



Bruxelles, le 21 juin 2017

Résidence "EUROPA"
Rue Théodore De Cuyper, 125-131
1200 - Bruxelles

* * * *

Procès-verbal de la seconde Assemblée Générale Statutaire de
l'Association des Copropriétaires de la Résidence "EUROPA" tenue
le mercredi 21 juin 2017 à 19.30 heures.

L'an 2017, le mercredi 21 juin à 19.30 heures, dans la salle de l'Eglise Adventiste Avenue des Iles d'Or, 15 à 1200 Woluwe-St-Lambert, les copropriétaires de la Résidence "EUROPA" se sont réunis en seconde Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation de la S.A. REGIMO, Syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou simple pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 31.05.2017.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La séance est ouverte à 19.45 heures.

La S.A. REGIMO, Syndic de l'immeuble, est représentée par Monsieur Daniel BORGERS, Administrateur-Délégué.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.

S'agissant d'une seconde Assemblées Générale, celle-ci peut délibérer valablement sur son ordre du jour, quel que soit le nombre de propriétaires présents et de quotités représentées.

Pour information, 67 propriétaires étaient présents sur 183, représentant 3.687 quotités sur 10.000.

Le syndic dépose sur le bureau :

- la liste de présences ;
- une copie du Règlement Général de Copropriété ;
- une copie des convocations.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de scrutateurs pour le dépouillement des votes éventuels.

Messieurs DEWERSE et FOLLET se proposent comme scrutateurs pour le dépouillement des votes éventuels. Ces candidatures sont acceptées à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générales du 08.06.2016.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 08.06.2016 étant le reflet exact de l'esprit des délibérations et résolutions prises lors de cette Assemblée, et n'ayant fait l'objet de recours, est définitivement approuvé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Etat des éventuels litiges et procédures judiciaires en cours.

Il y a actuellement 3 procédures judiciaires en cours :

1. Procédure contre la succession de M. CHAMPENOIS, propriétaire de l'appartement CREZ, qui est sur le point de se terminer.
2. Procédure contre M. et Mme GUSTIN-DHEM, propriétaires de l'appartement E11. Les intéressés effectuent des règlements mensuels de 800,00 €en moyenne sur le compte de l'Huissier de Justice en vertu du jugement rendu par la Justice de Paix du canton de Woluwe-St-Pierre le 17.06.2014. Ils omettent cependant d'effectuer le règlement des nouvelles échéances de sorte qu'un nouveau jugement doit être pris à leur encontre. Un nouveau décompte est en cours d'établissement.

L'arriéré va donc immanquablement se résorber d'une manière ou d'une autre. Les intérêts de l'ACP sont préservés car Me DERUYVER, Conseil de la Copropriété, a fait notifier et transcrire un exploit de saisie exécution immobilière le 4 et le 8 novembre 2016. L'appartement est donc saisi jusqu'à parfait paiement.

3. Procédure contre l'IBGE pour demander la scission du permis d'environnement accordé à un ensemble de bâtiments englobant l'ACP "EUROPA".

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Comptes.

a. Rapport des Commissaires aux comptes.

Le rapport de Monsieur Jacques WALCKIERS a été joint en annexe n° 1 à la convocation à la présente Assemblée.

b. Examen des éventuels propriétaires débiteurs - Mesures à prendre.

Le nom des principaux copropriétaires en retard de paiements sont repris dans le rapport de Monsieur WALCKIERS.

c. Approbation des comptes du 01.01.2016 au 31.12.2016.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes du 01.01.2016 au 31.12.2016.

d. Approbation du bilan au 31.12.2016.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le bilan au 31.12.2016.

e. Décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.

f. Budget annuel des charges ordinaires (exercice 2017).

Le tableau reprenant les dépenses des années 2011 à 2015, le budget 2016, la réalisation 2016 et la proposition de budget 2017 a été joint en annexe n° 1 à la convocation.

Il est dès lors proposé de maintenir le budget actuel, c'est-à-dire des appels de provisions trimestriels de 95.625 € ce qui représente un budget annuel de 382.500 €

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

g. Réadaptation éventuelle du Fonds de Roulement.

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée que le Fonds de Roulement (60.000 €) est suffisant.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Suivi des travaux décidés lors de l'Assemblée Générale du 23.04.2014.

a. Rénovation de la façade avant. (8^{ème} résolution)

Information de l'architecte POTTIER sur la fin et la réception du chantier.

