



ACP VIEUX TILLEUL

BCE 0883.938.234

Procès-verbal de l'Assemblée Générale **Ordinaire** du 12 mars 2024

Salle Laetitia – Avenue des Grenadiers 48 - 1050 Ixelles à 18h00

La première séance du 01/02/2024 n'ayant pas atteint le double quorum, la deuxième séance tenue ce jour pourra être délibérée quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50% des quotités et 50% des propriétaires + 1 ou 75% des quotités)

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
45	10 000	22	6299	V	/

Absents :

2. Nomination du/de la président(e) de l'assemblée générale :

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Nomination du/de la secrétaire de l'assemblée générale :

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

4. a. Approbation des comptes 01/07/2021 au 30/06/2022+ bilan (vote 50%+1)

Bilan au 30/06/2022

Date d'édition : 15/01/2024 16:35:15

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	1 070.60	100000 - Fonds de roulement	39 500.00
311010 - Stock télécommandes	730.30	160000 - Fonds de réserve général	49 840.49
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	22 344.84	160300 - Fonds de réserve ascenseur	6 960.34
4101 - Copropriétaires - Créances	-5 052.74	440 - Fournisseurs	-3 739.14
417 - Créances douteuses	54.60	493001 - DE Duplex 2020-01-09-1 - KD20200933	2 525.43
49 - Comptes de régularisation	432.91	493028 - 2021 - SINISTRE BRIS DE VITRE DU 13.07.2021 - KD20212457	974.69
493003 - Sin 2020/003 - DDE toiture	847.80	493036 - 2021 - 2021/017 - SINISTRE EFFRACTION KD20213447	0.01
493004 - Sinistre DE toiture communs 0169-2020-04-01-5 2020/004	7 711.86	493039 - 2021 - 2021/020 - D.E.	4 841.74
493007 - Sinistre 2020/007 DE RDC	395.00		
493009 - SIN 2020/008 D.E. JVD Immo - / Terrasse Saito	395.00		
493020 - 2021 - SIN D.E. (2.4) - (3.4) - 115 - 02/2021	573.50		
493022 - 2021 - D.E. - 2021/004	500.00		
493023 - 2021 - Sinistre DE luminaire 2021-05-07-18	26 653.70		
493024 - 2021 - SINISTRE 2021/005 VENTILATION	3 666.43		
493025 - 2021 - D.E. TOITURE / - 2021/006	150.00		
493027 - 2021 - D.I. Vandalisme porte de garage	4 209.72		
493031 - 2021 - Odeurs - Ventilation - Entrée 103	383.20		
493032 - 2021 - D.E. - 2021/013	847.00		
493033 - 2021 - D.E. APPT. 2.2 - MR - 2021/014	423.50		
493034 - 2021 - 2021/015 D.I. ENTREE GARAGE /	1 007.00		
493037 - 2021 - 2021/018 - D.E.	1 028.20		
493041 - 2022 - 2022-001 EFFRACTION PORTE D'ENTREE 115	328.60		
551 - Compte courant	32 202.54		
KREDBEBB BE57 7370 3113 6235	32 202.54		
100 903.56		100 903.56	

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Sous réserve d'explications sur les deux points suivants :

Vérifier les « Nettoyages Sinistres »

Vérifier les 3 factures achat de sel via JVDL

b. Approbation des comptes 01/07/2022 au 30/06/2023+ bilan (vote 50%+1)

