

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 8 SEPTEMBRE 2022 DE LA RESIDENCE VOLTAIRE**

Le jeudi 8 septembre 2022, 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 39 copropriétaires sur 98 et forment 4.614 quotités sur 10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 7 juin 2022 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 2021 (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 2021 se sont élevées à 214.727,38 hors dotations de 30.000 EUR au fonds de réserve.

A la date du 31/12/2021, 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,
- Le fonds de réserve représente actuellement la somme de 131.854,27 EUR.

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.

La Commissaire aux Comptes a transmis son rapport au syndic et elle propose d'approuver les comptes de l'exercice.

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 5.756,87 EUR. Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a suspendu la procédure de vente publique.
- RJ2, la dette est de l'ordre de 2.835,25 EUR et le plan d'apurement est toujours en attente. Sans réaction, le dossier sera également transmis à l'avocat pour récupération.

c. **Approbation des comptes et bilan à la date du 31 décembre 2021.**

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 décembre 2021.
Monsieur CAVIGGIA demande de vérifier l'imputation de la facture de la société CLEAN VERMINE (réf. 21108) pour un traitement contre les cafards dont l'origine provenait de l'appartement B8. Le syndic contactera le fournisseur afin d'obtenir un complément d'information sur l'origine du problème.

d. **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.

4. **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.

5. **Décharge au syndic.**

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

6. **Evaluation des contrats.**

a. **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.

Les travaux de mise en conformité ont été commandés auprès de la société SCHINDLER sur base de l'offre qui tenait compte de l'analyse de risque de l'organisme de contrôle ATK. Malgré les travaux, l'organisme de contrôle n'a pas remis l'attestation de régularisation car il existerait encore des anomalies.

Par suite de cette situation, le SPF ECONOMIE a procédé à une visite en date du 14/06/2022 et les ascenseurs ont dû être mis à l'arrêt.

La société SCHINDLER vient d'adresser 3 nouvelles offres pour des réparations diverses ;
175 – Remplacement de l'éclairage de la cabine + les coulisseaux de guidage : 2.337,97 EUR TVAC.
177 – Remplacement du câble et des galets de la porte cabine : 1.620,15 EUR TVAC.
179 – Remplacement d'un élément du limiteur de vitesse : 266,31 EUR TVAC.

Il est communiqué les offres de deux autres sociétés proposées précédemment (offre à indexer) ;
TECHNILIFT (4 visites par an) : 4.160 EUR HTVA
BR ELECTRIMEK (4 visites par an) : 3.784 EUR HTVA

Le dernier contrat SCHINDLER a débuté le 01/09/2011 pour un an avec tacite reconduction sauf préavis.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de postposer la décision à la prochaine assemblée générale de mars 2023 et le syndic consultera plusieurs sociétés et invite les copropriétaires à communiquer les noms des sociétés qu'ils souhaiteraient intégrer dans l'appel d'offres.

Autres contrats :

Ascenseur : ATK, organisme de contrôle.
Assurance : ETHIAS via le courtier CONCORDIA.
À la suite de la sinistralité, la compagnie d'assurance a procédé à une adaptation de la franchise qui est appliquée dans le cadre des sinistres, le montant est passé à 1.250 EUR (Abex 906).
Concierge : Monsieur Didier MATHIEU.
Curage : MMS.
Extincteurs : SICLI (contrat cadre).
Garage : PORTOMATIC.

Gaz : TOTAL ENERGIES.

Le syndic rappelle que dans le cadre de la gestion des copropriétés, il réalise un appel d'offre et ce tous les deux ans auprès des fournisseurs d'énergie afin d'obtenir les meilleurs tarifs.

Le nouveau contrat cadre (prix fixe) a débuté le 01/01/2022 et ce pour deux ans.

Sur base des tarifs actuels et sur la consommation moyenne enregistrée précédemment, il a évité un surcoût de +/- 33.000 EUR pour l'électricité et de +/- 160.000 EUR pour le gaz.

Il faudra tenir compte des augmentations et adapter le budget annuel pour l'exercice 2023.

7. Présentation de l'audit technique des travaux à envisager.

Le document a été transmis par mail aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée du mois de juin dernier. Sur base de l'audit, le syndic a repris dans un tableau récapitulatif, les travaux à envisager et ce en tenant compte de l'historique des travaux déjà réalisés. Ce document a également été transmis avec la convocation de la présente réunion.

8. Travaux à envisager (proposition calendrier 2022).

Pour les travaux à envisager, un comparatif des offres a été transmis avec la convocation.

Le syndic signale qu'étant donné la situation actuelle sur les marchés, certaines offres peuvent faire l'objet d'augmentation dans les prochaines semaines.

a. Rénovation de la parlophonie de l'entrée 179.

Etant donné que les problèmes persistent, il a été demandé des offres pour la rénovation de l'installation et il a été réceptionné 3 offres qui sont présentées en séance.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de faire réaliser les travaux dont le coût du parlophone simple sera à la charge de la copropriété. Les propriétaires payeront donc la différence entre le vidéophone et le parlophone simple.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de faire réaliser les travaux de rénovation de la parlophonie de l'entrée n°179 et donne un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'installateur.

Vote « contre » : Monsieur DILDICK (80 quotités).

Le syndic réalisera une enquête auprès des copropriétaires pour le choix de l'appareil (parlophone / vidéophone).

b. Remplacement des compteurs d'eau.

À la suite du dernier relevé des compteurs par la société TECHEM, il a été rencontré des soucis avec le traitement des relevés, ce qui a provoqué du retard dans l'édition du décompte annuel.

