

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 01/06/2023

L'an deux mille vingt-trois, le 1^{er} Juin, 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 (6^{ème} étage – salle « Brussels »).

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 16/05/2023.

La séance est ouverte à 11h. Marc 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 6 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 6 forment 1.000/1.000 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 février 2022 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 : Monsieur Bronchart (GIB consult)

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

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2021 – 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 31/12/2021.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2022 – 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 31/12/2022.

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.

05 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 TREVI CORPORATE/ESSET BELUX pour l'exercice clôturé au 31/12/2022.

06 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.

07 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
- Monsieur VAN CAENEGEM

08 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du Syndic ESSET BELUX aux mêmes conditions et pour une durée d'un an, soit, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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

09 Mise en conformité des statuts : Dossier Rubens

09.1 Approbation du projet d'acte de base modificatif – Décision à prendre à la Majorité 4/5 Art 3.88 § 1,2° CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'approuver le projet d'acte de base modificatif transmis dans le dossier annexe du 26/05/2023.

09.2 Acceptation de la servitude conférée par l'ensemble des propriétaires au propriétaire de la cave 2 (sous l'escalier) – Décision à prendre à la Majorité 4/5 Art 3.88 § 1,2° CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale accepte les servitudes telles que décrites dans le projet d'acte de base validé au point 09.1 dont extrait ci-dessous :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

1. Moyennant le versement d'une indemnité de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €), le propriétaire du lot privatif dénommé « cave 2 » concède à l'ensemble des copropriétaires précités une servitude de jouissance sur son lot privatif dénommé « cave 2 », repris au sous teinte jaune au plans ci-annexé, et ce sans modification des millièmes. Cette servitude permet ainsi la présence des équipements de l'ascenseur dans la cave 2 et l'accès pour les besoins des entretiens et vérifications techniques. Ce droit sera perpétuel tant que l'installation de l'ascenseur commun sera maintenue à cet endroit. Il prendra fin le jour où la cave 2 ne sera plus affectée à l'équipement de l'ascenseur commun.

Intervient aux présentes pour accord et acceptation, le propriétaire de la « cave 2 » étant Monsieur **VAN CAENEGEM Philip**, précité.

Le propriétaire du lot privatif dénommé « cave 2 » déclare avoir reçu ladite indemnité antérieurement aux présentes. Dont quittance.

2. Corrélativement, il est accordé gratuitement par l'ensemble des copropriétaires précités au seul profit du propriétaire du lot privatif dénommé « cave 2 », une servitude de jouissance sur la cave commune située sous l'escalier, reprise sous teinte rosée au plan ci-annexé, et ce sans modification des millièmes.

Ce droit sera perpétuel sous réserve de ce qui suit :

Ce droit n'est octroyé que dans la mesure où le droit corrélatif concédé au point ci-avant continuera d'exister. Si le droit corrélatif concédé au point ci-avant venait à disparaître pour quelque raison que ce soit, le présent droit octroyé au bénéfice du propriétaire du lot privatif dénommé « cave 2 » viendrait également à disparaître. »

09.3 Pouvoir à accorder à ESSET BELUX afin de représenter les copropriétaires lors de la signature de l'acte notarié – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne pouvoir à ESSET BELUX afin de représenter les copropriétaires lors de la signature de l'acte notarié. Le notaire attendra un délai de 4 mois après l'AG pour signer l'acte de base modificatif.

10 Travaux :

10.1 Réparation façade arrière et remise en peinture des ferronneries – 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 réparation de la façade arrière et la remise en peinture des ferronneries.

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.

10.2 Réfection des murs du jardin arrière – 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 murs du jardin arrière.

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.

10.3 Réfection étanchéité toiture – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

Sans Objet

11 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.

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 que les travaux délibérés au point 10.1 soient financés par prélèvement au fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que les travaux délibérés au point 10.2 soient financés par prélèvement au fonds de réserve.

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 01/01/2023 au 31/12/2023 à :

1er trimestre (janvier – février - mars 2023) :	750,00 €
2ème trimestre (avril – mai - juin 2023) :	750,00 €
3ème trimestre (juillet – août - septembre 2023) :	750,00 €
4ème trimestre (octobre – novembre – décembre 2023) :	750,00 €

L'Assemblée Générale décide de fixer les appels trimestriels à 750,00 € 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 €.

16 Information : RAL châssis : 8022 - brun noir – Sans vote

Le Syndic rappelle que le RAL pour les châssis est le suivant : 8022 - brun noir.

17 Uniformisation plaquettes boîtes-aux-lettres – Sans vote

Le Syndic rappelle l'obligation de respecter l'uniformisation des plaquettes de boîtes-aux-lettres.

Divers

Problématiques odeurs :

Monsieur Van Caenegem signale que son locataire subi toujours des problèmes d'odeurs.

A la demande de l'assemblée, Madame Efthimiadou informe cette dernière que la hotte a été reconnectée ce qui explique la réapparition des odeurs au travers de la colonne de ventilation. L'assemblée rappelle qu'il est interdit de connecter des installations sur la colonne de ventilation naturelle car cela provoque de reflux dans les autres entités.

Madame Efthimiadou s'engage à déconnecter la hotte.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h45

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

Bruxelles, le 1/06/2023



MARC RENARD
PROPERTY MANAGER/DIRECTOR



MONSIEUR BRONCHART
PRESIDENT DE SEANCE

