

# LES PIERRES GESTION S.P.R.L.

M. Braut  
Courtier en assurances, syndic, gestion de biens  
Avenue de Tervueren, 296a,  
1150 BRUXELLES  
I.P.L. 100491 - O.C.A. 13294  
R.C.B.:460.519

E-mail [lespierresgestion@skynet.be](mailto:lespierresgestion@skynet.be)  
Téléphone 02/770-64-13  
Fax 02/770-33-17

## Association des Copropriétaires de la Résidence « CRISTINA »

Avenue Nouvelle, 53,  
B - 1040 Bruxelles

### Procès-verbal de la seconde assemblée générale statutaire de la résidence CRISTINA du jeudi 28 septembre 2023

#### 1. Vérification des présences

Sont présents (en 1.000<sup>èmes</sup>) : Mesdames et Messieurs Maghe-Dong (25), Regler (20), Braut V. (56), De Lit (16), Fruyt C. (68), De Mey (34), Braut M. (30), Braut-Pétiau (36), De Keyser (26), George P. (6), Terlinden (6), Meynsbrughen (3) De Klerck (3) et M. Braut, syndic

Sont représentés (en 1.000<sup>èmes</sup>) : Mesdames et Messieurs Dekens S. (18), Dupuis (14), Baudoux (14), De Mey M. (30), De Mey N. (21), Decour (20), Beurlet (33), Ricco (26), George (34), Leclair (6) et Kesteman (6)

Etant donné qu'il s'agit d'une seconde assemblée générale, aucun quorum n'est nécessaire, l'assemblée est valablement constituée.

#### 2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée

Monsieur De Mey préside l'assemblée générale et Monsieur Braut fait office de secrétaire.

#### 3. Constat d'approbation du procès verbal de la dernière assemblée générale

Aucune remarque n'est parvenue au syndic.

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

#### 4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic

Monsieur Braut cite les travaux effectués au cours de cet exercice :

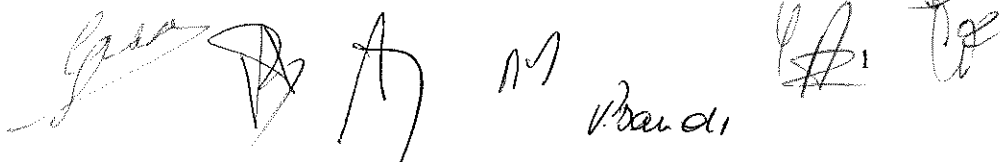
En 2021-2022 :

- Caci : réparation et entretien de la porte d'entrée
- Franken : intervention sur la toiture
- Lecomte : remplacement de boutons de minuterie et dépannage des luminaires en caves
- All Acces : réparation des ressorts de la porte des garages
- Crombez & Baeyens : remplacement de la came mobile d'une porte d'ascenseur et réparation du système de communication
- Alivo : remplacement d'une partie de la colonne de décharge

En 2022-2023 :

- Lecomte : dépannage électricité dans les caves
- Grimonprez : remplacement de la serrure du sas vers les garages
- Médori : étude sur la rénovation de la façade arrière

Madame Gaweda souhaite que l'on aborde le problème de la locataire du 4<sup>ème</sup> étage C qui depuis plusieurs harcèle Madame Zielinska (locataire du 5C) pas des mots, des actes, des menaces, des courriers, des plaintes,... ce qui a mis notre concierge dans un état de fébrilité et de maladie. Madame Fruyt et Monsieur Braut ont essayé de trouver une solution mais ceci a été très compliqué. Cette locataire va définitivement



quitter la copropriété le 30 octobre.

Monsieur Braut informe l'assemblée générale que le prix de l'électricité a été bloqué en mai 2021 jusqu'en mai 2023.

Pour des raisons de sécurité, il avait été demandé de fermer les portes des caves à clef.

Pour rappel, en cas de travaux privatifs et de factures importantes (environ 1.000,00 €), il est proposé d'avertir les propriétaires concernés et de leur envoyer une copie de la facture afin que celle-ci soit réglée par leurs soins.

## **5. Rapport du commissaire aux comptes**

Le conseil de copropriété a vérifié les comptes et les certifie exacts.

Il a été constaté de gros retards de paiements de la part de certains propriétaires. Monsieur Braut est chargé de trouver une solution afin de réglementer la régularité des paiements.

## **6. Etat des procédures judiciaires en cours**

Comme décidé lors de la dernière assemblée générale, une procédure est en cours à l'encontre de Monsieur Vanderlinden. Le dossier a été confié au cabinet Alpha Juris. Après plusieurs démarches infructueuses auprès de Monsieur Vanderlinden, Maître Delahaye est arrivée à la conclusion qu'une telle procédure présente un réel aléa car la charge de la preuve incombe à la copropriété et donc pourrait entraîner des frais (avocats, experts judiciaires, avis techniques...).

L'assemblée générale souhaite uniquement que les frais occasionnés (avocat et architecte) soient remboursés par Monsieur Vanderlinden afin de limiter les dépenses mais se garde le droit de continuer la procédure.

## **7. Comptes**

### **7.1 Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2023**

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Pour rappel, la procédure pour la récupération des sommes dues est la suivante :

- 1 premier rappel après 1 mois gratuit ;
- 1 second rappel 15 jours plus tard 15,00 € ;
- 1 recommandé 15 jours plus tard à 35,00 € et une lettre d'avocat si le paiement n'est pas effectué ensuite.

Les intérêts de 12% l'an sont confirmés.

### **7.2 Approbation du bilan**

Le bilan est approuvé à l'unanimité.

### **7.3 Réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

L'assemblée ne souhaite pas créer de fonds de roulement.

## **8. Décharges**

### **8.1 Au syndic**

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité.

### **8.2 Au conseil de copropriété**

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

### **8.3 Au commissaire aux comptes**

La décharge au commissaire aux comptes est donnée à l'unanimité.

## **9. Nominations**

### **9.1 Du syndic - fonctionnement**

Handwritten signatures of the board members and the syndic. The signatures are written in black ink and are located at the bottom of the page. There are seven signatures in total, including the name 'V. Braut'.

Le syndic, Les Pierres Gestion, est reconduit dans son mandat à l'unanimité.

### **9.2 Du conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété se compose de Monsieur De Mey, Président, Madame Fruyt, comme assesseur.

Le conseil de copropriété est nommé à l'unanimité.

### **9.3 Du commissaire aux comptes**

Le conseil de copropriété se propose de vérifier les comptes. Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

## **10. Travaux à réaliser**

### **10.1 Travaux à la façade arrière, latérale et aux terrasses et balustrades avant – isolation, bardage,...**

Faisant suite à la dernière assemblée générale, l'étude pour la rénovation au bureau d'architecte Medori. Monsieur Braut a invité Monsieur Pottier qui explique à l'assemblée générale les démarches et recherches déjà entreprises ainsi que le projet.

Pour rappel, l'architecte a reçu mandat pour l'obtention d'un prix pour la rénovation des balustrades ou leur remplacement.

Un tableau récapitulatif des offres reçues a été envoyé à tous les propriétaires.

Monsieur Pottier conseille, avant le début des travaux, de sécuriser la façade car certains éléments de bétons menacent de tomber. Cette intervention pourra être effectuée par l'entrepreneur retenu.

L'entreprise retenu à l'unanimité est ARB.

Monsieur De Klercq pose la question de l'accessibilité des garages qui posera un gros problème avec les grandes voitures. Celui-ci demande une indemnité pour la non-occupation de certains garages. Il est envisagé d'échanger momentanément des garages ou le paiement d'une carte de riverain durant la durée des travaux. La majorité des copropriétaires suggèrent que chacun doit individuellement trouver une solution. Il est demandé à l'architecte de voir avec ARB si réellement des garages seront inaccessibles. Aucune solution n'est fixée et celle-ci devra être étudiée et éventuellement revue.

### **10.2 Financement des travaux – obtention d'un crédit**

Monsieur Braut informe l'assemblée générale que le fonds de réserve au 30 juin 2023 est d'environ 220.000,00 €.

Il est aussi rappelé la possibilité de financer une partie des travaux en contractant un prêt auprès de la banque Belfius ou KBC. L'assemblée générale de 2019 optait pour un prêt de 50.000,00 € sur 5 ans. Il est décidé d'augmenter la demande de crédit à 200.000,00 € sur 10 ans.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

### **10.3 Occupation des garages**

Actuellement, il n'y a plus de soucis mais il est demandé que les garages sont comme tels et d'éviter des « bricoleurs », ateliers, entrepreneurs, marchands de véhicules...

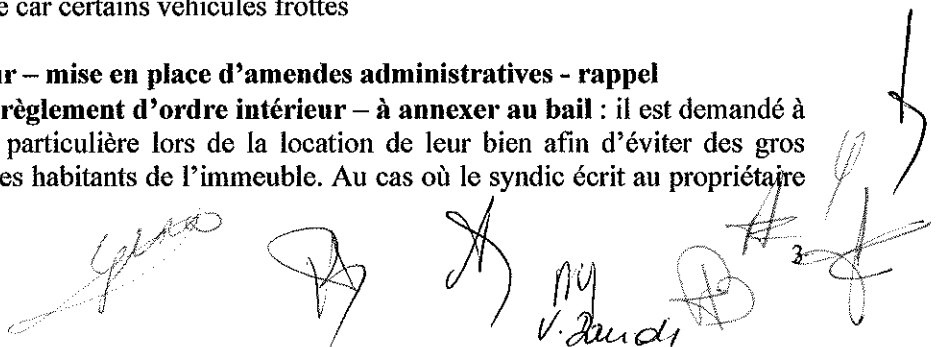
La situation s'est fortement améliorée même si des occupants sont encore très négligents.

