

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 20 AVRIL 2023 DE LA RESIDENCE VOLTAIRE**

Le jeudi 20 avril 2023, 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 19h40.

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 101 et forment 4.793 quotités sur 10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 3 avril 2023 n'ayant 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 2022 (31 décembre).

Il a été procédé à la rénovation de la parlophonie de l'entrée 179 et il faudra peut-être envisager la même intervention pour l'entrée 175-177.

La rénovation de la chaufferie et la mise en place de la cogénération sont enfin terminés par le tiers investisseur qui a financé l'entièreté des travaux.

Certains travaux votés doivent encore être réalisés ;

- Remplacement des compteurs d'eau par la société TECHEM (Information du fournisseur : *suite à la hausse exceptionnelle des prix de l'énergie et l'afflux de demandes ces dernières semaines, notre planning est complet jusqu'au mois de mars 2023. C'est pourquoi, nous vous proposons de procéder au remplacement du matériel l'année prochaine lors du relevé annuel en novembre 2023*).
- Traitement des dalles du bandeau de l'étage en retrait : planning : mai 2023.

Dans le décompte de l'exercice 2022, il a été octroyé des étrennes au concierge et ce en accord avec le Conseil de Copropriété. En séance, personne n'est contre cette décision.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Pour rappel, les montants des appels trimestriels pour les charges ordinaires sont passés de 58.750 EUR à 50.000 EUR et les appels trimestriels pour le fonds de réserve représente 15.000 EUR.

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 2022 se sont élevées à 225.727,06 EUR hors dotations de 60.000 EUR au fonds de réserve.

A la date du 31/12/2022, on retrouve au bilan ;

- 25.000,00 EUR au fonds de roulement,
- 2.059,39 EUR sur le compte courant ING,
- 134.490,25 EUR au fonds de réserve,
- 127.283,48 EUR sur le livret ING,

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 17.037,46 EUR et cela concerne principalement les lots suivants ;

- H03 = 9.432,48 EUR, il est enregistré des paiements irréguliers.
- E01 = 3.685,80 EUR, un plan d'apurement a été accepté.
- C03-05 = 3.919,18 EUR, appartement en indivision et pas de réaction des héritiers.

c. Approbation des comptes et bilan à la date du 31 décembre 2022.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 décembre 2022.

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.

La société SCHINDLER a transmis des offres pour un total de 8.975,69 EUR pour diverses réparations à la suite des remarques de l'organisme de contrôle ATK. Le syndic indique qu'il devra passer commande pour éviter une mise à l'arrêt des installations par le SPF ECONOMIE et les travaux seront financés via le fonds de réserve. A ce stade, il est décidé de maintenir la société SCHINDLER pour l'entretien des installations.

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).

Conciergerie : Monsieur Didier MATHIEU.

Compteurs : TECHEM

Suite à la décision prise lors de la dernière assemblée, il a été commandé à la société TECHEM, la mise en place de nouveaux compteurs électroniques radiofréquences via un contrat de location de 10 ans.

Curage : MMS.

Extincteurs : SICLI (contrat cadre).

Garage : PORTOMATIC.

Gaz : TOTAL ENERGIES.

Le syndic indique que le contrat cadre négocié en juin 2021 pour la fourniture d'énergie (gaz et électricité) et ce pour une période de 2 ans se terminera le 31/12/2023. A partir du 01/01/2024, il faudra s'attendre à une augmentation des frais.

Gaz.

Le prix actuel de 23,08 EUR /MWh passerait et ce, suivant les prévisions actuelles à 52,70 EUR/MWh.

D'après les projections et afin de limiter les coûts, il serait plus intéressant de signer un contrat pour une période de 3 ans.

Electricité.

Le prix actuel (mono) de 74,19 EUR/MWh passerait et ce, suivant les prévisions actuelles à 123,29 EUR/MWh.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic pour intégrer la copropriété dans un nouveau contrat cadre et ce pour une durée de maximum de 3 ans.

