

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 10/12/2019**

1. Administration

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

133	propriétaires présents ou représentés sur	200
34 230	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

Le secrétariat est assuré par :

Le syndic H.V.B. Gérance

2. Comptes 2018-2019

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes.

Celui-ci signale que le budget prévu par l'assemblée générale pour le remplacement de la cuisine de la conciergerie de 6.000 € a été dépassé de 4.623 €.

Il conclut : « Le reste de l'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	32 920 quotités	soit	98.0%
NON	00684 quotités	soit	2.0%
ABSTENTION	626 quotités	soit	1.8%
<i>Les comptes sont approuvés</i>			

Résultat des votes :	Décharge au syndic, au Conseil de copropriété et au Commissaire aux comptes		
OUI	33 604 quotités	soit	100.0%
NON	0 quotités	soit	0.0%
ABSTENTION	626 quotités	soit	1.8%
<i>La décharge est accordée</i>			

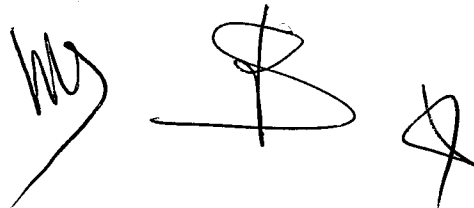
3. Budget prévisionnel

Il est proposé d'approuver le budget pour l'exercice 2019-2020 qui s'élève à 551.000 € pour les dépenses courantes, majoré de 93.840 € d'appels pour le fonds de réserve

Résultat des votes :	Approbation du budget		
OUI	33 604 quotités	soit	100.0%
NON	0 quotités	soit	0.0%
ABSTENTION	626 quotités	soit	1.8%
<i>Le budget proposé est approuvé</i>			

4. Rapport de gestion sur l'exercice écoulé

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



5. Remisage des vélos

Vu le nombre croissant de vélos entreposés dans les 2 locaux prévus à cet effet et la demande de places qui ne cesse d'augmenter, il est proposé :

- 1) d'affecter 3 emplacements de parking communs du parking avant au premier sous-sol au remisage des vélos. Ces parkings seraient aménagés en locaux grillagés verrouillables avec des supports pour vélos.

Le coût de l'aménagement serait de +/- 15.000 € qui serait financé par le fonds de réserve parking.

Résultat des votes :	Augmentation du capital assurée		
OUI	1 168 quotités	soit	80.2%
NON	00288 quotités	soit	19.8%
ABSTENTION	32 quotités	soit	2.2%
La proposition est approuvée			

- 2) d'instaurer un système de loyer pour l'entreposage de vélos dans le local commun du rez-de-chaussée et dans le nouvel emplacement créé dans le parking -1. Il s'agirait d'un loyer annuel de 60 € par vélo.

Résultat des votes :	Augmentation du capital assurée		
OUI	20 625 quotités	soit	60.7%
NON	13362 quotités	soit	39.3%
ABSTENTION	243 quotités	soit	0.7%
La proposition requérant 80 % est refusée			

6. Esplanade avant

Un groupe de travail composé de différents copropriétaires volontaires a poursuivi la préparation de ce dossier. Ils ont élaboré une brochure qui a été envoyée à tous les copropriétaires.

Celle-ci présentait 4 propositions différentes pour le réaménagement de la surface de l'esplanade avant :

- 1) un réaménagement à l'identique;
- 2) un réaménagement avec une boucle d'accès carrossable;
- 3) un réaménagement avec une promenade dans le jardin;
- 4) une reconstruction à l'identique en privatisant le parking;

Chaque propriétaire pouvait renvoyer un feedback reprenant ses préférences, commentaires, remarques ou questions éventuelles.

Cent treize (113) propriétaires ont renvoyé ce feedback. Ceci a permis d'apprendre que :

- La solution avec la boucle d'accès est la préférée des copropriétaires
- La solution avec la promenade n'est pas la préférée mais pourrait également être acceptée
- Les solutions de reconstruction à l'identique ou avec parking n'ont pas de chances d'être acceptées.

Le groupe de travail va maintenant adapter et finaliser l'avant-projet de la proposition avec la Boucle, avec l'aide d'un architecte et d'un expert externe, afin de proposer sa validation lors d'une AG extraordinaire.

La proposition avec la Promenade sera gardée en réserve au cas où la proposition de Boucle devrait être abandonnée. Les autres propositions à l'identique ou avec parking privatisé seront abandonnées.

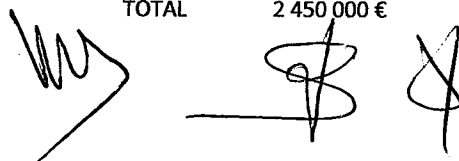
Une fois qu'un avant projet aura été retenu avec une majorité suffisante en assemblée, un architecte sera mandaté pour établir un cahier des charges et

lancer un appel d'offres sur base duquel les copropriétaires devront finalement choisir l'entrepreneur à qui seront confiés les travaux.

7. Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir

Le syndic expose les travaux importants à prévoir à moyen terme au niveau de l'immeuble qui sont :

	Période prévue	Estimation budgétaire
Esplanade avant : renouvellement de l'étanchéité et réaménagement	2021-2022	1 000 000 €
Ascenseurs : rénovation complète	2023-2024	700 000 €
Pignon sud : renouvellement du revêtement + isolation	2025	350 000 €
Toitures : renouvellement des étanchéités + isolation	2027	400 000 €
	TOTAL	2 450 000 €



L'évolution prévue du fonds de réserve est la suivante :

Situation au 30/09/2019		1 214 680 €
Recettes (loyers antennes... + redevance chauffage GB) : +/- 90.000 €/an	pendant 8 ans	720 000 €
Appels de fonds : 2€/quotité/an (total immeuble : 93.840 €/an)	pendant 8 ans	750 720 €
	TOTAL	2 685 400 €

En maintenant les appels de fonds à l'identique pendant 8 an et si les recettes restent stables, le financement des travaux sera assuré.

8. Points soumis à la demande de :

- A la demande de Monsieur Vercheval (F13)

Il propose de rendre communes les tuyauteries de chauffage qui traversent les appartements (à l'exception des radiateurs et de leurs vannes) alors qu'elles sont considérées comme privatives jusqu'à présent selon l'acte de base.

Résultat des votes :			
OUI	31 128 quotités	soit	95.7%
NON	01402 quotités	soit	4.3%
ABSTENTION	212 quotités	soit	0.6%
La demande est approuvée			

- A la demande de Monsieur Boie (F26)

Il propose d'installer 2 bacs à plantes de part et d'autre de l'allée carrossable réservée aux services de secours à l'avant de l'immeuble.

Résultat des votes :			
OUI	24 516 quotités	soit	73.89%
NON	08662 quotités	soit	26.11%
ABSTENTION	1 052 quotités	soit	3.07%
La demande est approuvée			

- A la demande de Madame de Maertelaer (B26)

Elle propose de prévoir la possibilité de remplacer la vitre unique des "grands" châssis de la façade avant par 2 vitres qui seraient séparées par une traverse centrale.

Résultat des votes :			
OUI	14 907 quotités	soit	51.29%
NON	14159 quotités	soit	48.71%
ABSTENTION	5 164 quotités	soit	15.09%
La demande requérant 2/3 des voix est donc refusée			

- A la demande de Monsieur Carolus (C31)

Il propose de mettre en place un service collectif pour l'évacuation des objets encombrants.

Résultat des votes :			
OUI	8 420 quotités	soit	25.44%
NON	24 674 quotités	soit	74.56%
ABSTENTION	1 136 quotités	soit	3.32%
La demande requérant 50 % des voix est donc refusée			

- A la demande de Monsieur Weisscher (F29)

Il souhaiterait que le règlement d'ordre intérieur soit réactualisé
Le syndic indique que la nouvelle législation en vigueur depuis le 1er janvier exige certaines modifications du règlement d'ordre intérieur. Il propose d'établir un projet d'adaptation de ce règlement avec une mise à jour et de soumettre ce projet à une prochaine assemblée générale.

- A la demande de Monsieur Maras (E31)

Il présente le compost du quartier Galoppin. Les volontaires éventuels peuvent s'adresser à lui ou Mme Lefebvre (B06) ou Mme Possinger (D02)

Il propose un contrôle annuel du kot à vélos.

Il propose la création d'un groupe de travail pour étudier une solution de parking pour les vélos.

9. Elections statutaires

- Conseil de Copropriété

Résultat des votes :	Membres du conseil de copropriété			
	OUI	NON	ABSTENTION	ELU
M. Gidéon BOIE	100.0%	0.0%	15.2%	Oui
M. Jacques de SELLERS	96.8%	3.2%	12.6%	Oui
M. Steven FIERENS	100.0%	0.0%	18.1%	Oui
M. Xavier HUYSMANS	99.2%	0.8%	14.4%	Oui
M. Sven RICKHOFF	100.0%	0.0%	9.3%	Oui
M. Corentin SCRIVE	100.0%	0.0%	13.4%	Oui
M. Jean VERCHEVAL	94.8%	5.2%	11.2%	Oui
M. Alex HOUSEN	100.0%	0.0%	35.5%	Oui

- Commissaire aux comptes

Résultat des votes :	Commissaire aux comptes			
	OUI	NON	ABSTENTION	ELU
C.R. Finances	100.0%	0.0%	15.3%	Oui

- Syndic

Résultat des votes :	Commissaire aux comptes			
	OUI	NON	ABSTENTION	ELU
HVB Gérance sprl	100.0%	0.0%	7.2%	Oui

L'ordre du jour est épuisé. Le président lève la séance à 22h00.

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



OUI : 1 NON : 2 ABST : 0 (ou rien)										9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
N°	Nom	Présent	Quotités appart	Quotités parkin	Quotités totale	2		3		5		8		Conseil de copropriété							Com Cptes		Syndic																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
						Comptes	Comptes	Budget	Remisage vélos	Vercheval	Boie	Je Maertelae	Carolus	Gideon BOIE	Jacques de SELLERS	Steven FIERENS	Xavier HUYSMANS	Sven RICKHOFF	Corentin SCRIVE	Jean VERCHEVAL	Alexis HOUSEN	C.R. Finances		HVB Gérance																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
10001	ADRIAENSSENS - DELA	1	290	16	306	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

2