Pour éviter du retard, il est proposé de remplacer les compteurs d'eau par des modèles électroniques radiofréquences et le budget est de l'ordre de 11,80 EUR par compteur, pour information, le coût actuel est de l'ordre de 5.40 EUR.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder au remplacement des compteurs d'eau par des compteurs RF et ce en formule de location (contrat de 10 ans) auprès de la société TECHEM.

c. Traitement et réparation des dalles du bandeau de l'étage en retrait.

Plusieurs dalles sont fissurées et elles doivent faire l'objet d'un traitement pour éviter des chutes sur les terrasses. Le budget varie de 12.206 EUR à 22.252,58 EUR. Il est confirmé qu'il s'agit du bandeau qui se trouve juste au-dessus des terrasses du 9^{ème} étage et ce en façade avant.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux par la société EURONET et ce pour un budget de l'ordre de 12.205,90 EUR. Le chantier sera suivi par Monsieur DIERICK.

d. 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.

Le dernier traitement date de 2005 suite à la chute de morceaux de quelques dalles de parement et les 4 offres réceptionnées sont présentées en séance, le budget varie de 111.957,20 EUR à 118.672,30 EUR TVAC, hors options (peinture et étanchéité) et hors boulonnage des dalles qui seraient instables. Le budget ne reprend pas les honoraires de l'architecte pour le suivi des travaux (+/- 7% du montant des travaux HTVA).

Monsieur DIERICK demande d'intervenir uniquement localement pour limiter les frais et ce au niveau de quelques dalles du bandeau.

Au niveau de l'appartement 105 (175), la propriétaire signale des écoulements au niveau du ciel de sa terrasse (façade avant) qui semblent provenir de la zone sous le garde-corps.

Plusieurs copropriétaires sont favorables à la réalisation du traitement complet des deux façades et les copropriétaires sont donc invités à se prononcer. Le syndic indique qu'il faudra tenir compte des nombreuses procurations dans le vote.

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur ce point ; Marquez-vous accord pour un traitement des façades ?

Vote « contre » : Monsieur DILDICK (80)

Monsieur DIRIECK (247 + procurations 115 + 74),

Madame HENDRICKX (114 + procurations 109 + 100),

Madame HOFMANN (305+ procurations 112+122+101+110+109),

Monsieur LAURENT (75 + procurations 92+109+175),

Madame VEYS (202)

Total des votes « contre » : 2.351 (50,95%) sur 4.614 quotités.

Après vérification des votes et des procurations, la majorité (66%) n'est pas atteinte et les travaux sont donc postposés par l'Assemblée Générale.

9. Travaux à envisager à moyen terme (après 2023).

L'Assemblée Générale ne prend pas de décision sur les points repris au point 9.

a. Traitement local des dalles de la façade arrière (colonne A).

Cette façade a fait l'objet d'un traitement en 2012 (nettoyage, joints et hydrofugation) et un problème d'infiltration a été constaté dans l'appartement A7. L'hydrofugation ne semble donc plus efficace et il y a lieu d'envisager un nouveau traitement. Le budget est de l'ordre de 14.967,20 EUR.

b. Traitement de l'étanchéité de la terrasse débordante (colonne J – rez).

Il n'a pas encore été demandé des offres.

c. Traitement de la façade arrière.

Il n'a pas encore été demandé des offres.

d. Isolation de la toiture inférieure.

Ce dossier a déjà été abordé précédemment.

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

e. 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 été 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).

10. A la demande de copropriétaire(s).

Pour rappel, les demandes doivent être transmises au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Si les demandes ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elles le seront à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

11. Approbation du budget ordinaire 2022/2023.

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

12. Dotations au fonds de réserve.

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

13. 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.

14. Election du Commissaire aux comptes.

Le syndic va contacter quelques réviseurs extérieurs et les propositions seront discutées lors de la prochaine assemblée générale de 2023.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire Madame HOFMANN comme Commissaire aux comptes.

15. Mandat du syndic.

a. Ajustement des honoraires.

Comme repris dans la convocation, il est proposé d'ajuster les honoraires de gestion et de passer de 4.338,21 EUR à 6.000 EUR par trimestre, c'est-à-dire que le montant passerait de 0,43 EUR à 0,60 EUR par quotité. Madame LONGONI demande au syndic de bien vouloir programmer une permanence à l'immeuble afin que les propriétaires puissent le rencontrer, si nécessaire.

Vote « contre » ; Monsieur CETIN (175),
Madame EECKOUT (72 + procurations : 58, 125, 136, 73 et 110),
Madame HOFMANN (305 + procurations : 112, 122, 101, 110 et 109),
Madame NYSTEN (156),
Monsieur TURCHI (126).
Total des votes « contre » : 1.890 (40,96%) sur 4.614 quotités.

A la majorité (59,04%), l'Assemblée Générale accepte l'ajustement des honoraires du syndic et ce à partir du 01/10/2022.

b. Présentation des offres.

Monsieur LAURENT, membre du Conseil de Copropriété indique qu'il a consulté d'autres sociétés dont les tarifs étaient supérieurs à la proposition reprise au point précédent.

c. Attribution du mandat.

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.

16. 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 de l'assemblée générale du 28/10/2021 : « 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) ».

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

Rappel de la décision prise précédemment : « 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 ».

La future propriétaire de l'appartement J10 demande la possibilité d'utiliser une partie de la toiture (étage en retrait) pour installer une terrasse privative.

Le point n'étant pas repris à l'ordre du jour, l'Assemblée Générale ne peut se prononcer sur cette demande et le point sera repris à l'ordre du jour de la réunion de mars 2023. Pour éviter une modification des statuts, le syndic propose de signer une convention pour la location de la zone qui serait utilisée comme terrasse à usage privatif.

La séance est levée à 22h30.

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

