

, le 17 mai 2024

ACP LES MENESTRELS (N. Entr. : BE0831.328.206)
Avenue des Missionnaires, 39-41
1070 Anderlecht
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 06 Mai 2024

Suivant la liste de présences signées, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	26	sur 72	36.11 %	4143.00
Copropriétaires représentés	12	sur 72	16.67 %	1617.00
Copropriétaires absents	34	sur 72	47.22 %	4240.00
Totaux	72	sur 72	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		38	52.78 %	
AG valide en quotités		5760.00	57.60 %	

Le 06 Mai 2024 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Contrôle de la présence, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée Générale.

Le 06 Mai 2024 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

2. Nomination du président (majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir :

2. Nomination du président (majorité absolue).	Oui	5 760.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	5 760.00	-	
	Abstention / Absents	4 240.00	-	

NON

ABSTENTION / ABSENTS

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic d'Immeubles. (pour info).

explique oralement le rapport du Syndic

Pour information, les quatre PV pour les réunions tenues avec le Conseil de Copropriété ont été envoyés dans la convocation de l'assemblée tenue à ce jour.

Les membres du Conseil n'ont fait aucune objection et confirme le rapport donné par le Syndic.

L'assemblée a pris acte.

4. Contrat de livraisons régulières (art. 3.89/5 12°) :

4.1. Décision sur le changement de fournisseur (majorité absolue).

L'assemblée décide de maintenir ses contrats en cours

4.1. Décision sur le changement de fournisseur (majorité absolue).	Oui	188.00	3.26 %	Majorité absolue
	Non	5 572.00	96.74 %	
	Voix exprimées	5 760.00	-	
	Abstention / Absents	4 240.00	-	

NON	
ABSTENTION / ABSENTS	

5. Dossiers de litiges :

5.1. Rapport sur l'état d'avancement des litiges relatifs aux coûts de la copropriété.

informe à la copropriété que le dossier respecte le plan de paiement fixé avec le service de recouvrement du Syndic.

A défaut de paiement le dossier sera transmis à l'avocat.

L'assemblée prend acte.

5.2. Rapport sur les procédures judiciaires en cours.

en charge du dossier de explique à la copropriété l'état d'avancement du dossier et confirme que le dossier est suivi de très près et dès réception de nouveaux éléments, elle en informera le Syndic.

Concernant le dossier de l'avocat a pris contact avec le notaire de la succession pour récupérer les arriérés de paiements

6. Comptes

6.1. Relevé de compte (pour information)

6.2. Rapport du commissaire aux comptes. Appendice. (pour info).

présente en approfondi son rapport des comptes à l'assemblée.

félicite le travail du Syndic (remise de rapport à temps, tous les éléments demandés reçus, le travail de la comptabilité)

Pour information, la comptable a envoyé le rapport du commissaire aux comptes à tous les copropriétaires dès réception du rapport de avant la tenue de l'assemblée générale actuelle.

termine par expliquer les conclusions émises dans le rapport en soulignant la nécessité d'effectuer des efforts pour envoyer l'ensemble des documents en même temps et pour régler le poids du passé au niveau de la comptabilité, notamment en ce qui concerne le compte d'attente.

invite l'assemblée a approuver les comptes.

L'assemblée prend acte

6.3. Apurement des comptes et du bilan au 06/05/2024 pour la période du 01/01/23 au 31/12/23. Appendice. (Vote à la majorité absolue).

6.3. Apurement des comptes et du bilan au 06/05/2024 pour la période du 01/01/23 au 31/12/23. Appendice. (Vote à la majorité absolue)	Oui	5 760.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 760.00	-	
	Abstention / Absents	4 240.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Décharges

7.1. Au Syndic (Majorité absolue des voix).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2023 au 31/12/2023

7.1. Au Syndic (Majorité absolue des voix).	Oui	4 123.00	76.15 %	Majorité absolue
	Non	1 291.00	23.85 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 414.00	-	
	Abstention / Absents	4 586.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.2. Au commissaire aux comptes (majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes externe [REDACTED] pour l'exercice de sa mission du 01/01/2023 au 31/12/2023

7.2. Au commissaire aux comptes (majorité absolue).	Oui	5 579.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 579.00	-	
	Abstention / Absents	4 421.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.3. Au Conseil de Copropriété (Majorité Absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission du 01/01/2023 au 31/12/2023

7.3. Au Conseil de Copropriété (Majorité Absolue).	Oui	5 579.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 579.00	-	
	Abstention / Absents	4 421.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Présentation des 2 nouveaux candidats au poste de Syndic

8.1. Heymans (offre en annexe)

Le syndic Heymans ne s'est pas présenté à l'assemblée générale du jour car elle a décliné son offre.

