

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 17-06-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Louis Titz 10 » se sont réunis en assemblée générale, le 17-06-2024, « 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 31-05-2024 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

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, désigne Monsieur Estour en tant que président.

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 arrêté au 31/03/2024

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'approuver les comptes arrêtés au 31/03/2024. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision de la dernière assemblée générale.

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'approuver le bilan au 31/03/2024.

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'accorder au syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/03/2024.

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

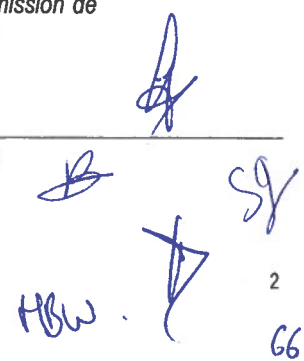
L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'accorder au vérificateur aux comptes le quitus pour sa mission de contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

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 - Energies

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

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

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

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

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

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 n'ayant plus permis d'obtenir de contrat fixe pendant un certain temps, le contrat-cadre est passé à un taux variable. A ce stade le Syndic n'a pas jugé opportun de bloquer les prix qui restent variables.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires décide de confirmer le mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété en tenant le conseil de copropriété informé.

5. Désignation 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 des copropriétaires, décide de désigner Monsieur Marquet en qualité de vérificateur aux comptes. Monsieur Marquet demande de pouvoir recevoir les documents en excel.

6. Désignation des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de désigner Monsieur Estour, Madame Walsh et Madame Van Raemdonck en tant que membres du Conseil de copropriété.

7. Mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

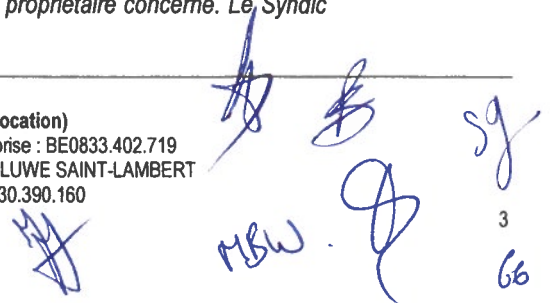
Décision

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, décide de renouveler le mandat la société Paul Urbain Gestion Immobilière sis avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

8. Façade arrière

8.a. Régularisation de la façade

La commune n'ayant pas accepté les éléments de preuves concernant la fermeture du balcon de l'appartement 3G avant l'année 2000, le dossier a été réintroduit sans cette régularisation qui reste à charge du propriétaire concerné. Le Syndic attend la décision de l'urbanisme sur le reste du dossier.



8.b. Présentation des offres pour la rénovation de la façade arrière et des deux pignons

Le Syndic rappelle les offres des sociétés MF Contractors, Vimar et AV Façade pour des montants respectifs de 154.572,59 € TVAC, 208.463,33 € TVAC et 233.027,01 € TVAC. Pour rappel, les travaux peuvent faire l'objet de primes pour un montant d'environ 73.241,66 €. Un supplément de 18.409,66 € TVAC est estimé pour une peinture de protection contre les mousses. Concernant les seuils en pierre bleue (pour les portes fenêtres), il s'agit de pierres bleues belge, des carrières du Hainaut. Madame Goiset demande à ce que l'auvent du rez-de-chaussée qui sera enlevé soit remplacé dans le cadre des travaux. Il est rappelé qu'un accès au rez-de-chaussée sera nécessaire lors du montage/démontage de l'échafaudage.

8.c. Accord de principe et choix de l'entreprise

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, marque son accord de principe pour la réalisation des travaux.

L'assemblée, à l'exception de Madame Henrard (100 quotités), décide de confier ceux-ci à l'entreprise MF Contractors pour un montant de 190.000, -€ TVAC, en ce compris 10% d'imprévu et la peinture de protection anti-mousse.

8.d. Planning et financement

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer les travaux par fonds propre par un premier appel de 30% du montant des travaux à la date du 15/09/2024. Le Syndic procédera à un deuxième appel exceptionnel de 40% à la date du 15/03/2025 et le solde de 30% à la date du 15/08/2025. Il sera demandé de fixer le planning après les congés du bâtiment 2025.

8.e. Mandat à l'architecte Monsieur Jacquemin

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de confirmer le mandat à Monsieur Jacquemin pour le suivi et réception du chantier pour un montant de 4.840, -€ TVAC conformément à l'offre transmise.

8.f. Accord sur les honoraires complémentaires du Syndic

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, marque son accord sur les honoraires forfaitaires du Syndic pour ses prestations exceptionnelles pour le suivi du dossier d'un montant de 1.500, -€.

8.g. Mandat au Syndic pour l'introduction du dossier Prime

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires décide de donner mandat au Syndic pour l'introduction du dossier Primes auprès de Renolution à la clôture du chantier.

9. Dossier ascenseur

Pour rappel, 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. Malgré le contact avec plusieurs fournisseurs, aucun d'entre-eux n'a accepté de refaire le granito. Le Syndic a cependant rencontré récemment un fournisseur qui pourrait débloquer la situation.

10. Mise en conformité des statuts

Majorité : 2/3.

Décision

Le projet d'acte de base a été transmis à tous les copropriétaires et les remarques ont été adaptées par l'avocat en charge du dossier.

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'interdire d'entreposer des objets sur les appuis de fenêtre extérieurs pour des raisons de sécurité.

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, décide de modifier la charge de déneigement des trottoirs actuellement imputée aux propriétaires du rez-de-chaussée afin de la mettre à charge de la copropriété de manière générale.

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires approuve le projet et donne mandat au Syndic pour procéder à l'enregistrement pour le compte de la copropriété.

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

11.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 fond de roulement de la copropriété est de 12.326,34 €. Il s'avère que celui-ci est suffisant.

11.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 28.792,95 €

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 3.000, -€ par trimestre.

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

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation à l'unanimité du budget prévisionnel des charges fixé à 28.000, -€ pour le nouvel exercice.

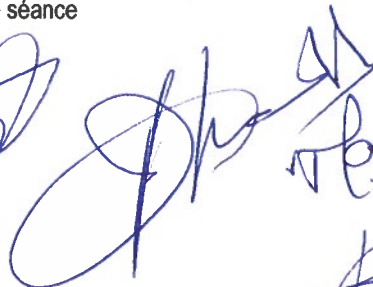
L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h05.

Fait à Bruxelles, le 17 juin 2024. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.



G. MARQUET

Président de séance



Ray B waton

