

IGS
Immo Gestion Syndic

Association des copropriétaires de la
Résidence 100 SENECHAL
Avenue Andre Ryckmans 1-3
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0808.183.907

ACP « SENECHAL » / Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26.04.2023

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et du Secrétaire de l'assemblée

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------|
| Total Copropriété : | 1 000.0000 | 18 |
| Présents : | 555.0000 | 10 |
| Procurations : | 232.0000 | 4 |
| Absents : | 213.0000 | 4 |
| Total pour le quorum : | 787.0000 (78.70 %) | 14 (77.78 %) |

Le 26 avril 2023 à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires en les bureaux du syndic. Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Président : Madame Lust, préside la séance

Secrétaire : Laura Lequeux du syndic IGS, rédige le procès-verbal des décisions

2. Rapport du conseil de copropriété

Le rapport du conseil de copropriété a été annexé à la convocation.

3. Comptes du 01-01-2022 au 31-12-2022

3.1. Rapport du commissaire aux comptes et point avec la comptabilité d'IGS pour répondre aux questions

Monsieur Clerc a reçu les documents de contrôle des comptes de l'exercice 2022 mais n'est pas présent en séance pour exposer son rapport à l'assemblée générale et n'en a ni transmis au syndic, ni au conseil de copropriété. Madame Vandenneuvel se présente comme commissaire aux comptes pour procéder au contrôle des comptes de 2022. Le syndic prendra contact avec celle-ci en vue de lui exposer les possibilités de contrôle des comptes.

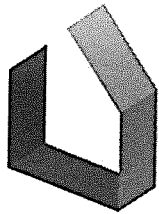
3.2. Approbation des comptes du 01-01-2022 au 31-12-2022 et de leurs répartitions – Majorité absolue

Les comptes arrêtés au 31.12.2022 sont approuvés par l'assemblée générale sous réserve de vérification par la nouvelle commissaire aux comptes, Madame Vandenneuvel

3.3. Approbation du bilan au 31-12-2022 – Majorité absolue

Le bilan arrêté au 31.12.2022 est approuvé par l'assemblée générale, sous réserve de vérification par la nouvelle commissaire aux comptes, Madame Vandenneuvel

Page 1 sur 8



4. Décharges pour la période du 01-01-2022 au 31-12-2022

4.1. Au conseil de copropriété – Majorité absolue

La décharge au conseil de copropriété est donnée par l'assemblée générale.

4.2. Au commissaire aux comptes – Majorité absolue

La décharge au Commissaire aux Comptes est refusée par l'assemblée générale.

4.3. Au syndic – Majorité absolue

La décharge au syndic IGS n'est pas donnée par l'assemblée générale suite à l'absence de contrôle des comptes par le commissaire aux comptes.

5. Travaux à réaliser et dossiers à traiter

5.1 Point sur les travaux de toiture et réponses aux questions des copropriétaires par l'architecte Monsieur Vanassche

L'architecte Vanassche est présent en séance afin de répondre aux questions des copropriétaires. Il explique que la durée de chantier de 5 mois est actuellement toujours respectée (avant l'été) et que le budget initial doit être revu par rapport à une découverte réalisée sur chantier. A savoir que les boiseries de corniches sont pourries et nécessitent une réfection. Il y'a 51,5m de boiseries qui doivent être remplacés afin d'assurer une parfaite étanchéité des toitures.

Voici dès lors l'augmentation budgétaire présentée par l'entreprise VIMAR :
Liste budget complémentaires :

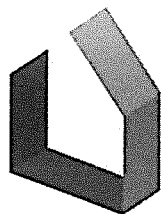
1. Remplacement complet boiserie corniche : $51.5 \text{ ml} * 125 \text{ €} = 6437.5 \text{ €}$
2. Pour ponçage complet brique +/- réparations localisées joints de maçonnerie (2.5 jours * 2 hommes * 8 h * 65 €) = 2600 € htva
3. Joints derbimastic des profil Z des terrasses : $35 \text{ ml} * 15 \text{ €} = 525 \text{ € htva}$

Soit un total de 10.136,25€ TVAC

L'assemblée générale demande au syndic d'essayer de négocier ce prix.

