

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

Bruxelles, le 20 juin 2024

Madame, Monsieur,

Concerne : « Résidence CASSIOPEE » - Rue Capouillet, 15-17 à 1060 Bruxelles
BCE 0834 594 433
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2024

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence « Cassiopée », située rue Capouillet 15 à Saint-Gilles, du 4 juin 2024 n'a pas recueilli le quorum suffisant.

Une deuxième assemblée s'est réunie ce jour dans la salle Sainte Anne, Avenue Montjoie 36 à Uccle.

La séance est ouverte à 17 h 30.

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

Article 3.87 (anc. 577)-6-§8 Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité requise, des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si au moins une des conditions est remplie :

- *Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes*
- *Si les copropriétaires présents ou représentés totalisent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes*

La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau et resteront au livre des procès-verbaux. Les 43 propriétaires sur 123 sont présents ou représentés et totalisent 4794 quotités sur 9985.

L'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

1.- Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue)

L'article 3.86 (anc.art.577)-§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »
L'article 3.87 (anc.art.57)7-6 § 10 stipule que « le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires »

L'assemblée nomme Mr Hoste, Président de la séance. Le Syndic assure le secrétariat de la réunion.

2. Rapport du Conseil de Copropriété

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

3. Comptes (majorité absolue) – Voir rapport du commissaire aux comptes

Mr Lagneau, commissaire aux comptes, expert-comptable fiscalite agréé ITAA a vérifié les comptes de la copropriété et invite l'assemblée à le approuver sans réserve.

a. Approbation des comptes du 01.04.2023 au 31.03.2024

L'assemblée approuve les comptes arrêtés au 31/03/2024 à la majorité.
Mme Huenaerts vote contre. (131/9985èmes)

b. Approbation du bilan au 31.03.2024

L'assemblée approuve le bilan du 31/03/2024 à la majorité.
Mme Huenaerts vote contre. (131/9985èmes)

- c. Affectation du revenu des certificats verts : En fonds de réserve actuellement
La vente de certificats verts engendre des déclarations trimestrielles de TVA.
La copropriété a donc été assujettie à la tva pour ce cas précis.
Décision d'affectation de la vente de ceux-ci

N.B. : Toute question relative aux décomptes de charges et à la comptabilité en général, doit nous parvenir une semaine avant l'assemblée générale pour que nous puissions vous répondre AVANT l'assemblée et non pendant la réunion.

1. Mr Denis, propriétaire, a pris l'initiative, sans nous consulter préalablement, de se renseigner auprès de l'administration de la TVA en identifiant précisément et intentionnellement la copropriété (et d'autres, par ailleurs...) afin de savoir si le syndic appliquait bien la législation en la matière.
Celle-ci a donné son avis sans tenir compte de la matière de la copropriété, qui est très spécifique !

En conséquence, vu l'indélicate intervention de ce propriétaire, nous sommes obligés de nous adresser à un bureau d'expert fiscal pour démentir la teneur des prescrits qui n'est pas applicable en matière de copropriété. Cette « bombe » ne peut en rester là... Un rapport circonstancié est nécessaire pour ne pas mettre la copropriété en difficulté.

2. Nous vous informons que Mr Lagneau, vérificateur aux comptes de votre immeuble, expert-comptable fiscaliste agréé ITAA 10737896, préconise la même méthode que celle que nous appliquons, à savoir la déclaration tva trimestrielle uniquement pour la vente des certificats verts, sous déduction éventuelle des frais engagés pour cette cogénération.

Le syndic s'adressera à un autre fiscaliste qui remettra un rapport circonstancié, aux frais de la copropriété.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid

Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730 390 160



Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

Extrait de l'avis de Mr Lagneau :

Je préconiserais de travailler comme suit :

- Ne comptabiliser pour la déclaration TVA :
 - Les factures de ventes (CV et électricité)
 - En matière de frais uniquement les factures se rapportant à la cogénération qui permettent une déduction de Tva selon le prorata calculé.
 - !!! Il faudra signaler aux fournisseurs concernés qu'ils doivent facturer sous le régime Autoliquidation.
- Je ne sais pas si le logiciel que vous utilisez pour la tenue des comptes des ACP vous permet d'établir des déclarations TVA.
- Les charges communes de l'ACP ne devrait enregistrer que le résultat de la déclaration TVA en produit ou en charge selon qu'elle est à récupérer ou a payer.



