

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - Auderghem
0850.254.191

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 28-10-2021

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Nymphéas » se sont réunis en assemblée générale, le 28-10-2021, « sur le site de l'UCL au Palais des Conférences (Auditoire 38 Salle A) », Clos Chapelle-aux-Champs, 19 à 1200 Bruxelles. .

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 :	12 / 18
Voix présentes et/ou représentées :	7.454 / 10.000

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 13-10-2021 et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, 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)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée, convient de désigner

en qualité de président de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

2. Désignation des scrutateurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée, convient de désigner

qualité de scrutateur.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

3. Comptes

3.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2020. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le commissaire aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification des comptes est exposé en séance.

Résultat du vote

4481 voix pour, **2973** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (60,12% Pour - 39,88% Contre)

Détail du vote

Votes contre : (1587); (262); (1124)

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

Approbation du bilan au 31/12/2020.

Résultat du vote

4481 voix pour, **2973** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (60,12% Pour - 39,88% Contre)

Détail du vote

Votes contre : (1587); (262); (1124)

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2020.

Résultat du vote

3186 voix pour, 4268 voix contre, 0 abstentions

Proposition rejetée (42,74% Pour - 57,26% Contre)

Détail du vote

Votes contre : (1587); (620); (262);
(675); (1124)

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

Résultat du vote

5605 voix pour, 1849 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (75,19% Pour - 24,81% Contre)

Détail du vote

Votes contre : 1587) (262)

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2020.

Résultat du vote

5605 voix pour, 1849 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (75,19% Pour - 24,81% Contre)

Détail du vote

Votes contre : (1587); (262)

3.f. Information sur la balance « clients de la résidence »

Au 31/12/2020, la situation des comptes des propriétaires était la suivante :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	798,91	0,00	798,91	798,91	
	383,19	320,79	62,40	62,40	
	30.719,98	12.761,00	17.958,98	17.958,98	
	12.475,53	6.570,03	5.905,50	5.905,50	
	9.388,03	7.362,68	2.025,35	2.025,35	
	3.827,61	3.032,31	795,30	795,30	
	7.986,05	6.527,18	1.458,87	1.458,87	
	4.269,60	3.202,13	1.067,47	1.067,47	
	3.493,79	2.706,00	787,79	787,79	
	7.838,42	6.415,84	1.422,58	1.422,58	
	2.579,08	1.488,14	1.090,94	1.090,94	
	5.772,09	4.937,07	835,02	835,02	
	7.909,45	5.406,15	2.503,30	2.503,30	
	3.640,11	2.900,00	740,11	740,11	
	8.647,15	6.748,66	1.898,49	1.898,49	
	12.854,73	10.123,56	2.731,17	2.731,17	
	10.002,50	8.065,48	1.937,02	1.937,02	
	16.623,26	12.725,60	3.897,66	3.897,66	
	8.622,64	6.737,97	1.884,67	1.884,67	
Total Copropriétaires	157.832,12	108.030,59	49.801,53	49.801,53	0,00

4. Echancier des contrats

Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie.

- **Gaz** : Sur base des négociations et conformément au mandat qui lui a été confié lors de la dernière assemblée générale, le syndic a confirmé le contrat de fourniture de gaz auprès du fournisseur TOTAL/LAMPIRIS au tarif de 15.97 €/MwH. Ce tarif est à comparer avec celui obtenu en 2019-2020 de 21.29€/MwH.

- **Electricité** : Sur base des négociations et conformément au mandat qui lui a été confié lors de la dernière assemblée générale, le syndic a confirmé le contrat d'électricité auprès du fournisseur TOTAL/LAMPIRIS au tarif de 48.77 €/MwH en mono-horaire, en bi-horaire jour 55.90 €/MwH et en bi-horaire nuit 38.53 €/MwH.

En raison des prix très avantageux, ces tarifications sont d'application à partir du 01/10/2020 jusqu'au 30/09/2022. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande.

4.a. Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée confirme son accord de principe à l'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

4.b. Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

5. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée désigne _____ en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

Résultat du vote

5605 voix pour, **1849** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (75,19% Pour - 24,81% Contre)

Détail du vote

Votes contre : (1587); (262)

6. Désignation des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir :

Résultat du vote

5605 voix pour, **1849** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (75,19% Pour - 24,81% Contre)

Détail du vote

Votes contre : (1587); (262)

7. Mandat du syndic - Le vote portera sur la reconduction du mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Décision

L'assemblée décide de renouveler le mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultat du vote

4481 voix pour, **1849** voix contre, **1124** abstentions

Proposition acceptée (70,79% Pour - 29,21% Contre)

Détail du vote

Votes contre : (1587); (262)

Abstentions : (1124)

8. Information sur le litige de la copropriété contre [REDACTED] . Demande de provisions pour faire face à l'aspect financier du litige de [REDACTED] contre la copropriété d'un montant de 40.000 euros. (Quorum requis : 50 %)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Le chantier technique étant terminé pour solutionner les problèmes d'infiltrations chez [REDACTED] la copropriété doit maintenant faire face à l'aspect financier du litige. En effet, [REDACTED] réclame des indemnités pour les troubles subis et autres. Le préjudice total de [REDACTED] a été évalué par l'expert à la somme de 44.912,68 EUR. Cette évaluation n'est pas définitive et est actuellement contestée par [REDACTED] Seul l'aboutissement de la procédure et le jugement final pourra établir l'indemnité finale.

