

BCE 0211 020 463
RC AXA 730 390 160

info@rs.syndic.be
067/85.35.42

2 RUE DE BRUXELLES 7090 BRANLE LE COMTE

ACP SCHUMAN PAVILLON 9

ACP Schuman Pav. 9 - Rue Théodore de Cuyper 123 à 1200 Bxl

N° entreprise : 0850.152.540

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 FÉVRIER 2023

La réunion a lieu dans la brasserie « Le Kwak », Av. Emile Vandervelde 2 à 1200 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18h00.

1 – VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

Le quorum atteint 551 / 1.000^{èmes} pour 36 / 74 propriétaires présents ou représentés.

S'agissant d'une seconde séance, l'assemblée convoquée pour le 30 janvier n'ayant pas réuni le quorum de présence suffisant, cette assemblée pourra donc délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils représentent. (La liste des présences est annexée à ce procès-verbal).

2 – NOMINATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Pochet est élu à l'unanimité pour tenir la présidence de l'assemblée.

Le secrétariat sera assuré par monsieur Olivier Schwartz.

3 – ÉTAT DES PROCÉDURES/CONTENTIEUX EN COURS

Aucun.

4 – NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A l'unanimité, Monsieur Van Hecke est élu commissaire aux comptes.

5 – NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

A l'unanimité, Madame Hoevenaghel-Goffinet est élue membre du conseil de copropriété.

A l'unanimité, Monsieur Pochet est élu membre du conseil de copropriété.

A l'unanimité, Madame Creyelman est élue membre du conseil de copropriété.

6 – NOMINATION DU SYNDIC

A l'unanimité, l'assemblée décide nommer pour syndic la société CALIX sprl (BCE 0474.882.702), représentée par Monsieur Olivier SCHWARTZ (IPI 507.652) et Monsieur Marc Tihon (IPI 104.420) à partir du 21/02/2023 et jusqu'au dernier jour du troisième mois qui suit la prochaine assemblée générale et mandate les membres du conseil de copropriété pour signer le contrat de syndic.

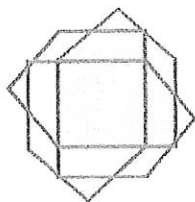
7 – INFORMATION SUR LE LOCAL VÉLO :

Rappel de l'obligation de mettre son nom et numéro d'appartement sur son vélo.

www.rs-syndic.be

Olivier Schwartz IPI 507.652

RS



REG. 0211 020 463
RC AXA 230 390 160

info@rs-syndic.be
067/85.35.42

2 RUE DE BRUXELLES 7090 BRANLE LE COMTE

17 – TRAVAUX

17-A – *Bandeaux : renouvellement des joints et hydrofugation (en commun avec les Pavillons 7 et 8) en façade avant et arrière (budget : 50.000€ à 75.000 par pavillon) – mandat à donner aux membres du conseil afin de choisir l'entreprise qui effectuera les travaux en concertation avec les conseils des pavillons 7 et 8 – prise en charge des frais par le fonds de réserve.*

Décision prise lors de l'assemblée générale du 05/04/22 – non réalisé car en attente des décisions au pavillons 7 et 8 – demande de confirmation de la décision.

A l'unanimité, l'assemblée décide de renouveler cette décision et demande à ce que le mur « aveugle » soit traité également.

17-B – *Mise en place d'une barrière à l'entrée de la galerie des garages (sous réserve de l'acceptation des pavillons 7-8 et Europa qui reprendront également ce point dans leur ordre du jour de leur assemblée générale)*

Avec une majorité 214,5/283 (75%) l'assemblée décide de placer une barrière à l'entrée des galerie des garages sous réserve de l'acceptation des pavillons 7-8, galerie de raccord et Europa.

Contre : Fassotte (14), Mottard (14), Pochet (12), Romao (16,5), Vandernoot (12)

Abstention : Le Pham (20,5), Crabbe (16,5), Bongiorno (14), Boillot-Masson (26,5), Bomble (14,5), Claus (14), Creyelman (16,5), Dormant (20,5), Houvenaeghel-Goffinet (20,5), Lacour (10), Osoro (14), Stoichkov (12), Toussaint (14), Uytters (2,5), Van Kelst-Vlieracker (14), Van Zwol (16), Vastenavondt (10), Carlier (12)

A la question d'effectuer le placement de la barrière même si les pavillons Europa ne souhaitent pas intervenir dans les frais, la majorité atteinte est de 176,5/321 (55%), donc l'assemblée générale refuserait ces travaux.

