

Association des copropriétaires de l'immeuble sis  
avenue Louis BERTRAND 100-104 à 1030 Bruxelles  
dénommé résidence « BRUSILIA »  
N° BCE : BE0848839476

## **PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 11/12/2018**

### **1. Administration**

La liste des présences dûment signée ainsi que les procurations totalisent :

139	propriétaires présents ou représentés sur	202
35 455	quotités présentes ou représentées sur	49 336
<i>L'assemblée est valablement constituée et apte à délibérer</i>		

La présidence de l'assemblée est assurée par :

M. Jean VERCHEVAL

Les scrutateurs désignés par l'assemblée sont :

Madame Lefebvre et M. Tuteleer

Le secrétariat est assuré par :

Le syndic H.V.B. Gérance

### **2. Comptes 2017-2018**

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes. Celui-ci se conclut par : « La comptabilité est bien tenue et mon audit n'a pas relevé d'irrégularité qui m'obligerait à émettre des réserves quant à l'approbation par votre Assemblée de la situation financière que le Conseil de Gérance vous soumet ».

Résultat des votes :	Approbation des comptes		
OUI	34 673	quotités	soit 100.00%
NON	0	quotités	soit 0.00%
ABSTENTION	782	quotités	soit 2.21%
<i>Les comptes sont approuvés</i>			

Résultat des votes :	Décharge au syndic, au Conseil de copropriété et au Commissaire aux comptes		
OUI	34 389	quotités	soit 100.00%
NON	0	quotités	soit 0.00%
ABSTENTION	1 066	quotités	soit 3.01%
<i>La décharge est accordée</i>			

### **3. Budget prévisionnel**

Il est proposé d'approuver le budget pour l'exercice 2018-2019 qui s'élève à 546.000 € pour les dépenses courantes, majoré de 93.840 € d'appels pour le fonds de réserve

Résultat des votes :	Approbation du budget		
OUI	34 673	quotités	soit 100.00%
NON	0	quotités	soit 0.00%
ABSTENTION	782	quotités	soit 2.21%
<i>Le budget proposé est approuvé</i>			

### **4. Rapport de gestion sur l'exercice écoulé**

Le syndic expose les différents dossiers traités dans le courant de l'année, en collaboration avec le conseil de copropriété.

Parmi ces dossiers figure notamment l'étude pour l'installation d'une cogénération pour laquelle le conseil avait reçu mandat lors de la dernière assemblée. Cette étude touche à sa fin et une cogénération sera installée dans le courant 2019, sans frais pour la copropriété. Celle-ci permettra de faire des économies d'électricité et de chauffage d'au moins 35.000 € par an.

Il est demandé d'étudier la solution où la copropriété financerait la cogénération par fonds propres plutôt que par un système de tiers-investisseur.

## **5. Assurance**

Le syndic explique que, depuis le 1er janvier 2018, la copropriété est couverte par une assurance globale multirisques contractée auprès des compagnies ETHIAS et BDM par l'intermédiaire du courtier CONCORDIA.

L'immeuble est assuré en premier risque pour un capital maximal de 51.375.000 €. Il n'y a pas d'application de la règle proportionnelle, c'est-à-dire que tout dégât est indemnisé à sa valeur réelle jusqu'à concurrence toutefois du capital maximum assuré.

Etant donné les valeurs de reconstruction de l'immeuble très différentes obtenues suites aux expertises réalisées par la compagnie AXA (85 millions) et ETHIAS (51 millions), il a été décidé avec le conseil de copropriété de demander une expertise du bâtiment à un spécialiste de ce genre d'estimations, à savoir le bureau d'expertises Galtier.

Ce bureau a estimé la valeur de reconstruction de l'immeuble à 68,5 millions d'euros. Il s'agit du montant nécessaire d'après eux pour reconstruire l'immeuble en cas de destruction totale de celui-ci.

Avec le contrat actuel, en cas de destruction totale de l'immeuble, l'assureur ne reverserait que 51.375.000 €. Si le capital assuré est augmenté à 68.500.000 €, alors l'assureur serait disposé à assurer l'immeuble en valeur de reconstruction, c'est-à-dire à prendre en charge la totalité du coût de la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre total et ce, quel que soit ce coût.

