

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

ACP Louis Titz 10
Rue Louis Titz 10
1040 - Bruxelles
0847.495.928

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 27-06-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Louis Titz 10 » se sont réunis en assemblée générale, le 27-06-2023, « au Carpe Diem », Avenue de Tervueren 13 à 1040 Etterbeek.

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 : 10
Voix : 1000
Cop. présents : 9
Voix présentes : 900

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 12-06-2023 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)

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

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

2. Désignation du secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le Syndic est désigné en tant que secrétaire.

3. Comptes

3.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation des comptes arrêtés au 31/03/2023. Il est précisé que la comptabilité de l'ancien Syndic n'a pas encore été reçue, rendant la vérification des comptes impossible. L'approbation des comptes sera soumise lors de la prochaine AG.

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Compte tenu de ce qui précède, l'approbation du bilan sera soumise lors de la prochaine.

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée décide de reporter la décharge du syndic pour sa gestion jusqu'au 31/03/2023 à la prochaine AG.

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée décide de reporter la décharge du vérificateur aux comptes à la prochaine AG.

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle du syndic.

4. Echancier des contrats

- Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic sur l'électricité
- Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété 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. La crise énergétique ne permettant plus d'obtenir de contrat fixe, le contrat-cadre bénéficie donc d'un taux variable mais avec une option pour repasser au contrat fixe quand ce sera possible. Nous constatons qu'actuellement les prix du marché sont en baisse (à l'exception du mois de décembre en raison des températures hivernales et donc de la demande), mais que les prix sont encore nettement supérieurs à la normale.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, marque son accord sur le principe du contrat cadré négocié par le Syndic et donne mandat pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété en tenant le Conseil de copropriété informé le cas échéant.

5. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes article 3.91 (anc. article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Monsieur Tricot en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

6. Renouvellement des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Madame Walsh, Madame Van Raemdonck et Monsieur Estour. L'Assemblée Générale encourage la tenue de réunions de Conseil de copropriété afin d'améliorer la communication.

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

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, confirme la reconduction du mandat de la Spri Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

8. Façade arrière

8.a Régularisation urbanistique

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Dans le cadre du dossier de régularisation de la façade arrière, l'architecte Seker a renvoyé le dossier auprès de l'urbanisme qui a renvoyé un avis de dossier incomplet. En effet, les terrasses des lots 2D et 3G ont été fermées sans permis. L'architecte est dans l'attente de documents de la part des propriétaires pouvant prouver que ces transformations datent d'avant 2000. Monsieur Seker fait un compte rendu à l'Assemblée Générale.

8.b Réfection de la façade arrière

Majorité : 2/3 + 1 Voix.

Décision

Après régularisation, il est proposé de donner mandat au Conseil de copropriété afin de désigner un architecte pour établir un cahier de charges pour la réfection de la façade arrière, balcons compris. L'architecte Jacquemin a remis une offre pour un montant de 2.420, -€ TVAC pour la première phase, et un montant de 4.840, -€ TVAC pour le suivi et réception du chantier. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de donner mandat au Conseil de copropriété avec Madame Goiset pour choisir l'architecte sur base de 3 offres et d'un budget maximum de 8.000, -€ TVAC pour les deux phases mais de passer commande uniquement pour la phase 1. Les frais seront financés par le fonds de réserve.

9. Dossier ascenseur

Majorité : 2/3.

Décision

Suite à une réunion en présence de Monsieur Vanbelle, du Syndic, du Conseil de copropriété et Monsieur Marquet, nous avons pu trouver un terrain d'entente pour avancer dans le dossier. Monsieur Vanbelle s'est engagé à repeindre les portes d'entrée des appartements du rez-de-chaussée ainsi que de trouver une solution pour le granito à refaire sous la taule "marchepied" devant la porte d'ascenseur du rez-de-chaussée. Ne parvenant pas à trouver un fournisseur, Monsieur Vanbelle propose de placer une plaque stratifié pleine très résistante. L'assemblée décide de demander à l'ascensoriste s'il existe une solution d'imitation de granito ou granito. Le Syndic enverra un rappel pour la réparation du plafonnier décroché de la cabine.

10. Eclairage des communs

Les travaux réalisés par LMS Concept sont terminés, il reste la réception électrique prévue pour le 27/07. L'assemblée est invitée à transmettre ses éventuels commentaires sur les travaux réalisés :

- Les détecteurs des étages sont trop sensibles, il est possible que les lumières se déclenchent entre-elles ?
- Le détecteur de l'entrée n'est pas assez sensible/mal réglé
- Il manque des caches dans le couloir d'entrée
- La question de la minuterie des caves sera vérifiée (si compris dans l'offre)

11. Mérule dans les caves

La société Rentokil est intervenue dans les caves afin de traiter la mérule. Il reste la problématique de la cave de Mr Simon. Le Syndic a également introduit un sinistre auprès du courtier de la copropriété, et attend de savoir si le cas de mérule est couvert. Une expertise dans ce sens aura lieu le 05/07 à 11h. L'accès aux caves est indispensable pour le bon déroulement de l'expertise. Le Syndic fera intervenir un serrurier à frais privatifs pour la cave de Monsieur Simon.

12. Mise en conformité des statuts

Décision

Le dernier procès-verbal fait état d'un projet qui doit encore être modifié/complété par Monsieur Arquin. L'assemblée générale est invitée à transmettre ses remarques afin que le Syndic puisse avancer dans le dossier. Le Syndic retransmettra le projet à tous les copropriétaires qui seront invités à transmettre leurs remarques avant le 31 octobre 2023. Le Syndic transmettra les éventuelles remarques au bureau ejuris afin de mettre le projet à jour et la prochaine Assemblée Générale statuera son approbation.

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

13.a. Le fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 12.326,34 €. Il avère que celui-ci est suffisant.

13.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 20.767,54 €

L'assemblée générale décide de l'alimenter à hauteur de 3.000, -€ par trimestre. Le Syndic rattrapera également les 1.500, € des deux derniers trimestres de l'exercice précédent.

14. Approbation du budget prévisionnel des charges courants du nouvel exercice

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 26.000, -€ pour le nouvel exercice.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à Bruxelles, le 27 juin 2023. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