Monsieur POTTIER informe l'Assemblée que la réception provisoire des travaux a eu lieu les 28.01.2016 (étages 8 à 14) et 03.03.2016 (étages rez à 7). Les propriétaires ont reçu en même temps que la convocation à la présente assemblée un document émanant de l'architecte leur demandant de lui communiquer pour le 1^{er} juin 2016 les remarques qui subsisteraient concernant les travaux de rénovation de la façade avant. Les remarques reçues ont été consignées et, à ce jour, à part trois vitres qui doivent encore être remplacées, et quelques corrections à effectuer aux garde-corps des conciergeries, l'ensemble des remarques a été levé.

b. Installation de 2 portes sectionales de garages entre la "Galerie de raccord" et l'immeuble "EUROPA" aux niveaux -1 & -2.

Le syndic et le Conseil de Copropriété ont reçu une réaction négative de la part du Conseil de Copropriété de l'immeuble voisin situé 123-121-119 rue Théodore de Cuyper (fond servant).

Une réunion sur place a été organisée entre les différents intervenants et l'installateur.

A l'issue de cette réunion, il a été décidé que la Résidence "EUROPA" introduirait une demande officielle auprès de l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement collectif accordé à l'unité géographique dont fait partie la Résidence "EUROPA". Cette demande a été refusée au motif que la Résidence "EUROPA" n'avait pas de mandat pour agir seule au nom de l'unité géographique.

Devant cet imbroglio, le Conseil de Copropriété a donné son accord pour mandater Me Aïda BASILE pour représenter la copropriété "EUROPA" et demander la scission du permis d'environnement attribué à l'unité géographique, de sorte que l'ACP "EUROPA" soit seule titulaire des installations dont elle est l'exploitante (emplacements de parkings couverts et extérieurs ainsi que les chaudières à gaz).

Cette demande de scission est également nécessaire afin d'éviter à l'ACP "EUROPA" d'être responsable d'une éventuelle défectuosité des autres installations - à l'instar des citerne à mazout et de la pollution de sol – dont elle ignore tout.

Bruxelles-Environnement - IBGE vient de marquer accord sur cette demande, le délai de recours des autres parties étant fixé au 02.08.2017.

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de recours, la notification définitive pourrait nous parvenir courant septembre 2017.

Une fois seule titulaire du permis d'environnement, l'ACP "EUROPA" pourra solliciter la modification de ce permis afin de placer une porte de garage au niveau de son immeuble sans l'accord des autres copropriétés.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Suivi des travaux décidés lors de l'Assemblée Générale du 08.06.2016.

- a. Réfection de l'asphalte du parking et de l'esplanade devant l'immeuble (raclage d'une des couches de +/- 4 cm et ré-asphaltage sur une surface de +/- 1.700 m²).

Les travaux de réfection de l'asphalte sont en cours de réalisation, sous la surveillance de M. POTTIER, et devraient être terminés avant les congés du bâtiment.

Monsieur DEWERSE signale que, d'après lui, la couche d'asphalte ne serait que de 2 à 3 cm alors qu'il avait été convenu qu'elle serait de 4 cm.

Monsieur POTTIER fera réaliser un sondage, en présence de Monsieur DEWERSE, pour contrôler l'épaisseur de la nouvelle couche d'asphalte.

- b. Remplacement de l'installation de parlophonie actuelle par une installation de vidéophonie.

Les formulaires reprenant les choix des différents propriétaires ont été reçus par le syndic et répertoriées dans des tableaux. La société GBELDOMUS commande le matériel nécessaire pour une réalisation en septembre/octobre, et avisera prochainement les occupants de l'immeuble, étant entendu que les travaux se feront par colonne afin de perturber le moins possible l'usage des parlophones.

c. Acquisition d'un système mobile de surveillance par caméras aux endroits stratégiques.

Un système de surveillance a été placé et a permis de prendre sur le fait l'auteur de dégradations volontaires. Les images ont été remises à la Police de Woluwe-Saint-Lambert qui a adressé une amende administrative à l'intéressé.

d. Placement d'un système de contrôle d'accès centralisé par badges de proximité sur toutes les portes d'entrées de l'immeuble (portes entrées rez-de-chaussée, niveaux -1 et -2, et futures portes piétonnes du garage).

Le système de contrôle d'accès est en cours d'installation par la société GBELDOMUS. Les propriétaires seront invités à venir chercher leurs badges chez les concierges à partir du 26 juin 2017. Deux badges d'accès seront remis pour chaque appartement, des badges supplémentaires pouvant être obtenus au prix de 20 € (facturés dans les charges). Les propriétaires n'habitant pas l'immeuble ont la faculté de remettre une autorisation de retrait à leur locataires.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Proposition de remplacement des calorimètres à évaporation des radiateurs par des calorimètres électroniques à radio-fréquence.

