

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97
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 19-06-2025

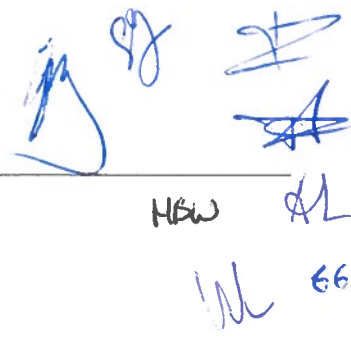
Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Louis Titz 10 » se sont réunis en assemblée générale, le 19-06-2025, « dans la chambre de bonnes commune », Rue Louis Titz 10 (dernier étage) à 1040 Bruxelles.

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

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 02-06-2025 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 :



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, several smaller signatures in the middle, and initials 'HBW', 'AL', and 'ML 66' on the right.

1. Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Mr 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 à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/03/2025. 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 sera envoyé avec le PV. Le vérificateur aux comptes demande au Syndic de faire correspondre les montants du fonds de roulement avec le compte courant et le fonds de réserve avec le compte épargne.

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/03/2025.

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/03/2025.

SJ

F

GM

NBW dh

W 2

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

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

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

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 31/03/2025.

4. Echancier des contrats

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

Majorité : 50% + 1 Voix.

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. Depuis le 01/01/2025, le contrat cadre est passé chez ENGIE.

Décision

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 en tenant le conseil de copropriété informé

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

5. Désignation du commissaire aux comptes, 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 Marquet en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

6. Désignation des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat aux membres du conseil de copropriété, à savoir : Monsieur Estour, Madame Walsh et Monsieur Tricot.

7. Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de 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.

8. Façade arrière

Majorité : 2/3.

Pour rappel, l'AG du 17/06/2024 a confirmé les travaux auprès de la société MF Contractors pour un montant de 190.000, -€ TVAC en ce compris 10% d'imprévu et la peinture de protection anti-mousse. Le Syndic a déjà effectué les deux premiers appels de fonds, le dernier appel devant être fait pour le 15/08/2025 pour le solde de 30%. Un acompte a déjà été versé à la société et un contrat d'entreprise signé. Le planning définitif doit être communiqué. Le Syndic a également demandé des offres pour souscrire à une TRC et une couverture PJ des travaux. L'offre TRC n'a pas été reçue, mais pour la PJ le montant est de 341,84 € (à majorer de 9,25% + 3€ de frais de gestion) pour la formule de base ou de 444,39 € (à majorer de 9,25% + 3€ de frais de gestion) pour la formule étendue.

PM *SY* *R*

MW
W *AK*



Qui est couvert ?

- L'Association des copropriétaires du bâtiment désigné aux conditions particulières et les membres de son Conseil de copropriété dans le cadre de leurs fonctions au sein du Conseil
 - Les propriétaires de parties privatives au sein de la copropriété assurée. Ceux-ci ne sont toutefois couverts que pour les matières assurées mentionnées ci-après (recours civil - article 3.1), et - après incendie et dégâts connexes - article 3.4.1 et 3.4.2 et dans les limites qui y sont mentionnées

	Plafond d'intervention	Délai d'attente	Etendue territoriale	Franchise	Minimum Litigeux
Incendie	500 000 €	Aucun	Europe + Méditerranée	0 €	0 €
Débris de vitre	500 000 €	Aucun	Europe + Méditerranée	0 €	0 €
Débris de verre	500 000 €	Aucun	Europe + Méditerranée	0 €	0 €
Après incendie et débris de vitre	500 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €
Contrats professionnels et d'ordre métier	40 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €
Droit d'usage, jouissance, etc.	30 000 €	3 mois	Belgique	0 €	0 €
Droit d'usufruit	40 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €
Droit de fructu	40 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €
Incapacité des tiers	30 000 €	Aucun	Europe + Méditerranée	0 €	0 €
Assistance décès/invalidité	40 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €
Cautionnement	30 000 €	Aucun	Europe + Méditerranée	0 €	0 €
Frais de location	10 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €
Etat des lieux avant travaux	10 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €
Assistance "recouvrement de sommes"	40 000 €	3 mois	Belgique	0 €	0 €
Assistance "autres contrats d'assurances"	40 000 €	Aucun	Belgique	0 €	0 €

L'Etat des conditions, options et exclusions applicables au quel que soit le montant déclaré

La prime tient compte du nombre d'unités existantes dans la copropriété

	jusqu'à 10 unités	de 11 à 20 unités	à partir de 21 unités
--	-------------------	-------------------	-----------------------