7. Travaux à envisager (proposition calendrier 2023).

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. Traitement de la façade arrière (colonne A).

Ce point avait été abordé lors de la dernière assemblée. Pour rappel, cette façade a fait l'objet d'un traitement en 2012 (nettoyage, joints et hydrofugation) et des problèmes d'infiltrations ont été constatés. L'hydrofugation ne semble donc plus efficace et il y a lieu d'envisager un nouveau traitement.

Il y a deux options et le syndic commente le comparatif qui est projeté en séance.

1. Traitement identique au précédent et le budget est de l'ordre de 14.016 EUR TVAC.
2. Enduit sur isolant et le budget est de l'ordre de 26.000 EUR TVAC mais il est octroyé une prime dont le montant est estimé à 8.890 EUR, ce qui diminue le budget à +/- 15.900 EUR. Avant la signature du bon de commande, il faudra obtenir l'accord du service d'urbanisme. Il est demandé d'être attentif au niveau du retour vers la façade latérale étant donné la présence du garde-corps. A clarifier avec l'entreprise.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux (enduit sur isolant) et donne un mandat au syndic pour finaliser la commande, les démarches urbanistiques et la demande de prime (honoraires complémentaires). Vote « abstention » : Monsieur CETIN (175 quotités).

b. Rénovation de l'étanchéité de la toiture inférieure avec mise en place d'une isolation.

Ce dossier a déjà été abordé précédemment et le budget varie de 140.679 EUR à 187.150 EUR TVAC et le syndic commente le comparatif qui est projeté en séance. Le montant de la prime est estimé à 25.080 EUR.

A la majorité, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux (budget de 140.679 EUR) et donne un mandat au syndic pour finaliser la commande avec DSB et la demande de prime (honoraires complémentaires).

Vote « contre » : Monsieur DIERICK (247 quotités) et Madame NYSTEN (156 quotités).

Vote « abstention » : Monsieur LAURENT (75 quotités).

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

L'Assemblée Générale décide de ne pas prendre de décision sur les points repris sous le point 8.

a. Rénovation des terrasses de la façade avant.

Le budget est de l'ordre de 385.412 EUR.

b. Traitement et réparation des dalles des bandeaux de la façade avant et latérale gauche.

Le budget est de l'ordre de 126.084,88 EUR.

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

Il n'a pas encore été demandé des offres. Budget de +/- 15.000 EUR.

d. Traitement de la façade arrière.

Il n'a pas encore été demandé des offres. Budget de +/- 100.000 EUR.

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).

9. 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.

10. Approbation du budget ordinaire 2023/2024.

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.

11. Dotations au fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 20.000 EUR à partir du 1^{er} juillet 2023 et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale.

Vote « abstention » : Monsieur CETIN (175 quotités).

12. Election des membres du Conseil de Copropriété.

Après un appel aux candidats, il est enregistré deux candidatures en séance ;

- Madame BAUWENS.
- Monsieur ANNICCHIARICO.

Après discussion, l'Assemblée Générale passe au vote ;

- Madame HENDRICKX,
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la candidature de Madame HENDRICKX.
- Monsieur DERMENAKIS,
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la candidature de Monsieur DERMENAKIS.
- Monsieur DILDICK,
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la candidature de Monsieur DILDICK.
- Monsieur DIERICK
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la candidature de Monsieur DIERICK.
- Monsieur LAURENT.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la candidature de Monsieur LAURENT.
- Monsieur ANNICCHIARICO.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la candidature de Monsieur ANNICCHIARICO.
- Madame BAUWENS.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve la candidature de Madame BAUWENS.

13. Election du Commissaire aux comptes.

En séance, il est enregistré la candidature de Madame SIBY (E07).

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de nommer Madame SIBY comme Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale remercie Madame HOFMANN pour son implication dans cette mission et ce pendant de nombreuses années.

14. Mandat du syndic.

a. 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.

15. 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 séance est levée à 21h30.

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