Budget : 4,92 EUR HTVA par calorimètre (identique au prix actuel).

Les avantages offerts par cette nouvelle technologie sont :

- *Consommation exacte → les occupants ne paient que leur consommation réelle (plus d'évaporation naturelle du liquide des tubes) ;*
- *Plus besoin d'accéder aux appartements et donc plus besoin de déranger les occupants chaque année ;*
- *Possibilité de tenir compte de changement de propriétaires et/ou d'occupants en cours de période de chauffe, ... ;*
- *Système TSS (Techem Smart System) qui permet de consulter les relevés journaliers et de détecter les anomalies en cours de période de chauffe et ce avant le relevé annuel.*

Cette proposition est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, seule Madame CLAEYSSENS votant contre.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Proposition de réfection de la cage d'escaliers du n° 131.

Installation de chantier et réparation cimentage et plafonnage : 11.840 € HTVA.

Préparation et mise en peinture des plafonds : 5.120 € HTVA.

Préparation et mise en peinture des murs : 5.990 € HTVA.

Les paliers et sas vers les paliers ne sont pas compris.

L'Assemblée convient de reporter cette décision à l'Assemblée Générale de l'année prochaine, à laquelle 3 devis seront présentés.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Budget travaux.

Etat et approvisionnement du Fonds de Réserve.

Monsieur BORGERS informe l'Assemblée de ce que le Fonds de Réserve s'élève actuellement à 86.827,85 €

Compte tenu des travaux décidés, et à prévoir dans un proche avenir, il est proposé de maintenir l'approvisionnement du Fonds de Réserve à 12.500 EUR par trimestre (50.000 EUR par an). Cette proposition est approuvée à l'unanimité.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Conciergerie.

- Information concernant la démission de Madame MARTIN, concierge des n° 125 & 127, et de l'engagement à l'essai de Mme KACHEEVA.

Madame MARTIN, souhaitant donner une nouvelle orientation à sa carrière, a remis son préavis lequel s'est terminé le 17.03.2017. Madame Martin a libéré la loge fin mars 2017.

- Proposition d'engagement de Mme KACHEEVA avec mise à disposition de la loge du n° 127.

Suite au départ de Mme MARTIN, il a été conclu un contrat à durée déterminée avec Madame KACHEEVA, lequel ne prévoit pas la mise à disposition de la loge du n° 127 comme habitation.

L'essai de Madame KACHEEVA semblant concluant, il est proposé à l'Assemblée de l'engager comme concierge moyennant un contrat à durée indéterminée, avec mise à disposition de la loge du n° 127.

Cette proposition est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

- Désignation d'un(e) coach pour les n° 125-127, Mme ISTACE se proposant pour les numéros 129-131.

Aucune candidature ne se propose comme coach pour les n° 125-127.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée retient la deuxième quinzaine de mars 2018 pour tenir sa prochaine Assemblée Générale Statutaire. Il est demandé d'avancer l'heure de l'Assemblée à 18h30 et la prise de présences à partir de 18h.

Conformément à l'article 577-6 §3 du Code Civil, le syndic inscrira à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues 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.

La période retenue étant la première quinzaine de mars, les demandes devront parvenir au syndic pour le vendredi 16 février 2018 au plus tard.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Réponse aux questions et/ou demandes écrites reçues au moins 3 semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'Assemblée Générale ordinaire doit avoir lieu (Art. 577-6 §3).

a. Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

1. Commissaire aux Comptes : date de remise de ses conclusions.

Les conclusions finales du Commissaire aux comptes ont été remises le 17.05.2017.

2. Tenue des comptes ACP EUROPA par REGIMO – observations et propositions.

Les observations formulées par le Commissaire aux comptes sont reprises dans son rapport qui a été distribué lors de la signature de la liste de présence, et également joint en annexe n° 1.

3. Lecture des compteurs par TECHMEL – CALORIBEL : possibilité de le programmer pour fin septembre, afin d'avoir les décomptes fin novembre / début décembre.

Compte tenu de la décision de remplacer les calorimètres de l'immeuble par des calorimètres électroniques à radio-fréquences, il est demandé que ces travaux soient planifiés en octobre de sorte que les décomptes de chauffage et d'eaux puissent être disponibles pour la fin de l'année 2017.

4. Revenir au R.O.I. ou à l'Acte de Base pour la fixation de la date des AG à fin mars ou mi-avril au plus tard. Vote pour exclure tout report d'une AGE au-delà du 15 mai.

Ce point a fait l'objet de la 12^{ème} résolution.

5. Poubelles devant le bâtiment et près du banc sur le chemin piétonnier.

L'Assemblée marque son accord pour le placement d'une poubelle sur le chemin piétonnier, à la hauteur du banc. Elle ne retient par contre pas la proposition de placement de poubelles devant le bâtiment.

