

**Association des copropriétaires de l'immeuble sis
Rue Colonel Bourg, 110-112 à 1030 Bruxelles
dénommé résidence « RTB II »
N° BCE : BE 0850 267 059**

Syndic : H.V.B. Gérance
Avenue des Ecureuils 4
1950 Kraainem

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES TENUE EN DATE DU 14/05/2019**

Point 1 : Administration

Il y a 53 copropriétaires sur 100 présents ou valablement représentés. Ceux-ci représentent ensemble 6073 quotités sur 9 980. Le quorum de présences requis par la loi est donc respecté.

Monsieur D'Annibale assure la présidence de l'assemblée générale.

Le syndic assure le secrétariat.

Le syndic informe l'assemblée que le législateur a apporté des modifications aux dispositions du Code Civil concernant les copropriétés (article 577). Ces modifications ont été publiées au Moniteur Belge du 2 juillet 2018 et sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019.

Les principales modifications concernent :

- L'abaissement de la majorité des 3/4 des voix à la majorité des 2/3 des voix. Cela concerne notamment les modifications aux statuts concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes mais surtout les travaux affectant les parties communes ou des parties privatives dans certains cas ;
- L'abaissement de la majorité des 3/4 des voix à la majorité simple pour les travaux exigés par la loi et ceux concernant la conservation du bien ;
- Lorsque certains copropriétaires seulement supportent les charges concernant une partie commune de l'immeuble, seuls ces propriétaires prennent part au vote et chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.
- Le patrimoine de l'ACP doit être composé, au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Le fonds de réserve doit être approvisionné par des apports annuels au moins équivalentes à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent (sauf vote contraire à 4/5 des voix) ;
- Un règlement d'ordre intérieur doit être établi et contenir au moins certaines dispositions (règles relatives à l'assemblée générale, au syndic,...). Le syndic doit adapter ce règlement si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'AG ;
- Les associations de copropriétaires bénéficieront dorénavant d'un privilège, limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Celui-ci prend rang après le privilège de frais de justice, le privilège des assurances et les priviléges inscrits antérieurement.

Il est rappelé qu'il avait été décidé à l'unanimité, lors de l'assemblée générale du 2 juin 2016, de faire réaliser la mise en conformité de l'acte de base pour un coût estimé à 2.000 €.

Ce travail n'ayant pas encore été réalisé, le syndic en profitera pour faire mettre le règlement d'ordre intérieur en conformité avec les nouvelles dispositions légales également. Ceci ne devrait, en principe, pas engendrer de surcoût trop important.



Point 2 : Comptes - Budget

Le rapport établi par le commissaire aux comptes, Monsieur Kirschen qui a vérifié les comptes de l'exercice 2018, est lu à l'assemblée. En conclusion, il indique qu'il a trouvé les comptes correctement tenus et établis avec grand soin et il propose à l'assemblée d'approuver ceux-ci.

Le syndic présente ensuite sa proposition de budget pour l'année 2019 qui s'élève à 193.000 €. Il propose également de maintenir les appels pour le fonds de réserve à 79.840 € pour l'année 2019 en vue du financement des futurs travaux à prévoir (toiture, parlophonie, ...)

Afin de se conformer aux nouvelles dispositions légales, le syndic propose également la création d'un fonds de roulement de 50.000 € en transférant ce montant depuis le fonds de réserve.

Résultat des votes :

- ***Les comptes de l'exercice 2018 sont approuvés à une majorité de 98 %***
- ***Le budget pour l'année 2019 est approuvé à l'unanimité***
- ***La création d'un fonds de roulement de 50.000 est approuvée à une majorité de 77 %***
- ***La décharge est accordée au conseil de copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic à l'unanimité.***

Point 3 : Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

La liste des contrats en cours et des fournisseurs habituels de la copropriété a été transmise aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale.

L'un des associés de H.V.B. Gérance, Monsieur Tanguy BAUCHAU, est également courtier d'assurances au sein de la société B&B Partners. Il propose à l'assemblée de reprendre la mission de courtier de la copropriété et, éventuellement, de conclure un nouveau contrat d'assurance globale avec la compagnie AXA Belgium. Une expertise du bâtiment a été établie par AXA et sa valeur totale a été estimée à 15.736.000 €. La prime annuelle passerait de 12.506 à 11.114 €, soit une diminution de 11% pour des couvertures identiques.

Résultat des votes :

- ***Les copropriétaires acceptent de confier le mandat de courtier à la société B&B Partners à une majorité de 94 %***
- ***Les copropriétaires acceptent de conclure un nouveau contrat avec l'assureur AXA Belgium à une majorité de 98 %***

Point 4 : Travaux

A. Proposition de remplacement des portes d'entrées verrouillables des deux halls d'entrées de l'immeuble et installation d'un système de contrôle d'accès par badges au niveau de tous les accès à l'immeuble, aux garages et aux parkings.

Résultat des votes :

Les copropriétaires refusent cette proposition à une majorité de 59 %.

B. Proposition d'installation d'éclairages supplémentaires à l'extérieur, devant les deux halls d'entrées de l'immeuble afin d'éclairer les escaliers.