Cette augmentation du capital assuré entraînerait une augmentation de la prime annuelle de 20,5 % pour atteindre 51.378 € TTC au lieu de 42.636 € TTC actuellement.

Résultat des votes :	Augmentation du capital assurée		
OUI	4 794 quotités	soit	13.97%
NON	29519 quotités	soit	86.03%
ABSTENTION	1 142 quotités	soit	3.22%
<i>Le budget proposé est refusée</i>			

## **6. Chauffage / eau**

Le syndic informe les copropriétaires que de nouvelles dispositions entreront en vigueur à partir du 1er janvier 2019 dans le cadre de la réglementation P.E.B.

L'une des dispositions concerne l'obligation d'installer des compteurs d'énergie thermique au niveau de chaque appartement relié à une système de chauffage centralisé.

Il s'agirait donc de placer des calorimètres sur les radiateurs de chaque appartement et faire un relevé annuel des consommations. Les frais de chauffage seraient ensuite répartis à 70 % selon les consommations.

Le solde de 30% serait réparti selon les quotités afin de prendre en compte les déperditions, le chauffage des parties communes, le fait qu'il n'y a pas de radiateurs dans la plupart des salles de bains, ...

Ces calorimètres seraient électroniques et munis d'un système de radiotransmission des consommations.

Aucune intervention physique ne serait donc nécessaire dans les appartements, sauf pour le placement et le dépannage éventuel. Une société spécialisée s'occuperait du placement, de la récolte des consommations et de l'établissement d'un décompte annuel des frais.

Résultat des votes :	Placement de calorimètres et nouvelle répartition des frais		
OUI	33 836 quotités	soit	98.64%
NON	00468 quotités	soit	1.36%
ABSTENTION	1 151 quotités	soit	3.25%

***La proposition est approuvée***

Il est proposé également de remplacer les compteurs d'eau existants par de nouveaux compteurs, munis d'un système similaire de radiotransmission des consommations. La répartition des frais resterait toutefois identique au système existant.

<b>Résultat des votes :</b>		Remplacement des compteurs d'eau	
OUI	31 950 quotités	soit	94.39%
NON	01898 quotités	soit	5.61%
ABSTENTION	1 607 quotités	soit	4.53%
<b><i>La proposition est approuvée</i></b>			

Les compteurs peuvent être achetés. Dans ce cas, cela nécessite également le paiement d'une redevance annuelle pour le relevé des consommations et l'établissement des décomptes. Ils peuvent également être loués : dans ce cas, la redevance annuelle comprend la location et le relevé et l'établissement des décomptes annuels.

<b>Résultat des votes :</b>		Achat ou location des compteurs	
ACHAT	0 quotités	soit	0.00%
LOCATION	33 702 quotités	soit	100.00%
<b><i>La solution choisie est la location</i></b>			

Les offres des sociétés ISTA et TECHEM sont présentées.

<b>Résultat des votes :</b>		Société retenue : ISTA ou TECHEM	
ISTA	31 737 quotités	soit	92.70%
TECHEM	2 499 quotités	soit	7.30%
<b><i>La société choisie ISTA</i></b>			

## **7. Esplanade avant**

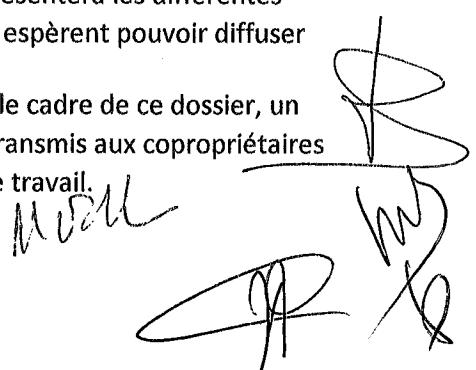
Un groupe de travail composé de différents copropriétaires volontaires s'est constitué pour poursuivre la préparation de ce dossier. Ils ont pour objectif d'aboutir en toute convivialité à une solution qui sera portée par le plus grand nombre. Ils se sont réunis à différentes reprises mais ne sont toutefois pas encore prêts à proposer un projet abouti à l'assemblée.

Selon eux, il n'y a pas encore de consensus suffisant pour faire voter un projet quel qu'il soit avec les majorités requises. Ils estiment également le sujet trop vaste et trop important pour être décidé lors d'une AG ordinaire et préféreraient présenter leurs différentes propositions lors d'une AG extraordinaire.