Bilan au 30/06/2023

Date d'édition : 15/01/2024 16:36:37

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	1 273.46	100000 - Fonds de roulement	39 500.00
311010 - Stock télécommandes	635.75	14 - Résultat exercice-arrondis	-0.25
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	25 112.34	160000 - Fonds de réserve général	148 063.32
4101 - Copropriétaires - Créances	39 575.60	160300 - Fonds de réserve ascenseur	6 047.23
417 - Créances douteuses	54.60	440 - Fournisseurs	3 884.80
49 - Comptes de régularisation	432.91	444 - Factures à recevoir	126.48
493007 - Sinistre 2020/007 DE RDC	26 895.00	493001 - DE Duplex 2020-01-09-1 - KD20200933	2 606.01
493022 - 2021 - D.E. - 2021/004	3 303.85	493023 - 2021 - Sinistre DE luminaire 2021-05-07-18'	1 654.56
493034 - 2021 - 2021/015 D.I. ENTREE GARAGE /	1 007.00	493028 - 2021 - SINISTRE BRIS DE VITRE DU 13.07.2021 - KD20212457	974.69
493037 - 2021 - 2021/018 - D.E. /	1 875.20		
493039 - 2021 - 2021/020 - D.E.	385.61		
551 - Compte courant	102 306.32		
KREDBEBB BE57 7370 3113 6235	102 306.32		
202 857.64		202 857.64	

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Sous réserve d'explications sur les deux points suivants :

Vérifier les « Nettoyages Sinistres »

Vérifier les 3 factures achat de sel via JVDL

5. a. Etat des paiements des copropriétaires au 01/02/2024

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	85 581.59	83 930.83	7 873.24	0 222.28
4100841 - Copropriétaires C0841 -	3 363.48	4 561.77	0.00	1 198.29
4100847 - Copropriétaires C0847 -	0.00	1 147.38	0.00	1 147.38
4100849 - Copropriétaires C0849 -	2 888.47	2 828.47	60.00	0.00
4100851 - Copropriétaires C0851 -	785.01	1 027.00	0.00	241.99
4100852 - Copropriétaires C0852 -	3 647.23	2 463.04	1 184.19	0.00
4100853 - Copropriétaires C0853 -	3 964.71	3 870.39	94.32	0.00
4100854 - Copropriétaires C0854 -	4 361.18	4 180.00	181.18	0.00
4100856 - Copropriétaires C0856 -	6 677.76	6 387.86	289.90	0.00
4100857 - Copropriétaires C0857 -	10 002.00	8 939.26	1 062.74	0.00
4100858 - Copropriétaires C0858 -	0.00	1 130.40	0.00	1 130.40
4100865 - Copropriétaires C0865 -	8 399.86	8 400.06	0.00	0.20
4100866 - Copropriétaires C0866 -	8 714.19	7 675.37	1 038.82	0.00
4100867 - Copropriétaires C0867 -	10 471.13	9 651.62	819.51	0.00
4100868 - Copropriétaires C0868 -	6 802.49	7 058.28	0.00	255.79
4100871 - Copropriétaires C0871 -	661.29	524.75	136.54	0.00
4100873 - Copropriétaires C0873 -	603.90	590.90	13.00	0.00
4100877 - Copropriétaires C0877 -	0.00	487.06	0.00	487.06
4100879 - Copropriétaires C0879 -	0.00	13.00	0.00	13.00
4100880 - Copropriétaires C0880 -	2 456.00	1 663.76	792.24	0.00
4100882 - Copropriétaires C0882 -	339.29	358.29	0.00	19.00
4100892 - Copropriétaires C0892 -	0.00	162.94	0.00	162.94
4100893 - Copropriétaires C0893 -	0.00	278.51	0.00	278.51
4100894 - Copropriétaires C0894 -	281.52	0.00	281.52	0.00
4100895 - Copropriétaires C0895 -	0.00	1 287.72	0.00	1 287.72
4100896 - Copropriétaires C0896 -	8 145.17	6 301.95	1 843.22	0.00
4100902 - Copropriétaires C0902 -	3 216.91	3 140.85	76.06	0.00

b. Procédures de recouvrement au 01/02/2024

- ⇒ Rappel 1 = 17,20 €
- ⇒ Rappel 2 = 45,60 €
- ⇒ Dossier de recouvrement = 179,30 €

