

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

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

E-mail 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 lundi 9 mai 2022

### **1. Vérification des présences**

Sont présents (en 1.000<sup>èmes</sup>) : Mesdames et Messieurs Leraillez (26), Scuncio (29), Regler (20), De Lit (16), Maté (30), Fruyt C. (68), Braut M. (30), Braut-Pétiau (36), George (40), Meynsbrughen (3) et M. Braut, syndic

Sont représentés (en 1.000<sup>èmes</sup>) : Mesdames et Messieurs Dekens S. (18), Dupuis (14), Baudoux (14), Braut V. (56), Decour (20), De Mey (34), Ricco (26), Pereira Vilares (3) et Kesteman (6)

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

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

Madame Leraillez 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 :

- Crombez-Baeyens : remplacement d'un rideau de sécurité, de ferme-porte et de contacteurs de porte
- Réparation du plafond de la conciergerie
- Monsieur Vanderlinden : dossier pour la rénovation de la façade arrière, latérale et des balustrades avant
- All Access : réparation de la porte des garages et remplacement des câbles d'ouverture des portes
- Lecomte : mise en conformité de la prise de terre
- Commune d'Etterbeek : demande de permis d'urbanisme

Pour rappel, 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.

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

Néant

### **7. Comptes**

#### **7.1 Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2021**

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**

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,...**

L'assemblée générale avait mandaté en 2019 Monsieur Vanderlinden (architecte) afin qu'il s'occupe de la demande de permis, du cahier des charges, des devis, de la présentation du projet,...

Monsieur Vanderlinden a été invité à l'assemblée générale afin d'exposer ce qui a déjà été réalisé.

Monsieur Braut a contacté, à de nombreuses reprises (par téléphone, par mail, par recommandé) Monsieur Vanderlinden mais toutes ces tentatives sont restées sans réponse de sa part.

Le problème de ce manque de réponse est le retard pris pour ces travaux et donc la consommation des appartements, le coût des matériaux, les taux d'intérêts qui ont augmenté,...

Pour rappel, l'estimation des travaux en 2018 était d'environ 100.000,00 € htva et l'isolation du mur mitoyen de droite coûterait 30.000,00 € mais pour ce faire, il est obligatoire de demander un permis d'urbanisme à la commune.

Monsieur Braut a déposé plainte à l'ordre des architectes contre Monsieur Vanderlinden. Celui-ci a décidé d'instruire la plainte et que si l'instruction révélait des manquements déontologiques, le Bureau du Conseil le

renverrait devant le Conseil de l'Ordre. Cependant, nous ne pourrions être informés des mesures qui seraient prises.

La demande de permis est à présent caduque car le délai de réponse pour un dossier incomplet (ce qui est le cas) a été dépassé.

Le conseil de copropriété a donc proposé de consulter un avocat. Monsieur Braut a pris contact avec le cabinet Alpha Juris qu'il est possible d'engager une procédure à son encontre dans la mesure où il est possible d'établir un lien causal entre le dommage et la faute. Madame Fruyt va se renseigner sur la solvabilité.

Monsieur Braut a aussi pris contact avec 3 bureaux d'architectes qui travaillent avec des syndicats :

- Le bureau JCP Architectes demande 25.275,00 € htva (pour autant que les travaux ne dépassent pas 240.000,00 €) : pour la phase 1 : étude et soumission pour 9.604,00 € htva et pour la phase 2 : contrôle d'exécution pour 15.671,00 € htva
- Atelier d'Architectes Médori : pour la phase 1 : étude pour 2.500,00 € htva façade + 1.500,00 € htva pignon droit (sans introduction du permis) et pour la phase 2 : réalisation : 6% du coût des travaux votés et réalisés
- iD.Cité Architects : pour la phase 1 : étude, relevé et avant projet pour 4.350,00 € htva, pour la phase 2 : soumission : non remise et pour la phase 3 : exécution des travaux : non remise

Madame Leraillez insiste sur le remplacement des balustrades de la façade avant mais aussi sur l'état de la façade avant.

Il est proposé un comité de travail pour le choix de l'architecte et même le suivi des devis et des travaux. En cas de manque de réaction de propriétaire pour le 25 mai, l'Atelier d'Architectes Medori sera désigné.

La procédure à l'encontre de Monsieur Vanderlinden est acceptée à l'unanimité.

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

Monsieur Braut rappelle la possibilité de financer une partie des travaux en contractant un prêt auprès de la banque Belfius. L'assemblée générale de 2019 optait pour un prêt de 50.000,00 € sur 5 ans.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

### **10.3 Travaux à prévoir**

- Monsieur Braut demandera à l'architecte le prix pour la rénovation des balustrades ou leur remplacement. Ce point sera discuté lors de la prochaine assemblée générale.
- La locataire du 4C se plaint d'un manque de chauffage la nuit dans son studio ; Madame Fruyt informe les copropriétaires de son mail. L'assemblée générale prend acte de sa demande.