Selon eux, le cadre institutionnel n'est pas prêt non plus. En effet, le dossier établi par la Direction du Patrimoine Culturel pour faire classer l'avenue Louis Bertrand doit encore être approuvé par le Gouvernement Bruxellois. Ceci ne sera probablement pas à l'agenda avant les prochaines élections régionales de mai 2019. Il est dès lors peu probable que les différentes instances concernées voudront s'exprimer sur le projet BRUSILIA avant les élections.

Ils travaillent actuellement à l'élaboration d'une brochure d'information qui présentera les différentes hypothèses, leurs avantages et inconvénients, les différences de coût, ... qu'ils espèrent pouvoir diffuser dans le courant du mois de janvier.

Afin de mieux comprendre les priorités souhaitées par les copropriétaires dans le cadre de ce dossier, un formulaire d'enquête est remis aux propriétaires présents. Il sera également transmis aux copropriétaires n'étant pas présent lors de l'AG. Les résultats seront receuillis par le groupe de travail.



Il est rappelé d'autre part que les allées asphaltées carrossables situées juste devant et juste derrière l'immeuble sont des allées réservées aux services de secours (pompiers, ambulances, ...) qui devraient intervenir dans l'immeuble en cas de nécessité. Malheureusement ces allées sont souvent encombrées de véhicules qui y restent stationnés durant de longues périodes. En cas d'urgence, l'accès des services de secours pourrait être compromis.

Il est proposé s'installer un système de limitation de l'accès au niveau de ces allées afin d'empêcher le stationnement non-autorisé, tout en préservant toutefois les possibilités d'accès ponctuels au perron avant pour déposer des personnes ou des marchandises.

Résultat des votes :	Placement d'un système de limitation de l'accès		
OUI	21 982 quotités	soit	72.13%
NON	08495 quotités	soit	27.87%
ABSTENTION	4 978 quotités	soit	14.04%
<i>La proposition requérant 75 % des voix est par conséquent refusée</i>			

## **8. Points soumis à la demande de :**

### **- A la demande de Madame Yven (E25)**

Madame Yven souhaiterait pouvoir installer des screen solaires du côté extérieur de ses fenêtres de la façade arrière du bâtiment.

Résultat des votes :	Autorisation de placement de screens extérieurs à l'arrière		
OUI	13 098 quotités	soit	48.71%
NON	13794 quotités	soit	51.29%
ABSTENTION	8 563 quotités	soit	24.15%
<i>La demande requérant 75 % des voix est donc refusée</i>			

Il est décidé que ces protections devront être d'une couleur RAL 8019, similaire au châssis.

### **- A la demande de Madame de Maertelaer (B26)**

Madame de Maertelaer attire l'attention des propriétaires sur le fait que les honoraires de gestion des locations des parties communes à des locataires l'affectant à leur usage professionnel sont doublement imposés, une fois au niveau du syndic et une fois au niveau de propriétaires puisque c'est le revenu brut qu'ils doivent déclarer fiscalement.

### **- A la demande de Madame Stehling (F25)**

Madame Stehling trouve que la nouvelle présentation des comptes est illisible

Le syndic explique que les comptes sont désormais présentés selon un plan comptable normalisé qui est imposé par la loi.

Elle attire également l'attention sur la nécessité de prévoir une isolation sonore des sols en cas de rénovation et de remplacement des tapis prévus à l'origine.

Un propriétaire suggère d'établir une liste de recommandations en matière d'isolation acoustique des appartements en cas de rénovation.

### **- A la demande des concierges**

L'appartement des concierges est encore équipé des meubles de cuisine d'origine qui sont actuellement en mauvais état. Ils souhaiteraient que ces meubles soient remplacés ainsi que le four, la hotte et la taque de cuisson. Le budget nécessaire serait de 6.000 €.

Résultat des votes :	Remplacement des meubles et équipements de la cuisine		
OUI	33 830 quotités	soit	100.00%
NON	0 quotités	soit	0.00%
ABSTENTION	1 625 quotités	soit	4.58%
<i>La demande est approuvée</i>			

## **9. Elections statutaires**

### **- Conseil de Copropriété**

Neuf personnes sont candidates pour un poste au sein du Conseil de Copropriété. L'acte de base prévoit que le Conseil est composé de 3 personnes : le président et 2 assesseurs.