L'assemblée marque accord sur la proposition de traitement de la tva selon le critère développé par Mr Lagneau, sauf avis contraire d'un autre bureau spécialisé en la matière.

3. Affectation du produit de la vente :

L'assemblée décide d'affecter le produit de la vente des certificats verts dans le fonds de réserve.

4. Suivi des débiteurs : dossiers confiés à l'avocat, plans d'apurements, saisie immobilière en cours

Dossiers confiés à l'avocat de la copropriété :

- Sablon Capitol srl : 4777 euros

Les autres débiteurs suivent un plan de financement

- Benhmerz Meryem 4042 euros > 3812 €
- Benmehrez Thami 4026 euros > 3922 €
- Mezouari Hamid 7879 euros > 6637,55 €
- Sijlbersassen 8990 euros > payé

5. Travaux en cours :

5.1. Certificats verts générés par la cogénération : 80,50 C.V. à 67 € > 5.393,50 €

N.B. Le trimestre prochain, nous pourrons en revendre encore 168 (soit 11.256 €)

5.2. Façade avant :

Suite à l'assemblée générale du 2 octobre 2023, les bâches ont été réduites sans les enlever afin de garantir une luminosité dans les flats avant et éviter des couts supplémentaires.

Les échafaudages côté gauche ont été enlevés dès finalisation des travaux de réfection de cette partie.

La structure et finition du bandeau avant a été réalisée conformément à la décision (couleur des châssis)

Les éléments structurants ont été commandés à STO qui n'a pas donné une suite rapide à cette commande.

En conséquence, afin d'avancer, et sur base des conseils de l'architecte, l'entrepreneur, les a réalisées lui-même. L'architecte a conseillé et supervisé la confection de ces structures.

Celles-ci seront ensuite recouvertes du d'éléments STO. – gravillonné, tel que décidé.

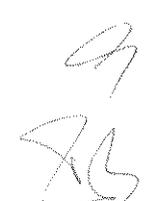
Afin trouve la correspondance la plus rapprochée esthétiquement parlant, du bâtiment, des échantillons ont été délivrés à plusieurs reprises. La difficulté réside dans le choix des couleurs vu le vieillissement de la façade.

L'architecte a réceptionné, provisoirement, les travaux de réfection le 2 mai 2024.

Le dossier administratif a été introduit à la commune aussitôt le choix des coloris avalisé par le conseil de copropriété.

Les échafaudages côté droit sont ensuite enlevés.

Dès le retour de l'avis de l'urbanisme, le chantier pourra reprendre pour sa finalisation.



Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

Entretemps, nous maintiendrons les échafaudages sur la partie centrale (qui n'est pas sujette à taxation) afin d'éviter des couts d'enlèvement et repose, sauf avis contraire de l'assemblée.

Vote sur la dépose et la repose de l'échafaudage sur la partie privative est forfaitisée à 10.000 € htva

- L'assemblée décide d'enlever les échafaudages si l'urbanisme nous confirme qu'il faut lancer un permis.
- Si la commune confirme qu'il ne faut pas introduire de permis d'urbanisme, les travaux seront menés de l'avant sans attendre et on n'enlève pas les échafaudages.
- 2 propriétaires souhaitent enlever les échafaudages immédiatement ; la décision d'enlever est rejetée.

5.3. Rénovation des paliers

Plusieurs réunions ont été organisées avec le groupe de travail qui a produit des échantillons de divers ordres. La collaboration a été très efficace.

L'entrepreneur a découvert un amalgame de fils électriques en tout genre et désuets sous les faux plafonds. Cette « surprise » a généré un temps considérable afin de distinguer les connexions effectives des autres....

Les murs ont été repeints, les faux plafonds et sols en cours de réalisation. Les portes (face extérieure) des flats sont à finaliser.

5.4. Finalisation du placement des répartiteurs RF dans tous les flats. L'établissement du décompte de chauffage et eau par Techem Caloribel est en phase de finalisation. Celle-ci est réalisée, conformément à la décision de l'assemblée, sur base des consommations réelles et répartition 20/80 .

