

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"RESIDENCE ARTEMIS"
Avenue de la Basilique 345
1081 BRUXELLES
B.C.E. n° 0850 568 650

Bruxelles, le 5 juillet 2024

A TOUS LES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE ARTEMIS

FIRST S.P.R.L.
Avenue du Haras 120

1150 BRUXELLES

Madame, Monsieur,

Concerne : *Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 29 avril dernier,
Règlement d'Ordre Intérieur approuvé lors de l'AG du 29 avril 2024*

A la demande du Conseil de Copropriété, nous vous adressons sous ce pli :

- Copie du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Statutaire du 29 avril dernier.
- Un exemplaire du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur approuvé lors de cette même Assemblée Générale.

Nous vous remercions d'en prendre connaissance et de nous retourner, de préférence via l'adresse info@immoliekendael.be, l'accusé de réception de ce ROI (dernière page du document) dûment complété et signé.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Le syndic

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

"RESIDENCE ARTEMIS"

Avenue de la Basilique 345 à 1080 BRUXELLES - B.C.E. n° 0850 568 850

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

DU LUNDI 29 AVRIL 2024.

Lieu : En la salle de réunion "KOUCH" du centre sportif B-SPORTS HEALTH, avenue de la Basilique 14 à 1082 BRUXELLES.

PRELIMINAIRES.

a) Signature de la liste des présences.

Tous les propriétaires et mandataires présents signent une liste de présence :

Association des Copropriétaires "RESIDENCE ARTEMIS" Assemblée Générale Statutaire du lundi 29 avril 2024			
LOTS	COPROPRIETAIRES	QUOT	PRESENCES
C05	Mr et Mme ABRAHAMYAN-TOVMASYAN	332	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
REA	Mmes K. et M. AWIER	260	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
B03, PK15	Mr et Mme BENMAZOUZ BADI-EL YEMLAHI	325	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
C03, BOX29	Mme Laurence BRASSEUR	343	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
D01, BOX8	Mme Anne-Marie BROUYERE	283	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
A08	Mme Frédérique BUSSON	122	ABSENT(E)(S)
RCC, RCD	CABINET DENTAIRE GABAI-ARIEL SCPL	415	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
D04, BO11	Mme Marie-Claire CAILLE	283	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
C08	Mr Christophe CATTEAU	205	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
B07, BOX28, PK2526, RES3	Mme Chantal CHAPPUIS-GHYSBRECHT	345	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
C07, PK13	Mr et Mme CROBEDDU-COCCO	339	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
C01, BOX17	Mr et Mme DAIN-FUCHS	343	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
BOX20, RES1	De Hr en Mw DAMMAN - KONINGS	13	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
A03, BOX7	Mme Sophie DANEELS	274	ABSENT(E)(S)
B02, BOX2	Mr et Mme DEBODT-VERBRUGGHE	329	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
A06	Mr et Mme DE HAES-DE HAES	263	ABSENT(E)(S)
C02, BOX3, PK12	Mme Gilberte DE HOLLOGNE	350	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
C06, BOX9	Mme Ingrid DELBAERE	348	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
BOX10	Mme Anne DELLOYE	11	ABSENT(E)(S)
C04, PK14, PK22, BOX23	Mr et Mme DELMARCELLE-VANHOUCHE	357	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
D08	Mr et Mme DISPA-ASSMUNDSON	141	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
BOX27, BOX18, RES2	Mr Jean-Pierre FOLIE	24	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
B01	Mme Aïcha FOUAZI	318	ABSENT(E)(S)
A05	Mme Nicole KAMINA KAPALANGA	263	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
D03, BOX24, PK21	Mme Rosa KEYMOLEN	290	ABSENT(E)(S)
A02	Mr et Mme KILIC-YILDIRIM	263	ABSENT(E)(S)
D05	Mr Farid LAKDAR	272	ABSENT(E)(S)
D06, BOX16	LAROCHE-DEBACKER	283	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
A07	Mr et Mme MERCENIER-DELATRE	263	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
A04	Mme Michèle MUNAUT	263	ABSENT(E)(S)
B05	Mme Alba Saray PEREZ TERAN	318	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
B08	Mr et Mme RODRIGUEZ DA SILVA-HAVELANGE	158	ABSENT(E)(S)
BOX4, BOX5	Mr et Mme ROOSENS-GOVAERT	18	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
A01	Mr et Mme STUKKENS-CALLENS	263	ABSENT(E)(S)
B04	Mme Frédérique VAN DER HAVE	318	ABSENT(E)(S)
D07	Mr et Mme VANDERSTRAETEN-FAUCONNIER	272	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
D02, BOX6, BOX 19	Mr et Mme VERHIEST-SERMEUS	294	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
B06, BOX1	Mr et Mme WEGIMONT-HERMANS	334	PRESENT(E)(S) / REPRESENT(E)(S)
REB	FIRST sprl	105	ABSENT(E)(S)
		10.000	7.080
QUORUM	RESULTATS	TOTAUX	
Propriétaires présents :	26	39	OK
Propriétaires absents :	13	40	
Quotités des présents :	7.080	10.000	OK
Majorité 2/3 quotités :	7.080	10.000	OK
Quotités des absents	2.920	10.000	
Assemblée valablement constituée			

