LEPETITSYNDIC.BE
Avenue de l'Assomption 13
1200 - Woluwe Saint-Lambert
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@lepetitsyndic.be

Woluwe, le lundi 5 juin 2023

ACP Ensor et Delvaux
Av. Marcel Thirylaan 107-109-111 / Allée Louise Van den Plasdreef 1-3
1200 - Bruxelles - Brussel
0537.332.092

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 05-06-2023
Seconde séance

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Ensor et Delvaux » se sont réunis en assemblée générale, le 05-06-2023, « dans la salle du restaurant Le Trac », Rue Albert Meunier 110, 1160 Auderghem.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires présents et/ou représentés :	49 / 101
Voix présentes et/ou représentées :	53.208 / 100.000ème

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 17-05-2023 et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) n'étant pas requis en raison d'une seconde séance, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur de Hemptinne en qualité de président de séance.

2. Désignation du secrétaire - L'article 3.87§10 (anc. 577-6§10) stipule que " Le syndic rédige en séance le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. "

Le syndic est désigné comme secrétaire de séance.

3. Confirmation de la date de prise d'effet du nouveau syndic Couet & Associé. Mandat à donner aux membres du Conseil de Copropriété pour signer le nouveau contrat du syndic. (Quorum requis 50%)

Pour rappel, l'Assemblée Générale du 13 mars 2023 a décidé à la majorité des 93,35 % des voix émises de ne pas renouveler le contrat du syndic avec la société LEPETITSYNDIC.
La fin de mission prendra fin selon les termes et conditions du contrat du syndic.

L'Assemblée Générale du 13 mars 2023 a décidé à l'unanimité de nommer le nouveau syndic Couet & Associé, représenté par Monsieur Caudron dont les bureaux sont situé Boulevard du Triomphe 144 à 1160 Auderghem. La mission débutera selon la fin du contrat de l'ancien syndic, avec une reprise des comptes au 1/11/2022.

D'un commun accord, il est proposé à l'Assemblée Générale de mettre fin à la mission du syndic LEPETITSYNDIC au 31/05/2023. La mission du nouveau syndic Couet & Associé prendra effet au 01/06/2023 avec une reprise comptable au 01/11/2022.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité pour la fin de mission de la société LEPETITYSNDIC au 5/06/2023. La mission du nouveau syndic Couet & Associé prendra effet au 06/06/2023 avec une reprise comptable au 01/11/2022. Les syndics ont convenu d'un rendez-vous le 9/06/2023 pour la transmission de l'ensemble des documents.

4. Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au nouveau syndic pour effectuer un audit général du bâtiment par un expert afin soulever les différents désordres de la résidence. Proposition de définir un montant maximum avec lequel le Conseil de Copropriété et le syndic pourront agir pour résoudre les problèmes soulevés par l'expert. (Quorum requis 50%)

Le Conseil de Copropriété propose de mandater un expert afin d'effectuer un audit général de la résidence pour reprendre l'ensemble des désordres et ce pour un montant maximum de 10.000 euros.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité et mandate le Conseil de Copropriété et le nouveau syndic pour effectuer un audit générale de la copropriété par un expert de leur choix, et ce dans l'intérêt de la copropriété. L'Assemblée définit un budget maximum de 10.000 euros tvac pour remplir cette mission. Les frais seront imputés dans les charges courantes.

5. Mandat à donner au syndic et au Conseil de Copropriété afin d'établir un état des lieux de la consommation électrique du bâtiment et des solutions à apporter. (placement de panneaux photovoltaïques, réduction du nombre de luminaires,...) afin de réduire celle-ci et pouvant être soumise à l'approbation de la copropriété. (Quorum requis 50%)

Le Conseil de Copropriété propose d'établir un état de la situation des frais d'électricité de la résidence afin d'apporter des solutions pour réduire ces frais.
Une étude sera présentée pour approbation auprès des copropriétaires.

L'Assemblée mandate également le Conseil de Copropriété et le syndic pour établir un état de la situation des frais d'électricité de la résidence afin d'apporter des solutions pour réduire ces frais. Des électriciens seront consultés pour avoir des propositions de solutions. Un budget maximum de 3.000 euros tvac est accordé à l'unanimité par l'Assemblée Générale. Les frais seront imputés dans les charges courantes.