Le taux se base sur le capital assuré du bâtiment dans le contrat (incluant l'indemnisation suivant l'EEF)

Taux sur base du capital assuré	0,10 %^{pro}	0,08 %^{pro}	0,07 %^{pro}
Prime minimale (taxes et frais compris)	173,18 €	343,36 €	513,53 €
Prime minimale (taxes et frais compris)	244,08 €	485,17 €	726,25 €

Unité = appartement, commerce, bureau.
 A ne pas prendre en compte dans le calcul des unités : garage, cave, parking
 Les primes minimales indiquées sont toutes taxes et frais de gestion (3 €) inclus.
 Fractionnement de la prime (gratuit) : Semestriel - Trimestriel - Mensuel via domiciliation bancaire.

Les primes calculées en "tout-milieu" doivent être majorées des taxes (0,25%) et frais de gestion (2 €).

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de souscrire à la formule étendue de la PJ pour un montant de 444,39 € (à majorer de 9,25% + 3€ de frais de gestion). En ce qui concerne la TRC, un mandat est donné au Conseil de copropriété pour valider l'offre qui sera reçue par le Syndic. Il est précisé qu'en cas de dommage au niveau du privatif inférieur au niveau de la franchise de la TRC, le montant devra être pris en charge par la copropriété. Les contrats seront transmis aux copropriétaires. Le Syndic verra avec l'architecte pour le supplément éventuel afin que les seuils de portes et de fenêtres soient en pierre bleue et refacturés au besoin privativement. Il est rappelé que le haut-vent chez Mme Goiset sera remplacé.

[Handwritten signatures]

MAS W dh

9. Dossier ascenseur

Majorité : 50% + 1 Voix.

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.

Le Syndic a pu obtenir une offre de 900, -€ HTVA pour le granito et l'a transmise à l'ascensoriste qui n'a pas réagi. Un rappel lui a été adressé. Un solde de 7.595,83 € est toujours dû à l'ascensoriste pour le solde des travaux.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de demander au Syndic de négocier avec l'ascensoriste en déduisant les 900, -€ HTVA pour le granito, le montant facturé pour la réparation de la dalle (pour mémoire d'environ 2.500, -€) ainsi que la remise en peinture des portes du rez-de-chaussée afin de libérer un solde de 2.000, -€ jusqu'à un maximum de 3.000, -€ pour solde de tout compte.

10. Mise en conformité incendie

Majorité : 2/3.

Le Syndic a demandé une offre à la société CEPPI pour une mise en conformité incendie du bâtiment, incluant les extincteurs, les blocs de secours et les pictogrammes. Par ailleurs, il est rappelé que les appartements doivent être équipés de détecteurs de fumée. Le détail de l'offre est comme suit :

- Eclairage de secours : 1.416, -€ HTVA
- Pictogrammes : 345, -€ HTVA
- Extincteurs Mousse 6L : 810, -€ HTVA
- 2 portes RF 30' au sous-sol : 1.730, -€ HTVA
- Détection incendie : 3.081,75 € HTVA

Le montant total s'élève à 7.382,75 € HTVA.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de placer des éclairages de secours, les pictogrammes nécessaires, les extincteurs et les 2 portes RF pour un budget de 4.559,06 € TVAC. Le Syndic demandera deux offres complémentaires et l'assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour valider la commande sur base des 3 devis. Les frais seront financés via le remboursement de l'assurance pour le sinistre méréule, et le solde par le fonds de réserve.

Handwritten signatures and initials:
JH, Sg, P, H, M, Ah, 6/6

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

11a. 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 -€. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

11b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 125.605,64 €. Il est rappelé qu'un appel de fonds exceptionnel de 57.000, -€ sera appelé en date du 15/08/2025 pour le financement de l'appel des travaux de la façade arrière.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 3.000, -€ par trimestre sur le prochain exercice.

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

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 19.202, -€ pour le nouvel exercice.

13. Questions divers

- La détection de l'éclairage entre le rez et le 1^{er} étage sera investigué.
- Le Syndic vérifiera s'il y a eu passage de Kanalis et pour la mise en place d'un contrat d'entretien le cas échéant.
- Il est demandé aux occupants de veiller au respect de la propreté des communs.
- Il est demandé à Monsieur et Madame Van Raemdonck de remettre en ordre leur porte d'entrée.

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

Fait à BRUXELLES, le 19 juin 2025. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance