

**Concerne : Copropriété « SENECHAL » / Procès-verbal de l'Assemblée Générale
Ordinaire du 16/04/2024**

**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 :	386.0000	7
Procurations :	212.0000	4
Absents :	402.0000	7
Total pour le quorum :	598.0000 (59.80 %)	11 (61.11 %)

Président : Monsieur Uyttendaele

Secrétaire de séance : Madame Lequeux du syndic IGS

A l'unanimité, la résolution est approuvée

Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale est ouverte à 17h35 et peut débattre de tous les points prévus à l'ordre du jour.

2. Rapport du conseil de copropriété

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

3. Comptes du 01-01-2023 au 31-12-2023

3.1. Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport du Commissaire aux comptes a été envoyé préalablement à l'assemblée générale. L'assemblée générale remercie la Commissaire aux comptes pour son rapport exceptionnel.

3.2. Approbation des comptes du 01-01-2023 au 31-12-2023 et de leurs répartitions – Majorité absolue

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

3.3. Approbation du bilan au 31-12-2023– Majorité absolue

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

3.4. Point sur les dépassements lors du chantier de la toiture principale – Proposition de prise en charge par le fonds de réserve – Majorité absolue

L'assemblée générale indique qu'il aurait été préférable d'avertir la copropriété du dépassement de plus de 23.000,00€ pour le prélèvement sur le fonds de réserve.

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

3.5. Point sur ISTA et l'existence des vannes ON/OFF et nécessité de passage en vannes thermostatiques – Majorité des deux-tiers

A la suite des passages d'Ista et des consommations qui n'ont pas toujours été très cohérentes, il est important de signaler que puisque le système de chauffe fonctionne en monotube, qu'il appartient à chacun de remplacer ses vannes ON/OFF par des vannes thermostatiques. Cela risque d'être d'ailleurs une imposition dans le cadre des impositions PEB. Le chauffage sera coupé entre le 15/06 et le 01/09/2024 et l'installation vidangée pour permettre à chacun de procéder au remplacement de ses vannes.

Le syndic va relancer ISTA pour obtenir leur rapport de dernière visite notamment par rapport au compteur de Monsieur Avaro qui doit être remplacé. Par ailleurs les quotités reprenant les frais ne respectent pas la répartition actuelle mais lorsque la conciergerie était encore une partie commune. Le syndic relancera ISTA une nouvelle fois sur ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

4. Décharges pour la période du 01-01-2023 au 31-12-2023

4.1. Au conseil de copropriété – Majorité absolue

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

4.2. Au commissaire aux comptes – Majorité absolue

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

4.3. Au syndic – Majorité absolue

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

5. Travaux à réaliser et dossiers à traiter

5.1 Point sur les travaux de la toiture principale

Les travaux sont terminés, il reste néanmoins un sinistre en cours relatif aux travaux de VIMAR qui l'été dernier a provoqué des dommages au niveau des derniers étages. Ce dossier est dans les mains de la compagnie d'assurance de l'immeuble et l'assureur du sous-traitant de VIMAR a fourni ses coordonnées d'assurance en vue de prendre en charge ses responsabilités dans le cadre de ce sinistre. Pour rappel, l'ACP a signé un bon de commande avec Vimar et non le sous-traitant raison pour laquelle l'assemblée générale demande à ce que VIMAR puisse prendre ses responsabilités. Pour les derniers étages, les propriétaires qui ont eu le changement de leur VELUX, doivent se manifester auprès du syndic avec leur devis de remise en état pour réaliser les finitions intérieures autour des VELUX. Seuls les propriétaires ECOCHARD ont agi jusqu'à présent en ce sens.

5.2 Approbation de la réfection des petites toitures plates des deux entrées

Les plateformes du numéro 1 et du numéro 3 n'étaient pas reprises dans la rénovation de la toiture principale. Néanmoins, il apparait que la plateforme au numéro 3 donne lieu à des sinistres chez Monsieur Faucon ainsi que chez Madame Kye, cette plateforme est à refaire. Afin d'éviter de ne pas intégrer la plateforme au numéro 1 et de se retrouver avec les mêmes problématiques que pour la toiture principale, il est proposé de rénover ces deux plateformes en progressivement. Cette année la plateforme au numéro 3 et l'an prochain sera présenté la rénovation de la petite plateforme du numéro 1.