Contre : Fassotte (14), Mottard (14), Pochet (12), Romao (16,5), Vandernoot (12), Wattiaux (10), Gavira (14), Haegeman (14), , Lacour (10), Van Zwol (16), Zimmermann-Carlier (12)

Abstention : Le Pham (20,5), Crabbe (16,5), Bongiorno (14), Boillot-Masson (26,5), Bomble (14,5), Claus (14), Creyelman (16,5), Dormant (20,5), Houvenaeghel-Goffinet (20,5), Osoro (14), Stoichkov (12), Toussaint (14), Uytters (2,5), Van Kelst-Vlieracker (14), Vastenavondt (10)

17-C – *Renouvellement de l'étanchéité de la toiture avec isolation et renouvellement de l'étanchéité du séchoir avec isolation du sol du séchoir (car local ventilé) – budget : 55.000€ - décision quant à un délais d'exécution – mandat au syndic pour demander des offres.*

(Note : les pavillons 7 et 8 ne montrent pas d'intérêt pour réaliser ce chantier avant 5 ans)

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale et demande au syndic d'en rediscuter avec les pavillons 7 et 8 de sorte à éventuellement avancer leurs prévisions de sorte à ne pas risquer de ne plus avoir de prime.

17-D – A la demande d'un copropriétaire (Mr Haegeman)

i. *Panneaux solaires*

La priorité serait de refaire l'étanchéité de la toiture.

ii. *Bornes de recharge pour véhicule électrique/hybride*

Voir point 9, étude en cours au niveau du Parc.

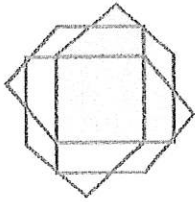
18 – LISTE DES GROS TRAVAUX NON URGENT À ENVISAGER :

Renouvellement du bardage du pignon gauche : à envisager dans le futur afin de prévenir des infiltrations par les façades (non urgent). Proposition de reporter ce point.

www.rs-syndic.be

Olivier Schmitz 071507652

RS



12 – ACCÈS AUX ÉCHELLES DE SECOURS – INFORMATION SUR L'OBLIGATION PAR LES SERVICES D'URGENCE (POMPIERS-SIAMU) DE LES MAINTENIR EN SERVICE (SUITE AG 2022) – DÉTERMINATION D'UNE PROCÉDURE POUR S'ASSURER QU'ELLES RESTENT BIEN LIBRE

Le syndic questionnera les pompiers à nouveau vu l'avis contraire émis en 2001.

En cas de maintien de leur avis de les maintenir en service, le syndic fera un avis imposant l'enlèvement de tout ce qui pourrait bloquer les cloisons, échelles et trappes.

13 – MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ – INFORMATION : CE TRAVAIL EST LANCÉ PAR LE SYNDIC DU PARC (LAMY) AFIN DE COORDONNER LES DIFFÉRENTS STATUTS PAR RAPPORT À LA GESTION DU PARC ET DU CHAUFFAGE. (PAR AILLEURS, IL Y A UNE VOLONTÉ DE MISE EN COMMUN AVEC LES PAVILLONS 7 & 8 EN CE QUI CONCERNE L'ESTHÉTIQUE EXTÉRIEURE – CODES RAL ETC...)

En attente d'un projet au niveau du Parc.

14 – MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI) : PROPOSITION DE MANDAT AU SYNDIC DANS LA RÉALISATION D'UN PROJET DE « ROI » MIS À JOUR – COUT : 450€ – OU MANDAT AUX MEMBRES DU CONSEIL DANS LE CHOIX D'UN NOTAIRE OU SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE (COUT 700 À 1000€)

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le syndic dans la rédaction d'un nouveau règlement d'ordre intérieur, un premier projet sera discuté avec les membres du conseil de copropriété avant d'être diffusé à l'ensemble des copropriétaires pour remarques éventuelles. Le projet définitif sera proposé à l'approbation d'une prochaine assemblée générale.