6. Réfection du chemin piétonnier : travaux à compléter.

La réfection complète du chemin piétonnier reviendrait à +/- 40.000 €

Compte tenu des nombreuses dépenses en cours, Monsieur DEWERSE se propose pour prendre lui-même les mesures conservatoires en mettant du ciment là où c'est nécessaire. Seule Madame CLAEYSSENS marque son désaccord par rapport à cette proposition.

7. Taille des arbres à l'arrière du bâtiment.

La taille des arbres derrière le bâtiment est programmée entre novembre 2017 et mars 2018 + élagage des cerisiers devant l'immeuble 125 (feuilles et branches touchent le toit des voitures).

8. Elargissement du Conseil de Copropriété – nouvelles candidatures.

Ce point fera partie de la 14^{ème} résolution.

9. Emplacement du parking pour handicapé devant l'immeuble.

L'Assemblée marque accord sur cette proposition.

10. Information concernant l'adoucissement de l'eau.

Il est signalé que seule l'eau chaude est adoucie.

Il est demandé au chauffagiste DERIDDER de se renseigner pour un système qui permettrait de diminuer la teneur en calcaire de l'eau froide.

11. Usage du parking privé situé au bout du petit chemin.

Pour information.

12. Location appartements via AirBnb ou Apparthotel.

Aucune autorisation n'est donnée par l'Assemblée Générale pour effectuer des locations d'appartements via AirBnb ou Apparthotel.

13. Proposition d'augmenter les frais d'aménagement ou de déménagement si non utilisation d'un monte-charges et utilisation abusive de l'ascenseur.

Après un échange de vues, l'Assemblée décide de maintenir les indemnités d'aménagement/déménagement à 40 €

14. Formation d'un groupe de travail pour revoir le Règlement d'Ordre Intérieur.

Un groupe de travail composé de Mesdames NYSEN (PETIT), CLAEYSSENS, VAN DAMME, ISTACE et de Messieurs DEWERSE et BADJOU se réunira pour faire des propositions d'aménagement du Règlement d'Ordre Intérieur.

15. Libération des paliers et locaux d'électricité (129 et 127) afin d'assurer un nettoyage correct.

Il est demandé à tous les occupants de ne pas entreposer d'objets sur les paliers et dans les locaux d'électricité, s'agissant de parties communes de l'immeuble.

16. Organisation pour le nettoyage des locaux à vélos.

Un grand nettoyage des locaux vélos sera organisé après la réfection de l'asphalte devant l'immeuble. Des avis seront affichés en temps utiles.

17. Nuisances sonores à des heures tardives.

Il est rappelé qu'en cas de nuisances sonores, il y a lieu de faire appel directement à la Police pour venir constater les faits.

18. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur.

Le groupe de travail dont question au point 14 ci-avant, fera un résumé des points les plus importants du Règlement d'Ordre Intérieur.

19. Installation d'une "pente" aux entrées de l'immeuble.

Monsieur DELONGUEVILLE, aidé par quelques propriétaires, confectionnera une rampe d'accès pour chaque entrée de l'immeuble.

- b. Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale. (Loi du 30.06.1994 - Art. 577-8 paragraphe 4 - 8° du Code Civil).

Aucune demande ou observation relative aux parties communes n'a été reçue de personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote en assemblée générale.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Nominations Statutaires.

- a. Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale élit le Conseil de Copropriété suivant pour l'exercice 2017/2018 :

- Président : Monsieur VAN LOOIJ
- Assesseurs : Monsieur DELONGUEVILLE
Monsieur JACOB
Monsieur DEWERSE

- b. Commissaire aux comptes.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale attribue le mandat de Commissaire aux comptes à la sprl B.C.G, représentée par Monsieur LAGNEAU, pour l'exercice 2017.

- c. Syndic.

A la majorité des copropriétaires présents et représentés, seul le représentant de Madame CAUCHIES votant contre, l'Assemblée Générale proroge d'un an le mandat de syndic de la S.A. REGIMO aux conditions actuelles indexées, soit du 01.01.2018 au 31.12.2018.

Madame MALEMPREE demande d'avoir un accusé de réception à tous les mails envoyés.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Divers.

Madame VAN DAMME demande le placement d'un système de détecteur de fumées dans les communs reliées à un système d'alarme avec sirènes.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

Les copropriétaires qui l'ont souhaité, ont eu l'occasion de signer le procès-verbal de l'Assemblée.

La séance est levée à 23.35 heures.

* * * *

*

P.S. : *Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en assemblée générale.*