

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31/05/2024

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 16/05/2024.

La séance est ouverte à 14h. 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 31/12/2023 – 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 après avoir pris connaissance des comptes et après en avoir délibéré approuve les comptes, à l'unanimité, pour l'exercice clôturé au 31/12/2023.

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

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2023.

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 31/12/2023

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 31/12/2023.

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 (GIB Consult)
- 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

Le syndic informe l'assemblée revoir sa politique tarifaire et souhaite augmenter la redevance de base à 480 €/mois – Non soumis à TVA.

A l'unanimité, l'assemblée valide la hausse tarifaire demandé par le syndic et réitère le mandat du syndic jusqu'à prochaine assemblée générale.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

10 Travaux :

10.1 Réparation façade arrière et soudures/remise en peinture de ferronneries – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

Le syndic présente l'offre actualisée de la société S & Services, société ayant effectué les travaux en façade avant :

Installation chantier 3.220 €
DEP façade arrière : 4.260 €
Mur Jardin – cimentage hydrofuge : 3.390 €

Terrassement Jardin (privatif) : 9.900 €
Remise en peinture Façade arrière : 12.990 €
Peinture des balustrades : Complément d'offre à recevoir

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de procéder au placement de la DEP, le cimentage hydrofuge du mur problématique de la cour sous réserve de bien recevoir confirmation que la remise en peinture est prévue sur l'ensemble des murs et d'un complément à recevoir si pas compris pour le traitement des garde-corps et réparations béton.

En ce qui concerne la peinture de la façade arrière, le syndic demandera préalablement à l'entrepreneur de vérifier l'humidité présente dans l'appartement de Monsieur Samaras afin qu'il remette recommandation.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil pour valider les travaux à mettre en œuvre en concertation avec le syndic.

10.2 Réfection des murs du jardin arrière – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

Voir point 10.1

10.3 Réfection peinture et luminaire hall et cage d'escalier – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur les travaux de réfection des peintures prioritairement du hall d'entrée et également (prix détaillé) de la cage d'escalier et remplacement des luminaires des communs de l'immeuble.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale demande au Syndic de faire un appel d'offre et donne mandat au Conseil de Copropriété pour la décision de réaliser les travaux et le choix du prestataire.

Les propriétaires souhaitent avancer rapidement sur le sujet des luminaires et détecteurs.

10.4 Décision à prendre quant à l'affichage standardisé des sonnettes – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

Le syndic demandera une clé permettant l'ouverture du parlophone et les propriétaires se chargeront de faire les modifications

11 Point d'information : Odeurs de cuisine propagées par le conduit des communs – sans vote

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est interdit de connecter une installation de ventilation ou hotte sur la conduite de ventilation naturelle.

La problématique semble perdurer et le syndic enverra un rappel aux copropriétaires.

Le syndic demandera une offre pour le placement d'un extracteur en toiture sur la colonne de ventilation naturelle et l'assemblée donne à l'unanimité mandat au conseil pour valider la mise en œuvre et budget lié.

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

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats d'entretien et de fournitures régulières en cours.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les contrats d'entretien et de fournitures régulières en cours.

Toiture :

A l'unanimité, l'assemblée souhaite mettre en place un contrat de maintenance annuelle (printemps et automne) des toitures.

13 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.



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

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux votés seront financés par prélèvement au fonds de réserve et au besoin un appel de fonds extraordinaire sera effectué en concertation avec le conseil.

15 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 01/01/2024 au 31/12/2024 à :

1er trimestre (janvier – février - mars 2024) :	750,00 €
2ème trimestre (avril – mai - juin 2024) :	750,00 €
3ème trimestre (juillet – août - septembre 2024) :	750,00 €
4ème trimestre (octobre – novembre – décembre 2024) :	750,00 €

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.

16 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 15h40

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

Bruxelles, le 31/05/2024



Isabelle Cammaert
Présidente



Marc Renard
Property Manager