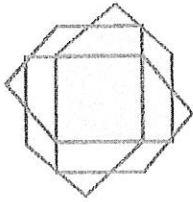
15 – GESTION DU LOCAL ENCOMBRANT : VOICI CE QUI A ÉTÉ PROPOSÉ LORS DE LA RÉUNION DES TROIS PRÉSIDENTS DES CONSEILS DE COPROPRIÉTÉS DES PAVILLONS 7-8-9 :

Les 3 pavillons décident qu'il sera demandé à des occupants de faire appel (via les concierges) aux services de Bruxelles Propreté (enlèvement gratuits) plutôt que de continuer avec le service encombrant qui coûte actuellement près de 9.000€ par an.

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord sur cette façon de faire.

16 – CONTRAT AVEC LA SOCIÉTÉ DICLO DE TRAITEMENT PRÉVENTIF CONTRE LES CAFARDS : CONFIRMATION DE LA DÉCISION PRISE PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET LE SYNDIC DE METTRE UN TERME AU CONTRAT. (COUT : 2.000€/AN ENVIRON – COUT D'UN TRAITEMENT CURATIF VIA LA CONCURRENCE: 2X 800€ = 1.600€)

A l'unanimité, l'assemblée décide de mettre un terme au contrat de traitement préventif contre les cafards.



8 – INFORMATION SUR LA PEINTURE DES COMMUNS :

L'état des peintures de la cage d'escalier ne justifie pas à ce jour une mise en peinture complète et les membres du conseil de copropriété proposent d'attendre encore quelques années. Le sol de l'escalier et les paliers dans la cage d'escalier par contre devraient être peints d'ici un an ou deux... Cela sera ajouté à l'ordre du jour de l'assemblée générale en temps utile.

Seul la fresque dans le hall sera repeinte.

9 – INFORMATION SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU CIP (PARC ET CHAUFFAGE – PV DISPONIBLE SUR DEMANDE)

Parc : Eclairage du Parc - dossier toujours en cours – pas de nouvelles.

Une décision de lancer une étude de faisabilité pour le placement de **bornes de recharges** pour voitures électriques a été prise (pour les parking à l'air libre et en sous-sol)

Le renouvellement du **permis d'environnement** suit son cours...

Mise en conformité des statuts : en cours (depuis 2019 au niveau du Parc).

Chauffage : Chaufferie pleinement opérationnelle, des réglages sont encore à peaufiner.

Pollution de sol (citernes), l'étude d'assainissement proposait plusieurs solutions, la moins chère a été choisie (213.657,16€) mais doit encore être soumise à l'approbation de l'IBGE (devrait être une formalité), ces travaux sont éligibles d'une prime du fond Promaz qui peut aller jusqu'à un plafond de 200.000€.

La toiture de la chaufferie a été renouvelée comme prévu.

10 – MANDAT À DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ AFIN DE REPRÉSENTER L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ACP SCHUMAN 9 DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU CIP (PARC ET CHAUFFAGE).

Le conseil de copropriété et le syndic sont mandatés pour représenter l'ACP Schuman Pavillon 9 lors de l'assemblée générale du CIP (Parc et Chaufferie Schuman).

11 – COMPTABILITÉ ET DÉCHARGE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, APPROBATION DES COMPTES ET DÉCOMPTES INDIVIDUELS (RÉPARTITION) POUR L'EXERCICE 2021-2022 (01/07/2021 AU 30/06/2022) AINSI QUE DU BILAN AU 30/06/2022 DÉCHARGE AU SYNDIC, AU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Monsieur Van Hecke, commissaire aux comptes élu lors de la dernière assemblée générale, a vérifié la comptabilité et n'a pas de remarques sur le plan comptable, il signale que les comptes sont justes et propose de les approuver.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes et décomptes individuels pour l'exercice 2021-2022 (période du 01/07/2021 au 30/06/2022) ainsi que le bilan au 30/06/2022.

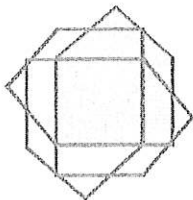
A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes, Mr Van Hecke.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge à Mr Pochet en sa qualité de membre du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge à Mme Goffinet en sa qualité de membre du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge à Mme Creyelman en sa qualité de membre du conseil de copropriété.



A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point mais demande au syndic d'obtenir un prix afin de savoir de quoi on parle (à mettre en parallèle avec les primes potentielles).