### **10.4 Travaux à prévoir**

- La pente du garage devrait être revue car certains véhicules frottes

### **Respect du règlement d'ordre intérieur – mise en place d'amendes administratives - rappel**

- **Choix des locataires et respect du règlement d'ordre intérieur – à annexer au bail :** il est demandé à tous les propriétaires une attention particulière lors de la location de leur bien afin d'éviter des gros ennuis et perturbations pour les autres habitants de l'immeuble. Au cas où le syndic écrit au propriétaire



pour lui signaler un problème avec son locataire, il est demandé à tous les propriétaires de réagir vite et efficacement afin d'atténuer au maximum les nuisances vis-à-vis des autres occupants de l'immeuble et les dégradations à l'immeuble. Des dispositions seront prises pour éviter que des objets encombrants, des vélos, des poussettes... sont entreposés dans les parties communes de l'immeuble.

- **Voiles aux fenêtres** : plusieurs studios/appartements ne sont pas équipés de voiles unis blancs à leur fenêtre. Cette obligation figure dans le règlement de copropriété et doit être respectée. Il est demandé aux propriétaires de faire le nécessaire faute de quoi, une amende administrative pourra être appliquée. Si les voiles ne sont pas placés, une amende de 20,00 € par mois sera comptabilisée. Un courrier spécifique sera envoyé aux copropriétaires.
- **Vitres** : il est demandé à tous les occupants de nettoyer leurs carreaux.
- **Travaux** : il est rappelé à tous les propriétaires de prévenir en cas de travaux importants.
- **Déménagements et emménagements** : il est rappelé à tous les propriétaires d'avertir le syndic en cas de déménagement et emménagement afin de pourvoir confectionner leur plaquette et de comptabiliser l'indemnité prévue à cet effet.
- **Décoration** : il est interdit de décorer les parties communes.

## **11. Budgets**

### **11.1 Dépenses courantes**

Le budget 2021-2022 et 2022-2023 était de 80.000,00 € et les dépenses ont été respectivement de 95.112,87 € et de 108.997,65 €.

### **11.2 Frais extraordinaires**

Au 30 juin 2022, le solde du fonds de réserve « général/appartements » est de 135.703,66 € et celui du fonds de réserve « particulier/garages » est de 33.973,51 € et au 30 juin 2023 de 148.385,51 € et de 36.614,06 €.

## **12. Fixation des appels de fonds**

### **12.1 Dépenses courantes**

**Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 1<sup>er</sup> mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « code de l'appartement, du flat ou du garage ».**

Vu l'augmentation des charges, il est décidé d'augmenter le budget à 90.000,00 € pour l'exercice 2023/2024.

Monsieur Braut joindra un tableau récapitulatif et individuel à chaque propriétaire afin que celui-ci régularise sa situation.

### **12.2 Appels de fonds de réserve**

Il est proposé de continuer à alimenter le fonds de réserve à concurrence de 5.000,00 € par trimestre, soit 5,00 € par quotité.

Les appels de 5.000,00 € sont acceptés à l'unanimité.

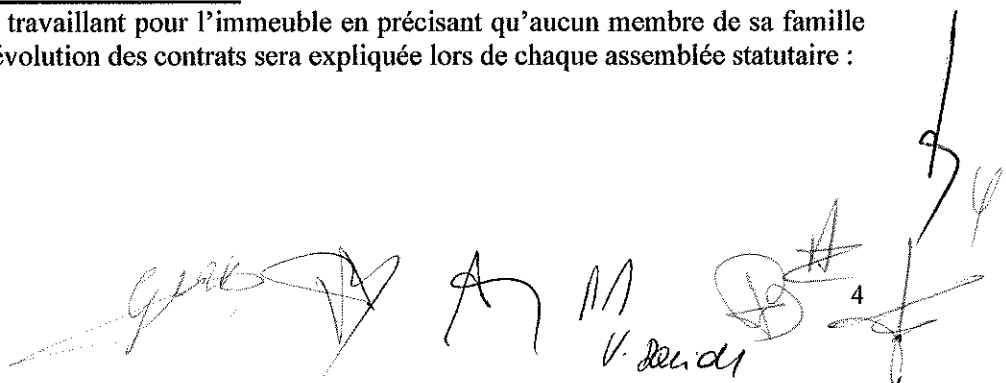
**Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 2<sup>ème</sup> mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « fonds de réserve + code de l'appartement, du flat ou du garage ».**

## **13. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire**

A partir de 2.500,00 €, il y aura obligation de demander 3 devis. Sauf en cas d'urgence.