Le point n'a pas été soumis au vote.

8.2. Homeland (offre en annexe)

Le responsable du Syndic Homeland a effectué sa présentation.

L'assemblée a pris acte.

8.3. Renouvellement du mandat de Syndic OP Bruxelles/Wallonie. (Voir contrat en annexe) (Majorité absolue)

Aux vues de la gestion technique et comptable respectée, [REDACTED] ont émis quelques remarques supplémentaires pour garder la gestion de la résidence et concernant la gestion du Syndic OP.

L'assemblée a pris acte.

9. Nomination d'un nouveau syndic qui prendra court à effet immédiat (au jour de l'assemblée générale)

9.1. Heymans

Le point n'a pas été soumis au vote

9.1. Heymans	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 170.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 170.00	-	
	Abstention / Absents	8 830.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS				

9.2. Homeland

L'assemblée approuve l'offre du nouveau Syndic Homeland.

Le mandat du syndic Homeland débutera le 01 juin 2024.

9.2. Homeland	Oui	3 264.00	66.59 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 638.00	33.41 %	
	Voix exprimées	4 902.00	-	
	Abstention / Absents	5 098.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.3. Office des Propriétaires.

L'assemblée décide ne pas reconduire le mandat du Syndic OP

Le mandat du Syndic OP prendra fin le 31/05/2024 (inclus)

9.3. Office des Propriétaires	Oui	1 708.00	37.66 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	2 827.00	62.34 %	
	Voix exprimées	4 535.00	-	
	Abstention / Absents	5 465.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat avec le Syndic choisit au point 9. (majorité des 2/3 des voix)

10. Mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat avec le Syndic choisit au point 9. (majorité des 2/3 des voix)	Oui	5 414.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 414.00	-	
	Abstention / Absents	4 586.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Piloter la transition énergétique

11.1 Obligations légales : Certificateur & Audit PEB : Explication de la problématique énergétique. Stratégie de rénovation - budget et financement des travaux - ordonnance du Parlement bruxellois du 24/03/24. Voir l'annexe. (Pour info).

communique toutes les nouvelles informations sur le PEB dans la région de Bruxelles-Capitale.

Une documentation informative a été communiqué aux copropriétaires par le Syndic à ce sujet.

L'assemblée prend acte.

11.2 Décision de confier à Easy Primes la réalisation d'un audit PEB pour un montant de 350 €HT TVA par appartement. (Vote à la majorité absolue)

informe à l'assemblée que la société Easy prime est une certificateur qui peut être contacté en cas d'approbation du point pour effectuer les travaux en sens .

L'assemblée prend acte

11.2 Décision de confier à Easy Primes la réalisation d'un audit PEB pour un montant de 350 €HT TVA par appartement. (Vote à la majorité absolue)	Oui	307.00	6.42 %	Majorité absolue
	Non	4 478.00	93.58 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	4 785.00	-	
	Abstention / Absents	5 215.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Obligation légale : La copropriété et le RGPD : pour information (voir annexe)

12.1. Explication

communique toutes les nouvelles informations sur les règles du RGPD pour la copropriété.

Une documentation informative a été communiqué aux copropriétaires par le Syndic à ce sujet.

L'assemblée prend acte.

12.2. Décide de donner mandat à Albatros de se conformer aux obligations légales de la copropriété. (Vote à la majorité absolue)

informe à l'assemblée que la société Albatros peut être contacté en cas d'approbation du point pour effectuer les travaux en sens .

La documentation explicative d'Albatros a été envoyé à l'ensemble des copropriétaire pour information

L'assemblée prend acte

12.2. Décide de donner mandat à Albatros de se conformer aux obligations légales de la copropriété. (Vote à la majorité absolue)	Oui	2 603.00	53.15 %	Majorité absolue
	Non	2 294.00	46.85 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 897.00	-	
	Abstention / Absents	5 103.00	-	

NON	
ABSTENTION / ABSENTS	

13. Travaux :

13.1. Choix entrepreneurs pour travaux de terrasses

Monsieur Cottenier du bureau d'architecte Cotteniers (invité) a présenté un power point pour expliquer l'état d'avancement du dossier de la pré-étude et explique à l'assemblée les prochaines étapes à suivre pour la poursuite des travaux.

Monsieur Cottenier devra inclure les travaux de toiture dans la pré étude et présenter une offre avec l'entreprise Vimar.