19 – BUDGET – PROPOSITION DE MAINTENIR LE BUDGET ANNUEL DE LA MANIÈRE SUIVANTE : APPELS TRIMESTRIELS DE 44€/°° APPARTEMENT ET 26€/°° GARAGES = 170.600,- € AU TOTAL PAR AN

A l'unanimité, l'assemblée accepte cette proposition.

20 – FONDS DE ROULEMENT : 15.000 €. PROPOSITION D'AUGMENTER LE FONDS DE ROULEMENT À 35.000€ VIA 4 APPELS DE 5.000€ ENVOYÉS EN MÊME TEMPS QUE LES APPELS DE PROVISIONS

A l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement à 25.000€ via 4 appels trimestriels de 2.500€.

21 – FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL : 201.840,98 € AU 01/01/2023

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire des appels trimestriels de 12.500€ (à répartir au prorata des quotités) pour alimenter le fonds de réserve général jusqu'à la prochaine assemblée générale.

22 – FONDS DE RÉSERVE PARKING : 10.727,17 € AU 01/01/2023. PROPOSITION DE NE PAS FAIRE D'APPELS

A l'unanimité, l'assemblée décide de reverser cette somme au fonds de réserve général.

23 – LISTE DES CONTRATS DE FOURNITURE

AG Insurance	Assurance incendie	Courtier : Coficré
Vivaqua	Fourniture d'eau	
Total-Lampiris	Fourniture d'électricité	
Cidalia Lourenco Ribeiro	Concierge/Nettoyage	sous contrat Remplacement B.B.S.
Acerta	Secrétariat social	
IDEWE	Contrôle prévention travail concierge	
Ecolift	Entretien ascenseur	
AIB Vinçotte	Contrôle préventif semestriel ascenseur	
Diele Laboratoires	Traitement semestriel préventif contre les cafards	
TEM	Chauffagiste	
ISTA	Relevé des compteurs	
Sicli	Entretien extincteurs	
Belfius	Comptes bancaires	

LAMY – gestion parc Schuman et chaufferie Schuman

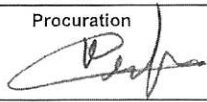
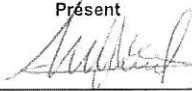
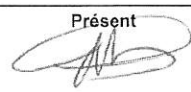
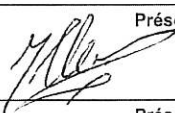
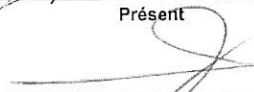
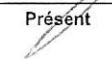
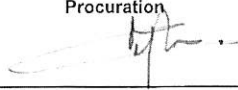
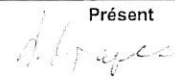
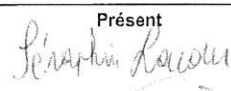
A l'unanimité, l'assemblée autorise le syndic à modifier les fournisseurs d'énergie selon son contrat cadre (de sorte à obtenir des réductions plus importantes sur les tarifs du marché).

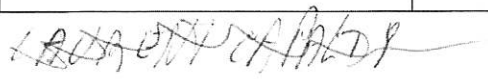
La séance est levée à 21h15.

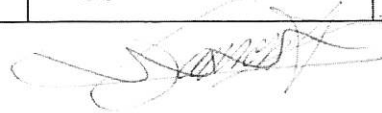
Assemblée générale du 20/02/2023


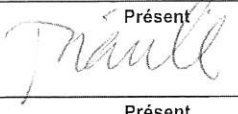


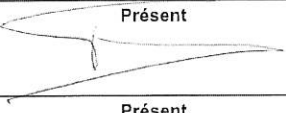
ACP Schuman Pav. 9 (N. Entr. : 0850.152.540) Rue Théodore de Cuyper 123 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Copropriétaire	Quotités	Signature	
Abdulwahab Khairo	16.000	Présent	Procuration
Adjassa Yves	14.000	Présent	Procuration
Akandar - Ahdour	16.500	Présent	Procuration
Arissian	10.000	Présent	Procuration
Audergon Pascale	2.500	Présent	Procuration
Boillot Vve Masson	26.500	Présent	Procuration
Bombled Nicolas	14.500	Présent	Procuration
Bongiorno Mattia	14.000	Présent	Procuration
Boustany Youssef	2.500	Présent	Procuration
Bovi JP	14.000	Présent	Procuration
Buis Michael	14.000	Présent	Procuration
Capaldi - Laurent	16.000	Présent	Procuration
Choiseau Ginette	14.000	Présent	Procuration
Claus	14.000	Présent	Procuration
Crabbe Kim	16.500	Présent	Procuration
Creyelman Lilliane	16.500	Présent	Procuration
Dormant Y.	20.500	Présent	Procuration

