

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13.02.2025**  
**ACP « Helios » sise av. Messidor 182 à 1180 Bruxelles. BCE 0845 000 652**

**1. Signature de la liste des présences et nomination d'un président et d'un secrétaire de séance.**

L'AG ayant été régulièrement convoquée et le double quorum étant atteint, soit 14 propriétaires présents ou représentés sur 18 et 673 quotités sur 1000, peut valablement délibérer.

L'AG nomme Mr Van Lierde comme président de séance, et le syndic comme secrétaire.

**2. Approbation des comptes, décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.**

<b><u>Pour :</u></b> Unanimité	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

L'AG approuve les comptes unanimement jusqu'au 31.11.24 inclus.

Décharge est donnée au conseil de copropriété.

Décharge est donnée au commissaire aux comptes.

Décharge est donnée au syndic.

**3. Elections statutaires (conseil de copropriété, commissaire aux comptes et syndic).**

<b><u>Pour :</u></b> Unanimité	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Le conseil de copropriété sera constitué de Mr Bage comme président, Mr Debaty,

Mr Van Lierde comme assesseurs et Mme Winter comme suppléante.

L'AG nomme Mr Bage comme commissaire aux comptes.

Le syndic Guyaux est reconduit unanimement dans ses fonctions.

**4. Le point sur l'isolation de la toiture et l'octroi de la prime « résolution ».**

<b><u>Pour :</u></b> -	<b><u>Contre :</u></b> -	<b><u>Abstention :</u></b> -
------------------------	--------------------------	------------------------------

Il sera demandé l'application de la clause de pénalité de retard auprès de Cralux.

Nous espérons recevoir prochainement les primes d'environ 26000€.

**5. Le point sur l'étanchéité des terrasses et peinture des ciels de celles-ci.**

<b><u>Pour :</u></b> -	<b><u>Contre :</u></b> -	<b><u>Abstention :</u></b> -
------------------------	--------------------------	------------------------------

La réception des travaux d'étanchéité de terrasses est prévue pour ce 18 février 2025.

**6. Remplacement des vitres de séparation des terrasses avant des 3 étages supérieurs.**

<b><u>Pour :</u></b> -	<b><u>Contre :</u></b> -	<b><u>Abstention :</u></b> -
------------------------	--------------------------	------------------------------

Ce point sera vérifié avant la réception des travaux et un rendez-vous sera pris entre l'entrepreneur avec les propriétaires concernés.

**7. Aménagement du local vélos (abaissement de la barre d'accrochage, renforcement des points d'ancrage et attribution d'emplacements fixes).**

<b><u>Pour :</u></b>	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
----------------------	------------------------	----------------------------

En cours.

**8. Peinture de la porte d'entrée.**

<b><u>Pour :</u></b> Unanimité	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord unanime pour la peinture en blanc brillant.

**9. Réparation du bandeau en béton du local du moteur de l'ascenseur.**

<b><u>Pour :</u></b> unanimité	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Confirmation de ces travaux par Level Art. Accord unanime.

**10. Peinture du local poubelles.**

<b><u>Pour :</u></b> Unanimité	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord unanime. Peinture en époxy au niveau du sol et peinture des murs. Ces travaux seront réalisés par Level Art.

**11. Isolation façade arrière.**

<b><u>Pour :</u></b> -	<b><u>Contre :</u></b> -	<b><u>Abstention :</u></b> -
------------------------	--------------------------	------------------------------

Des devis reçus sur ce point varient entre 91 223 euros et 109 641 euros.

**12. Entretien et nettoyage du jardin.**

<b><u>Pour :-</u></b>	<b><u>Contre :-</u></b>	<b><u>Abstention :-</u></b>
-----------------------	-------------------------	-----------------------------

Un nouveau rappel sera fait au locataire de la conciergerie concernant les sacs poubelles et déchets qui se trouvent sur la pelouse.

**13. Placement d'autocollants « No Pub » identiques sur les boîtes aux lettres et fermeture obligatoire des portillons de celles-ci.**

<b><u>Pour :</u></b> Unanimité	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord unanime pour l'ensemble des boîtes aux lettres (fond rouge, lettrage blanc)

**14. Débat sur les problèmes récurrents d'incivilités dans l'immeuble.**

<b><u>Pour :</u></b>	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
----------------------	------------------------	----------------------------

Rappel :

Les bouteilles doivent être déposées dans les bulles à verre par les occupants.

Les objets et/ou encombrants ne peuvent être déposés dans les parties communes.

**15. Le point sur la mise à jour des statuts.**

<b><u>Pour :</u></b>	<b><u>Contre :</u></b> Unanimité	<b><u>Abstention :</u></b>
----------------------	----------------------------------	----------------------------

Reporté à la prochaine AG.

**16. Gestion des sinistres.**

<b><u>Pour :</u></b> Unanimité	<b><u>Contre :</u></b>	<b><u>Abstention :</u></b>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

L'AG décide de ne plus déclarer les sinistres inférieurs à 2000 euros et de porter la franchise légale (+/- 320 euros) en charge du responsable et le solde à charge de la copropriété.

**17. Travaux sur le moyen et long terme (chaufferie).**

<b>Pour :</b>	<b>Contre :</b>	<b>Abstention :</b>
---------------	-----------------	---------------------

- Chaufferie
- Isolation façade arrière

**18. Evaluation des contrats de fournitures régulières (De Keyser, De Lift, ...).**

<b>Pour :</b> Unanimité	<b>Contre :</b>	<b>Abstention :</b>
-------------------------	-----------------	---------------------

Mandat est donné au syndic pour le changement d'ascensoriste.

Le nouveau contrat sera signé avec Mr de Keyser.

Il est acté le changement de fournisseur d'électricité au bénéfice d'Engie.

**19. Financement des travaux décidés, appels de fonds & budget prévisionnel.**

<b>Pour :</b> Unanimité	<b>Contre :</b>	<b>Abstention :</b>
-------------------------	-----------------	---------------------

Le financement des travaux se fera par les décomptes trimestriels.

Les appels de fonds de réserve passent à 5000€ par trimestre.

Le budget 24-25 est adopté sur base des dépenses 23-24 + indexations.

**20. Points à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine AG et date de celle-ci.**

<b>Pour :</b>	<b>Contre :</b>	<b>Abstention :</b>
---------------	-----------------	---------------------

- Façade arrière
- Chaufferie
- Ascenseur

Il sera vérifié la température de l'eau chaude.

Il sera également vérifié le bruit du circulateur au niveau du 9<sup>ème</sup> étage.

L'AG retient, pour autant que possible, la date du mardi 10 février 2026 pour la tenue de la prochaine AG.

**21. Lecture du PV et signature de celui-ci.**

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20H10.

L'original du présent PV est classé dans les archives de la copropriété.

Fait à Bruxelles, le 13 février 2025.