5.5.. Traitement des punaises de lit. Au troisième étage, quelques locataires n'ont jamais donné accès à leur intérieur...d'où pénibilité à enrayer le phénomène.

6. **Rapport du géomètre expert à approuver (voir annexe)**

6.1. Répartition des millièmes des lots en sous-sols (emplacement libres, emplacements murés, garages)

L'assemblée décide que :

- Les caves restent une jouissance exclusive dans l'acte de base.

D'autre part, il serait opportun de clarifier les détenteurs de la jouissance exclusive des caves afin de pouvoir réattribuer celles non identifiées en partie commune.

- l'assemblée marque accord, à l'unanimité, sur la répartition des millièmes des parkings.

6.2. Imputation des charges à répartir pour les lots du rez de chaussée

L'assemblée décide de maintenir la décision de 2021.

7. **Travaux (2/3 des voix)**

7.1. Réfection des deux halls d'entrée : Maintien du mandat au groupe de travail constitué pour le choix des matériaux et finitions

L'assemblée décide de maintenir le groupe de travail composé de Mmes Haentjes et Maison pour le choix des matériaux.

Handwritten signature and initials

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

L'assemblée décide, à l'unanimité, de ne pas dépasser un budget de 55.000 € pour la réfection des deux halls d'entrée.

7.2. Réfection des cages d'escaliers : décision et maintien groupe de travail

L'assemblée décide, à l'unanimité, d'entamer la réfection des cages d'escaliers pour un budget de 32.000 € tout compris (option peinture des escaliers en fonction de leur état)

7.3. Rénovation intérieure des ascenseurs : Décision et maintien groupe de travail

L'assemblée décide de procéder à la rénovation des ascenseurs pour un budget de 10.000 euros pour les deux

7.4. Isolation de la toiture et toiture terrasses

Nomination d'un architecte en charge d'établir un cahier des charges et suivi de chantier : ce qui permettra de réaliser un appel d'offres
Nomination d'un chasseur de primes

L'assemblée décide de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

7.5. Projet de placer une pompe à chaleur : discussion/décision sur l'intérêt d'une telle installation

L'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8. Emplacement de parking nr 16 :

8.1. Aménagement des conduites d'aération en suspension : si vote négatif voir point 9.2.

8.2. Proposition de rachat par la copropriété pour entreposage de vélos : dans ce cas :

- Prix de rachat à fixer
- Adaptation des millièmes (emplacement devient une partie commune)
- Adaptation des statuts
- Mandat au syndic pour signature des actes (achat et acte modification A.B.)
- Organisation du local vélo : muré ou treillis, sécurisation, location emplacement au profit de la copropriété etc...

L'assemblée propose que la propriétaire cède le bien à la copropriété (commun contre liquidation des charges)

9. Budgets (majorité absolue) (rapport annexé)

9.1. Dépenses courantes - (Fonds de roulement : 90.000 €)

L'assemblée approuve le budget à l'unanimité.

9.2. Frais extraordinaires - Appels de fonds à fixer pour alimenter le fonds de réserve en fonction des travaux décidés et à venir : Situation du fonds de réserve Général : 100.000 €

L'assemblée décide de maintenir l'appel de fonds de 15.000 euros par trimestre.

Syndic – Gestion Privative – Vente – Location - Expertise

10. Nominations et décharges à donner (majorité absolue)

a. au Syndic BALTIMO-SYNDIC sprl

L'assemblée décide, à la majorité, de reconduire le mandat du syndic et lui donne décharge
Vote contre M Denis (199)
Mme Huenaerts vote contre (131)

b. au Conseil de Copropriété

L'assemblée décide, à l'unanimité, de reconduire les mandats du conseil de copropriété constitué de Madame Haentjes, Messieurs Delwaert, Barbolla et Hoste, à l'unanimité. Elle lui donne décharge pour leur mission.

c. au Commissaire aux comptes

L'assemblée décide, à l'unanimité de reconduire le mandat du commissaire aux comptes, Mr Lagneau.

11.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures (majorité absolue)

12.- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

La séance est levée à 21 h 40

BALARATTI Isabelle

HOSTE

6