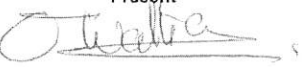
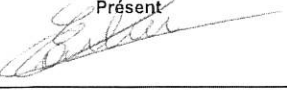
Eiffling Roger	14.000	Présent	Procuration
Fassotte Gisèle	14.000	Présent	Procuration 
Franco Rachel	2.500	Présent	Procuration
Gavira Garcia Manuel	14.000	Présent 	Procuration
Genevrois - Vandam Claire	2.500	Présent	Procuration
Ghahary-Kiay Valipour Abolfazle	14.000	Présent	Procuration
Gilliard - Poclecha Hervé & Joanna	14.000	Présent	Procuration
Gillis Marie-Rose	18.500	Présent 	Procuration
Girard - Tskhelishvili Paul & Bela	18.000	Présent 	Procuration
Gjonpalaj - Farina Besnik & Leila	18.500	Présent	Procuration
Goffard - Dermagne Yvon & Annie	2.500	Présent	Procuration
Guillaume - Lerche	16.500	Présent 	Procuration
Haegeman François	14.000	Présent 	Procuration
Houvenaeghel - Goffinet	20.500	Présent 	Procuration 
Jeuniaux - Masquelet Fabian - Sophie	20.500	Présent	Procuration
Karlicic - Miladinovic Cedomir - Tatjana	10.000	Présent	Procuration
Krapec	18.000	Présent 	Procuration
Lacour Séraphin	10.000	Présent 	Procuration





Lambert - Dubigh	18.500	Présent 	Procuration
Lambot Françoise	18.000	Présent	Procuration
Laur Roman	14.000	Présent	Procuration
Le Pham	20.500	Présent 	Procuration
Lena - Sirgoska	14.000	Présent	Procuration
Levie - Tennstedt	2.500	Présent	Procuration
Locus David	2.500	Présent	Procuration
Logist-Collin Marianne	30.500	Présent	Procuration
L'hoest Pierre-Alain	2.500	Présent	Procuration
Martin-De Block Sylvain & Christiane	2.500	Présent	Procuration
Masure Franck	14.000	Présent	Procuration
Melninkaitis-Melninkaitiene Giedrius & Lina	14.000	Présent	Procuration
Mottard Bénédicte	14.000	Présent 	Procuration
Osoro Jael	14.000	Présent 	Procuration
Peellaert Stéphane	11.000	Présent	Procuration
Pochet - Gabriel Pascal & Kathy	12.000	Présent 	Procuration
Podevyn Hervé	14.000	Présent	Procuration
Preudhomme	18.500	Présent	Procuration

Purnode-Gillot Philippe & Anne-Catherine	2.500	Présent	Procuration
Rajagopal-Srinivasan Prabhu-Archana	18.000	Présent	Procuration
Rigolet Valérie	14.000	Présent	Procuration
Romao	16.500	Présent	Procuration
Stoichkov	12.000	Présent	Procuration
Straet - Deswysen	12.500	Présent	Procuration
Tonglet	12.000	Présent	Procuration
Toussaint Claudine	14.000	Présent	Procuration
Uytters Thierry	2.500	Présent	Procuration
Van Bever Béatrice	26.500	Présent	Procuration
Van Grunderbeek	10.000	Présent	Procuration
Van Hecke Michel	20.500	Présent	Procuration
Van Kelst - Vlieracker	14.000	Présent	Procuration
Van Mele - Dubina Thomas & Kira	18.000	Présent	Procuration
Van Zwol Lucrèce	16.000	Présent	Procuration
Vandernoot Claude	12.000	Présent	Procuration
Vanoorschot Gilles	12.000	Présent	Procuration
Vastenavondt Linda	10.000	Présent	Procuration

Wattiaux Véronique	10.000	Présent 	Procuration
Zhang Dongging	14.000	Présent	Procuration
Zimmermann - Carlier	12.000	Présent 	Procuration
Totaux :	1000.000	74	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,