Sont présents ou représentés : 26 propriétaires sur 39, détenant ensemble 7.080/10.000^{èmes}.

Sont absents : 13 propriétaires sur 39, détenant ensemble 2.920/10.000^{èmes}.

b) Convocations et mode de convocation.

Les convocations à la présente Assemblée ont été adressées en date du 4 avril dernier par courriel ou courrier simple pour les propriétaires en ayant fait la demande individuellement et par écrit, et par envoi recommandé ou e-mail pour les autres.

Ces derniers, s'ils le souhaitent, peuvent manifester leur intention de recevoir les convocations aux futures Assemblées Générales par courriel ou courrier simple en signant individuellement à cet effet un document qui sera consigné par le syndic.

c) Détermination des date et heure de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Les date et heure de la prochaine Assemblée Générale Statutaire sont d'ores et déjà arrêtées et seront, sous réserve de confirmation, le mercredi **30 avril 2025 à 18h00**, au même endroit.

d) Validité de l'assemblée.

Après vérification de la liste des présences, le double quorum étant atteint, l'assemblée est réputée valablement constituée et peut dès lors statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

***Ouverture de la séance à 18h19 sous la Présidence de Monsieur CATTEAU,
le syndic assurant le secrétariat.***

ORDRE DU JOUR.**A. RAPPORT DE LA GERANCE.****1. Présentation et commentaires des comptes relatifs à l'exercice 2023. Rapport de leur vérification.**

En sa qualité de Commissaire aux comptes, Madame BROUYERE a procédé à leur vérification.

Elle certifie l'exactitude des soldes d'extraits de compte et leur parfaite concordance avec les pièces justificatives répertoriées et confirme que les décisions d'ordre comptable actées lors de la dernière Assemblée Générale ont bien été exécutées

Il est par ailleurs demandé au syndic de vérifier la procédure de recouvrement des défallants afin de la mettre à jour et de l'appliquer plus strictement.

Le rapport de Madame BROUYERE sera joint aux présentes.

La situation financière de la copropriété est jugée saine et sa gestion correcte.

2. Approbation des comptes relatifs à la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Sur base du rapport de leur vérification, c'est à l'unanimité (100%) que l'assemblée approuve les comptes relatifs à la période susvisée.

3. Décharge au Commissaire aux comptes et au syndic.

Les comptes étant approuvés, l'assemblée, toujours à la même majorité (unanimité 100 %), donne quitus tant au Commissaire aux comptes qu'au syndic pour sa gestion financière.

B. ADMINISTRATION.**1. Élections statutaires :**

- ◆ Conseil de Copropriété : les membres sont démissionnaires, mais rééligibles.