La loi prévoit toutefois que c'est l'assemblée générale qui détermine la composition du conseil de copropriété. Par conséquent, le nombre de membres que doit compter le conseil de copropriété est soumis à l'assemblée.

Résultat des votes :	Nombre de membres du conseil de copropriété		
3 personnes	2 900 quotités	soit	8.56%
6 personnes	8 681 quotités	soit	25.64%
Toutes les personnes ayant receuilli plus de 50% des voix	22 282 quotités	soit	65.80%
<i>Le conseil sera constitué de tous les candidats ayant plus de 50% des voix.</i>			

Résultat des votes :	Membres du conseil de copropriété			
	OUI	NON	ABSTENTION	ELU
M. Gidéon BOIE	95.04%	4.96%	10.01%	Oui
M. Jacques de SELLIERS	88.87%	11.13%	10.23%	Oui
M. Xavier HUYSMANS	94.03%	5.97%	11.81%	Oui
M. Jonathan MICHOT	92.83%	7.17%	11.10%	Oui
M. Corentin SCRIVE	95.01%	4.99%	10.45%	Oui
M. Jean VERCHEVAL	78.93%	21.07%	11.56%	Oui
M. Steven FIERENS	99.26%	0.74%	13.18%	Oui
M. Sven RICKHOFF	96.41%	3.59%	18.62%	Oui

### **- Commissaire aux comptes**

Résultat des votes :	Commissaire aux comptes			
	OUI	NON	ABSTENTION	ELU
C.R. Finances	87.24%	12.76%	11.23%	Oui

L'ordre du jour est épuisé. Le président lève la séance à 23h00.

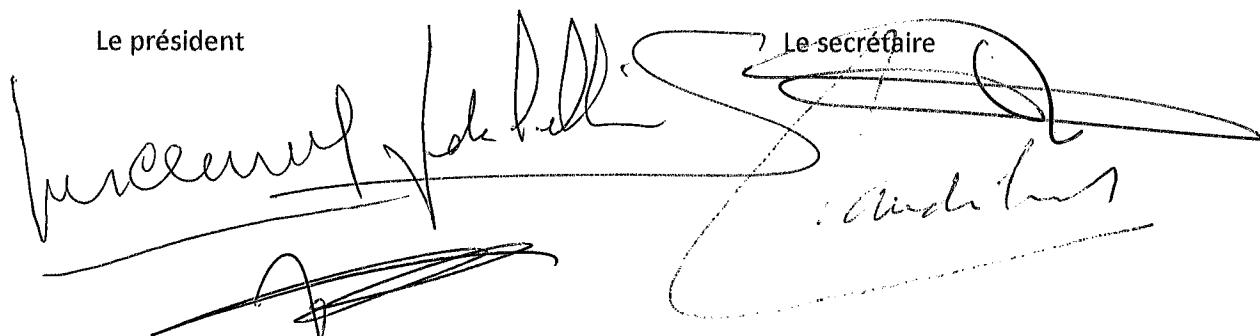
Le détail complet de tous les votes nominatifs demeurera annexé au procès-verbal.

Conformément aux dispositions légales régissant le fonctionnement des copropriétés :

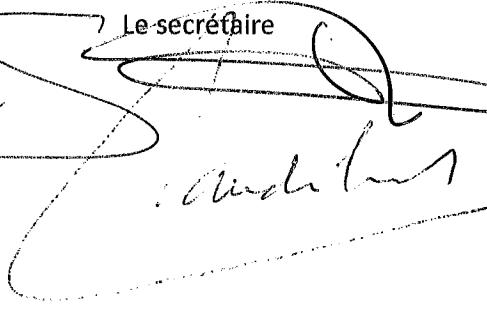
- les abstentions (lors des votes) n'ont pas été comptabilisées;

- le procès-verbal des décisions de l'assemblée générale a été rédigé en séance et signé par le président de l'assemblée, le secrétaire ainsi que toutes les personnes encore présentes à l'issue de sa rédaction. Une copie en sera diffusée auprès de tous les copropriétaires et locataires endéans les 30 jours de l'assemblée.

