

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise
rue André Baillon 13 à 1190 Bruxelles

Dossier n° ACP 003

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 14 mars 2024

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

En date du 21 février 2024, les copropriétaires de la résidence située à 1190 Bruxelles, rue André Baillon 13, ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété.

L'ordre du jour

Renvoi aux points ci-dessous, ainsi que l'envoi de la convocation parvenue aux propriétaires endéans les 15 jours légaux avant la tenue de cette assemblée.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance.

Les propriétaires présents ou représentés sont 7 sur 8, formant ensemble 869 millièmes ./ 1.000 .Millièmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18 .h10

Est nommé Président de séance : Madame [REDACTED]

Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par Mm [REDACTED]

Sont nommés scrutateurs : //

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2023 et du bilan arrêté au 31/12/23 (quorum requis : majorité absolue)

☐Aucune remarque particulière n'est soulevée en cours de réunion.

Il est proposé par les membres du conseil de copropriété de donner décharge au(x) commissaires / vérificateurs aux comptes, pour l'exercice 2023 et d'approuver sous réserve d'une vérification ultérieure les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 31/12/23, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ...

A cet effet il est demandé que pour la prochaine demande de relevé que la photo du compteur de passage soit jointe ce qui limite l'erreur de lecture

Il est précisé que les décomptes ne prennent pas en compte la vente du box de [REDACTED] à [REDACTED] dont la vente est intervenue fin juin 23

Une régularisation sera faite pour prise en compte dans le 1 T 24 et avec régularisation des frais rétroactif depuis la vente

La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité (voir liste des votes en annexe de la présente)

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 1

MDT

2.2 Evolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires (projet en annexe de la présente) – situation des débiteurs & exigibilité des charges – Réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue)

Budget prévisionnel

Tout comme l'année passée, le syndic a transmis aux copropriétaires un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble sur le dernier exercice. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance.

Le syndic a transmis avec la convocation un budget prévisionnel pour l'exercice prochain des charges courantes et précise qu'en ce qui concerne les charges extraordinaires, ceci dépendra des décisions qui seront prises en cours de réunion, ainsi que des imprévus qui surviendraient en cours d'année.

Il est signalé qu'il s'agit d'une estimation basée sur 3 % d'augmentation et qui porte la somme des charges récurrentes à 7.927,79 Euro

Celui-ci est approuvé (voir liste des votes en annexe).

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 2

Fonds de roulement

Conformément aux informations transmises lors de la dernière AGO suite à la mise en place de la nouvelle loi, il est rappelé que ce point sera donc revu, vérifié et revoté annuellement.

☐ *Après discussion et vote (voir liste des votes en annexe), le fonds de roulement est jugé insuffisant à la moyenne des charges courantes pour les raisons évoquées en réunion. Il est décidé de l'augmenter à concurrence de 3450 euro selon le planning suivant :*

Selon un appel de 500 Euro qui sera appelé au 1 T 24 afin de porter le fond de roulement à la somme totale de 3450 en lieu et place de 2950 euro

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 3

Situation des débiteurs / exigibilité des charges

☐ *Le syndic signale qu'au jour de la réunion, la situation financière de l'immeuble est saine*

Seule 2 propriétaire présente un retard et ou défaut de paiement sur les dernière charges du 4 T 23 mais dont la situation de compte est surveillée

Le syndic informe toutefois, qu'en cas de nécessité, il procédera au suivi en vue de la récupération des charges et à défaut au recouvrement des charges par toute voie de droit, suivant la politique adoptée par la copropriété lors des précédentes assemblées

☐ *Et pour les dossiers de recouvrement qui serait instruite en cours d'année, et ou pour ceux déjà en cours, il veillera au bon suivi des démarches et étapes en accord avec le conseil (avocat) ,et en informera le conseil de copropriété et l'assemblée en cas de nécessité (citation - jugement rendu – rebondissement – etc ..)*

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 4

not

3. Rapport du syndic et conseil de copropriété (pour ce dernier à avaliser en AG) sur les :

- 3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 Travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 Sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 Les contrats de fournitures régulières
- 3.7 Autres, ...
- 3.8 Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