L'assemblée unanime (100 %) renouvelle le mandat de Madame AWIER ainsi que de Messieurs CATTEAU et MERCENIER pour une année.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

- ◆ Commissaire(s) aux comptes.

Madame BROUYERE ne sollicite pas le renouvellement de son mandat et le syndic se joint à l'assemblée pour la remercier vivement de son implication durant toutes ces années.

Aucun propriétaire ne se portant volontaire à ce poste, le syndic n'aura d'autre choix que de recourir aux services d'un Commissaire aux comptes externe. Il présente l'offre de la SRL ACP CONSEIL qui facture un montant forfaitaire de 495,00 € HTVA pour un immeuble de 30 à 39 lots.

Après discussion, l'assemblée unanime (100%) prie le syndic de récolter des offres comparatives et mandate le Conseil de Copropriété de prendre la décision finale.

- ◆ Mandat de syndic.

Le mandat du syndic Immo LIEKENDAEL, ici représenté par Yassir BETTIOUI est unanimement (100 %) prorogé d'une année.

A l'unanimité (100 %), le Conseil de Copropriété est mandaté de signer le contrat du syndic.

2. Approbation du Règlement d'Ordre Intérieur actualisé et adaptation des statuts.

Le 2 avril dernier, le syndic informait les copropriétaires de ce que le projet de R.O.I. actualisé par Madame BROUYERE était consultable sur le site extranet de la copropriété (MY SYNDIC).

Les copropriétaires ont formulé leurs remarques et Madame BROUYERE prend la parole pour en faire part à l'assemblée.

Les copropriétaires n'exprimant aucune observation quant à ces modifications, Madame BROUYERE, qui en ici vivement remerciée, transmettra au syndic le projet final qui sera incorporé aux statuts puis posté sur le site MY SYNDIC.

3. Contenu du nouvel extranet et améliorations.

Le propriétaire ayant porté ce point à l'Ordre du Jour suggère d'y ajouter les procès-verbaux d'Assemblées Générales des 10 dernières années, les derniers bilans, la liste des propriétaires (nom et adresse), les contrats des fournisseurs.

Il suggère également d'effacer du site l'ancien R.O.I. du site et de mettre à jour l'historique comptable.

Après échange de vues, l'assemblée unanime (100%) prie le syndic d'apporter ces modifications.

C. DISCUSSIONS.

1. Rapport des activités de l'exercice écoulé.

Monsieur CATTEAU prend la parole pour établir rapport des activités de l'exercice écoulé.

L'assemblée unanime (100%) s'estime suffisamment informée mais lui demande cependant de remettre un rapport écrit pour les futures Assemblées Générales.

2. Audit IMMOPASS :

2.1. Arbre penchant et arbustes plantés (risque d'infiltrations parking).

Il s'agit du point 1.10 de l'audit d'IMMOPASS qui est assez préoccupant car des petites coulées d'eaux sont actuellement constatées dans le parking, bien qu'aucun lien de causalité ne soit, pour l'instant, établi.

Après discussion, les copropriétaires demandent au syndic de récolter des offres comparatives pour l'abatage sans dessouchage de cet arbre et mandatent le Conseil de Copropriété de choisir la société qui effectuera le travail.

Pour ce qui concerne les infiltrations, le syndic est en attente d'offres de sociétés spécialisées dans le domaine.

Après en avoir débattu, l'assemblée mandate le Conseil de Copropriété de faire exécuter les travaux et alloue pour ce faire un budget n'excédant pas 5.000,00 € HTVA.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

2.2. Isolation des toitures (présentation des offres, choix de l'entrepreneur, financement et planning travaux, primes).

Il s'agit du point 2.4 de l'audit d'IMMOPASS et le plus urgent actuellement.

Effectivement, la toiture de l'immeuble est en fin de vie et il y a sérieusement lieu d'envisager de la remplacer.

Le syndic informe l'assemblée de ce que le coût de ces travaux est évalué à plus de 120.000 €.