Le président



Le secrétaire



N° Nom	Présent	2		3	5	6		7	8	9
		Comptes	Budget			Assurance	Chaudfond - eau			
1001 MOOS	Présent	1	625	Approbation des comptes						
1002 ADRIJENSENS - DEJAI		1	305	1	1	1	1	2	1	1
1005 ANDREWS		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1006 ANJU PRADEEP		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1007 ARCHAMBÉAU		1	284	1	1	1	1	1	1	1
1010 BAUGNET		1	186	1	1	1	1	1	1	1
1011 BEELS - BASTEVNS		1	280	1	1	1	1	1	1	1
1014 BLAISE		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1015 BLOCRY		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1016 BODRÉZ		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1017 BODENSHHEBLOCY		1	156	1	1	1	1	1	1	1
1018 BOIE - VAMMERHAEGH		1	306	1	1	1	1	1	1	1
1019 BONGARTS		1	186	1	1	1	1	1	1	1
1020 BORMANS		1	306	1	1	1	1	1	1	1
1021 BOSSENS		1	340	1	1	1	1	1	1	1
1022 BOUCHAT-POMAREZ		1	100	1	1	1	1	1	1	1
1023 BOUCHE		1	100	1	1	1	1	1	1	1
1024 BOURGOUJUNES		1	518	1	1	1	1	1	1	1
1025 CALLENS		1	284	1	1	1	1	1	1	1
1028 CALLENS		1	284	1	1	1	1	1	1	1
1029 CAPART-DUPONT		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1031 CASTRIQUE		1	160	1	1	1	1	1	1	1
1032 CAVENS - DELANNOV		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1033 CHANTRAUME		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1034 CLAUDE		1	206	1	1	1	1	1	1	1
1035 CLEREN		1	204	1	1	1	1	1	1	1
1036 COULINET - DE VOS		1	306	1	1	1	1	1	1	1
1039 CROP - PIETERS		1	284	1	1	1	1	1	1	1
1040 DAEMANNE		1	322	1	1	1	1	1	1	1
1041 DANNEEELS		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1042 DE CUYPER - MSGANC		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1043 DE GEEST		1	250	1	1	1	1	1	1	1
1044 DE KESTELERS		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1045 DE MERTENS		1	172	1	1	1	1	1	1	1
1047 de SELUERRE de MORAN		1	322	1	1	1	1	1	1	1
1049 DE WAELSH		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1050 DE WILDE - ESTMAEL		1	440	1	1	1	1	1	1	1
1052 DEBAESE - SOUDOU		1	250	1	1	1	1	1	1	1
1055 DEMONPERR - VANDEN		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1056 DELCROIX		1	100	1	1	1	1	1	1	1
1058 DELMIEREN - WEIGEL		1	306	1	1	1	1	1	1	1
1059 DELROCK		1	244	1	1	1	1	1	1	1
1061 DEMERSMAN		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1065 DO ROSARIO ALMEIDA		1	284	1	1	1	1	1	1	1
1067 DONELIX		1	258	1	1	1	1	1	1	1
1068 DRIFTING		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1069 DUKE		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1070 DUPIEZ		1	246	1	1	1	1	1	1	1
1071 EISENBEIS		1	206	1	1	1	1	1	1	1
1073 HERIENS, S. VANTHILLIE		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1074 FONTAINAS		1	306	1	1	1	1	1	1	1
1075 GAUD		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1076 GARRABOS - AGOSTAC		1	284	1	1	1	1	1	1	1
1077 GEHRARD		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1078 GHIGNY		1	172	1	1	1	1	1	1	1
1079 GILLER		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1081 GONDON		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1082 GOOSSENS		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1088 HANNU - PRKIN		1	306	1	1	1	1	1	1	1
1089 HEINRICH		1	268	1	1	1	1	1	1	1
1091 HENDRICKX		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1092 HENDRICKX - GORIS		1	306	1	1	1	1	1	1	1
1093 HERBOT		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1095 HOUSEN		1	324	1	1	1	1	1	1	1
1097 HUYSMANS		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1100 HUYN		1	228	1	1	1	1	1	1	1
1103 JADIN		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1105 KEMPENEERS		1	212	1	1	1	1	1	1	1
1105 KEPFENS		1	212	1	1	1	1	1	1	1

W.M.  
W.M.

10