## **14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**

Le syndic cite les corps de métiers travaillant pour l'immeuble en précisant qu'aucun membre de sa famille ne travaille pour l'immeuble. Une évolution des contrats sera expliquée lors de chaque assemblée statutaire :



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several initials in the center, and a signature on the right with the number 4 next to it.

		2019	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%
Electricité communs	Engie	325,07	359,27	10,52	388,80	8,22	381,60	-1,85	386,28	1,23
Electricité ascenseur	Engie	782,77	896,99	14,59	841,76	-6,16	893,26	6,12	989,99	10,83
Electricité chauffage	Engie	1185,31	1239,67	4,59	1382,72	11,54	1252,37	-9,43	1138,26	-9,11
Electricité garages	Engie	598,92	578,99	-3,33	1501,72	159,37	-103,39	-106,88	371,96	-459,76
Fournitures énergie	Esso	20699,77	19055,39	-7,94	18700,50	-1,86	26134,47	39,75	31703,79	21,31
		31345	32517	3,74	36800	13,17	30233	-17,85	28057	-7,20
		0,6604	0,5860	-11,26	0,5082	-13,28	0,8644	70,11	1,1300	30,72
Entretien chauffage	Collart	1198,03	876,04	-26,88	886,71	1,22	953,17	7,50	1047,70	9,92
Relevé des compteurs	Techem	1478,49	2011,76	36,07	2103,36	4,55	2141,84	1,83	2320,17	8,33
Entretien ascenseur	Crombez Bayen	1498,21	1500,47	0,15	1500,47	0,00	1603,03	6,84	1770,18	10,43
Téléphone	Proximus	277,56	280,56	1,08	286,56	2,14	292,56	2,09	304,56	4,10
Contrôle ascenseur	Konhef	495,30	505,20	2,00	510,26	1,00	535,26	4,90	576,47	7,70
Entretien immeuble	Zielinska	11251,58	11036,87	-1,91	11516,58	4,35	11173,21	-2,98	11709,81	4,80
Secrétariat social	Partena	10995,43	9464,01	-13,93	10758,00	13,67	9555,98	-11,17	9297,66	-2,70
Entretien porte de garage	All Acces	515,75	523,00	1,41	524,33	0,25	528,23	0,74	596,12	12,85
Entretien extincteur	Ansul/Sicli	358,47	360,47	0,56	372,06	3,22	384,57	3,36	430,39	11,91
Assurance	AG	5805,79	5977,62	2,96	6158,01	3,02	6536,16	6,14	7310,46	11,85
Assurance acc. Du travail	AG	313,82	316,25	0,77	325,82	3,03	335,52	2,98	370,41	10,40

#### **15. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée générale annuelle**

Il est proposé que la réunion des copropriétaires puisse se tenir entre le 16 et le 30 novembre – 3<sup>ème</sup> jeudi de novembre, soit le 21 ou 28 novembre 2024.

La période est approuvée à l'unanimité.

#### **16. Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes**

Il est convenu que les compétences et les missions du vérificateur seront la concordance entre les entrées et les sorties.

La fixation des compétences et missions est approuvée à l'unanimité.

#### **17. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou remise de cette concordance**

Monsieur Braut informe l'assemblée générale que la loi a changée et celle-ci est d'application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Vu que la loi est impérative (art. 577), l'assemblée souhaite rediscuter ce point lors de la prochaine ag.

Le report de la mise en conformité est accepté à l'unanimité.

#### **18. Demandes des copropriétaires**

- Il est proposé de verser à Madame Zielinska un bonus/gratification exceptionnel de 800,00 € net pour cette année. Cette prime sera versée par le secrétariat social.
- Monsieur Braut demandera à la locataire de la conciergerie de placer des voiles aux fenêtres unis et de bonne taille.
- Les plantations entre les garages devraient être améliorées.
- En cas de contact avec le conseil de copropriété, l'adresse mail est la suivante : cdgchristina@gmail.com

#### **19. Lecture du procès verbal des décisions et signature de ce procès verbal**

La lecture a été faite et tous les copropriétaires encore présents ont signé le procès verbal rédigé le soir même.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 00'.

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur présence.

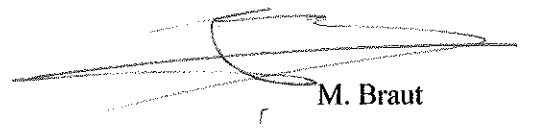
Toute remarque au sujet du présent procès verbal est à faire par écrit au syndic endéans les 3 mois qui suivent la date de l'assemblée générale.

*(Signatures)*

V. Braut

5

Marina Leisovici



M. Braut