Monsieur CATTEAU ajoute que, suite à la visite de CITY FACADE, il y aurait même lieu de modifier la structure des terrasses du penthouse afin effectuer ces travaux, ce qui augmenterait considérablement le budget.

Après en avoir débattu, l'assemblée unanime (100%) décide de constituer un groupe de travail, composé de Mesdames AWIER, BRASSEUR et BROUYERE ainsi que de Messieurs CATTEAU et ROOSENS, qui est chargé d'analyser la situation et de récolter des informations en vue d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui débattera du sujet.

2.3. Garde-corps instable.

Il s'agit du point 2.11 qui nécessite également une urgence, l'aspect sécuritaire étant engagé, et pour lequel le syndic a contacté un expert en la matière en vue de la résolution de ces désordres.

Après discussion, l'Assemblée unanime (100%) charge le syndic de gérer ce problème.

2.4. Système d'ouverture des coupoles en cas d'incendie.

Monsieur CATTEAU prend la parole et expose la situation.

S'agissant d'une obligation légale, l'assemblée demande au syndic de récolter des offres et mandate le Conseil de Copropriété de prendre la décision finale.

Ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

3. Travaux à envisager ou à finaliser :

3.1. Réfection du bandeau de terrasse arrière (Appartement 7B)-Etat du dossier.

Après discussion, les copropriétaires unanimes (100%) décident de mandater une autre société spécialisée dans ce domaine afin d'apporter une solution efficace.

3.2. Projet de rénovation d'une salle de bain : demande d'agrandissement de la fenêtre d'aération.

Monsieur CATTEAU prend la parole pour exposer son projet et, après échange de vues, les propriétaires marquent accord quant à sa requête d'agrandissement de la fenêtre d'aération. Décision prise à l'unanimité (100%).

3.3. Installation d'un système d'alarme anti-incendie.

Monsieur CATTEAU expose la situation.

Après débat, l'assemblée prie le syndic d'organiser une visite du SIAMU et, si l'installation d'un système d'alarme anti-incendie s'avère nécessaire, donne mandat au Conseil de Copropriété de faire exécuter les travaux. Ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

3.4. Rénovation des cages d'escaliers avec modernisation du système d'éclairage.

Monsieur CATTEAU expose la situation.

L'assemblée souhaite faire installer des détecteurs de mouvements dans les cages d'escaliers et remplacer les luminaires existants par des modèles plus économiques. Ces travaux seront financés via le Fonds de Réserve.

Les copropriétaires marquent accord de principe quant au rafraichissement des cages d'escaliers mais ajournent l'exécution de ces derniers travaux après la réalisation des travaux plus urgents et prioritaires.

Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

3.5. Remplacement des tuyauteries plomberies des colonnes A, B, C et D.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité (100 %) de choisir l'offre de JV CHAUFFAGE d'un montant de 13.789,60 € HTVA afin d'exécuter ces travaux et de les financer via le Fonds de Réserve.

Toujours unanime (100%), l'assemblée décide de mettre fin au contrat d'entretien conclu avec ISB et d'en souscrire un nouveau avec JV CHAUFFAGE.

4. Remplacement des calorimètres et compteurs à radiofréquence (datant de 10 ans) par des nouveaux.

Le syndic se renseignera sur le sujet et l'assemblée unanime (100 %) mandate le Conseil de Copropriété de prendre la décision finale.

5. Facture non payée de l'ACP BASILIQUE 2 et relation avec cet immeuble.

La facture est payée et le comptable se charge de résoudre ce problème à l'amiable avec l'avocat.

Il est par ailleurs proposé de réunir les deux syndicats et les deux Conseils de Copropriété afin de trouver une solution quant à la servitude entre les deux immeubles.

Le résultat de ces discussions sera ensuite rapporté en Assemblée Générale.

6. Travaux conciergerie-Etat du dossier.

Suite à l'état des lieux de sortie à l'amiable, des travaux de rénovation de l'ancienne loge ont été réalisés.