L'assemblée prend acte et votera le point à la prochaine assemblée.

13.1. Choix entrepreneurs pour travaux de terrasses	Oui	60.00	31.91 %	Majorité absolue
	Non	128.00	68.09 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	188.00	-	
	Abstention / Absents	9 812.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13.1.1. Mode de financement

Voir point 13.1.

13.1.1. Mode de financement	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	188.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	188.00	-	
	Abstention / Absents	9 812.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13.2. Etude détection ruissellement d'eau dans quelques garages en sous-sol

explique les retours de la société en charge des travaux et le rapport obtenu.

Elle explique les travaux prévus en ce sens dans les mois à venir.

L'assemblée décide d'effectuer les travaux de ruissellement d'eau dans les garages du sous-sol

L'assemblée a pris acte.

13.2. Etude détection ruissellement d'eau dans quelques garages en sous-sol	Oui	5 518.00	95.76 %	Majorité absolue
	Non	244.00	4.24 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 760.00	-	
	Abstention / Absents	4 240.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13.2.1. Mode de financement

L'assemblée décide de financer les travaux cités au point 13.2. par les charges courantes

13.2.1. Mode de financement	Oui	4 789.00	83.14 %	Majorité absolue
	Non	971.00	16.86 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 760.00	-	
	Abstention / Absents	4 240.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13.3. Peut-on installer une pompe à chaleur air climatiseur réversible dans l'appartement ou en terrasses ? (Nuisance sonore ?)

expliqué le point en détail à l'assemblée.

Elle reçoit l'accord de l'assemblée pour effectuer des travaux pour l'installation d'une climatisation sans unité externe avec un mode de financement privatif.



13.3.1. Mode de financement

prend en charge privative tous les frais concernant les travaux pour au point 13.3

13.3.1. Mode de financement	Oui	4 408.00	86.28 %	Majorité absolue
	Non	701.00	13.72 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 109.00	-	
	Abstention / Absents	4 891.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Fonds de réserve : Décision de financer ou non les travaux par le biais d'appels trimestriels de fonds de réserve. (Vote à la majorité absolue)

Voir point 13.1.

Fonds de réserve : Décision de financer ou non les travaux par le biais d'appels trimestriels de fonds de réserve. (Vote à la majorité absolue)	Oui	3 907.00	77.55 %	Majorité absolue
	Non	1 131.00	22.45 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 038.00	-	
	Abstention / Absents	4 952.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Crédit bancaire : Décision de financer les travaux de toiture par un prêt bancaire de Belfius de 400.000 € sur une période de 10 ans au taux fixe du marché (actuellement 5-6%), remboursé par des appels de fonds trimestriels à hauteur de 13.000 €. Les fond

Voir point 13.1.

Crédit bancaire : Décision de financer les travaux de toiture par un prêt bancaire de Belfius de 400.000 € sur une période de 10 ans au taux fixe du marché (actuellement 5-6%), remboursé par des appels de fonds trimestriels à hauteur de 13.000 €. Les fond	Oui	169 00	22.30 %	Majorité absolue
	Non	589 00	77.70 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	758.00	-	
	Abstention / Absents	9 242.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Décision de souscrire à l'assurance-crédit Atradius, d'une part, et de mandater le syndic pour signer le contrat Atradius, d'autre part. (Vote à la majorité absolue).

Décision de souscrire à l'assurance-crédit Atradius, d'une part, et de mandater le syndic pour signer le contrat Atradius, d'autre part. (Vote à la majorité absolue)	Oui	169.00	37.22 %	Majorité absolue
	Non	285 00	62.78 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	454.00	-	
	Abstention / Absents	9 546.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Décision de confier à l'architecte Cotteniers un mandat pour la conception, le suivi et le contrôle des travaux de de la pré étude et toiture ainsi que de signer le procès-verbal de réception/définitif au nom et pour le compte de l'ACP. (Majorité absolue)

Décision de confier à l'architecte Cotteniers un mandat pour la conception, le suivi et le contrôle des travaux de de la pré étude et toiture ainsi que de signer le procès-verbal de réception/définitif au nom et pour le compte de l'ACP. (Majorité absolue)	Oui	229.00	44.55 %	Majorité absolue
	Non	285.00	55.45 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	514.00	-	
	Abstention / Absents	9 486.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14. Finances :

14.1. Budget 2024 avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice financier. Appendice. Type de décompte : avances annuelles. (Précision du 01/01/24 au 31/12/24)

