

RÉSIDENCE LOIR & CHER

BCE n° 0548.844.113

Rue Baron de Castro 39 - 45 à Etterbeek

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES **TENUE LE MERCREDI 18 DECEMBRE 2024**

L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires s'est tenue à 18 heures, dans une des salles de l'asbl du Cercle "SAINT-CLEMENT", Rue du Loutrier 57 à 1170 Bruxelles.

Le syndic en exercice est la SRL SODEXIMMO & CO, Boulevard du Souverain 138 bte 33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par Eric DIEU.

ORDRE DU JOUR

1. Constitution du bureau de l'Assemblée Générale & vérification du quorum des présences

L'Assemblée Générale nomme Monsieur LHOEST en tant que président de l'Assemblée.

Assesseur scrutateur : Monsieur ENGLEBERT.

Le syndic assure le secrétariat de l'Assemblée Générale.

Monsieur LHOEST, Président de l'Assemblée Générale, souhaite la bienvenue aux Copropriétaires et constate avec l'aide de Monsieur ENGLEBERT scrutateur, que 14 propriétaires sur 25 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 7.198/10.000èmes.

La seconde Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

2. Vérification & approbation des comptes de la gérance et budget prévisionnel pour 2024-2025

Monsieur LHOEST a vérifié le classeur des comptes couvrant la période d'août 2022 à juillet 2024 et signale que ceux-ci sont bien le reflet des décomptes de charges adressés aux copropriétaires.

Le syndic signale que les frais totaux de l'immeuble se sont élevés à la somme de 65.216,09 euros. Ce montant tient compte d'un poste dépenses diverses d'un montant de 1.985,65 euros. Les charges courantes de l'immeuble sont donc de 63.230,44 euros qui comprend le poste frais/chauffage d'un montant de 26.191 euros, soit 41,4% de l'ensemble des frais.

Le prix moyen du litre de fuel en 2023/2024 est de 1,01 euros tva le litre.



Bien que les décomptes de charges tiennent compte des frais réels rencontrés chaque semestre, le syndic signale toutefois que le budget prévisionnel des frais courants de l'immeuble pour 2024/2025, devrait être de l'ordre de 64.643,68 euros, sur base du tableau remis à tous les propriétaires présents, sans tenir compte de l'emprunt de copropriété conclu pour certains propriétaires, des frais relatifs aux travaux décidés par l'Assemblée au cours de cette réunion (voir point 7), ainsi que certains frais imprévus durant l'année.

Aucune autre remarque n'étant formulée, ces comptes sont ensuite approuvés par l'Assemblée, à l'unanimité.

3. **Rapport du Conseil de Copropriété**

Rien de particulier à signaler.

4. **Décharge à donner de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic.

5. **Élections Statutaires du Conseil de Copropriété et du commissaire aux comptes**

Le Conseil de Copropriété est réélu sous sa forme actuelle :

- Président du Conseil de Copropriété : pas de candidature
- Assesseurs : MM. LHOEST, DE BOER, HARDING.

Monsieur LHOEST est élu commissaire aux comptes.

6. **Élection/réélection du syndic**

A l'unanimité, la Srl SODEXIMMO & CO est réélue dans sa fonction de syndic jusqu'à la prochaine Assemblée et E. DIEU en remercie les copropriétaires.

7. **Explication par la société WATT MATTERS, des travaux relatifs au placement de panneaux photovoltaïques**

Monsieur Benoît COZANET de la société WATT MATTERS, présent ce soir en réunion, expose les travaux réalisés dans le bâtiment, dans le cadre de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et répond aux questions des copropriétaires.

8. **Convention concernant le partage d'énergie des panneaux photovoltaïques de la copropriété**

Monsieur Grégory Van EERDENBRUGGHE, représentant l'Asbl ILLUMINONS NOTRE QUARTIER qui travaille en partenariat avec la société WATT MATTERS, est présent ce soir en réunion, afin de donner des explications concernant le partage de l'énergie des panneaux photovoltaïques de l'ACP LOIR & CHER et répondre aux

questions des copropriétaires qui ont également reçu en AG, une copie de la convention modifiée par ce dernier, par rapport à celle envoyée initialement avec la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale décide, à l'exception de Monsieur HARDING, d'avoir recours au sein de la copropriété, au partage de l'énergie des panneaux photovoltaïques, sur base du prix basé sur le tarif social et selon une répartition hybride. Toutefois, l'électricité produite sera d'abord privilégiée au niveau des parties communes hors garages.

L'Assemblée Générale décide également de mandater Madame DELACROIX et Monsieur BODEN pour vérifier, au préalable, la convention proposée par l'ASBL ILLUMINONS NOTRE QUARTIER.

9. Travaux divers :

- électrification des garages avec simple prise, borne de recharge...

L'Assemblée Générale décide de supprimer les prises électriques actuelles, situées à l'extérieur des garages dans l'aire de manœuvre, au profit de nouvelles prises électriques limitées à 5 ampères.

On demandera une offre pour l'installation de bornes de recharge par un tiers investisseurs (BELCHARGE, WATT MATTERS).

Une offre sera également communiquée par Monsieur ENGLEBERT

- placement de la fibre optique dans l'immeuble

Le syndic commente la proposition de PROXIMUS reprenant le cheminement du câble de la fibre optique dans les parties communes, qui sera placé sous goulotte. Pour rappel, ce travail est réalisé gratuitement par l'opérateur.

En résumé, ce travail prévoit de rentrer dans le local des compteurs électriques niveau -1. Ce câble passe dans les communs du sous-sol pour accéder au rez, via la cage d'escalier. Au niveau du plafond, un percement de la dalle de sol est réalisé, afin d'arriver près de la porte de l'appartement de gauche au 39-41 dans l'angle du mur. Ensuite, percement des différents paliers dans le même axe, soit au niveau de l'angle du mur de gauche. Le câble vertical longe donc ce mur et à chaque niveau, une boîte de connexion y est installée en hauteur. A partir de cette boîte, un câble par appartement sera tiré dans l'angle plafond/mur, sous goulotte, afin d'alimenter chaque appartement, lors de la conclusion d'un abonnement pour la fibre optique avec PROXIMUS.

Accord de l'Assemblée Générale pour réaliser ces travaux, selon le cheminement du câble proposé par PROXIMUS.

- état des terrasses

Le syndic suggère de réaliser une étude au niveau des terrasses du bâtiment (coût d'environ 4.000 euros htva)
Accord de l'Assemblée Générale pour réaliser cette étude.

- autres travaux éventuels...

/

10. Entretien des communs

Aucune décision retenue pour l'instant à ce sujet.

11. Fonds de roulement & de réserve et mode de financement des travaux décidés en AG.

A ce jour :

- la situation du fonds de roulement s'élève à 43.750 euros.
- la situation du fonds de réserve en 10.000èmes s'élève à 31.458,77 euros.
- le solde de l'appel de fonds travaux (toiture, panneaux photovoltaïques, électricité garage) s'élève actuellement à 39.568,83 euros, étant donné que les travaux d'électricité garages n'ont pas encore été réalisés.

12. Tour de table

- la prochaine AG aura lieu en date du 18 novembre 2025 à 18h00.

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour, Monsieur LHOEST, Président de l'Assemblée, remercie les propriétaires et lève la séance vers 20h30.

Le présent procès-verbal est adressé par courrier ordinaire aux propriétaires et l'original conservé avec les archives importantes de la résidence chez le syndic.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient à la gérance dans les quatre mois de la présente réunion.