6. Autorisation pour le placement de pompe à chaleur individuelle dans les appartements. (Quorum requis 80%)

Un copropriétaire souhaite apporter une réflexion sur la possibilité d'installer des pompes à chaleur individuel par appartement. Pour ce faire, une autorisation de l'Assemblée est requise pour pouvoir installer ce type d'équipement et se désolidariser du système de chauffage.

L'Assemblée à la majorité des 82,33 % des voix émises autorise uniquement les propriétaires des penthouses à placer des pompes à chaleur dans les règles de l'art en respectant les normes décibels et pour autant que les équipements ne soient pas visibles.

Votre pour : 30.039 quotités
Votre contre : 6.444 quotités
Abstention : 16.725 quotités

7. Travaux et/ou contrats à prévoir :

7.1. Proposition d'une réfection des halls d'entrée. Donner mandat au Conseil de copropriété pour procéder plus concrètement avec le nouveau Syndic, dans cette initiative, en ayant la possibilité d'adapter légèrement le montant des fonds déjà alloués et votés (toujours à partir du fonds de réserve) en fonction du coûts des matériaux et autres aujourd'hui. (Quorum requis 50%)

Pour rappel, l'Assemblée Générale avait voté un budget de 35.000 euros pour effectuer les travaux de réfection des halls d'entrée. Il est proposé à l'Assemblée de mandater le Conseil de Copropriété et le nouveau syndic pour élargir les appels d'offres et choisir la société adéquate dans l'intérêt de la résidence.

Il est également proposé d'augmenter le budget pour faire face à l'augmentation des prix des matériaux et ce pour avoir une certaine marge de manœuvre pour éviter que le dossier soit bloqué pour des raisons de budgets.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité et mandate le Conseil de Copropriété et le nouveau syndic pour élargir les appels d'offres et choisir la société adéquate dans l'intérêt de la résidence. L'Assemblée décide à l'unanimité de modifier le budget et de définir un montant de 50.000 euros htva. Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

8. Election des membres du conseil de copropriété (Maximum 2 par blocs) – Appel à candidature

L'Assemblée Générale, à l'unanimité pour chacun des candidats, élit ses membres du Conseil de Copropriété de la manière suivante :

- Bloc A : Monsieur de Santana et Madame Zou
- Bloc B : Madame Rezette
- Bloc C : Monsieur de Baenst
- Bloc D : Monsieur Guebben
- Bloc E : Monsieur Stakenborg

9. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

9.a. Le fonds de roulement

A la clôture des comptes, le fonds de roulement est de 47.000 euros.

L'Assemblée décide à la majorité des 82,33 % des voix émises de prévoir un appel de 10.000 euros pour augmenter le fonds de roulement sur le prochain exercice 2022/2023, soit de passer de 47.000 euros à 57.000 euros.

Votre pour : 49.839 quotités
Votre contre : 3.369 quotités

9.b. Le fonds de réserve

A la clôture des comptes, le fonds de réserve est de 50.0004,66 euros.
A la clôture des comptes, le fonds "indemnités déménagements" est de 2.400 euros.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur l'alimentation du fonds de réserve pour l'exercice 2022-2023. Pour rappel, la Loi prévoit une obligation de faire des appels de minimum 5 % des frais réels de l'exercice précédent soit 5 % de 179.098 euros soit un minimum de 8.955 euros sur le prochain exercice.

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas prévoir des appels pour le fonds de réserve.

10. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice. (Quorum requis 50%)

Conformément aux charges annuelles du 01/10/2021 au 30/09/2022, à savoir 179.098,68 euros, le syndic proposera d'augmenter le budget de 168.000 € à 190.000 € en raison de l'augmentation des prix de l'énergie.

L'Assemblée décide à la majorité des 97,58 % des voix émises de prévoir le budget à 190.000 euros.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h30.

Fait à Bruxelles - Brussel, le 5 juin 2023. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance, Monsieur de Hemptinne