Rapport du syndic

Seule les points suivants sont encore abordés ou font l'objet de précisions complémentaires ou décisions à savoir :

3.1 – Affaissement sol de cave

Les derniers travaux ont été réalisés et le dossier a donc pu être clôturé en cours d'année

3.1 – dossier cheminée & toiture / façade arrière / isolation plafond sous sol

Le dossier d'Etude ont été envoyé de façon séparée à tous et sont présentés en séance par Mr Moreau (conseil technique)

Renvoi point 6 (A / B)

3.7 divers ROI

Des dommages ont été constatés dans les communs suite au transport de meubles et les terrasses avant sont encombrées de sacs poubelles (attention aux désagréments en cas de forte chaleur)

3.7 Fibre optique

Une proposition d'analyse a été faite par Mr Moreau afin de vérifier le schéma de passage des câbles et vue de trouver une solution techniques et esthétique

Dossier en cours

☒ Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, aucune remarque particulière n'est à signaler

Rapport du conseil de copropriété

☐ Ce dernier a été joint en annexe de la convocation et corrobore les termes et informations déjà repris dans le rapport du syndic

Point cheminée tabatière - à revoir au point 6A/B

dégradation porte arrière

=> le bas de porte a été colmaté entre temps mais un affaissement avait été découvert et a dû être comblé

Dératisation / avis Vip

=> travail réalisé et colmaté

☐ Le conseil de copropriété a souhaité se joindre au rapport du syndic, celui-ci confirme qu'il en valide les termes et informations reprises.

4. Décharge et reconduction à donner (quorum requis : majorité absolue)

- 4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) – voir résultat des votes
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui était composé des membres suivants :
Mr [REDACTED] (assesseur)
Mme [REDACTED] (assesseur)
Mr [REDACTED] (assesseur)
décision N° 5
- 4.2 Au syndic : voir résultat des votes
L'Assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière à l'Immobilière JPL.
décision N° 6
- 4.3 Au(x) commissaire(s) au comptes
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière au(x) vérificateur(s) (commissaires) aux comptes qui était composé de(s) membre(s) suivant(s) :
Mme [REDACTED] (vérificateur)
décision N° 7

5. Elections :

- 5.1 Création et élection du conseil de copropriété (quorum requis : majorité des 75%) – voir liste des votes en annexe
L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants au conseil de copropriété, et ce, pour une durée de un an.
Mr [REDACTED] (assesseur)
Mme [REDACTED] (assesseur)
M [REDACTED] (assesseur)
Mr [REDACTED] (assesseur)
décision N° 8

Le syndic rappelle que et conformément aux exigences de la nouvelle loi, le conseil de copropriété doit impérativement transmettre aux propriétaires un rapport d'activité, qui doit être transmis aux propriétaires par le biais du syndic.

Toutefois et si le conseil de copropriété ne souhaite pas remettre de rapport, il sera considéré qu'il se joint au rapport du syndic et en avalisera les termes et informations en assemblée générale. Il est toutefois précisé que le rapport du syndic ne peut être envoyé avant la convocation étant donné que celui-ci est mis à jour jusqu'à cette date

- 5.2 Du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue) – voir liste des votes en annexe

☐ L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants en tant que vérificateur aux comptes, et ce, pour une durée de un an.
Mme [REDACTED] (vérificateur)
décision N° 9

Le syndic rappelle l'importance de la mission confiée au vérificateur. Il est donc encore insisté sur le fait que le vérificateur aux comptes doit impérativement transmettre son rapport au moins 3 semaines avant l'envoi des convocations, afin de pouvoir s'assurer de disposer du rapport au moment de l'envoi de la convocation, à défaut, un rapport de carence sera envoyé.

Pour ce faire, il est donc important que ce dernier s'organise (planification pour prise de contact avec Mme Gori dans les délais requis) , et ce même si le syndic vient en rappel..