Résultat des votes :

Les copropriétaires approuvent cette proposition à une majorité de 85 %

Ils choisissent à 72 % de retenir l'offre de la société DOURTE pour un budget total de 1010 €.

Ils décident à 85 % de financer ces travaux par le fonds de réserve.



C. Information concernant les futurs travaux à prévoir.

D'après le syndic, les travaux importants à envisager dans un futur proche dans l'immeuble sont :

- La rénovation de l'étanchéité de la toiture et l'isolation de celle-ci.
Le budget total estimé pour des travaux de rénovation complets s'élève à 475.000 €.
- La résolution des problèmes d'infiltration dans les parkings arrière et de la dégradation du revêtement du parking extérieur.
Le budget total estimé pour des travaux de rénovation complets s'élève à 250.000 €.
Des réparations localisées devraient permettre de résoudre une bonne partie des problèmes (sans garantie toutefois) pour un budget d'environ 20.000 €.
- La rénovation de la parlophonie.
Le budget total estimé pour des travaux complets se situe entre 5.000 et 12.000 € pour la partie commune à majorer d'un budget située entre 0 et 250 € par appartement pour la partie privative en fonction du système retenu.

Résultat des votes :

**Les copropriétaires considèrent que les travaux suivants doivent être prévus prioritairement :
La toiture (90 %) et l'esplanade arrière (66 %).**

Une majorité de copropriétaires estiment que les travaux de la toiture (92 %) et l'esplanade arrière (58 %) et la parlophonie (57 %) nécessitent une rénovation complète.

**Ils souhaitent l'intervention d'un bureau d'études ou d'un architecte pour rédiger le cahier des charges en vue de l'appel d'offres pour les travaux suivants :
La toiture (97 %) et l'esplanade arrière (77 %)**

La rénovation de la toiture sera donc mise à l'étude en vue d'une présentation d'offres à la prochaine assemblée générale.

Point 5 : Loyers des parkings extérieurs

La copropriété dispose de 28 emplacements de parkings extérieurs qui sont donnés en location pour un prix variant actuellement entre 22 et 40 €.

Il est proposé de porter le montant des loyers mensuels de tous les parkings extérieurs à 40 € pour les habitants de l'immeuble RTB II et à 50 € pour les locataires extérieurs.

Résultat des votes :

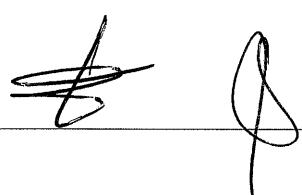
Les copropriétaires approuvent cette proposition à une majorité de 77 %

Point 6 : Règlement d'ordre intérieur

Il est proposé de définir la teinte RAL 1013 (Blanc Perlé) comme couleur de référence à utiliser obligatoirement pour la face des portes des appartements donnant vers les parties communes.

Résultat des votes :

Les copropriétaires approuvent cette proposition à une majorité de 85 %



Point 7 : A la demande de propriétaires

- M. Gerkens – alimentation électrique des garages

Il est demandé si personne ne recharge une voiture électrique sur le réseau commun des garages.

Le syndic explique que les garages sont alimentés par un réseau de 4x15 ampères pour l'ensemble des garages. Cette puissance est tout à fait insuffisante pour charger une voiture.

Si un propriétaire souhaite charger une voiture électrique dans son garage, il devra faire installer une ligne électrique individuelle pour son garage, avec compteur et à ses frais.

Une solution globale pour l'ensemble de l'immeuble est difficilement envisageable car il faudrait faire des installations communes très coûteuses pour peu d'utilisateurs.

- M. D'Annibale – problèmes lors du relevé des calorimètres et compteurs fin 2018 par ISTA.

Lors du relevé des compteurs effectué fin 2018 par la société ISTA, ils se sont rendu compte que les consommations du mois de décembre de certains compteurs n'avaient pas été enregistrées par le système central en raison de la défectuosité de certains boîtiers transmetteurs.

Les consommations des compteurs concernés ont donc été calculées sur base de 11 mois réels et d'un mois estimé.

Les transmetteurs défectueux ont été remplacés et une régularisation s'opérera sur l'exercice 2019.

Point 8 : Mandats

- **Conseil de Copropriété.**

Mesdames Legay et Vivier ainsi que Messieurs D'Annibale, Maes et Kirschen sont élus.

- **Commissaire aux comptes.**

Monsieur Kirschen est élu.

- **Syndic.**

Le mandat de la spri H.V.B. Gérance est renouvelé à l'unanimité jusqu'au 30 juin 2020.

L'ordre du jour est épousé. La séance est levée à 22h00.

Le Président.



Le secrétaire.



Conformément au Code Civil :

Les résultats complets de tous les votes nominatifs demeureront annexés au procès-verbal.

Ce procès-verbal des décisions de l'assemblée est rédigé en séance et signé par le président de l'assemblée, le secrétaire et tous les copropriétaires encore présents à l'issue de sa rédaction. Une copie en est diffusée auprès de tous les copropriétaires endéans les 30 jours de l'A.G.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de 4 mois à dater de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Assemblée générale du 14 mai 2019