Lors de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire, la copropriété marquait accord quant au remplacement des châssis de l'ancienne loge. Le syndic présente l'offre de ABIHOME pour un montant de 15.347,42 € TVAC et celle de AKL pour un montant de 14.733,22 € TVAC.

Après discussion, l'Assemblée décide à l'unanimité (100%) de faire adapter l'offre de ABIHOME, de demander une troisième offre et mandate le Conseil de Copropriété de prendre la décision finale. Ces travaux seront financés via le Fonds de Réserve.

7. Entretien du jardin et embellissement du jardinet avant.

L'assemblée décide de renoncer au contrat de SQUARE GARDEN BELGIUM, prie le syndic de récolter des offres pour l'entretien des espaces verts et l'embellissement des jardinet avant et jardin arrière et mandate le Conseil de Copropriété de prendre la décision finale.
Toutes ces décisions sont prises à l'unanimité (100%).

8. Évaluation de la situation financière :

a) Provisions mensuelles.

Les dépenses réellement exposées par la copropriété au cours de l'exercice 2023 se sont élevées à la somme de 99.664,18 €.

Le budget annuel (103.041,80 €) s'avère donc largement suffisant et est maintenu à son niveau actuel par la majorité des copropriétaires.

b) Fonds de Roulement.

Au 31 décembre 2023, date de la dernière clôture annuelle de l'exercice, le Fonds de Roulement s'élevait à la somme de **23.122,75 €** exprimée en 10.000/10.000^{èmes}.

Ce Fonds s'avérant suffisamment élevé pour faire face aux dépenses ordinaires, il est unanimement (100 %) maintenu à son niveau actuel.

c) Fonds de Réserve.

A la même date, le Fonds de Réserve, lui aussi réparti en 10.000/10.000^{èmes}, s'élevait à la somme de **62.874,19 €**.

Les propriétaires unanimes (100 %) décident de proroger pour un an leur effort d'épargne de la somme mensuelle de 1.033,12 € (soit 12.397,44 € l'an en globalité).

d) Fonds de Réserve Loyer Conciergerie.

Toujours à la même date, le Fonds de Réserve Loyer Conciergerie, également réparti en 10.000/10.000^{èmes}, s'élevait à la somme de **42.464,57 €**.

e) Éventuels propriétaires défaillants État du dossier.

A ce jour, trois copropriétaires sont défaillants :

- ABRAHAMYAN-TOVMASYAN dont la dette s'élève à la somme de **1.805,21 €**.

Le propriétaire nous informe avoir régularisé ses arriérés. Le syndic vérifiera cela avec l'avocat.

- BRASSEUR Laurence dont la dette s'élève à la somme de **2.175,00 €**.

Aucun paiement n'a été effectué depuis janvier 2024, cette propriétaire s'engage à régulariser son arriéré.

- LAKDAR Farid dont la dette s'élève à la somme de **2.179,00 €**.

Aucun paiement n'a été effectué depuis janvier 2024.

9. Rapport sur les éventuelles procédures judiciaires en cours.

Le syndic précise qu'il n'existe actuellement aucune procédure judiciaire en cours, qu'elle ait été initiée par la copropriété ou à son encontre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15.

Signature des copropriétaires :

Après lecture par le syndic, les propriétaires encore présents visent l'exemplaire original du procès-verbal des décisions qui sera consigné par le syndic au registre des procès-verbaux.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée par écrit endéans les quatre mois (C.C. art. 577-9 § 2).
Rédigé à Bruxelles, le 29 avril 2024.

Le syndic,



Immo LIEKENDAEL syndic - Agréation I.P.I. n° 506715 - Avenue de l'Indépendance Belge 129 à 1081 BRUXELLES.

Tel: +32 2 428 79 35 - E-Mail: info@immoliekendael.be - Web: <http://www.immoliekendael.be> - RC : AXA n° 730 390 159