

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26/05/2025

L'an deux mille vingt-quatre, le 31 mai, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'ACP LLOYD GEORGE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux de ESSET PROPERTY MANAGEMENT situés Rue des Colonies 56 à 1000 Bruxelles (6ème étage – salle « Brussels »).

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 26/05/2025.

La séance est ouverte à 14h40. Monsieur Renard, représentant ESSET BELUX., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 4 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 6 forment 798/1.000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale ordinaire du 01/06/2023 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. Art 3.87§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Isabelle Cammaert

02 Désignation des Scrutateurs – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas désigner de Scrutateur.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2024 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.
L'Assemblée Générale a connaissance des décomptes trimestriels et demande le rapport du contrôleur des comptes qu'il n'a pas reçu. Après en avoir délibéré elle approuve les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 31/12/2024, sous réserve d'obtention et de l'approbation du rapport contrôleur.

L'Assemblée général donne mandat au conseil de copropriété pour valider définitivement les comptes après lecture du rapport.

04 Décharge au Commissaire aux comptes – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC*

Approbation sous réserve du point 3.

05 Décharge au conseil de copropriété – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC*

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2024, sous réserve du point 3.

06 Décharge au Syndic – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC*

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au syndic Esset Belux pour l'exercice clôturé au 31/12/2024, sous réserve du point 3.

07 Nomination du Commissaire aux comptes – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC*

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme le bureau CV CONSULTING au poste de commissaires aux comptes.

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

08 Nomination du Conseil de Copropriété – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC*

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la nomination du Conseil de Copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale :

- Monsieur BRONCHART
- La société CITADIM
- Monsieur PANDRAUD

09 Mandat du Syndic – conditions du contrat – reconduction ou nomination nouveau syndic – *Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC*

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de reconduire le syndic pour une année supplémentaire.

10 Travaux :

10.1 *Décision à prendre suite à l'état de la toiture, état et interventions à prévoir– Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC*

À la suite d'une visite de l'appartement de Monsieur Pandraud le 24/04, réalisée après la survenue de plusieurs infiltrations, Atelier d'Architecture KRC (architecte de travaux sur corde ayant réalisé les travaux de la façade arrière) a constaté plusieurs malfaçons au niveau de la toiture :

- Défauts d'exécution sur les couvre-murs en zinc (présence de soudures fissurées, absence d'espacement suffisant pour le rejet d'eau, etc.).
- Absence de pente sur la toiture plate en Derbigum et affaissement partiel du support. Malgré cela, l'étanchéité générale reste correcte, bien que deux ou trois réparations ponctuelles soient nécessaires.

Infiltrations observées :

- *Côté escalier* dans l'appartement : Infiltrations probablement dues à des défauts dans les raccords de couvre-murs en zinc ou à une défaillance locale de la toiture plate. Des coulées d'eau visibles semblent correspondre à des épisodes de fortes pluies.
- *Zone salon* dans l'appartement : L'entrepreneur ayant refait la façade indique que les malfaçons en zinc sont responsables, mais au vu de l'étendue de la tâche, il est possible que l'infiltration soit antérieure à la réfection de l'étanchéité réalisée aux frais de Monsieur Pandraud.

Proposition de suivi :

Prendre contact avec l'assurance en indiquant les infiltrations, voir ce qu'elle nous conseille au niveau détection des fuites, et quels sont les interventions possible et le montant de la franchise.

Nouveaux rendez-vous sur place avec l'Architect pour vérifier après les pluies récentes le taux d'humidité et opérer un teste fluorescéine sur la toiture plate afin de confirmer ou d'exclure cette origine (coût estimé à préciser – à voir si pris en charge par l'assurance)

À l'unanimité, l'assemblée général donne mandat au conseil après le passage de l'architecte début juin, pour décider le suivi concernant les offres et valider la suite du dossier.

Teams prévu pour communiquer du dossier 30/06 – 14h avec le conseil.

10.2 Décision à prendre concernant l'éclairage du hall d'entrée– Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

- **Lifting Parachèvement** : propose un remplacement de l'éclairage dans le hall d'entrée, et dans l'ensemble des parties communes.

Montant : 4.340,00 € HTVA

Lifting Parachèvement a également transmis une offre séparée pour le rafraîchissement des parties communes (peinture des murs et des portes d'entrée, présentant de nombreuses traces et détériorations).

Montant : 9.419,00 € HTVA

Une offre concurrente a été transmise par DPM Rénovation pour ce même rafraîchissement :

Montant : 14.640,00 € HTVA

Remise en cas de commande groupée Lifting Parachevement :

Si les deux offres (peinture et luminaires) sont validées et commandées simultanément, une remise est accordée par l'entrepreneur :

- **10 % de remise sur l'offre peinture**
→ Nouveau montant : **8.477,00 € HTVA** (au lieu de 9.419,00 € HTVA)
- **5 % de remise sur l'offre éclairage**
→ Nouveau montant : **4.123,00 € HTVA** (au lieu de 4.340,00 € HTVA)

À l'unanimité, l'assemblée général décide de ne pas commander les travaux de peintures et de faire uniquement le changement des ampoules, pour une couleur plus adaptée et plus lumineuse et donne mandat au conseil pour le budget.

11 Evaluation des contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 3.89 §4, 14°)

11.1 installation prévention incendie Majorité Absolue Art 3.87 S 8 CC

Suite à un incident survenu en novembre 2024 (déclenchement d'une alarme incendie dû à un faux contact), un contrat a été établi avec la société **Safe and Sound** afin de mettre en conformité le site en matière de sécurité incendie.

Les interventions réalisées comprennent :

- Remplacement des piles de tous les détecteurs de fumée.
- Installation d'extincteurs (appartenant à la copropriété), certifiés pour une durée de 7 ans.

- Vérification et remplacement des lampes de secours.
- Installation d'une centrale de désenfumage Velux 220-24V avec batteries de secours.
- Pose de tous les pictogrammes de signalisation nécessaires.

Montant total des travaux : 2.274,00 € HTVA

À l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point du contrat annuel à l'année prochaine.

11.2 Autres Majorité Absolue Art 3.87 S 8 CC

12 Budget Prévisionnel (CC. Art. 3.89 §4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est à titre indicatif.

L'Assemblée générale en prend acte.

13 Financement des travaux – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil en fonction des résultats des recherches toitures.

14 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 à 750,00 € par trimestre.

L'Assemblée Générale décide de procéder à des appels trimestriels de l'ordre de 750,00 € qui seront appelés jusqu'à la prochaine assemblée générale.

15 Fixation de l'avance de trésorerie – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à 10.000,00 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h34

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi

Bruxelles, le 26/05/2025

Isabelle Cammaert
Présidente



Brenda Vanderstraeten
Property Manager