Le budget estimatif par plateforme avec isolant est de :

10.012,15€ HTVA – CITY FACADE

13.469,86€ HTVA – VIMAR

Le budget total TVAC à prévoir pour la plateforme du 3 est de 12.000,00€ TVAC maximum. Le syndic va tenter de négocier ces prix dans la mesure du possible. Le syndic offre le suivi de chantier IGS sur ce dossier et ne facturera pas de suivi de chantier pour ce point.

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

En ce qui concerne le choix du fournisseur, l'assemblée générale marque son aval pour effectuer les travaux par l'entreprise CITY FACADE.

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

5.3 Demandes de primes RENOLUTIONS suite aux travaux de toiture et mandat à donner à un chasseur de primes pour introduire les demandes de primes – Majorité absolue

Mandat à donner à Primes Services pour l'introduction de la demande des primes RENOLUTION suite aux travaux de toiture réalisés par la société VIMAR auprès de l'organisme RENOLUTION – Majorité absolue

A l'unanimité, la résolution est approuvée

Versement de la prime par RENOLUTION sur le compte en banque de la copropriété à savoir le compte BBRUBEBB BE86 3101 2200 3050– Majorité absolue

A l'unanimité, la résolution est approuvée

L'assemblée générale acte l'accord de tous les copropriétaires sur la demande de primes, les obligations qui en découlent et le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime.

5.4 Problématique façades – Sources d'humidité

1) Appartements FAUCON – KYE – Problématiques d'infiltrations au niveau de la terrasse chez Monsieur Faucon (problème d'étanchéité de l'amorce de la terrasse, de pentes d'écoulements). Ce sinistre n'étant pas couvert par la compagnie d'assurance de l'immeuble, il convient à la copropriété de procéder à la réparation de la cause. Le montant TVAC proposé par la société OKDO est de 3.365,50€ TVAC. Il est proposé de financer ces travaux par les charges courantes.

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

2) Infiltrations chez Madame Verlinden – Ce sinistre et point d'infiltration a été traité par l'intérieur en 2022 par l'intervention en cuvelage de la société MURPROTEC ; en revanche, il convient de continuer à ce que le jardinier et le nettoyeur vident la tranchée et le caniveau devant son appartement.

3) Infiltrations terrasse/jardin chez Madame Toussaint provoquant des infiltrations dans le parking – Ce point a été traité en cours d'année par l'intervention de VIMAR qui a réalisé des remontées d'étanchéité (verticales et horizontales en pieds de façade) qui provoquait des infiltrations dans le parking.

4) Infiltrations dans les parkings (voir point 5.6)

5) Rapport déjà établi suite à des visites de 2021 et 2022 par le bureau d'architecture IDCITE mettant en lumière les éléments suivants : En conclusion, on se trouve face à une façade qui doit répondre à la NIT 257. Ce genre de complexe doit répondre à des normes de mise en œuvre se référant à cette note d'information technique. Pour garantir une bonne tenue dans le temps du complexe, ce dernier doit être couvert par un ATG. Or, à ce jour, avec les éléments dont nous disposons, il ne nous est pas permis de vérifier que le travail de façade isolée (et les matériaux utilisés) est couvert par un ATG. De plus, les nombreuses non-conformités de mise en œuvre relevées dans le complexe d'isolation de façade sont bel et bien à l'origine des infiltrations que nous

avons constatés dans l'appartement du sous-sol. Afin de mettre fin aux infiltrations constatées, il y a lieu de corriger les différents détails d'exécution qui ne respectent pas les directives de la NIT 257 du CSTC. (Manque d'étanchéité en pieds de façades, manque d'enduit sur isolant avant la pose de la brique pour éviter la pénétration d'eau,)

5.6 Infiltrations dans les parkings au niveau des pieds de façades à la pente de garage – Marche à suivre

Il y'a régulièrement des flaques d'eau et des traces d'humidité visibles au pieds des façades de la pente de garage. Afin de déterminer l'origine de ceci, le syndic a mandaté la société DETECTO, spécialisée en détection de fuite qui a rédigé un rapport.

