

ACP GAMMA– BCE 0832 991 062

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 mars 2024

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 10 copropriétaires.
Sont représentés : 2 copropriétaires.
Soit un total de : 12 copropriétaires sur 41 réunissant 306 quotités sur 1000.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

Monsieur Meganck est élu Président de séance à l'unanimité.
Madame Nancy Galland et Monsieur Di Marco, Imhotep Consult, assurera le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le Conseil de copropriété fait état de son rapport et évoque les points suivants :

Le point principal de cette année est les travaux de toiture-terrasse et pignon.
Les travaux ont pris plus de temps que prévu.
Il faut vérifier que le nettoyage de fin de chantier soit prévu après enlèvement des échafaudages.

4. Approbation des comptes 2022 et 2023

Les comptes ont été vérifiés par Madame Paques qui propose de les approuver.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes 2022 et 2023.

5. Approbation du budget 2024 (charges courantes et fonds de réserve)

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 72 000 € était joint lors de l'envoi de la convocation.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget 2024 des charges courantes pour un montant de 72 000 €.

b) Contribution au fonds de réserve :

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas appeler de fonds de réserve cette année outre les appels de fonds votés au point 10.

6. Décharges

a. **Au Syndic**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

b. **Au Conseil de Copropriété**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

c. **Au Commissaire aux comptes**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.



7. Nominations

a. Du Syndic

La société IMHOTEP CONSULT est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Sprl IMHOTEP CONSULT pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire.

b. Du Conseil de Copropriété

Sont candidats au Conseil de Copropriété :

☐ Membre : Madame Gigot, rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Gigot en tant que Membre.

☐ Membre : Monsieur Meganck, rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Meganck en tant que Membre.

☐ Membre : Madame Frédérique Paque, rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Paque en tant que Membre.

En conséquence le Conseil de Copropriété de la résidence GAMMA se compose comme suit :

- Madame Gigot
- Monsieur Meganck
- Madame Paque

c. Du Commissaire aux comptes

☐ Commissaire aux comptes : Madame Paques, éligible

A l'unanimité, l'Assemblée Générale mandate Madame Paques comme Commissaire aux comptes.

8. Evaluation des contrats de fourniture et mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

- Fournisseurs sous contrats

Les fournisseurs avec lesquels la copropriété dispose d'un contrat récurrent sont les suivants : Imhotep Consult, Eurobrokers, Vivaqua, Total, Caloribel, Ansul, Home Cleaning Services, Liftinc, SGS, Maldex.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

L'Assemblée Générale demande de challenger la société de nettoyage en la mettant en concurrence.

L'Assemblée Générale demande de vérifier que l'entretien des extincteurs se fait bien.

- Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

9. Renouvellement mandat au Conseil de copropriété pour réaliser de petits travaux de maintenance dans la limite d'un montant de 6 000 €

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit ce mandat.

10. Rénovation terrasse-toiture et isolation du pignon droit – Informations sur les travaux

L'assemblée générale avait donné mandat au Conseil de Copropriété pour faire choix du fournisseur final à la réception des contre-devis.

La firme Vimar a été choisie pour réaliser ces travaux.

La fin de travaux est prévue pour la semaine du 29 avril.

La coupole du toit avait été placée par Vimar ; L'Assemblée Générale demande de vérifier l'ouverture/fermeture de la coupole.

Suite au vote validé par la majorité requise, l'ACP acte la décision de faire exécuter les travaux suivants : isolation et couverture des terrasses-toitures de l'immeuble ainsi que le pignon droit.

Le devis validé par l'ACP pour ces travaux de l'entreprise Vimar. Tous les copropriétaires donnent l'accord à l'introduction d'une demande de prime liée à ces travaux, soit la Prime RENOLUTION (E2, E3 et E4).

L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.

L'ACP donne ainsi mandat à Madame Galland afin d'entamer les démarches nécessaires quant à la demande de prime et confirme le numéro de compte bancaire de la Copropriété : n° BE91 3631 2118 5776 sur lequel doit intervenir le paiement de la prime. La copropriété décide de garder le montant de la prime sur le fond de réserve.

11. Bac à fleur dans le hall d'entrée

Afin d'éviter les dépôts d'immondices dans le hall d'entrée, le Conseil de Copropriété propose le placement d'un bac à plantes (assez lourd et encombrant pour qu'on ne le vole pas).

Le Conseil de Copropriété propose de mettre ce bac eux-mêmes.

Le bac peut être rempli avec de simples billes blanches/galets de Brico et y ajouter de fausses plantes Ikea pour éviter tout entretien.

Il faudra juste poser le bac sur 4 briques pour laisser un espace de ventilation pour le local gaz en dessous.

On tournerait autour d'un budget de 800€ tout compris.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au Conseil pour mettre en place ce bac à plantes avec un budget maximum de 1.000€.

12. Parking rez-de-chaussée – dette Immo 2000 – Utilisation de l'espace

La société IMMO 2000 déclare ne plus être propriétaire de parking suite à sa dernière vente.

Le syndic a toujours le parking n° 7, situé au rez-de-chaussée, qui n'a pas été vendu dans leur patrimoine.

Le syndic a vérifié au cadastre et ce parking n° 7 n'existe pas et ces 3 quotités appartiennent donc à la copropriété.

Actuellement leur dette s'élève à 613,95 €. Ces frais seront donc pris en charge par la copropriété.

La société propriétaire du rez-de-chaussée s'est par ailleurs déclarée propriétaire des 6 emplacements au rez-de-chaussée mais pas de cette espace.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'utiliser cet emplacement pour y placer éventuellement un abri-vélo avec des attaches-vélos et donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider cet aménagement.