L'architecte explique qu'il va transmettre des photos du chantier en cours au syndic pour que les copropriétaires puissent les visualiser. L'architecte exprime aussi que les travaux relatifs aux cheminées sont compris dans ce budget de 10.136,25€. Au niveau du décompte total, certains postes doivent être supprimés du montant total selon l'architecte.

Lors de l'assemblée générale du 26.03.2021, le budget voté pour les travaux était de 250.000,00€ TVAC. Avec l'augmentation des 3% suivant l'inflation à la place des 13% négociés par le syndic, ce supplément concernant les boiseries, le montant actuel des travaux est de 227.304,50€. La copropriété reste donc toujours dans son budget initial appelé suite à l'AG ou financé par l'emprunt. Il est demandé de vérifier si l'avenant a été signé ou non concernant cette augmentation.



Afin de se conformer au permis d'environnement, la copropriété a aussi du faire face à des frais de désamiantage complémentaires de 15.009,60€ TVAC. Ce montant a été financé par le fonds travaux Toiture.

Dès lors, la copropriété est toujours dans son budget annoncé et il avait été décidé lors de l'assemblée générale précédente de veiller à prélever éventuellement 10.000€ du fonds de réserve général si le budget de 250.000,00€ devait être dépassé.

5.2 Point sur les ascenseurs et la mise en conformité terminée

Les ascenseurs de la résidence ont bien été mis en conformité par la société LiftInc et la copropriété a obtenu deux rapports conformes à la législation. En ce qui concerne le fonds travaux ascenseurs, il reste toujours un montant de 9.718,82€.

L'assemblée générale décide que ce montant doit être versé en faveur du Fonds de réserve.

Les membres du conseil expliquent que les roulettes des portes palières sont anciennes et provoquent des pannes. LiftInc avait informé le conseil que ces roulettes étaient à remplacer et ne faisaient pas partie de la mise en conformité. Le syndic va demander à LiftInc cette offre afin d'en connaître les coûts.

5.3 Ratification du cahier des charges d'entretien de la chaufferie

Monsieur Deplasse a rédigé un cahier des charges transmis à deux chauffagistes. Le chauffagiste actuel est ENERGY & FLUIDE/ HELIOS qui a donc annexé à son contrat le cahier des charges de Monsieur Deplasse afin que ce cahier des charges soit contraignant. Il est demandé à ce que le contrat d'entretien soit mis en ligne sur le site de l'ACP et que la société prévienne de son passage avant chaque entretien.

5.4 Utilisation des évacuations et égouts de la copropriété – Nouveau contrat avec Curabel et recommandations

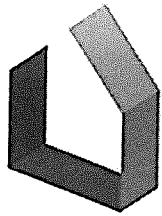
Comme évoqué lors de la précédente assemblée générale, c'est la société CURABEL qui a repris l'entretien du réseau d'égouttage et des descentes et évacuations verticales de l'immeuble. Deux passages sont effectués par an. Il conviendra de refaire une note aux occupants afin que ceux-ci respectent l'ordre intérieur et rappeler ce qui peut être jeté ou non au sein des évacuations. Le syndic demandera à Curabel en sus du mois de Septembre, quel est le second mois de référence d'intervention.

5.6 Nuisances olfactives – Test Fumigène réalisé en 2022 – Solutions à entreprendre

Il avait été évoqué lors de la précédente assemblée générale le résultat des tests fumigènes réalisés par la société BMC.

Pour rappel, plusieurs problèmes avaient été constatés, certains au niveau des parties communes, d'autres privés.

Pour la partie privative relative à l'appartement de Monsieur MORTIER à savoir, l'appartement JA, qui est repris comme un bureau, le syndic en a informé l'urbanisme en l'absence de réponse/retour de Monsieur Mortier car d'après les informations reçues, aucune modification n'a été effectuée au sein de cet ancien bureau aujourd'hui occupé comme un appartement. Il n'appartient pas au syndic d'instruire



une procédure vis-à-vis de l'usage du bien mais à l'urbanisme de demander à l'appartement/bureau JA de se mettre en conformité. Cela doit d'ailleurs faire l'objet d'un permis/régularisation de permis d'urbanisme.