Au pied du mur donnant à l'extérieur au niveau de l'entrée de la porte de garage, la flaque d'eau proviendrait d'un bouchon au niveau du caniveau mais pas uniquement. Il apparait que les maçonneries de façades ne présentent aucun signe d'étanchéité, uniquement un cimentage et goudronnage qui avec le temps s'est détérioré et n'assure plus d'étanchéité. De plus, la fin du caniveau est complètement cassée.

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

Réparation de la fin du caniveau qui laisse percer l'eau et s'écouler les boues et retenue des terres. Le syndic a demandé une offre à Curabel pour refaire le caniveau ainsi qu'une étanchéité au niveau du mur. L'offre TVAC est de 3.441,82€ est financée par le fonds de réserve.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

5.8 Remplacement des billes de chemin de fer – Point d'information

Ce point a fait l'objet de précédents reports et ne fait actuellement pas partie des priorités. Il est en revanche noté à l'ordre du jour de l'AG afin que les copropriétaires ne perdent pas ce point de vue. Il est demandé au syndic de demander une offre à Curabel pour présenter le même type de solution que pour le garage avec Curabel. Une offre sera demandée en ce sens.

6. Planning des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir- Ordre de priorités

Résolution des sources d'infiltrations : plateformes, pieds de façades et garages

Normes PEB

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

L'assemblée générale marque son aval pour que le financement des travaux votés lors de l'assemblée générale soient financés par le fonds de réserve général hormis pour la réparation de la terrasse qui elle est prise en charges courantes.

A la suite des débats issus en séance, la résolution est approuvée

A l'unanimité, la résolution est approuvée

Par ailleurs, deux factures dans le cadre de la rénovation de la toiture principale ont été prises dans les charges courantes, il convient de les prendre en charge par le fonds de réserve ce qui engendrera une régularisation en faveur des charges :

31/08/2023 - VIMAR - 2023-T3-0024 - Réfection complet d'une toiture en pentes	2.273,70
23/09/2023 - ID CITÉ ARCHITECTS - 2023-T3-0029 - Honoraires architecte : Chantier réfection toitures en pentes	1300,75

A l'unanimité, la résolution est approuvée

8. Présentation du budget du 01-01-2024 au 31-12-2024– Point d'information

Sur l'exercice 2023, le montant total des dépenses courantes, hors fonds de réserve et frais privés, s'est élevé à 117.773,81€. Afin de pallier aux divers travaux à réaliser notamment dans le cadre des sinistres et les deux emprunts en cours, il conviendra de porter ce budget à 115.000,00€ sur 2024.

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

Au 31.12.2023, 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 35.748,89€. Au vu des travaux précédents votés lors de l'AG, il convient d'alimenter le fonds de réserve général à hauteur de 2.000€/trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. L'assemblée générale marque son accord sur ce point.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

10. Etat des procédures judiciaires en cours

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

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 2025.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

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 2025.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

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 29 AVRIL 2025 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.

11. Evaluation des contrats fournisseurs – Majorité absolue

Fournisseur	Objet du contrat
AIB VINCOTTE	Contrôle ascenseurs
ARAG	Assurance protection juridique
ATRADIUS	Réassurance emprunt
BRUXELLES PROPRETE	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

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.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

11.2. Contrat PH CLEAN – Evaluation satisfaction prestation

L'assemblée Générale remarque de manière générale une baisse de régime au niveau de la société de nettoyage et demande au syndic de leur soumettre un rapport négatif afin qu'ils réagissent.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

12. Nominations

12.1. Du conseil de copropriété– Majorité absolue


L'assemblée générale approuve le nomination de : Madame Lust et Monsieur Uyttendaele jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025.

A l'unanimité, la résolution est approuvée

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50.

Président de Séance



UYTENDABLE, Xavier.

Secrétaire de Séance



Laura LEQUEUX
Gestionnaire
IPI 516.605