b. Délais de paiement pour les charges trimestriel & rappel

- ⇒ 30 jours

c. Intérêt de retard en cas de rappel & procédures de recouvrement

- ⇒ Taux légal

6. Rapport d'évaluation sur les contrats des fournisseurs réguliers (non soumis au vote)

<u>Banque :</u>	KBC Brussels
<u>Assurance Incendie :</u>	
Courtier :	Meuwèse & Gulbis
Compagnie Incendie :	Ethias 38166215
Compagnie Protection juridique :	ARAG 1780298
Compagnie RC Conseil de copropriété :	Vivium 320162519
<u>Ascenseur :</u>	
Entretien :	Kone
	Demande de 3 devis ascensoristes.
Contrôle Périodique & Analyse de Risque :	Socotec
Téléphone :	Proximus
<u>Entretien :</u>	
Commun :	Clean & Co
<u>Eau :</u>	Vivaqua
<u>Electricité:</u>	Engie
<u>Adoucisseur :</u>	Culligan
<u>Sel :</u>	Zouten Cassiman
<u>Porte de Garage :</u>	Kone
<u>Extracteur :</u>	VMA maintenance
<u>Gestion :</u>	GGG Real Estate
<u>Déchets :</u>	Bxl Propreté
<u>Electricité, parlophonie :</u>	AVL
<u>Incendie :</u>	Sicli

Le conseil de copropriété est mandaté pour accepter un des trois devis ascensoriste.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

7. Changement de fournisseurs réguliers

- Porte de garage (Kone vers All Access) **Suivant devis 323506**
- Ventilation (VMA...)

OK à l'unanimité pour l'installation de la fibre par Proximus dans les communs des bâtiments de l'ACP.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

8. Situation des sinistres en cours (non soumis au vote)

- 493... : Les divers sinistres de Elitis
- 493... : Mail du 12/01/2024, gouttière pas étanche (113)
- 493001 : KD20200933 solde facture CBJ
- 493023 : Luminaires solde factures
- 493028 : Bris de vitre 13072021 KD20212457 clôturé
- 493007 : RDC Solde 20% + tva facture réparation pour clôture
- 493022 : DE cloturer
- 493034 : Remplacement chape entrée parking trf en charge. Clôturé.
- 493037 : DE , **recu devis réparation à l'intérieur en 2021. Demande pour réparation terrasse faite.**
- 493039 : DE Solde en charge.
- 493043 : Débouchage avaloire en charge.
- 493044 : DE Rez 0.9 Trf en charge à
- 493045 : D.E. 1ER 2.3 CAMBRE 115 - ouvert
- 493046 : FISSURES 2EME - 2.8 TREILLE 22 - ouvert
- 493047 : D.E. CUISINE A0.06 VIA TERRASSE MME MOIJENS A2.6
- 493048 : D.E. PARKING VIA PASSAGE ENTRE LES 2 RUES - 09.01.2024 ouv
- 493049 : INFILTRATIONS MURS & PLAFONDS CAGE ESCALIERS TREILLE 34
- 493050 : INFILTRATIONS MURS & PLAFONDS CAGE ESCALIERS TREILLE 22
- 493... : **Hall du 103 Infiltration dans communs**
- 493... : **Appartement 0.7 Treil 30 faire détection**
- 493... : **Appartement de Treil 32, infiltration via terrasse de plantations arbres rupture étanchéité par jardinier, réparations faites mais pas ok.**

Demande de devis pour le nettoyage des terrasses toutes les années. (VBT)

9. Situation des litiges (non soumis au vote)

Montant total récupéré et versements revenant aux copropriétaires faits directement aux copropriétaires conformément au jugement. Solde versé au syndic. Groep Van Roey + 62.015,28€, solde immobilière +113.343,50€.

Reçu 95.344,33€ le 10/05/2023 sur fonds de réserve général (160000).

Solde sur comptes privés copropriétaires.

