

ACP GRAND AIR 29- BCE 0850 956 551

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 08 octobre 2025

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 16 copropriétaires.
Sont représentés : 4 copropriétaires.
Soit un total de : 20 copropriétaires sur 26 réunissant 40062 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 et Monsieur William Leonet, Imhotep Consult, assureront 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 : Servibati et Ms Electrique ou CD Engineering
- Travaux terminés et les travaux en cours (voir point 10)
- Travaux à envisager (voir point 11)

Le CDC propose d'effectuer les pignons en priorité ensuite la mise en conformité électrique et l'éclairage du hall et enfin le drainage.

4. Approbation des comptes 2024-2025

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 2024-2025.

5. Approbation du budget 2025-2026 (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 96 000 € 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 96.000 €.

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, Servibati, De Meurichy, Eurodynamics, sei.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 : bilan

A ce jour, les locations des studios ont généré 22.996,90 €. (800€ par mois).

Monsieur Jourdain présente son bilan à l'assemblée.

La concierge nous aurait coûté cette année environ 24.000 €, BBS a facturé 17.000 €, soit un gain de 7.000 €.

Gain des studios au 30/06 : 18.329 €.

En résumé, la réalisation de ces studios étaient une très bonne idée.

b. Isolation toiture :

Les travaux sont terminés et la prime a été introduite mais cela prend plusieurs mois avant d'avoir un retour.

En attente de réalisation :

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

Nous avons demandé une offre à MS Electrique et CD Engineering.

Le CDC examine ces offres.

d. Fibre Proximus

En attente d'une date de la part de Proximus pour le lancement des travaux lié à la fibre dans la rue.

e. Élagages et abattage de certains arbres.

Le dossier a été accepté auprès de la commune. L'abattage de l'arbre situé sur la pelouse à l'arrière du bâtiment aura lieu la semaine du 3 novembre. La société Climbo Garden a été choisie pour réaliser ce travail tout comme pour le Grand Air 27.

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

L'offre de Vimar de 70.462,28€ a été signée et un acompte de 10.569,34 € a déjà été payé.

Nous sommes dans l'attente d'un retour pour une date d'exécution en fonction de la liquidité de l'immeuble.

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

Nous avons demandé une offre à MS Electrique et CD Engineering.

Le CDC examine ces offres.

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

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

Karkan est aligné avec la proposition de l'architecte Mr Pottier et prépare une offre en 3 points suite à sa visite.

- 1) Pose d'un avaloir géant raccordé à la descente d'eau de pluie près de l'entrée
- 2) Léger décaissement et pose de graviers entre l'entrée et le 27 via le pignon
- 3) Remplacement du soupirail cassé

Une offre chiffrée nous sera envoyée dès le retour des fournisseurs de Karkan.

Monsieur B. Denoiseux demande que ces frais soient également pris en charge par le 27 car il s'agit des eaux du parc. Le CDC en parlera le 27. Le syndic et le CDC font remarquer qu'ils ont effectué certains travaux sur leur fonds propres.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au CDC pour valider le devis et le fournisseur final.

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

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reporter cette décision. Il est demandé au syndic d'envisager les différentes solutions pour la prochaine assemblée (partage avec le 27, offre Brusol).

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

L'immeuble voisin qui a également subi différents cambriolages 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 barillettes des portes d'entrées et de n'utiliser que les badges programmés sur les parlophones.

Lors d'un cambriolage récent dans l'immeuble, un trousseau de clé des communs a été subtilisé.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de supprimer les clés et les barillettes des portes d'entrée et de n'utiliser que des badges. Un lecteur supplémentaire sera demandé pour la porte des poubelles. Un référendum des badges à commander en supplément sera effectué par le syndic.

Le CDC propose de placer des éclairages extérieurs avec détection pour améliorer la sécurité de l'immeuble.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au CDC pour sécuriser au mieux l'immeuble et faire choix du devis et du fournisseur final.

12. Financement exercice 25-26

Approbation de la contribution au fonds de réserve

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

A la majorité requise, l'Assemblée Générale approuve une contribution annuelle au fonds de réserve d'un montant de 32.000 €. (Contre : 8101q; Denoiseux B, JW et FO).

j
Rappel, à 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 avec celui du Grand Air 27 et sera retransmis ultérieurement et il est demandé à chaque propriétaire bailleur de faire contresigner ce document.

Le CDC rappelle que les entrées sorties ont été fixées à 50 € lors de l'introduction de l'Euro. Il est proposé de l'augmenter.

Le CDC propose d'établir un document avec les références des propriétaires et locataires, voici son adresse : copro.grandair29@gmail.com.

Remarque :

Monsieur B. Denoiseux fait remarquer que le coût de l'eau de l'adoucisseur est très élevé car la facture Vivaqua ne serait pas relevée en même temps qu'Ista. Il demande s'il est possible de relever le compteur d'eau lors du passage d'Ista le 31/05.