La copropriété doit donc s'attendre à devoir verser une indemnité à [REDACTED] . En concertation avec le Conseil de Copropriété et l'avocate de la copropriété, il sera donc proposé et vivement suggéré de commencer sans tarder à provisionner un 1er appel de fonds, et ce à hauteur de 40.000 euros.

Il va de soi que cette provision ne peut-être réclamée auprès de [REDACTED] : Celle-ci ne fera donc pas partie de l'appel de provisions.

Décision

L'assemblée à l'unanimité demande au Syndic de lancer un appel de fonds à hauteur de 40.000,-€ hors [REDACTED] et de procéder à l'appel de fonds le 1er novembre 2021 avec un délai de paiement fixé au 31 décembre 2021.

Résultat du vote

5605 voix pour, **0** voix contre, **1849** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : (1587); (262)

9. Travaux à prévoir et/ou proposés. Méthode de financement.

9.1. Demande de : remise en peinture du mur mitoyen de droite.

Majorité : 2/3. Clé : Tantièmes - soit 4.970,00 sur 7454,00

souhaite remettre en peinture le mur mitoyen droit dans les jardins arrière. Le syndic a demandé une offre de prix auprès de la firme Belco Service qui propose ses services pour un montant de 2.970,-euros htva.

Décision

L'assemblée à l'unanimité de ne pas procéder aux travaux de remise en peinture du mur mitoyen mais demande au Syndic de prendre des actions concrètes vis-à-vis des voisins dont les arbres surplombent les murs de la copropriété.

Résultat du vote

5605 voix pour, **0** voix contre, **1849** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : (1587); (262)

9.2. Demande de : Réfection des dalles dans les jardins arrière.

souhaite que la copropriété effectue une réfection totale des dalles « silex » dans les jardins arrière.

Le Syndic s'assurera que les travaux incombent à la copropriété et dans l'affirmative prendra action pour que les travaux de remise en état pour le 1^{er} mars au plus tard.

Majorité : 2/3. Clé : Tantièmes - soit 4.970,00 sur 7454,00

souhaite remettre en peinture le mur mitoyen droit dans les jardins arrière. Le syndic a demandé une offre de prix auprès de la firme Belco Service qui propose ses services pour un montant de 2.970,-euros htva.

Décision

L'assemblée à l'unanimité de ne pas procéder aux travaux de remise en peinture du mur mitoyen mais demande au Syndic de prendre des actions concrètes vis-à-vis des voisins dont les arbres surplombent les murs de la copropriété.

Résultat du vote

5605 voix pour, **0** voix contre, **1849** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

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

10.a. Le fonds de roulement

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 17.499,67 €. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

10.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3728,00 sur 7454,00

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 45.860,14 €.

Sur base de l'obligation par la nouvelle Loi du 18 juin 2018 d'effectuer un appel de fonds de réserve à hauteur de 5 % sur le montant des charges réelles de l'exercice précédent (soit 63.613,79 €), la copropriété doit appeler un montant de minimum 3.180 euros.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 795,-€ par trimestre sur le prochain exercice.

Résultat du vote

5605 voix pour, **0** voix contre, **1849** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

11. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

Sur base des charges réelles de l'exercice précédent d'un montant de 63.613,79 €, le syndic propose de définir un budget prévisionnel de 65.000 €.

Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 65.000-€ pour le nouvel exercice.

12. Questions diverses

- Le Syndic prendra contact avec les voisins dont les arbres posent un problème au niveau des murs mitoyen et leur demandera l'égoutage de ceux-ci.
- L'ascenseur fait un bruit anormal au 4^{ème} et 5^{ème} étage. Le Syndic demandera l'intervention de l'ascensoriste.
- Le Syndic coordonnera une opération avec le chauffagiste et la concierge afin d'organiser une purge de l'ensemble de l'installation.
- Il est demandé au Syndic d'avertir les copropriétaires lorsque des travaux sont réalisés dans les parties communes pour lesquels il est à l'initiative ou il aurait été avisé.
- Il est demandé au Syndic de supprimer le point « questions diverses » lors des prochaines assemblées générales.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h45.

Fait à Auderghem, le 28 octobre 2021. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance