

ACP GRAND AIR 29– BCE 0850 956 551

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 16 octobre 2024

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 12 copropriétaires.
Sont représentés : 8 copropriétaires.
Soit un total de : 20 copropriétaires sur 26 réunissant 39776 quotités sur 53690.

L'Assemblée Générale est en nombre pour délibérer valablement sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

Monsieur Casterman est élu Président de séance à l'unanimité.
Madame Nancy Galland, Imhotep Consult, assurera le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le Conseil de copropriété fait état de son rapport et évoque les points suivants :

- Changements de fournisseurs : Reix, Karkan et Sel.be
- Ramonage cheminée
- Rampe PMR, miroir
- Evacuation encombrants
- Rejointoyage et/ou cimentage cabanons de toit
- Cambriolages
- Sinistres pris en charge par ACP

4. Approbation des comptes 2023-2024

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur De Meurichy, Commissaire aux comptes et n'ont pas appelé de remarque.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2023-2024.

5. Approbation du budget 2024-2025 (charges courantes et fonds de réserve)

Le budget était joint à la convocation à la présente Assemblée Générale.

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 92 000 € est proposé à l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget 2024-2025 pour les charges courantes pour un montant de 92.000 €.

6. Décharges

a. Au Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

b. Au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.



c. Au Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

7. Nominations

a. Du Syndic

La société IMHOTEP CONSULT est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Sprl IMHOTEP CONSULT pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire et donne, par ailleurs, mandat au Conseil de Copropriété pour valider le contrat.

b. Du Conseil de Copropriété

Sont candidats au Conseil de copropriété : Messieurs Casterman, De Harenne, Fame et Jourdain.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide la composition du Conseil de Copropriété de la résidence GRAND AIR 29 comme suit :

- Monsieur Casterman
- Madame De Harenne
- Monsieur Fame
- Monsieur Jourdain

c. Du Commissaire aux comptes

Vérificateur aux comptes : Monsieur De Meurichy, rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée générale mandate Monsieur De Meurichy comme Commissaire aux comptes.

8. Evaluation des contrats de fourniture et mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété. Proposition de changer d'ascensoriste – mandat au CDC.

- Fournisseurs suivant contrat

Les fournisseurs avec lesquels la copropriété dispose d'un contrat récurrent sont les suivants : Imhotep Consult, Eurobrokers, BBS, Totalenergies, Vivaqua, Ista, Reix, Sicli, Curnet, De Meurichy, Eurodynamics, sel.be, Magonette, Pro Brussels, Karkan.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

- Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée générale donne mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété, dans la limite du budget.

9. Mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux de maintenance dans la limite d'un montant de 3 000 euros avec l'accord préalable du Conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée générale donne mandat au syndic pour réaliser des petits travaux de maintenance dans la limite de 3 000 € avec l'accord préalable du conseil de copropriété.



10. Chantiers et travaux déjà approuvés

Réalisés :

a. conciergerie travaux

Les travaux de l'ancienne conciergerie ont été réalisés en commençant par le remplacement des châssis qui a eu lieu en février 2023 pour un montant de 10.235,80 €, puis suite à la décision de séparer le bien en deux studios un permis d'urbanisme a été introduit par l'architecte Ramallo pour un coût de 5.291,50 €.

b. conciergerie Informations et finalisation de la reconversion

Les studios ont été aménagés avec deux nouvelles cuisines, deux nouvelles salles de bain, des compteurs séparés, nouveaux sols, nouvelle peinture, etc pour un coût total de 57.503,50 €.

Ils ont été proposés à la location dès le mois de juin pour un loyer de 800 €, somme qui est sera placée chaque mois sur un fonds de réserve loyer.

Il est à noter que les deux studios ont pu récupérer une cave chacun. Dans le local compteur gaz, deux points laverie sont disponibles pour les studios.

Les deux studios ont fait l'objet d'un PEB (F) et d'un certificat électrique chacun.

Actuellement, le rez gauche a été loué dès le 15 juin et a déjà généré 2.790 € à ce jour.

Il est loué à longue durée 9 ans.

Le rez droit a été loué le 1^{er} août pour une durée d'un an et a généré 1432 € à ce jour.

Les locataires paient une provision de charges mensuelles de 70 € pour couvrir les frais de chauffage et d'eau.

Un décompte sera établi annuellement.

L'assurance du bâtiment a été informée du changement d'affectation de la conciergerie et le courtier estime qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la couverture mais que si la copropriété le décide une expertise peut être demandé à la compagnie pour réévaluer le risque à couvrir.

c. isolation toiture : information – financement

Les travaux de toiture sont quasiment terminés à ce jour.

Le syndic rappelle que les primes sont arrêtées depuis le mois d'août 2024, il attend d'avoir des nouvelles quant au prime de l'année 2025 pour introduire celle-ci. Pour rappel, l'introduction de la demande de prime doit avoir lieu après que toutes les factures aient été payées et que l'entrepreneur ait transmis différents formulaires notamment quant à l'isolation placé.

En attente de réalisation :

d. Mise en conformité de l'électricité des communs.

A réaliser. La société Afelec ne désirant plus assurer ce travail, il sera demandé d'autres devis (exemple à Tech-Immo, Cd Engineering et Dyvelec).

