

ACP AVENUE DU ROI 234  
Avenue du Roi, 234  
1190 BRUSSEL (VORST)  
0824.584.825

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence AVENUE DU ROI 234  
Sise Avenue du Roi, 234 à 1190 BRUSSEL (VORST)**

Tenue à l'appartement de Monsieur I

le 23-09-2024 à 18h00

**N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.**

**Les propriétaires suivants sont présents ou représentés** : cfr feuille de présences

Soit 10 propriétaires présents ou représentés sur 12 ; totalisant 82.889 quotités sur 99.498. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

**ORDRE DU JOUR**

Résumé des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

**01 - Constitution du bureau de l'assemblée**

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur
- Scrutateurs de séance : /
- Secrétaire : le syndic,

La séance est ouverte à 18h10.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

**02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières**

- a. Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) :** Le syndic explique aux copropriétaires les différents contrats actuellement en cours. Le tableau avec les différents fournisseurs sera annexé au procès-verbal.

L'assemblée générale rappelle que le placement des extincteurs n'a pas encore été effectué. Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues en cours d'année.

- b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction du syndic du syndic. Mandat est donné au président de séance pour signer le contrat de syndic.

### 03 - Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes** : Madame et Monsieur ont vérifié les comptes et attestent de la bonne tenue des comptes. Le rapport a été émis en annexe des décomptes.
- c. **Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget courant ; décision de l'assemblée générale)** : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction du budget actuel.
- d. **Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale)** : A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes.

### 04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Mise en conformité de l'ascenseur (mise à jour du dossier ; explications du syndic)** : Le législateur a reporté le délai au 31/12/2027. Afin de pouvoir imaginer la manière de budgétiser et réaliser les travaux, il est unanimement décidé de demander à EXPERTLIFT un avis technique sur les travaux à réaliser, tenant compte du caractère historique de l'ascenseur. Ce point sera repris dans une assemblée générale ultérieure.

### 05 - Rénovation de la façade (présence de l'architecte à la réunion)

- a. **Etat d'avancement du dossier et première(s) offre(s) reçue(s) (explications de l'architecte)** : A ce jour, 4 offres ont été obtenues de la part de l'architecte (ARB, BE RENOV, VIMAR, AV FACADE). Certaines offres sont incomplètes à ce jour. L'assemblée générale ne souhaite pas se positionner à ce jour et souhaite revoir une série de démarches qui sont reprises dans le point B. Les offres seront annexées au procès-verbal d'assemblée générale.
- b. **Démarche(s) complémentaire(s) à engager et mandat(s) à octroyer (décision de l'assemblée générale)** : A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour procéder de la sorte :
- Obtenir des offres fermes, complètes et définitives pour le 15 octobre. A défaut, les soumissionnaires en retard ne pourront être retenus ;
  - Demander l'avis de l'architecte sur la complétude des offres ;
  - En fonction de la réponse de l'architecte, une entrevue en présence des membres du conseil de copropriété, de l'architecte et de l'entrepreneur pour le 15 novembre 2024 au plus tard ;
  - Convocation à une assemblée générale extraordinaire pour le 15 décembre 2024 au plus tard, en présence de l'architecte, afin de choisir le soumissionnaire définitif

### 06 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

- a. **Mise en conformité de l'acte de base (explications sur les démarches engagées par le syndic)** : Le projet de mise en conformité des statuts est actuellement en traitement mais certaines données sont manquantes (notamment l'acte de base initial de 1929). Une copie a

été demandé auprès de la conservation des hypothèques et auprès des archives de l'état. Ces démarches étant commandées auprès du notaire, celles-ci prennent un temps certain. Le syndic sera attentif de ré-interpeller les institutions ad hoc afin de pouvoir présenter un projet dans les meilleurs délais.

#### 07 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

L'apport actuel au fonds de réserve à raison de 20.000€/an. A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la conservation de l'apport au fonds de réserve.