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée à l'unanimité reconduit l'IMMOBILIÈRE JPL dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle durée de une année.

décision N° 10

6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (dorénavant pour tous travaux : majorité requise 2/3 des voix – article 577-7 § 1er - à l'exception des travaux imposés par la loi : majorité 50 % +1)

A – Façade arrière + toiture plate arrière (rénovation / isolation) présentation du dossier d'Etude monte par [REDACTED] + couts – possibilité d'emprunt : explication - décision et budgétisation

Mr moreau procédé à un bref résumé et rappelle comment il à été amené à montre ce dossier à la suite d'une réflexion d'un projet de rénovation et optimisation entre isolation façade / toiture et sous-sol
les priorités sont les façade arrière et ensuite la toiture arrière plate
répondra au futur PEB des parties communes (législation et AR tjs en attente)
et améliorera les PEB privatifs (on espéra vers des catégorie C/D)
les primes sont des incitateurs aussi ...

A présent il en relève des éléments suivants

- Le Dossier Rénovation de la Façade Arrière Comprenant son Isolation

La budget pour cette dernière varie selon les offre reçues de 86.000 à 101.000 TVAVC

Et comprend l'installation de chantier les démolition et préparation + isolation

Les prime escomptées sur base de 2024 sont de +/- 26.500 euro sur les postes installation de chantier et isolation

- Le Dossier Rénovation de la Toiture Haute Arrière Plate Comprenant son Isolation

Il s'agit de le rénovation de la toiture horizontale arrière

Le cout varie de 18.300 à 26.600 euro TVAC

Prime susceptible de récupération sur base 24 entre 2300 à 4.000 euro tout dépend du corps de métier retenu

la corps de métier qui présente le meilleur rapport qualité prix est Mr Marin

budget de référence pour ces dossiers est de 95.00 + 20.000 = 115.000 Euro qui serait a appeler en 5 ou 7 trimestre et ce sans devoir faite recours a emprunt et donc réaliser ces appels exceptionnels

Après débat les décisions suivantes sont prises

✓ Il est émis la demande de faire passer au vote la motion suivante :

- Budgéter ces fonds à hauteur de 1115.000 euro en 7 trimestres afin de pouvoir mettre en avant pour fin de l'année 2025 la mise en œuvre des travaux de façade et toiture (renvoi explicitation ci avant)
- Ce projet incluant bien entendu la phase suivante à savoir que grâce au prime qui seront récupérées il pourra être envisagé les travaux suivant (isolation plafond cave et isolation grenier)
- Et de revoir ce point à l'ODJ de la prochaine AGO pour re valider le mandat de Mr Moreau et le choix affiné vers une société en fonction des devis révisé pour permettre les commande et mise au planning pour 2025 sur base des preliere montants cotises

Cette décision (motion) ne passe pas car nous avons 1 abstention et 2 propriétaires qui vote contre

Le corum est donc de 502/756 millièmes mais les deux 2/3 des voix ne sont pas atteint – décision N° 11

De ce faite ce dossier sera d'office reporte à l'ODJ de la prochaine AG

B- dossier isolation dalle plafond sous-sol : présentation du dossier d'Etude monte par Mr Moreau +
couts – possibilité d'emprunt : explication - décision et budgétisation

La parole est laissée à [REDACTED] et en relève des éléments suivants
Ce dossier passe en second plan et pourra être fait avec le récupération des prime (renvoi point 6A)

Après débat les décisions suivantes sont prises

Au regard de la décision prise au point 6A ce dossier ne fait l'objet d'aucune vote à ce jour
Il sera revu à l'ODJ de la prochaine AGO et la question de l'isolation du grenier sera aussi ajoutée

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 12

C dossier cheminée : rappel décision de 2023 - information : état du dossier à ce: explication – décision

La parole est laissée à [REDACTED] et en relève des éléments suivants
ce poste sera repris / intégré dans les travaux d'Etanchéité de le toiture
renvoi au point 6A

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Au regard de la décision prise au point 6A les travaux seront réalisés de façon séparée
- ✓ Il sera donc relance un appel d'offre pour :
 - Le remplacement des 2 tabatière (dossier prioritaire)
 - Et en option la réparation de deux cheminés droite arrière
- ✓ L'ag laisse un mandat large au syndic et CDC pour choix et décision et permettre de prélever du
fond de réserve pour un budget de maximum 10.000 euro
- ✓ Ces travaux seront déduit du fond de réserve

