



Ixelles le 25 mars 2025

Immo-Université SRL
Stéphane Hubeau
Syndic de copropriétés
Membre IPI 105 129
Membre Federia

ACP HUYSMANS 205 - 209 (BCE0850.083.749)

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES
DU 25 MARS 2025

PRESENCES

Les copropriétaires sont présents ou représentés comme suit (selon la liste des présences signée et annexée) :

Copropriétaires présents : 533/1.000èmes
Copropriétaires représentés : 312/1.000èmes

Soit un total de 22 propriétaires sur 28 qui représentent 845 /1.000èmes. L'assemblée est en conséquence valablement constituée pour délibérer.

Désignation du/de la Président(e) de séance. L'assemblée désigne M. Verhoeven pour présider la séance et le syndic comme secrétaire. La séance est ouverte à 18h13.

Première résolution : approbation des comptes de la copropriété arrêtés au 31 décembre 2024 (période du 1^{er} décembre 2023 au 31 décembre 2024) et préalablement vérifiés ; présentation du budget 2025. Décharge au syndic, à la commissaire aux comptes et au conseil de copropriété.

- Après avoir entendu la commissaire aux comptes, l'assemblée approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.
- La décharge est accordée au syndic, M. S. Hubeau, à la commissaire aux comptes Mme Ouziel et au conseil de copropriété pour leur gestion arrêtée au 31 décembre 2024 à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.
- Budget 2025 et alimentation du fonds de réserve.

L'assemblée approuve le budget 2025 présenté par le syndic à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

- Alimentation du fonds de réserve : l'assemblée générale décide de porter l'alimentation au fonds de réserve à 5.000,00 € par trimestre, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Deuxième résolution : élections statutaires

Conseil de copropriété : élection des membres du conseil de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires décide de la composition suivante du conseil de copropriété :

Présidence : M E. Verhoeven

Assesseurs : M Economides
M Emin
M Nicaise

Cette composition du conseil de copropriété est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Commissaire aux comptes : l'assemblée générale mandate Madame Ouziel pour la vérification des comptes de la copropriété de l'exercice 2025 à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Mandat du syndic : Le mandat du syndic, la SRL Immo-Université représentée par M. Stéphane Hubeau, est renouvelé pour un an à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Troisième résolution : Travaux relatifs aux infiltrations d'eau récurrentes dans les garages ;

Après discussion, l'assemblée décide de demander un second avis d'expert et, sur cette base, deux autres devis seront sollicités.

La question relative aux racines des arbres présents dans les jardins au-dessus des garages sera également posée (au niveau de leur compatibilité avec l'étanchéité de la dalle de béton entre les jardins et les garages du sous-sol).

Une assemblée générale extraordinaire sera ensuite convoquée.

Ces décisions sont approuvées à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Quatrième résolution : Isolation des tuyaux chauds en caves et encapsulation des tuyaux enrobés d'un calorifugeage pouvant contenir des fibres d'amiante ;

Après discussion, l'assemblée décide, à l'unanimité, de confier les travaux à la société Calisol.

Cinquième résolution : Interdiction de louer des appartements via la plateforme AIRBNB ou à des groupes d'étudiants (en colocation) ;

Après discussion, l'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'interdire les locations via la plateforme AirBNB.

Concernant les colocations, le règlement d'ordre intérieur de la copropriété sera revu et adapté afin de protéger la tranquillité dans les trois immeubles, et il sera ensuite présenté à la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Sixième résolution : Projet d'isolation de la toiture de l'immeuble : état de la situation.

Après discussion, l'assemblée générale décide de commander les travaux si un montant d'au moins 60% du total du coût des travaux à ce moment-là est octroyé en prime régionale. L'assemblée générale retient le devis de la société Maison Saine, suite à l'analyse effectuée par le conseil de copropriété sur base des devis présentés par le syndic.

Cette décision est approuvée à la majorité de 811/1.000èmes des propriétaires présents ou représentés.

Votent contre : M. Nicaise 34/1.000èmes

Septième résolution : Isolation des murs pignon de gauche et de droite, confirmation du choix du soumissionnaire Maison Saine par 360° Entreprise qui a effectué les travaux ;

L'assemblée générale confirme, à l'unanimité, le choix de l'entreprise Maison Saine qui a effectué les travaux d'isolation et d'étanchéité des deux murs pignon de l'immeuble pour un budget selon devis de 31.758,66 €.

Mandat spécifique au syndic, Monsieur Stéphane Hubeau, dans le cadre de la demande de prime renolution relative aux travaux confirmés dans la présente résolution :

La présente assemblée générale des copropriétaires :

1. Donne son accord sur la demande de prime renolution après travaux, et mandate expressément son syndic, Monsieur Stéphane Hubeau, pour l'introduire ;
2. Donne son accord sur les obligations qui en découlent ;
3. Donne son accord de faire verser la/les primes qui sera/seront ainsi octroyée(s) sur le compte de la copropriété ouvert auprès de la banque Belfius n° BE87 0689 3286 5494.

Après discussion, l'assemblée générale confirme, à l'unanimité, son accord sur tous ces points.

Divers :

- Réglage d'été de la chaudière de l'immeuble : la chaudière chauffage sera dorénavant réglée en mode hiver au 1^{er} septembre de chaque année et les radiateurs des halls communs seront éteints.
- Traitement des garde-corps en façade arrière (rappel des règles) : les murets de support des garde-corps sont « partie commune » et les garde-corps, ferronneries, etc ... qui y sont posés sont « partie privative ».
- Placement de détecteurs de fumées dans les parties communes de l'immeuble : l'assemblée générale marque son accord sur ce point.
- Présence de rongeurs dans les garages : des pièges à rats sont présents et suivis par la société Extermina.

Points hors ordre du jour également discutés :

1. Il est demandé au syndic de faire contrôler les extracteurs d'air dans les garages ;
2. L'assemblée souhaite que le syndic diffuse un petit compte rendu des réunions du Conseil de copropriété ;
3. La terrasse de l'appartement du 5^{ème} étage au 207 (5C) est actuellement responsable d'infiltrations au plafond de la cuisine de l'appartement du 4^{ème} étage 4C. Lors de la construction de l'immeuble aucune étanchéité n'a été posée sur les terrasses arrière et la responsabilité incombe en conséquence au propriétaire de la terrasse, vu qu'il s'agit de désordres au niveau du revêtement de la terrasse qui causent ces infiltrations dans l'appartement du dessous.

L'assemblée donne toutefois son accord de prendre en charge la pose d'une étanchéité sur la terrasse du 5C (budget entre 1.000,00 € et 1.500,00 €) avant remplacement du revêtement de celle-ci.

L'assemblée générale mandate le Conseil de copropriété pour régler ce point.

Lecture et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 20h10.

Le présent Procès-verbal est signé par le Président, le syndic et les copropriétaires présents.

Sauf contestation introduite dans les formes et délais légaux prévus à l'article 3.92, § 3 du Code civil, les décisions actées dans ce procès-verbal sont automatiquement approuvées. Toutefois, afin de permettre la poursuite de la bonne gestion de votre copropriété, je vous prie de me faire parvenir vos remarques éventuelles, par écrit, dans un délai d'un mois à compter de la réception du présent P-V.

ACP Huysmans 205 à 209
P-V A-G 25 mars 2025