#### 08 - Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

- a. **Demande de Monsieur** (explications de l'intéressé ; décision éventuelle de l'assemblée générale) : Les demandes de Monsieur sont les suivantes :

*1/ Avez-vous eu un arrêté préfectoral demandant et imposant le ravalement de mon immeuble sis 234 avenue du Roi 1190 Bruxelles ?*

*Les co-proprétaires auraient pu bénéficier des primes Renolution (énergie plus rétrogration et embellissement de façades) pour la rénovation de la façade et des murs extérieurs, du renforcement des murs instables, humides etc...celles-ci étaient cumulables. Mais je constate que vous n'avez pas fait votre travail correctement sur ces démarches forçant de nombreux copropriétaires à faire cette grosse dépense ou à souscrire des emprunts très pesants pour eux sans aucune aide.*

*En outre, l'obligation de mise en concurrence pour ce ravalement en faisant 3 devis n'a pas été suivie.*

*De surcroît, il est certain que nous aurons toujours des tags sur notre façade et que les personnes qui prennent le bus prendront nos marches d'entrée d'immeuble pour un banc. Cela dévalorise énormément notre immeuble.*

*Enfin, la sécurité devrait être prioritaire plutôt que le ravalement qui ne changera en rien l'aspect de l'immeuble.*

*En effet, ma mère s'est faite agressée dans notre hall, devant les boîtes aux lettres, les voleurs lui ont tiré le collier qu'elle portait.*

**Réponse : Madame**, représentant son fils, estime avoir reçu toutes les réponses ad hoc entre temps.

*2/ Lors d'une ancienne AG il m'a été refusé de faire une douche dans ma chambre du 6 eme. Le règlement de copropriété ne le permettant pas.*

*Or, on m'a signalé que l'un des copropriétaires au 5 eme étage a relié cette chambre de service à son appartement et a fait une douche.*

*Il n'y a donc pas égalité entre copropriétaires ?*

*Et est-ce que les tantièmes du lot privatif changent dans ce cas précis ?*

*Les tantièmes annexés au règlement ne sont plus les mêmes aujourd'hui.*

**Réponse : Une copie de l'acte de base prévoyant la vente à l'égard de Monsieur [redacted] sera transmis à Monsieur [redacted] ; cet acte prévoyant le rachat d'une pièce (acte de base modificatif de 2008)**

*3/ Comme vous le savez, nous avons un copropriétaire MR [redacted] qui est atteint de troubles graves et qui occasionne une gêne importante aux autres copropriétaires. Qu'avez-vous fait sur ce point? Avez-vous envoyé un courrier à cette personne ?*

**Réponse :** *Il est fait état que Monsieur [redacted] est menaçant à l'égard des copropriétaires/occupants. De même, des constatations ont été faites relatives à des dégradations dans les parties communes, avec prise sur le fait, des actions néfastes à l'égard des copropriétaires. Plusieurs copropriétaires ont témoigné à titre personnel sur les actions que Monsieur [redacted] fait à l'égard de la copropriété (urines, poubelles lancées par les fenêtres, comportement menaçants, bouteilles remplies d'urines lancées sur les passants, ...).*

#### 09 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs [redacted] sont unanimement reconduits.

#### 10 - Nomination d'un commissaire aux comptes

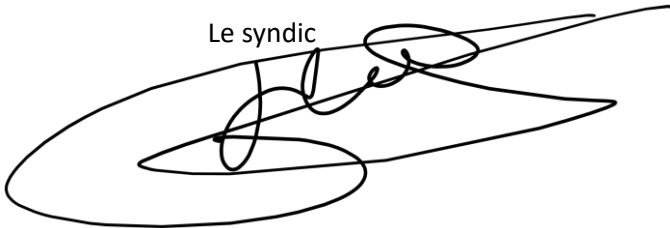
Madame [redacted] sont unanimement reconduits.

#### 11- Lecture du procès-verbal et signatures

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 20h00.

Fait à l'Appartement de Monsieur [redacted] le 23-09-2024

Le syndic



Président de séance