A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide que ces frais seront pris en charge par l'ensemble de la copropriété (Votre contre : Mme Van Ham-Meert, Mme Melot).

13. Espace pour rangement vélos

Voir point 12.

Le Syndic a reçu la proposition suivante de Monsieur Nicolas :

« Je suis le nouveau propriétaire de l'emplacement de Parking P21 - rue César Franck 33-35 à 1050 Ixelles.

Dans les points de l'AG du 12 mars, ma proposition s'insère dans le point 13, emplacement vélos.

Mon Parking P21 se situe contre un mur.

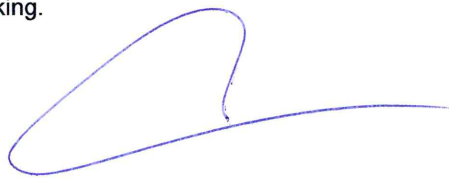
Je propose à la copropriété, si elle le désire, de racheter mon emplacement de Parking pour y créer jusqu'à 8 emplacements de vélo à louer.

En effet, comme à l'entrée du parking, il y a 2-3 vélos suspendus. Il serait possible de faire de même dans mon emplacement de Parking, sur les 2 côtés (le côté sans mur devrait être construit).

Je propose un prix d'achat de 19.500€.

S'il y a 8 emplacements de vélo à louer, cela peut devenir un investissement intéressant pour la copropriété».

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne désire pas acheter ce parking.



14. Châssis fenêtre façade avant et arrière – Choix du matériel + rappel RAL obligatoire

L'Assemblée Générale rappelle ces 3 règles importantes :

- Châssis en Aluminium
- Couleur extérieure des châssis en gris anodisé
- Largeur des châssis : nouveaux dormants plus larges que les anciens pour une éventuelle isolation de la façade

15. Bornes de recharge voitures électriques dans garage

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de Madame Joseph.

Pour information : les frais d'installation et d'utilisation sont à la charge de la personne qui en fait la demande et qui en a l'usage. La borne doit être raccordée au compteur électrique du copropriétaire qui l'utilisera.

Si un copropriétaire désire installer une borne de recharge dans le garage ou sur le parking de la copropriété, ou qu'il doit faire un raccordement dans les parties communes, il doit demander au syndic de la copropriété à ce que cette question soit mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Il doit envoyer au syndic une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée au moins 2 mois avant le début des travaux. Le point est débattu et soumis aux votes. Une majorité des 2/3 est nécessaire pour qu'il soit approuvée. Si la borne est pour lui-seul, il choisira ensuite le modèle et la marque. Si la borne doit être partagée, la marque, le modèle et le fournisseur d'électricité doivent être choisis par l'ensemble des copropriétaires durant l'AG.

Certaines **règles de sécurité applicables à l'installation des points de recharge**:

- La borne de recharge doit être installée sur une surface non combustible ou résistante au feu.
- La recharge d'un véhicule doit être effectuée sur les points de recharge prévus à cet effet.
- Les installations électriques doivent avoir une capacité suffisante pour charger les véhicules et doivent être contrôlées par un organisme agréé RGIE.
- Les points de recharge doivent pouvoir être équipés d'une protection physique ou être placés suffisamment haut pour éviter tout dommage potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

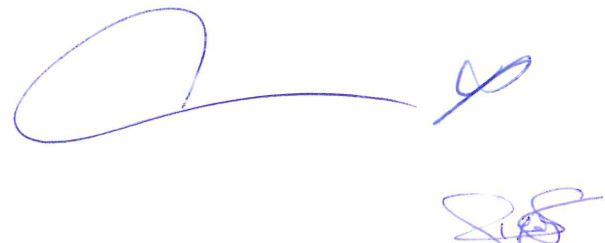
Dans les **parkings couverts**, les **réglementations supplémentaires** suivantes sont d'application:

- L'utilisation de bornes de recharge rapide, c'est-à-dire toute borne de recharge d'une capacité supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, après consultation des pompiers.
- Sauf dérogation du permis d'environnement, y compris en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé à chaque entrée du parking afin qu'en cas d'incendie ou d'incident, tous les points de charge puissent être fermés.
- Si le parking souterrain est équipé d'un système de détection automatique d'incendie, l'alimentation électrique des points de charge doit être coupée automatiquement en cas de détection d'un incendie.
- Les zones de recharge doivent être équipées d'un système de ventilation qui rafraîchit l'air du parking toutes les 3 heures.
- Un plan à échelle claire indiquant l'emplacement des points de recharge doit être affiché de manière visible à l'entrée et à la sortie du parking

Vu l'absence du demandeur, ce point n'est pas débattu. Il est rappelé qu'il existe de nombreux points de recharge dans la rue.

16. Protection de la descente vers le garage

La firme Blanc Nuage va revenir refixer la protection qu'ils avaient posé.



17. Rénovation des terrasses du premier étage

A la demande de Monsieur Delporte :

L'Assemblée propose de faire passer l'architecte pour vérifier l'étanchéité de la terrasse de Mr Delporte lors de la prochaine réunion de chantier.

Généralement, les revêtements des terrasses sont privatives.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de copropriété pour examiner cette problématique.

Informations :

- Nettoyage de garage : Dans le contrat d'entretien il est noté que le nettoyage de garage est prévu. Les garages sont très sales. Il est demandé de voir avec la firme de nettoyage s'ils réalisent ce travail.