10. Budget prévisionnel – Proposition de 110.000€

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

11. Alimentation des fonds (vote 50% + 1)

a. Fonds de Roulement

- i) Actuel : 39 500 €
- ii) Calcul : $110\ 000\ € / 12 \times 5 = 46\ 000\ €$
- iii) Augmentation de 6 500 € suivant quotités
Avec le décompte des charges du Q1 2024.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

b. Fonds de réserve général

- i) Actuel : 148 063.32€
- ii) Charges annuelles :
 - Loi 18/06/2018 – minimum 5% - (Vote dérogation 4/5^{ième})
 - Calcul : $110\ 000\ € \times 5\% = 5\ 500\ €$ suivant quotités.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Q1 2024 : 5 000€
Q2 2024 : 5 000€
Q3 2024 : 5 000€
Q4 2024 : 5 000€

- iii) Travaux payés par le fonds de réserve

Audit de l'architecte Lesens voir point 15. Etat du bâtiment. (De 20 000 € à 25 000 €)

c. Fonds de réserve ascenseurs

- i) Actuel : 6 047,23€

12. Décharge à donner au Conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

13. Décharge à donner au Contrôleur aux comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Demande de devis pour un contrôleur externe.

Le conseil de copropriété est mandaté pour choisir un contrôleur externe.

14. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/

Travaux (majorité 2/3)

15. Etat du bâtiment

Façades, étanchéité Terrasse/garage/Toitures

Proposition d'un devis pour un audit complet du bâtiment par l'architecte Lesens.

Base de prix de 20 000€ à 25 000€. Voir mail du 23/01/2024.

La réalisation de cette mission repose sur les étapes suivantes

1. *Démarches auprès de l'urbanisme pour obtenir les plans de la situation de droit de l'immeuble*
2. *Inventaire des infiltrations par la visite de tous les lots concernés
Répertoriage sur plans*
3. *Recherche et identification des causes
Le cas échéant, pilotage de sondages
Au stade de cette étape, l'examen des ouvrages depuis une nacelle extérieure pourra s'avérer utile (à vérifier au terme des visites et premières recherches)*
4. *Rapport d'expertise*
 - a. *Proposition d'un programme des travaux*
 - b. *Estimation des coûts des travaux*
5. *Pilotage des mesures d'entretien ou des mesures conservatoires immédiates qui seraient décidées*

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Acceptation à l'unanimité de donner mandat à l'architecte Lesens pour l'audit complet de l'immeuble.

16. Mise en conformité du tubage (chaudières individuelles) report dernière AG.

Tubage choix du prestataire

TCI Project 08/12/2021

Chaleur Conception 29/03/2022

Chauffage Elaerts 24/01/2022

Chaudières privatives par colonne organisation entre les copropriétaires.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

L'AG mandate le conseil de copropriété pour prendre contact avec les sociétés de tubage.

17. Sécurité de l'immeuble point reporté de la précédente AG

Digicodes, caméras entrée parking et ou poubelles, gestion caméras dans local technique qui ?
, cout, possibilités. Bpost ? AVL ?

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Contacter AVL pour un point lumineux supplémentaire dans garage en urgence.

Devis pour digicodes par badges + temporisation

Devis pour placement des boites aux lettres en facade.

Devis pour installation de camera entrée garage et local poubelles.

Vérifier contrat avec Bxl Propreté et adapter si nécessaire.

18. Installations bornes électriques dans communs parking, nouvelles règles ?

- a. Visite pompiers, adaptation installation (**via sibelga**), assurance, compteurs électriques, autorégule des charges.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

19. Financement des différents travaux (point d'information) Mécanisme, financement.

Attente de l'audit de l'architecte Lesens.

Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/

Elections statutaires (vote 50%+1)

20. Commissaire aux comptes

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Demander devis auprès de contrôleurs professionnels externes.

21. Conseil de copropriété

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

22. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat 2 ans renouvelable chaque année

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

23. Adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018 report de l'AG précédente.

a. Adaptation de l'acte de base – Règlement d'Ordre Intérieur

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Report à l'AG suivante.

