quotités) et Monsieur CETIN (175 quotités + procuration REYGAERTS 131 quotités).

8) Evaluation des contrats.

a. Entretien des jardins.

L'entretien est réalisé par la société FLORA.

Afin de réduire les coûts, certains propriétaires se proposent de réaliser l'entretien des jardins communs et dont les frais leurs seraient remboursés (fourniture et plantes).

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le jardinier actuel dont les prestations sont contrôlées par le nouveau concierge.

b. Entretien des ascenseurs.

Le syndic rappelle les difficultés à obtenir des interventions et des réponses de la société SCHINDLER et ce dans le cadre de la gestion quotidienne et le manque de suivi à la suite du passage du SPF ECONOMIE.

Il est communiqué les offres de deux autres sociétés ;

TECHNILIFT (4 visites par an) : 4.160 EUR HTVA

BR ELECTRIMEK (4 visites par an) : 3.784 EUR HTVA

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de postposer la décision à la prochaine assemblée générale de mars 2022.

Autres contrats :

Ascenseur : ATK, organisme de contrôle.

Assurance : ETHIAS via le courtier CONCORDIA.

Concierge : Monsieur Didier MATHIEU.

Curage : MMS.

Extincteurs : SICLI (contrat cadre).

Garage : PORTOMATIC.

Gaz : TOTAL / LAMPIRIS. Le nouveau contrat cadre va débiter le 01/01/2022 pour deux ans.



9) Travaux soumis aux copropriétaires.

Le syndic signale et ce, avant d'aborder les divers dossiers travaux rappelle que le fonds de réserve de la copropriété représente la somme de 80.926,42 EUR à ce jour et il faudra donc établir un calendrier des priorités.

Il a été remis aux copropriétaires, un récapitulatif des travaux et des budgets.

À la suite des derniers échanges avec le Conseil de Copropriété, il a été abordé la possibilité de souscrire un financement bancaire afin de regrouper les chantiers suivants ;

- Rénovation de la toiture inférieure,
- Rénovation de l'étanchéité des balcons de la façade arrière,
- Traitement de la façade avant et latérale gauche (dernier traitement en 2005),
- Traitement de la façade arrière (dernier traitement en 2012).

Le budget est estimé à 355.000 EUR.

Voici les informations sur un emprunt de 250.000 EUR ;

- 250.000 EUR sur 5 ans => Remboursement annuel : 54.677,40 EUR
- 250.000 EUR sur 7 ans => Remboursement annuel : 40.729,08 EUR
- 250.000 EUR sur 10 ans => Remboursement annuel : 30.345,83 EUR

Actuellement, il est appelé 30.000 EUR au fonds de réserve.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser un audit technique de l'immeuble afin d'obtenir un plan prioritaire des travaux qui sont proposés (point 9 et 10) et donne un mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour finaliser le choix de l'expert.

Des offres seront demandées afin de finaliser ce dossier lors de la prochaine assemblée générale.

a. Mise en conformité des ascenseurs à la suite de l'analyse de risque de l'organisme ATK.

Une nouvelle analyse de risque a été réalisée en date du 15/01/2020 par ATK car la précédente (05/01/2005) n'était plus valide. Elle a été transmise à la société SCHINDLER ainsi qu'aux sociétés BR-ELECTRIMEK et TECHNIFT afin de lever les remarques.

L'Assemblée Générale accepte à l'unanimité la réalisation des travaux par la société SCHINDLER.

b. Rénovation de la toiture inférieure de l'immeuble.

Ce dossier a déjà été abordé précédemment.

Les travaux de la toiture principale ont été réalisés par la société VIMAR à la suite de la décision précédente de l'Assemblée Générale et il est donc proposé de poursuivre les travaux avec cette société.

Le budget est de 121.122,59 EUR avec déduction de la prime à l'isolation (estimation de +/- 18.400 EUR) et la participation de la crèche.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux à une prochaine assemblée générale.

c. Remplacement de l'ancienne chaudière / installation d'une cogénération.

Ce point a déjà été abordé précédemment.

Le syndic a consulté des sociétés spécialisées pour la mise en place d'une cogénération avec un remplacement des chaudières actuelles (hors crèche) et dont le coût des travaux serait à la charge du tiers investisseurs

Il est donné des explications sur le document récapitulatif qui reprend les propositions réceptionnées des sociétés COGENGREEN, GO4GREEN et EQUANS.

L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur la mise en place d'une cogénération par la société COGENGREEN qui prendra à sa charge la rénovation de l'installation de chauffage et donne un mandat au syndic pour la signature du contrat avec le tiers investisseurs dont la durée est fixée à 10 ans.