### **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 pouvoir confectionner leur plaquettes et de comptabiliser l'indemnité prévue à cet effet. Un courrier spécifique sera effectué.

## **11. Budgets**

### **11.1 Dépenses courantes**

Le budget 2019-2020 et de 2020-2021 était de 80.000,00 € et les dépenses ont été respectivement de 92.338,0 € et de 90.074,98 €.

### **11.2 Frais extraordinaires**

Au 30 juin 2021, le solde du fonds de réserve « général/appartements » est de 118.283,54 € et celui du fonds de réserve « particulier/garages » est de 31.393,48 €.

## **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 2022/2023 ; donc à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

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 :

|                           |               | 2017     | 2018     | %      | 2019     | %     | 2020     | %      | 2021     | %       |
|---------------------------|---------------|----------|----------|--------|----------|-------|----------|--------|----------|---------|
| Electricité communs       | Engie         | 323,86   | 342,34   | 5,71   | 325,07   | -5,04 | 359,27   | 10,52  | 388,80   | 8,22    |
| Electricité ascenseur     | Engie         | 721,41   | 786,97   | 9,09   | 782,77   | -0,53 | 896,99   | 14,59  | 841,76   | -6,16   |
| Electricité chauffage     | Engie         | 1041,56  | 1039,34  | -0,21  | 1185,31  | 14,04 | 1239,67  | 4,59   | 1382,72  | 11,54   |
| Electricité garages       | Engie         | 419,04   | 449,26   | 7,21   | 598,92   | 33,31 | 578,99   | -3,33  | 1501,72  | 159,37  |
| Fournitures énergie       | Esso          | 18328,02 | 18849,26 | 2,84   | 20699,77 | 9,82  | 19055,39 | -7,94  | 18700,50 | -1,86   |
|                           |               | 33474    | 31393    | -6,22  | 31345    | -0,15 | 32517    | 3,74   | 36800    | 13,17   |
|                           |               | 0,5475   | 0,6004   | 9,66   | 0,6604   | 9,99  | 0,5860   | -11,26 | 0,5082   | -13,28  |
| Entretien chauffage       | Collart       | 845,79   | 885,35   | 4,68   | 1198,03  | 35,32 | 876,04   | -26,88 | 886,71   | 1,22    |
| Relevé des compteurs      | Techem        | 1764,98  | 1480,59  | -16,11 | 1478,49  | -0,14 | 2011,76  | 36,07  | 2103,36  | 4,55    |
| Entretien ascenseur       | Crombez Bayen | 1421,93  | 1486,40  | 4,53   | 1498,21  | 0,79  | 1500,47  | 0,15   | 1500,47  | 0,00    |
| Téléphone                 | Proximus      | 261,72   | 271,56   | 3,76   | 277,56   | 2,21  | 280,56   | 1,08   | 286,56   | 2,14    |
| Contrôle ascenseur        | Konhef        | 485,52   | 490,39   | 1,00   | 495,30   | 1,00  | 505,20   | 2,00   | 0,00     | -100,00 |
| Entretien immeuble        | Zielinska     | 9598,57  | 10566,51 | 10,08  | 11251,58 | 6,48  | 11036,87 | -1,91  | 11516,58 | 4,35    |
| Secrétariat social        | Partena       | 9775,06  | 10411,88 | 6,51   | 10995,43 | 5,60  | 9464,01  | -13,93 | 10758,00 | 13,67   |
| Entretien porte de garage | All Acces     | 497,21   | 505,68   | 1,70   | 515,75   | 1,99  | 523,00   | 1,41   | 524,33   | 0,25    |
| Entretien extincteur      | Ansul/Sicli   | 345,72   | 351,76   | 1,75   | 358,47   | 1,91  | 360,47   | 0,56   | 372,06   | 3,22    |
| Assurance                 | AG            | 5417,17  | 5565,78  | 2,74   | 5805,79  | 4,31  | 5977,62  | 2,96   | 6158,01  | 3,02    |
| Assurance acc. Du trav.   | AG            | 296,47   | 304,64   | 2,76   | 313,82   | 3,01  | 316,25   | 0,77   | 325,82   | 3,03    |

### **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 17 novembre 2022.

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.

La mise en conformité est acceptée 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 reprendra contact avec Télénet pour les raccordements désastreux des fils de la télédistribution sur la façade.
- Monsieur Braut placera un avis pour les travaux privatifs dans les appartements afin de regrouper les travaux.
- Il est rappelé qu'en cas de changement de radiateur, il est impératif de replacer les calorimètres.
- 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 heures '.

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.