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 13

D- Travaux Extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) : présentation et avis
rendu par le syndic : explication – décision – budgétisation

Audit

Il faut entendre par ce point le nécessité de re lister les travaux extraordinaires qui pourraient survenir
dans un futur proche afin que personne ne soit pris au dépourvu et d'une certaine façon de s'assurer
d'une vérification technique annuelle de l'immeuble
Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncé et les budgets estimés dans le mesure du
possible de même que le degré d'urgence

&

[REDACTED] demande de pouvoir analyse le projet de la pose d'un rail pour vélo dans les escalier
allant vers le cour - mais le problème est lié à la rampe qui ne permet pas de mettre en place ce rail.
L'idée de poser une tole galvanisés est émise et Mme Brunelle demander prix à un ami ferronnier

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ **Audit**
- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à cette proposition « d'audit technique » cette
année, et propose de reporte une nouvelle fois cette demande à l'ODJ de la prochaine AGO
- ✓ Car l'ensemble des points à voir et à traiter ont déjà été vu à travers cet ODJ et ou la station
technique de l'immeuble est bien surveiller avec l'aide du CDC et la surveillance de
[REDACTED] et dont certains point sont déjà mis en avant en terme d'instruction renvoi point
techniques ci avant

Serrure porte d'entrée

Il sera demandé devis pour remplacer le système par un nouveau cylindre et barillet
Ce dossier sera revu avec le CDC à qui l'ag l'assie mandat

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14

7. Alimentation du(es) fonds de réserve (sauf dérogation votée à une majorité des 4/5 des voix, dorénavant obligation d'une contribution annuelle de minimum 5 % du budget des charges communes ordinaires de l'année précédente – article 577-5 § 3) – Proposition du syndic de porter et poursuivre l'appel trimestriel à 2.000 € pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan en Euro au 31/12/23			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	2950	Un appel de 500	1 T 24
le fonds de réserve	9494	Poursuite appels à 2.000	Par trimestre
le fonds de réserve			
le fonds de réserve			
Le fonds de réserve			

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 15

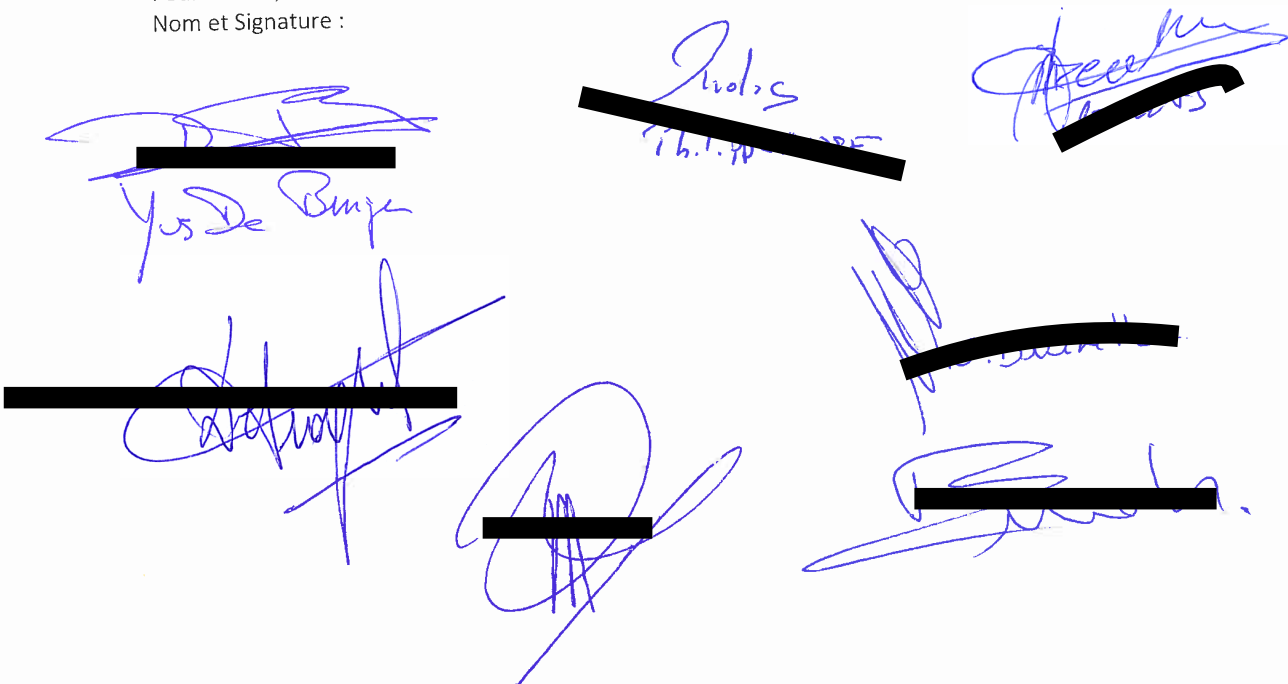
8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le jeudi 13 mars 2025 à 18 H