L'assemblée générale marque son accord pour que les travaux soient effectués chez Monsieur MORTIER et les frais imputés en privatif à Monsieur MORTIER. A défaut de réaction de celui-ci pour le 15/05/2023 et de refus d'intervention de sa part à la société de fumisterie, le syndic a mandat pour instruire le dossier en justice.

5.7 Fuite d'eau dans les garages – Travaux à prévoir – Budget et planning

Il y'a des fuites d'eau au niveau d'une poutre des garages. Le syndic a dès lors interpellé VIVAQUA afin de vérifier si cela ne provenait pas d'une conduite mère ou autre suite à des travaux récents. La réponse a été négative. L'entreprise VIMAR a dès lors proposé de se charger de la détection en ouvrant un pied de mur de façade au niveau des jardins.

Au niveau des façades, l'architecte Van Assche exprime en séance que les façades n'ont pas été rénovées dans les règles de l'Art et ne peuvent pas se poser directement sur une surface horizontale. Cette disposition est complètement proscrite dans le cadre d'une isolation de façades et ces détails d'exécution non respectés provoquent des infiltrations. L'architecte explique que le fait d'ouvrir localement les pieds de façade de manière mineure permettrait de comprendre ces infiltrations. Il est nécessaire d'étendre les investigations à l'ensemble des façades. L'architecte explique qu'en ½ journée, VIMAR pourrait procéder à un contrôle et des investigations afin de compléter le rapport d'IDCITE.

L'assemblée générale décide de procéder à ces inspections recommandées par l'architecte.

5.8 Remplacement des billes de chemin de fer – Majorité des deux-tiers

Les billes de chemin de fer sont dans un mauvais état et à remplacer. Ce point fait l'objet de l'ordre du jour depuis plusieurs années. L'assemblée générale refuse de se prononcer sur ce point étant donné qu'il faut d'abord procéder aux investigations relatives aux infiltrations façades.

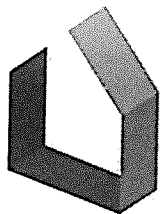
5.9 Point sur le permis d'environnement

Le syndic a obtenu la prolongation du permis d'environnement concernant les parkings et la chaufferie.

Le permis d'environnement est valable 15 ans et donc jusqu'à 2038.

5.10 Point demandé par les voisins côté ACP Clos du Vivier d'Oie – Placement d'une clôture mitoyenne à frais partagés en vue de résoudre le problème d'intrusion par les jardins – majorité des deux-tiers

Ce point fait l'objet d'une demande des voisins de l'ACP CLOS du Vivier d'Oie. L'assemblée générale marque son accord pour que les voisins installent une clôture sur leur terrain sans qu'elle soit mitoyenne, sans abimer la végétation du Sénéchal et refuse en revanche de participer aux frais.



IGS
Immo Gestion Syndic

Association des copropriétaires de la
Résidence 100 SENECHAL
Avenue Andre Ryckmans 1-3
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0808.183.907

6. Planning des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir– Majorité des deux-tiers

Toiture – Fin du chantier prévue avant l'été 2023

Billes de chemins de Fer – Reporté après l'audit et les investigations des façades

7. Financement des travaux votés lors de l'assemblée générale – Majorité absolue

Voir points travaux.

8. Présentation du budget du 01-01-2023 au 31-12-2023– Point d'information

Sur l'exercice 2022, le montant total des dépenses courantes, hors fonds de réserve et frais privatifs, s'est élevé à 84.252,91€. Afin de palier à l'augmentation du coût de l'énergie et les deux emprunts en cours, il conviendra de porter ce budget à 100.000,00€ sur 2023.

9. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement– Majorité absolue

Au 31.12.2022 :

Le fonds de roulement était alimenté à hauteur de 35.095,20€. Il n'est pas nécessaire de l'alimenter en complément.

Le fonds de réserve général était alimenté à hauteur de 45.170,92€. L'année dernière il avait été décidé d'alimenter ce fonds de réserve à hauteur de 4000€/an, ce qui a été fait. Sur l'exercice 2023, l'assemblée générale demande de maintenir cet appel de 4000€/an au fonds de réserve.

L'assemblée générale marque son accord sur ce point.

10. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

Page 5 sur 8

11. Evaluation des contrats fournisseurs – Majorité absolue

| Fournisseur | Objet du contrat |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| AIB VINCOTTE | Contrôle ascenseurs |
| ARAG | Assurance protection juridique |
| ATRADIUS | Réassurance emprunt |
| BRUXELLES PROPTE | Traitement des déchets |
| CURABEL | Curage égouts |
| HELIOS GROUP - ENERGY FLUIDE | Entretien chaufferie |
| HYDROBRU VIVAQUA | Eau |
| IGS | Syndic |
| ISTA | Décomptes consommations et compteurs |
| LIFT INC | Entretien ascenseurs |
| PH CLEAN sprl | Nettoyage |
| PORTOMATIC sprl | Entretien porte de garage |
| PROGARDEN | entretien jardins |
| PROXIMUS | Ligne ascenseurs |
| SICLI SA - Bruxelles | Matériel incendie |
| TOTAL GAS LAMPIRIS - Bruxelles | Electricité et gaz |
| VIVIUM - Bruxelles | Assurance de l'immeuble |

L'assemblée générale marque son accord pour le maintient des contrats en cours et demande que tous les contrats en cours soient mis en ligne sur le site. Madame Lust demande à Energy & Fluide de noter leur numéro de téléphone via un autocollant sur la porte afin de pouvoir les prévenir en cas de panne.

Il est demandé de rappeler au nettoyeur de remplir le bac à sel de l'adoucisseur et de le noter dans le carnet prévu à cet effet. L'assemblée informe le syndic qu'il a été livré un container orange au numéro 1 et pas au numéro 3. Le syndic informera les occupants que le container se trouve au numéro 1.

11.1. Mandat au conseil de copropriété– Majorité des deux-tiers

L'assemblée générale marque son accord pour donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire ou dénoncer tout contrat relevant de l'entretien ou de l'intérêt général de l'association des copropriétaires.

12. Nominations

12.1. Du conseil de copropriété– Majorité absolue

L'assemblée générale approuve le nomination de : Madame Lust, Monsieur Uyttendaele et Madame Guell jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2024.

Madame Toussaint est démissionnaire, l'assemblée générale la remercie pour ses années d'investissement au sein du conseil de copropriété.

12.2. Du commissaire aux comptes– Majorité absolue

L'assemblée générale approuve le nomination de : Madame Vandenneuvel jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2024.

12.3. Du syndic– Majorité absolue

L'assemblée générale approuve le nomination du syndic IGS – IPI 502.087 sis Avenue de Fré 229, 1180 Uccle jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2024.

13. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente

13.1. Point sur les permis d'environnement

Le syndic a obtenu la prolongation du permis d'environnement concernant les parkings et la chaufferie. Le permis d'environnement est valable 15 ans et donc jusqu'à 2038.

13.2. Rapport d'analyse de risque de l'ascenseur

Une analyse de risques pour ascenseurs est effectuée par un organisme agréé. Dans le cadre de l'ACP Sénéchal, c'est AIB VINCOTTE qui a rédigé la dernière en date du 25/09/2019. Une analyse de risques est valable 15 ans. La prochaine est à réaliser avant le 25/09/2034.

13.3. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général

Fixation d'un plafond de 5.000€ comme montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général. – décision de l'assemblée générale du 25.04.2022

13.4. Hébergements touristiques

La mise en place d'hébergements touristiques est formellement interdite au sein de la résidence suivant la décision d'assemblée générale du 02/03/2016.

13.5. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire et fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire

Deuxième quinzaine d'Avril / La prochaine AG aura lieu le mardi 16 AVRIL 2024 à 17h

Pour rappel, les copropriétaires ont toute l'année pour envoyer par écrit au syndic les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale et ce jusqu'à maximum trois semaines avant le 15 AVRIL chaque année. Les copropriétaires ont donc chaque année jusqu'au 21 MARS inclus pour transmettre leurs points. Passé ce délai, les points sont automatiquement reportés à l'assemblée générale ordinaire suivante, soit généralement un an plus tard.



IGS
Immo Gestion Syndic

Association des copropriétaires de la
Résidence 100 SENECHAL
Avenue Andre Ryckmans 1-3
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0808.183.907

14. Lecture du procès-verbal des décisions et signatures de ce procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

Laura LEQUEUX
Gestionnaire
Secrétaire de Séance

Madame LUST
Président de Séance