

ACP TURQUOISE

Avenue Gabriel Emile Lebon 127
1160 Auderghem
BCE : 0823.936.806

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 décembre, l'Association des Copropriétaires de la Résidence TURQUOISE s'est réunie en assemblée générale en présentiel et par visioconférence. Les cinq copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 9 forment 630 /1000èmes de la copropriété. L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer. La liste des présences et procurations est déposée au bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation à 12h10. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes.

1. Constitution du bureau (point de décision – majorité absolue)

1.1. Nomination du président de séance

Les copropriétaires nomment à l'unanimité Mme Oppitz comme présidente de séance.

1.2. Nomination du secrétaire de séance

Les copropriétaires nomment à l'unanimité M. Maigret comme secrétaire de séance.

2. Rapport du syndic et du conseil de copropriété sur l'année écoulée (point d'information)

2.1. Sinistres

Il n'y actuellement aucun sinistre en cours.

2.2. Procédures judiciaires

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours.

2.3. Travaux

Le syndic fait rapport en assemblée.

3. Examen et vote pour le choix de l'architecte qui introduira la demande de permis d'urbanisme afin de régulariser l'ensemble des châssis de fenêtre de l'immeuble (point de décision – majorité absolue).

Les copropriétaires décident à l'unanimité d'accepter l'offre de l'architecte M. Lambert.

4. Travaux à prévoir (point de décision – majorité qualifiée)

4.1. Isolation de la toiture

Les copropriétaires décident à l'unanimité de demander à l'architecte M. Lambert une nouvelle offre revue à la baisse étant donné qu'il a déjà été choisi pour la demande d'introduction de permis d'urbanisme (voir point 3) et peut-être aussi pour les autres futurs travaux d'isolation du bâtiment. Le syndic transmettra cette nouvelle offre au conseil de copropriété qui reçoit mandat des copropriétaires pour l'accepter ou la refuser. Les copropriétaires décident aussi à l'unanimité qu'aucune offre ne sera acceptée avant que la copropriété ait les fonds nécessaires pour financer les travaux d'isolation de la toiture.

4.2. Mise en conformité du système de chauffage au sens de la réglementation chauffage-climatisation PEB

Le syndic a demandé une offre au chauffagiste de l'immeuble (VDS Chauffage). Il n'a pas pu remettre offre pour le placement d'un compteur qui relève automatiquement et à distance la consommation de mazout. Il peut cependant remettre offre pour le placement d'un compteur mazout pour lequel un relevé manuel peut être fait. Comme Bruxelles Environnement veut le placement d'un compteur qui relève la quantité de mazout automatiquement et à distance, le chauffagiste va se renseigner auprès de collègues car, selon lui, ce type de compteur n'existe pas (encore).

Les copropriétaires attendent le retour du chauffagiste. S'il ne sait toujours pas remettre offre, le syndic contactera le rédacteur du diagnostic PEB, M. Mardaga, pour qu'il propose un compteur au chauffagiste.

4.3. Installation de la fibre optique Proximus

Les copropriétaires décident à l'unanimité d'organiser une réunion avec Proximus et le syndic pour voir comment les câbles de la fibre optique pourraient passer par des gaines communes. Le propriétaire, M. Genot, veut être présent à cette réunion. Les autres propriétaires pourront aussi assister à cette réunion pour autant bien sûr qu'ils soient disponibles.

4.4. Elagage de la branche de l'arbre qui touche presque le toit des voitures stationnées au 121-123 avenue Gabriel Emile Lebon

Le syndic demandera au jardinier Baby Green de remettre offre et transmettra cette offre aux membres du conseil de copropriété pour approbation.

5. Contrats des fournisseurs de la copropriété (point de décision – majorité absolue)

5.1. Evaluation des fournisseurs de la copropriété.

Le syndic énumère les fournisseurs de la copropriété.

5.2. Validation des fournisseurs de la copropriété

Les copropriétaires décident à l'unanimité de valider les fournisseurs de la copropriété à l'exception du fournisseur de mazout Comfort Energy et du courtier d'assurance.

Suite à l'offre plus avantageuse remise par Total Energies (Proxitel), les copropriétaires décident à l'unanimité de remplacer Comfort Energy par Total Energies (Proxitel).

Comme le courtier d'assurance Marsh ne gère plus les copropriétés, les copropriétaires choisissent à l'unanimité le courtier d'assurance Meuwèse & Gulbis. Les copropriétaires demandent au nouveau courtier une offre comparative des compagnies d'assurance.

Concernant le nettoyage, les copropriétaires demandent au syndic de demander à Monsieur Marc s'ils pourraient baisser leur prix vu le peu de temps que reste l'équipe de nettoyage dans l'immeuble même si le nettoyage est correct. Si Monsieur Marc refuse, le syndic demandera alors une offre à une autre société de nettoyage qu'il transmettra au conseil de copropriété pour approbation ou pas. Pour ce faire, les copropriétaires donnent mandat à l'unanimité au conseil de copropriété.

6. Comptes clôturés au 30/06/2023 et au 30/06/2024 (point de décision – majorité absolue)

6.1. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2023

Vu la reprise du syndic SG Immo par le syndic Couet & Associés et à la quantité de travail que représente la vérification des comptes, Mme Oppitz n'a pas eu le temps de vérifier cet exercice comptable. Elle le fera au cours de cette année.

6.2. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2024

Mme Oppitz fait rapport en assemblée. Suite à ce rapport, les copropriétaires approuvent à l'unanimité les comptes sous réserve des dernières réponses et clarifications du service comptabilité du syndic.

6.3. Approbation du budget

Les copropriétaires votent à l'unanimité la diminution du poste « eau » de € 500 à € 100. Ils approuvent à l'unanimité le budget.

6.4. Détermination du fonds de réserve

Les copropriétaires décident à l'unanimité de continuer d'appeler € 15.000 par an pour financer les travaux d'isolation de la toiture.

7. Décharge à donner (point de décision – majorité absolue)

7.1. Décharges à donner aux membres du conseil de copropriété

Les copropriétaires donnent décharge à l'unanimité aux membres du conseil de copropriété.

7.2. Décharge à donner au commissaire aux comptes

Les copropriétaires donnent décharge à l'unanimité au commissaire aux comptes.

7.3. Décharge à donner au syndic

Les copropriétaires donnent décharge à l'unanimité au syndic.

8. Nomination statutaire et mandat (point de décision – majorité absolue)

8.1. Nomination des membres du conseil de copropriété

Les copropriétaires nomment à l'unanimité Mme Oppitz et M. Genot comme membres du conseil de copropriété.

8.2. Nomination du commissaire aux comptes

Les copropriétaires nomment à l'unanimité Mme Oppitz en tant que commissaire aux comptes.

8.3. Nomination du syndic

Les copropriétaires nomment à l'unanimité le syndic SG Immo.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h05. Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art.577-9§1er).