A la demande du syndic il est demandé si l'ag accepte de permuter la date actée et d'avancer l'AG au mercredi 12 mars 25

La proposition reprise en rubrique est acceptée.

L'ensemble des propriétaires présents ou représentés, marque leur accord sur les termes et décisions prises dans ce présent PVAG ainsi que les listes des votes reprises en annexe et faisant partie intégrante de ce PV.

Pour accord,
Nom et Signature :



BILAN COMPTABLE AU 31/12/2023 (T4)

FAIT LE : 12/03/2024
IMMEUBLE : 0003 - 003-ACP BAILLON 13 (0828.535.495)
RUE ANDRÉ BAILLON 13
1190 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	3 902,40	1000000 - Fonds de roulement	2 950,00
440 - Fournisseurs	14,68	1600000 - Fonds de réserve	9 494,08
4991001 - Sinistre 7 - Fuite eau chaude baignoire - 3D/2D	1 114,07	410 - Copropriétaires	176,46
55000001 - Compte vue - [REDACTED]	7 798,19	440 - Fournisseurs	208,80
Total actif	12 829,34	Total passif	12 829,34

Propriétaires	Quotités	Vote 1	Vote 2	Vote 3	Vote 4	Vote 5	Vote 6	Vote 7	Vote 8
---------------	----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

[REDACTED]	131	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]	127	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]	113	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]	127	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]	131	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]	113	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]	127	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]	131								

1.000	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863
-------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Propriétaires	Quotités	Vote 9	Vote 10	Vote 11	Vote 12	Vote 13	Vote 14	Vote 15	Vote 16
---------------	----------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

[REDACTED]	131	0	0	0	0	0	0	0	
[REDACTED]	127	0	0	N.	0	0	0	0	
[REDACTED]	113	0	0	A.	0	0	0	0	
[REDACTED]	127	0	0	0	0	0	0	0	
[REDACTED]	131	0	0	0	0	0	0	0	
[REDACTED]	113	0	0	0	0	0	0	0	
[REDACTED]	127	0	0	N.	0	0	0	0	
[REDACTED]	131								

1.000	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	863/863	
-------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--

Propriétaires	Quotités	Vote 17	Vote 18	Vote 19	Vote 20	Vote 21	Vote 22	Vote 23	Vote 24
---------------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

[REDACTED]	131								
[REDACTED]	127								
[REDACTED]	113								
[REDACTED]	127								
[REDACTED]	131								
[REDACTED]	113								
[REDACTED]	127								
[REDACTED]	131								

1.000									
-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

N' = Non = Contre.

A = Abstention

0 = Oui = Pour

Mpt

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 14/03/2024 À 18:00

FAIT LE : 12/03/2024
IMMEUBLE : 0003 - 003-ACP BAILLON 13 (0828.535.495)
RUE ANDRÉ BAILLON 13
1190 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
				Clé	Total	Présent		Procuration
		1D, G4		131				
		1G		127				
		G2, RD		113				
		3G, G1		127				
		2G, G3		131				
		RG		113				
		3D		127				
		2D, G5		131				
TOTAL QUOTITÉS				1.000				

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.