10) Travaux futurs.

a. Rénovation de l'étanchéité des balcons D/E et G/H (façade arrière).

Ce dossier a déjà été abordé précédemment.

Sur base du cahier des charges de l'architecte GILLES, il avait consulté 4 sociétés et le comparatif avait été transmis par mail aux copropriétaires. Le budget varie de 93.485 EUR à 117.575 EUR TVAC (prix 2019) et l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux et le Conseil de Copropriété avait proposé de réduire les coûts en tentant de réaliser des travaux via les appartements.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux à une prochaine assemblée générale.

b. Traitement de la façade avant et latérale gauche.

Ce point est repris à l'ordre du jour car certaines dalles de parement de la façade se dégradent.

Un tableau récapitulatif a été remis aux copropriétaires et le budget varie de 47.635 EUR à 120.226 EUR hors variantes.

11) A la demande de copropriétaire(s).

a. Crèche communale (CR) : mise en place de volets (caisson extérieur).

Actuellement, il existe un système de volet avec caisson intérieur, mais la crèche demande la possibilité d'installer des volets avec des caissons extérieurs.

L'Assemblée Générale décide à la majorité d'autoriser la crèche à installer des volets extérieurs dont les caissons devront être discrets et de la teinte des châssis.

Vote « contre » : Madame HOFMANN (305 quotités + procurations VAN MAERCKE 110 quotités, VAN OVERBEKE 109 quotités) et Monsieur CETIN (175 quotités + procuration REYGAERTS 131 quotités).

b. M. LONGONI (B06) : mise en place d'une protection solaire extérieure (screen).

Le projet est présenté par les propriétaires.

A la majorité l'Assemblée Générale autorise la mise en place de screen extérieur dont la structure devra être de teinte aluminium et la toile devra être de teinte claire (beige / teinte pierre de France). Il sera réalisé une enquête auprès des autres copropriétaires afin de regrouper une commande éventuelle auprès du fournisseur.

Vote « contre » : Madame HOFMANN (305 quotités + procurations VAN MAERCKE 110 quotités, VAN OVERBEKE 109 quotités) et Monsieur CETIN (175 quotités + procuration REYGAERTS 131 quotités).

c. M. RASHID (G01) : mise en place de volets roulants intérieurs.

Voir point 11.b.

d. M. SCHOLBERG (I02) : installation d'un climatiseur.

Ce projet est abandonné pour le moment.

12) Approbation du budget ordinaire 2021/2022.

Il est proposé de réduire les provisions trimestrielles, c'est-à-dire de passer de 58.750 EUR à 50.000 EUR hors crèche à partir de l'exercice 2022. Cette différence pourrait alimenter le fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 50.000 EUR et ce à partir du 01/01/2022 pour le budget ordinaire et ce jusqu'à la décision d'une prochaine assemblée générale.

13) Dotations au fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 15.000 EUR.

14) Election des membres du Conseil de Copropriété.

Après un appel aux candidats, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'élire les copropriétaires ci-dessous ;

Madame HENDRICKX, Monsieur DERMENAKIS, Monsieur DILDICK, Monsieur DIERICK et Monsieur LAURENT.

15) Election du Commissaire aux comptes.

Madame HOFMANN a indiqué qu'elle ne souhaitait plus poursuivre sa mission et l'Assemblée Générale la remercie pour son travail et sa collaboration.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de mandater le Conseil de Copropriété pour le choix d'un Commissaire aux comptes externe.

16) Attribution du mandat de syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire (mail : info@debuegersyndic.com).

Les bureaux du syndic sont accessibles par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. En dehors des heures d'ouverture, le service de garde (02 374 89 25) reste à disposition pour les urgences relatives aux aspects techniques.

17) Règlement d'ordre intérieur ;

a. Rappel des clauses pénales.

Les informations étaient reprises avec la convocation.

b. Remplacement des châssis privatifs.

La procédure était jointe à la convocation.

Malgré les rappels réguliers, certains châssis ne sont toujours pas conformes.

c. Entretien des terrasses.

Il est rappelé que les occupants doivent procéder au nettoyage régulier de leurs terrasses et vérifier le bon écoulement au niveau de l'avaloir.

d. Protections solaires.

Il est rappelé les décisions des assemblées générales de 1979 et 2006 ainsi que celle du point 11b (screen).

e. Application d'une indemnité pour non-respect du Règlement d'Ordre Intérieur.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'appliquer une indemnité forfaitaire de 250 EUR aux propriétaires qui ne respecteraient pas ou qui ne feraient pas respecter le Règlement d'Ordre Intérieur à leurs locataires, document qui est annexé au bail.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

Secrétaire
Monsieur DE BUEGER



Président de séance
Monsieur LAURENT