Il est rappelé que les copropriétaires doivent mettre en conformité leur appartement.

e. Fibre Proximus

En attente de proximus suite à une ultime visite et la fixation du tracé définitif du câblage.

f. Élagages et abattage de certains arbres.

Le dossier a été introduit auprès de la commune mais nous sommes toujours dans l'attente du rapport de l'expert qui a été mandaté lors de la chute de la branche d'arbre sur l'habitation voisine.

Magonnette informe qu'il procédera à l'élagage de certains arbres début 2025.

g. Pignons de l'immeuble : suivi – information – financement

Tous les permis urbanistiques ont été obtenus.

Il faut attendre que le fonds de réserve soit à nouveau approvisionné pour pouvoir continuer les travaux de pignons comme décidé.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour valider le début des travaux de pignons dès que la prime éventuelle du toit est reçue et le budget atteint.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour réparer les pieds des balustrades.

11. Présentation et débats sur d'éventuels nouveaux projets ou investissements.

a. Rénovation des éclairages du sas d'entrée et des communs à chaque niveau ?

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour faire choix d'un fournisseur et de la rénovation des éclairages.

b. Solution pour les eaux stagnantes au coin droit du bâtiment

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour interroger Magonette, éventuellement Médori pour avoir des recommandations quant à ce problème. Il est envisagé de placer un drain qui serait raccordé aux égouts de l'immeuble.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour utiliser l'enveloppe non utilisée pour les studios pour effectuer les travaux sur les pieds de balustrade, les éclairages des halls d'entrée et résoudre les problèmes d'eau.

c. Envisager le placement de panneaux solaires sur le toit.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reporter cette décision.

d. Solutions pour parer au mieux aux risques de cambriolages.

L'immeuble voisin qui a également subit différents cambriolage vient de placer une vidéo-surveillance (4 caméras et disque dur) auprès de la société Al Tecno pour un montant de 2.927,72 €.

Ils ont également décidé de supprimer les bariolles des portes d'entrées et de n'utiliser que les badges programmés sur les parlophones.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne rien faire pour l'instant pour améliorer la sécurité et rappelle qu'il faut respecter le ROI.

12. Financement exercice 24-25

Approbation de la contribution au fonds de réserve

Une contribution annuelle de 32 000 € est proposée à l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve une contribution annuelle au fonds de réserve d'un montant de 32.000 €.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de placer la prime éventuelle de l'isolation du toit à recevoir sur le fonds de réserve de la copropriété après réception sur le compte de la copropriété n°BE65 3630 4504 2796.

13. Rappel ROI – obligation de transmission aux occupants

A l'unanimité, l'Assemblée Générale rappelle qu'il est obligatoire de transmettre le ROI à tous les occupants.

Ce ROI sera revu par le CDC sera retransmis ultérieurement et il est demandé à chaque propriétaire bailleur de faire contresigner ce document.

14. A la demande de Monsieur Stéphane Denoiseux

1. contrats de location :

présentation de ces contrats
voir point 10

2. charges locatives des studios:

*quelles sont les charges communes prises en compte et comment elles ont été évaluées,
le décompte de ces charges sera porté en compte à quel poste et sa recette à quel crédit*
Provision de charges pour le chauffage et l'eau.

3. loyer des studios :

à quel poste ces recettes seront créditées
Sur le fonds de réserve loyer au bilan.

4. conditions location:

PEB et certificat réception électrique présentés par l'ACP? baux enregistrés ?
PEB, certificats électriques sont établis et les baux sont enregistrés.



15. A la demande de Madame Leunens

1. vu le nombre important de vols qui ont eu lieu dans l'immeuble depuis 2 ans, il serait peut-être opportun d'améliorer la sécurité de l'immeuble. Peut-être par le placement d'un système de vidéo surveillance?

Voir point 11d

2. je constate que de plus en plus souvent des véhicules stationnent dans l'entrée des garages... un tel stationnement est gênant, notamment lorsque les poubelles sont sorties. J'ai été arrivé de devoir déplacer moi-même les poubelles afin de libérer le passage car un véhicule était stationné. Je comprends que cet espace peut être occasionnellement occupé par des entreprises effectuant des travaux mais pas systématiquement par des occupants ou leurs visiteurs. Il faut garder à l'esprit que le passage doit rester libre en cas d'intervention urgente (pompiers, ambulances par ex.)

Ce point sera précisé dans le ROI qui sera transmis.

3. en prévision de l'hiver et des chutes de neige, il faudrait prévoir du sel et une pelle à neige. L'hiver dernier j'ai dû moi-même dégager la pente des garages sans avoir le matériel adéquat. Cela m'a pris plus d'une heure ! Par ailleurs qui est responsable pour un tel dégagement puisque nous n'avons plus de concierge. La société de nettoyage peut-elle effectuer ce travail ?

Il est confirmé que la copropriété possède déjà une pelle et du sel. Le service nettoyage confirme qu'ils peuvent se charger d'effectuer ce déneigement à la demande (CDC ou syndic).

4. location des studios
je présume que toutes les obligations légales ont été remplies (bail enregistré, assurances, etc..)
Comment le produit des loyers est-il comptabilisé et crédité pour le compte de la copropriété?

Voir point 10

Informations :

Monsieur Denoiseux transmet à l'assemblée un document qui sera joint au PV reprenant l'évolution de la consommation dans l'immeuble.

Le CDC regardera pour placer des arceaux pour vélos dans la résidence.