

Avenue de l'Assomption 13
1200 - Woluwe Saint-Lambert
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP La Chasse
Rue Général Fivé 15-17
1040 - Bruxelles
0831.256.940

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 22-12-2022

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP La Chasse » se sont réunis en assemblée générale, le 22-12-2022, « dans les bureaux du syndic », Avenue de l'Assomption, 13 à 1200 Bruxelles.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires présents et/ou représentés :	13 / 15
Voix présentes et/ou représentées :	884 / 1.000ème

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 07-12-2022 et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (3.87. § 5)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Madame Rousset en qualité de président de séance.

2. Désignation des scrutateurs

Monsieur Uyttenhove est désigné en tant que scrutateur.

3. Comptes

3.a. Approbation des comptes des 3 derniers exercices écoulés

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 30/09/2020, au 30/09/2021 et au 30/09/2022.

Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification des comptes est exposé en séance.

Il est demandé au syndic de reverser le montant du fonds de réserve indemnité justice sur le fonds de réserve classique. Par ailleurs, il est demandé que le compte épargne reprenne bien le montant du fonds de réserve du bilan.

Pour finir, le stock clé doit être correctement réimputé dans les charges courantes.

3.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 30/09/2020, au 30/09/2021 et au 30/09/2022.

3.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide de ne pas accorder la décharge au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 30/09/2022.

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 30/09/2022.

4. Echancier des contrats

4.a. Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme son accord de principe à l'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic.

4.b. Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé

Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. En raison de la situation sanitaire COVID-19 où les prix d'énergie ont chutés, les négociations ont pu se faire durant le mois mars 2020.

- **Gaz** : Sur base des négociations et conformément au mandat qui lui a été confié lors de la dernière assemblée générale, le syndic a confirmé en mars 2020 le contrat de fourniture de gaz auprès du fournisseur TOTAL/LAMPIRIS au tarif de 15,97€/MwH. Ce tarif est à comparer avec celui obtenu en 2019-2020 de 22,89€/MwH. Vu la forte diminution, le prix a été bloqué pour 2 ans.

- **Electricité** : Sur base des négociations et conformément au mandat qui lui a été confié lors de la dernière assemblée générale, le syndic a confirmé en mars 2020 le contrat d'électricité auprès du fournisseur TOTAL/LAMPIRIS au tarif de 50,18 €/MwH en mono-horaire, en bi-horaire jour 57,78€/MwH et en bi-horaire nuit 39,30 €/MwH. Les négociations ont permis de limiter l'impact lié à la hausse des coûts de l'électricité que nous avons connu ces derniers mois. Vu la forte diminution, le prix a été bloqué pour 2 ans. Ces tarifs sont à comparer avec ceux obtenus en 2019-2020 au tarif de 63,75 €/MwH en mono-horaire, en bi-horaire jour 71,68€/MwH et en bi-horaire nuit 52,17 €/MwH

Ces tarifications sont d'application à partir du 01/10/2020 jusqu'au 30/09/2022. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande. Les tarifications les plus avantageuses se proposant à la sortie de l'hiver, les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année.

Depuis le 1er octobre 2022, les contrats d'énergie sont passés en taux variables. Il n'est plus possible pour le moment de négocier les tarifs à taux fixes. Le contrat permet une négociation à tout moment dès que les taux fixes seront à nouveau possibles.

En 2021/2022, avant la fin du contrat en prix fixes, les acomptes trimestriels étaient de

- Pour le gaz : 1.612 €. Depuis le 1er octobre, les acomptes sont passés à 8.630 €.
- Pour l'électricité des communs : 75 €. Depuis le 1er octobre, les acomptes sont passés à 224 €.
- Pour l'électricité des ascenseurs : 81 €. Depuis le 1er octobre, les acomptes sont passés à 243 €.
- Pour l'électricité des chaudières : 51 €. Depuis le 1er octobre, les acomptes sont passés à 611 €.

5. Désignation du commissaire aux comptes (article 3.91.), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Messieurs Uyttenhove et Lemaire en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

6. Désignation des membres du conseil de copropriété - Appel à candidature

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Mesdames Baeyens, Rousset et Martin.

7. Mandat du syndic - Le vote portera sur la reconduction du mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas renouveler le mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée Générale nomme la société The Keys Management srl situé Ch de la Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles dont le représentant est Mrs Thorp et Chopin.

La mission de Paul Urbain Gestion Immobilière prendra fin en date 31/12/2022. Le nouveau syndic prendra sa mission au 1^{er} janvier 2023 avec une reprise de la comptabilité au 1^{er} janvier 2023.

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour signer le contrat du nouveau syndic.

8. Proposition de remplacer les blocs boîtes aux lettres des entrées de la résidence. (Quorum requis : 66%)

Le syndic a pu faire appel à 3 firmes pour le remplacement des boîtes aux lettres. Les devis seront présentés en séance.

- Bodart & Gonay : 5.448 euros htva
- Pierre Clabots : 3.287 euros htva

L'Assemblée décide de ne pas se prononcer pour le moment sur le dossier.

9. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

9.a. Le fonds de roulement

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 14.250 €. Sur base du budget annuel et de l'augmentation des prix de l'énergie, il s'avère que celui-ci n'est pas suffisant.

Le syndic estime une augmentation de +/- 9.000 euros de charges par trimestre. Avec une moyenne de charges de +/- 40.000 euros par an, il est suggéré de définir un budget prévisionnel de 70.000 euros pour le prochain exercice.

Un fonds de roulement doit être défini entre 3 et 4/12^{ème} du budget.