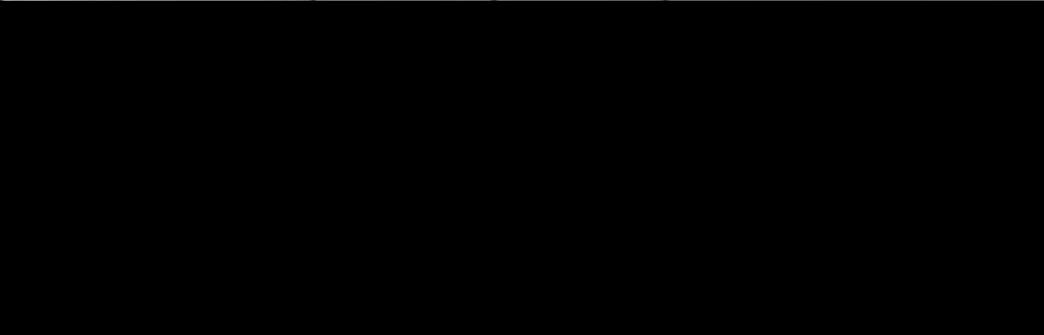
L'assemblée a reçu un budget previsionnel à titre indicatif lors de la convocation

14.2. Décision d'émettre un appel trimestriel de provisions de 270 000 € (budget trimestriel 2024/4) pour couvrir les dépenses de 2024 avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice. (majorité absolue).

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

A la suite de quoi, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 270 000€.

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2024 au 31/12/2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

14.2. Décision d'émettre un appel trimestriel de provisions de 270 000 € (budget trimestriel 2024/4) pour couvrir les dépenses de 2024 avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice. (majorité absolue).	Oui	4 627.00	84.67 %	Majorité absolue
	Non	838.00	15.33 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 465.00	-	
	Abstention / Absents	4 535.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



14.3. Décision de demander une contribution trimestrielle au fonds de réserve de 100 000 €, avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice. (majorité absolue).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

Le Syndic précise que le montant minimum du fonds de réserve annuel ne peut être inférieur à 5% des charges courantes de l'exercice précédent

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 100 000 €

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2024 au 31/12/2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

14.3. Décision de demander une contribution trimestrielle au fonds de réserve de 100 000 €, avec effet rétroactif au 1er jour de l'exercice. (majorité absolue).	Oui	4 803.00	84.60 %	Majorité absolue
	Non	838.00	15.40 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 441.00	-	
	Abstention / Absents	4 559.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

14.4. Décision d'augmenter le fonds de roulement avec un apport de 14 000 € (majorité absolue).

14 000 euros

14.4. Décision d'augmenter le fonds de roulement avec un apport de 14 000 € (majorité absolue).	Oui	4 165.00	78.79 %	Majorité absolue
	Non	1 121.00	21.21 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 286.00	-	
	Abstention / Absents	4 714.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

15. Point demandé par le Conseil de Copropriété

15.1. Arriéré de salaire (2022) de la concierge)

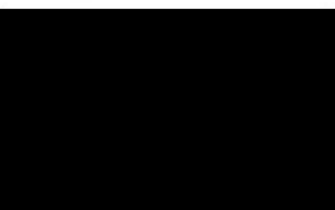
Arriéré de salaire (année 2022) de la concierge de 1200 euros à prendre en charge par la copropriété pour un travail effectué du 31/03/2022 au 15/04/2022

15.1. Arriéré de salaire (2022) de la concierge)	Oui	5 448.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 448.00	-	
	Abstention / Absents	4 552.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16. Élections statutaires

16.1. Election des membres du Conseil de Copropriété (majorité absolue des voix)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:



16.1. Election des membres du Conseil de Copropriété (majorité absolue des voix)	Oui	5 605.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 605.00	-	
	Abstention / Absents	4 395.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

16.2. Élection du commissaire aux comptes (majorité absolue)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme [REDACTED] au poste de Commissaire aux comptes externe

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

16.2. Élection du commissaire aux comptes (majorité absolue)	Oui	5 760.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 760.00	-	
	Abstention / Absents	4 240.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

[REDACTED] effectuera la lecture du procès-verbal et contrôlera la liste des présences et procurations ainsi que les bulletins de vote.

Toutefois, il est important de mentionner que les points 14.4 concernant l'installation d'un nouveau système de parlophone et le point 14.4.1 concernant le mode de financement des travaux de parlophone n'ont pas été soumis aux votes car ces points n'ont pas été mentionnés dans les bulletins de vote.

Après approbation du contenu du procès-verbal, la présidente de séance signera le procès verbal qui sera par la suite envoyé à tous les copropriétaires.

