

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DU 22 MARS 2022**

PROCES-VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire

L'assemblée est présidée par
Monsieur Linard de C... représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels

- pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 et du bilan au 31/12/19 (*majorité absolue*)
Décision : d'accord à 100% des voix
- pour la période du 01/10/2020 au 31/12/2020 et du bilan au 31/12/20 (*majorité absolue*)
Décision : d'accord à 100% des voix
- pour la période du 01/10/2021 au 31/12/2021 et du bilan au 31/12/21 (*majorité absolue*)
Décision : d'accord à 100% des voix

4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières

Evolution des dépenses

Charges occupants 2019 : 64.847,68€
Charges occupants 2020 : 58.788,46€
Charges occupants 2021 : 71.636,24€

Contrats

Nettoyage : CD net
Chauffage : Senec
Ascenseur : Rensonnet
Gaz – électricité : Engie

Travaux réalisés en 2019, 2020 et 2021 :

CDI : Remplacement des portes d'ascenseurs
CDI : Séparation gaine technique des ascenseurs
Senec : remplacement d'un corps de chauffe chaudière
RN Générale : réparation toiture 6^e étage
Wrzesinski : remplacement minuterie
Aprim : dossier renouvellement du permis d'exploitation
Lift expertise : acompte étude mise en conformité
Apré : remplacement de l'adoucisseur
Siterem : étude du sol
Hydrotec et Wolf construct : traitement des murs de fondation

Fonds au 31/12/21

Le fonds de réserve s'élève à 21.625,84€ et le fonds indemnités déménagements à 8.265,00€.

4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes

Le fonds de roulement actuel de 35.000€ est suffisant. Il devra probablement être augmenté si la hausse du prix de l'énergie se poursuit. A une majorité de 5507 voix, un mandat est donné au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes pour pouvoir augmenter le fonds de roulement avec un maximum de 10%.

4. c) Propriétaires débiteurs

Deux propriétaires (Colombo et Duicu) sont en retard de paiement (plus d'un trimestre) et paient par tranches.

5. Décharges (majorité absolue)

- au Conseil de copropriété : d'accord à l'unanimité.
- au commissaire aux comptes : d'accord à l'unanimité.
- au syndic : d'accord à l'unanimité.

6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)

Sont élus :

Madame De Spot : d'accord à 100% des voix

Monsieur Detremmerie : d'accord à 5507 des voix - Ont voté contre : M. [nom], de selliers ; Inferrera

Madame [nom] : d'accord à 5507 des voix - Ont voté contre : [nom], de selliers ; Inferrera

Madame [nom] : n'est pas élue (voir tableau des votes repris en annexe).

Madame Vandescotte : d'accord à 100% des voix

7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)

Est élue :

Madame Vandescotte : d'accord à 100% des voix

8. Nomination du Syndic (majorité absolue)

Le bureau Wave-Immo reprend la gestion du portefeuille syndic de Delmotte SA.

Cette société et Charlotte Gervais s'occuperont à l'avenir de vos dossiers techniques et assemblées générales avec la collaboration de Mr Linard.

Mme Stevenart continuera à répondre à vos appels.

Nous vous proposons la nomination de Wave-Immo aux mêmes conditions qu'actuellement.

Décision : la société Wave Immo est élue à la majorité requise. Son contrat débutera au 1^{er} avril 2022.

Un nouveau contrat sera signé par le Cdc avec Wave Immo aux mêmes conditions.

d'accord à 5249 voix - Ont voté contre : [nom] Ont voté abstention :

8a. Demande de [nom] - maintien/révocation du syndic actuel.

Décision : sans objet

8b. Si révocation : nomination d'un nouveau syndic et mandat à un propriétaire désigné par l'AG pour le nouveau contrat de syndic

3 propositions ont été communiquées aux propriétaires.

Décision : sans objet

9. Demande de Mme Marintsefski : voir document en annexe

Discussions en séance. Pour ce qui est des tâches de [nom] un descriptif sera joint au présent procès-verbal.

