

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**TENUE LE 23 NOVEMBRE 2021**

dans les bureaux d'ARCHISERVICE au 35, avenue Montjoie à 1180 Bruxelles (1er étage)

**avec à l'Ordre du jour :**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.  
La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de 19 copropriétaires sur 23 présents ou représentés possédant 8425./10.000èmes des quotités dans l'immeuble et, dans ces conditions, l'Assemblée peut valablement délibérer.
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.  
[redacted] est nommé Président de l'Assemblée et le syndic secrétaire.
3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 21 novembre 2019  
Le syndic n'ayant pas reçu de remarque concernant le texte du procès-verbal, dans les délais, l'Assemblée Générale Ordinaire constate l'approbation, à l'unanimité, du procès-verbal de l'assemblée générale dont question sous rubrique.
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic.  
Exercice 19/20 :
  - Remplacement ferme-porte ascenseur G 4ème pour un montant de 450,50 €.
  - Ajout piquet de terre et contrôle installation élec. par BTV pour un montant de 408,10 €.
  - Remplacement dalles terrasse ex conc. pour un montant de 2.215,58 €.
  - Fourn. et pose de 2 loquets + 1 arrêt trappe fenêtre local machine asc. pour un montant de 419,18 €.
  - Fourniture d'un poste vidéo dans ex conc. pour un montant de 226,00 €.
  - Remplacement interphonie (déc. AG 21/11/19) pour un montant de 1.731,06 €. Remplacement des postes privatifs imputés en privatifs.
  - Remplacement ferme-porte, porte entrée gauche pour un montant de 423,79 €.
  - Purge des éléments dégradés en façade arrière (déc. AG 21/11/2019) pour un montant de 2.597,00 €.
  - Assistance technique bureau Deplasse (bruits installation chauff.) pour un montant de 964,98 €.
  - Modification tuyauterie, pose d'un compteur de passage et d'un manomètre pour un montant de 285,69 €.
  - Remplacement rail de guidage court de la porte du garage pour un montant de 231,56 €.
  - Nettoyage plateforme + fixation dalle cheminée pour un montant de 402,35 €.Exercice 20/21 :
  - Réfection joints maçonneries 2 derniers étages en façade arrière pour un montant de 1.526,40 €.
  - Réparations éléments béton armé et cimentage en façade arrière pour un montant de 4.134,00 €.
  - Franchise s/ sinistre morceau béton tombé sur terrasse du voisin pour un montant de 263,61 €.
  - Remplacement alimentation secours dans les 2 cabines d'ascenseurs + remplacement boîte d'inspection dans une cabine pour un montant de 1.482,94 €.
  - Remplacement contrôleur badge gauche (réemploi) pour un montant de 154,76 €.
  - Remplacement tête à volant et tuyau robinet double service extérieur pour un montant de 545,12 €.
  - Remplacement rail de guidage porte des garages pour un montant de 233,20 €.
  - Remplacement partiel descente eaux façade arrière pour un montant de 1.802,00 €.
  - Placement d'un nouveau ferme porte ascenseur au 6ème Asc D pour un montant de 450,50 €.
5. Rapport du Commissaire aux comptes  
[redacted] a procédé à la vérification des factures, des extraits bancaires et du livre comptable et n'a aucune remarque à formuler.
6. Etat des procédures judiciaires en cours. A ce jour néant.
7. Comptes :
  - a- Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020 et du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021.  
A l'unanimité.
  - b- Approbation du bilan au 30 juin 2020 et au 30 juin 2021. A l'unanimité.
8. Décharges :
  - a- au syndic : à l'unanimité.
  - b- au conseil de copropriété : à l'unanimité.
  - c- au commissaire aux comptes : à l'unanimité.



9. Nominations :

- a- du syndic : à l'unanimité, la SA BELIMMO représenté par Ch. et D. GALLEE, avenue Montjoie, 49 à 1180 Bruxelles.
- b- du conseil de copropriété : à l'unanimité, Messieurs [redacted]
- c- du commissaire aux comptes : à l'unanimité Monsieur [redacted] te.

10. Travaux à réaliser / à envisager :

- a- Situation dossier réfection béton façade avant et balcons en ce compris la casquette au niveau du 8ème étage et son étanchéité.  
Après échanges de point de vue et vote, l'assemblée générale, à l'unanimité, vote pour la réfection de la casquette suivant devis de Rebeton du 13/10/2020 d'un montant de 4100.00 € htva. Une réserve est émise quant à l'étanchéité de la corniche, si celle-ci est effectivement défaillante, un budget de l'ordre de 5000.00 € htva sera à prévoir en supplément. Ces frais seront prélevés sur le fonds de réserve.
- b- Sécurisation accès machineries ascenseurs et amélioration ventilation machineries ascenseurs.  
S'agissant d'une obligation légale ces travaux sont inévitables. Le syndic a demandé quatre offres et ensuite avis à l'AIB qui ne s'est pas encore prononcé. Les budgets variants très forts, l'assemblée générale marque son accord sur le placement d'une main courante, encastrée dans le plafond pour un montant de 450.00 € htva par ascenseur devis de la société Lift up. La ventilation machinerie ascenseur sera également améliorée. Les frais seront imputés en charges.
- c- Remplacement des lecteurs de badges obsolètes sur les trois portes d'accès.  
Le syndic fait part de ce que le corps de métier qui était en charge de l'installation a décidé de ne plus entreprendre de nouvelles installations dans l'avenir. Dès lors, le syndic a demandé une offre à la serrurerie Clabots, pour pourvoir à son remplacement. Après vote, à l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour le remplacement du système en cas de défaillance. L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour finaliser ce dossier, pour un budget de l'ordre de 3500.00 €, hors badges privatifs. A l'unanimité, l'assemblée décide que ces frais seront, le cas échéant, prélevés du fonds de réserve.
- d- Réfection chambre de visite / égout en façade à rue devant le parking du 2ème CG [redacted] suite à des infiltrations dans les caves.  
Le syndic fait part à l'assemblée que des infiltrations se produisent dans des caves en façade à rue. Qu'un travail de cuvelage a été réalisé dans deux caves (celles du 5C et 6G) pour un montant de 1272.00 € tvac, mais que malgré tout, des infiltrations ont persistées. Après recherche il s'est avéré que la chambre de visite en façade à rue devait être remplacée, ces travaux ont été exécutés pour un montant de 2522.80 € tvac. A l'unanimité, l'assemblée générale entérine ces travaux, les frais y relatifs seront prélevés du fonds de réserve à l'unanimité également.
- e- Suppression et réaménagement du jardinet à rue.  
Après échanges de point de vue et vote, l'assemblée générale ne marque pas son accord sur ce point. Toutefois, les copropriétaires souhaitent qu'une offre de prix soit demandée à autre société de jardinage. Si le budget est du même ordre de prix que les jeunes jardiniers, le contrat des JJ sera rompu. Si le budget est plus important, les JJ seront maintenus en place.

11. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles. Nomination d'un bureau d'études.

Après vote, à l'unanimité, l'assemblée générale ne marque pas son accord sur ce point.

12. Conciergerie : location de la conciergerie. Rénovation des locaux (mise en conformité électricité, travaux de plomberie, salle de bains, cuisine, plafonnage, peinture, remplacement châssis et/ou porte fenêtre...), suivant cahier des charges de l'architecte OU changement de destination et d'affectation de ces locaux (conciergerie), en local à vélos.

Après échanges de point de vue et vote, l'assemblée générale décide de reporter ce point à l'assemblée générale prochaine.

13. Travaux de peinture et de remise en état des garde-corps. Rappel de l'obligation de l'entretien des peintures des balustrades en façades avant et arrière. Pour mémoire : référence peinture ferronneries façade avant : SIGMA. S2U satin S7020 B et peinture ferronneries façade arrière : blanc. Frais privatifs

Obligation rappelée aux copropriétaires, dont acte.

14. Budgets :

- a- Dépenses courantes : 70.000,00 € : à l'unanimité.
- b- Frais exceptionnels :  
Point 10 a) : casquette = entre 4.500.00 € (travail sur cordes et sous réserve quant à l'étanchéité de la corniche) ou 14.500.00 € (avec nacelle sous réserve étanchéité de la corniche) ; point 10 b) 14.000.00 € ; point 10 c) 3.500.00 € hors badges frais privatifs ; point d) : en régie ; point 10 e) devis à demander en fonction de la décision de l'assemblée.



Point 12 = entre 45.000,00 et 60.000,00 € (suivant l'ampleur des travaux retenus et du cahier des charges de l'architecte)

Compte tenu des décisions prises le budget des frais exceptionnels s'élève à +/- 20.000,00 €.

15. Fixation des appels de fonds :

a- Appel de fonds de réserve. Au 30/09/2021 le fonds de réserve s'élève à 143.026,94 €, après vote à l'unanimité, l'assemblée générale décide de procéder à des appels de fonds de 4.000,00 € par trimestre.

16. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures : Le syndic informe les copropriétaires que les contrats de fourniture d'électricité et de gaz ont été remis en concurrence, Electrabel a présenté la meilleure proposition pour l'électricité et Luminus pour le gaz. Des contrats d'un an ont été souscrits au 01/04/2021.

17. Les propriétaires de garage sont invités de proposer le bien à la location ou à la vente, par priorité aux propriétaires d'appartements dans l'immeuble. En cas de concours entre ces derniers propriétaires le garage peut être aliéné au plus offrant d'entre eux.

Après échange de point de vue, ce point est sans objet.

18. Adaptation des statuts et du ROI suivant la nouvelle loi du 18/06/2018. Nomination de la personne qui sera en charge de ce travail ou mandat au conseil de copropriété pour choisir la personne.

Après vote, à l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour confier cette mission à Maître Zorn qui a déjà procédé à la précédente adaptation des statuts. Ces frais seront imputés en charge, à l'unanimité.

19. Points demandés par des copropriétaires :

A la demande de [REDACTED] : « Plusieurs copropriétaires du côté droit de l'immeuble se plaignent de ne pas voir la porte d'entrée lorsqu'un visiteur sonne au parlophone.

J'ai constaté que nous voyons parfaitement la porte de gauche, mais pas du tout la porte de droite. N'irait-il pas moyen de résoudre ce problème ? »

Il est rappelé que le principe de la vidéo-parlophonie est de visualiser la personne qui sonne et qui se présente face à la caméra et non de montrer une vue complète du hall d'entrée. Si la personne qui sonne vous est inconnue ou ne se présente pas face à la caméra, il n'est pas question d'ouvrir. Par contre si la personne qui demande l'accès est familière ou est celle que nous attendions, le système actuel est conforme. Le système actuel étant conforme à son objet premier, il ne sera pas modifié. Les propriétaires de la colonne de droite présents ou représentés, sauf [REDACTED] ne sont pas satisfaits de cette installation.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Le syndic,

S.A. BELIMMO  
c/o Ch. GALIBÉ  
Avenue Montjoie 49  
1180 Bruxelles

Tél.: 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52  
Email : [belimmosa@belimmosa.be](mailto:belimmosa@belimmosa.be)