Le syndic propose donc d'augmenter le fonds de roulement afin de l'amener à 20.000 euros, soit une augmentation de 5.750 euros.

Pour rappel, les copropriétaires récupèrent leur quote-part du fonds de roulement lors de la vente de leur appartement.

L'Assemblée approuve à l'unanimité l'augmentation du fonds de roulement à hauteur de 20.000 euros.

L'Assemblée décide à l'unanimité d'augmenter le fonds de roulement et de l'amener à hauteur de 20.000 euros en faisant un appel de 5.750 euros dans le décompte du 4T2022.

9.b. Le fonds de réserve

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 61.236,50 €.

Pour rappel, selon la nouvelle Loi du 18 juin 2018, il y a une obligation de faire des appels du fonds de réserve à hauteur de 5% des frais réels de l'exercice précédent, à savoir 5 % de 38.413,571 euros soit un minimum de 1.920 euros.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 1.920€ sur le prochain exercice soit 480 euros au 4T2022 – 1T2023 – 2T2023 et 3T2023.

10. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

Sur base des frais réels du dernier exercice clôturé au 30/09/2022 (hors frais privatifs et appels de fonds de réserve) savoir 38.413,571 euros, il sera proposé de définir un budget prévisionnel de 70.000 euros pour le nouvel exercice, en tenant compte de l'augmentation des frais d'énergie.

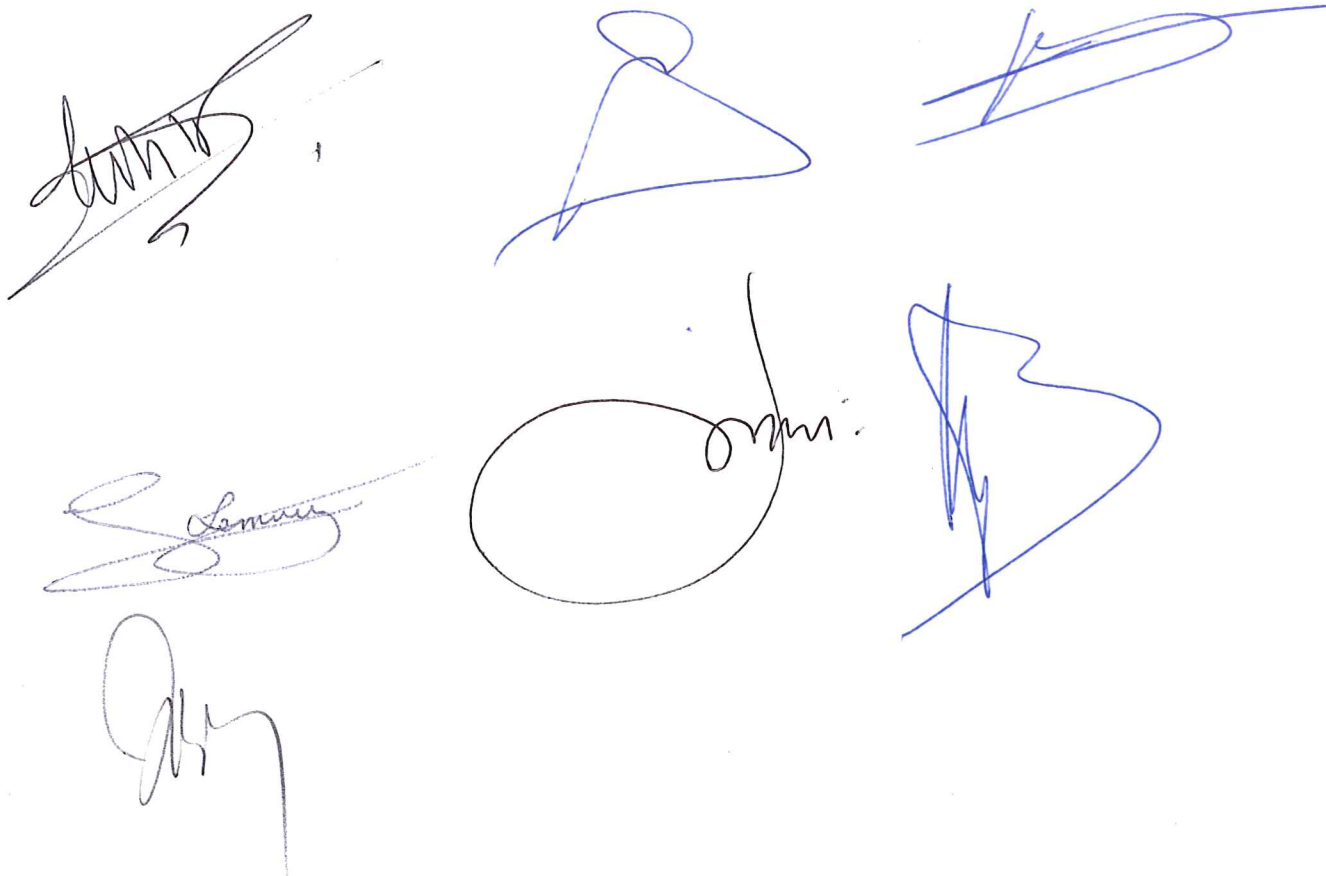
Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 70.000 -€ pour le nouvel exercice.

11. Questions diverses

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h15.

Fait à Bruxelles, le 22 décembre 2022. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance, Madame Rousset

The block contains seven handwritten signatures in blue ink. The signatures are of varying styles, some being more cursive and others more stylized. They are arranged in two rows: three in the top row and four in the bottom row. The signatures are likely those of the copropriétaires mentioned in the text.