10. Demande [nom] : remboursement de frais de remplacement de tuyauterie passant d'un appartement à l'autre (majorité absolue)

Coût engagé : 880€ HTVA

Décision : Ce point est reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

11. Mises aux normes des ascenseurs – suivi – mandat donné au bureau d'expertise Lift expertise (majorité absolue-quotités ascenseur)

L'analyse de risque des ascenseurs a été réalisée en 2004 par SGS Nivelles. Elle doit être réalisée tous les 15 ans. Celle-ci a été réalisée récemment par SGS Nivelles et transmise au bureau d'expertise Lift expertise qui a établi un cahier des charges à soumettre à plusieurs ascensoristes pour obtenir des offres. Les offres (5) ont été transmises et tous les documents mis sur le site de Delmotte pour consultation. Plusieurs options s'offrent aux copropriétaires.

Option 1 : mise en conformité

Option 2 : option 1 + remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur impair

Option 3 : options 1 et 2 + remplacement des 2 machines de levage

Option 4 : options 1 + 2 + 3 + mise en place d'une double porte cabine

Option 5 : options 1 + 2 + 3 + 4 + peinture des portes palières

Décision : à l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la réalisation des travaux.

Choix de l'option : la solution 2 est choisie

Choix de l'ascensoriste : Rensonnet (diminution de 5 à 10% à négocier)

Le financement des travaux se fera à concurrence de 50% via le fonds de réserve et 50% par fonds propres via deux appels de fonds exceptionnels qui seront envoyés en deux trimestres (1T et 2T 2022).

12. Remplacement ou amélioration de l'éclairage des paliers et/ou du s/sol (majorité 2/3)

Devis de Renovart pour les paliers : 110€HTVA/applique

Devis de Renovart pour le s/sol : 60€HTVA/tube type TL LED de 60cm

Devis de HK pour les paliers : 1.152€HTVA pour 9 appliques

Devis de HK pour le s/sol : 1.170€HTVA pour la fourniture de 13 TL double hermétique

Décision : pour les 50LUX à obtenir pour la mise en conformité, ce travail sera confié par l'ascensoriste pour un budget de 1500 € HTVA.

Pour ce qui est du sous-sol, le travail sera confié à la société RENOVART.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

13. Proximus : placement de la fibre optique – document sur le site (majorité absolue)

Proximus a proposé de passer par les paliers en apparent pour le placement des câbles.

Ce point est reporté à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Il est demandé qu'on obtienne une autre proposition de Proximus.

14. Mise en place de caméras de surveillance dans le hall d'entrée et en cave – réglementation – devis – financement – nomination d'un responsable (majorité 2/3)

Devis de Pro Kitalarme, pour 5 caméras (3 au s/sol, 1 dans le hall rez et 1 devant les ascenseurs) : 4.016€HTVA

Devis de Pro Kitalarme pour 2 caméras : 1.540€HTVA

Il faudra se conformer au règlement :

- Les caméras de surveillance doivent uniquement être déclarées aux services de police (via www.declarationcamera.be), et plus à la Commission de la Protection de la Vie privée (Autorité de Protection des données). Cette déclaration doit être tenue à jour et validée chaque année.
- Le responsable du traitement des données doit tenir un registre des activités du traitement des images, contenant les informations définies par arrêté royal (AR du 8 mai 2018), et le mettre à la disposition de l'Autorité de Protection des données et des services de police sur demande

Trouver un local pour l'installation et un responsable chargé de la gestion.

Décision : l'ensemble des copropriétaires vote ~~à~~ contre cette proposition.

15. Possibilité de mettre en place des containers pour les poubelles – avis du nettoyeur et espace insuffisant dans les cabines ascenseurs

D'après le service de nettoyage, il est impossible de passer par les ascenseurs les containers.

Ce point est reporté à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

16. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)

L'avoir au fonds de réserve au 31/12/2021 s'élève à 21.625,84€. Il est actuellement alimenté par des appels trimestriels de 3.000€.

Le fonds indemnités déménagements est à 8.265,00€.

Décision : à l'unanimité, les propriétaires décident de faire des appels de fonds de 3.000€ pour alimenter le fonds de réserve mais uniquement à partir du 3T 2022.

17. Signature du procès-verbal des décisions

Conformément à l'art.577-6. §10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

/