24. Fixation prochaine A.G.O. – 1^{ère} quinzaine d'octobre 2024

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

25. Installation d'un store banne sur terrasse de

– Lot A0.07 rue de Treille 30 RC + 1. **Les couleurs doivent être : gris anthracite ou blanc.** (Précédent accord donné à _____ lors de l'AG du 28/09/2021)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Demander à _____ s'il a reçu une autorisation pour l'installation de sa pergola. (qui, quand, avec quels normes à respecter, ...)

Un accord en AG doit être impérativement demandé pour ce genre d'installation.

Dans le cas contraire, l'enlèvement du dispositif installé sans accord sera exigé ainsi que la remise dans l'état d'origine des lieux

Fin de l'A.G.O. à 19H49

P.V. REDIGE EN A.G.O - Le 01.02.2024 à

12/02/2024 22H15

Le Syndic GGG Real Estate S.A.
Représenté par Carlos Rodriguez
Et Jimmy Plaschaert

Président(e) de l'A.G.

Copropriétaire	Lots	Quantités	Signature
Médiane Escalées	A 2.6, PARK 33	0004	
	A0.03, PARK 09	0004	
	A0.02, PARK 40	0004	
	A3.3, PARK 20	0004	
	A0.04, PARK 28	0004	
	A 2.5	0004	
	PARK 35	0004	
	A0.05	0004	
	A 2.10, PARK 03, PARK 04	0004	
	A0.10, PARK 38	0004	
	A 2.2, A 2.4, A0.01, A3.1, PARK 14, PARK 15, PARK 17, PARK 18	0004	
	A0.11, PARK 44	0004	
	A2.3, PARK 15, PARK 19	0004	
	A0.12, PARK 01	0004	
	A1.1, PARK 42	0004	
	A1.2, PARK 21	0004	

Copropriétaire	Lots	Quantités	Signature
	A4.1, PARK 23, PARK 24	0004	
	COMM A	0004	
TOTAL QUOTITÉS		0004	

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 22 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 599 parts.
6299.

Copropriétaire	Lots	Quotités	Signature
	PARK 29	0004 20,00	
	A 2.9	0004 140,00	
	PARK 36	0004 20,00	
	PARK 25, PARK 48	0004 40,00	
	A0.08, PARK 39	0004 200,00	
	A3.5, PARK 46	0004 170,00	
	A 2.8, PARK 34	0004 170,00	
	A1.4, PARK 45	0004 160,00	
	A 2.1, PARK 13	0004 240,00	
	COMM B	0004 305,00	
	A0.06	0004 240,00	
	PARK 10	0004 20,00	
	A3.5, PARK 22	0004 370,00	
	A 2.7, PARK 37	0004 330,00	
	PARK 02	0004 20,00	
	PARK 32	0004 20,00	

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 12/03/2024 À 18:00**

FAIT LE : 12/03/2024
IMMEUBLE : 0109 - VIEUX TILLEUL (0863.938.234)
 AVENUE DU BOIS DE LA CAMBRE 103-115
 1050 IXLLES

SA GGG REAL ESTATE
 RUE MARIE D'EPAGE, 1
 1180 UCCLE
 TEL. 023473324
 info@ggg-sa.be
 Num. IPI : 503 815 - 512 649

Compte-rendu		Lots		Quantités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration		
	A1.3, PARK 31	0004	300,00	<i>[Signature]</i>			
	PARK 07	0004	20,00				
	A0.13, PARK 06	0004	160,00				
	A3.4, PARK 26, PARK 27	0004	360,00				
	A0.08, PARK 41	0004	270,00				
	PARK 08, PARK 43	0004	40,00				
	A1.6	0004	140,00				
	A3.2, PARK 11, PARK 12	0004	300,00				
	A1.5, PARK 05	0004	150,00				
	A0.07, PARK 30	0004	260,00				
	PARK 47	0004	20,00				

