IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

Association des copropriétaires de la Résidence Huysmans
Avenue Armand Huysmans n° 77 à 1050 Bruxelles

B.C.E. : 0833.264.939

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023 A 17H00

L'an deux mille vingt-trois, le quinze novembre, les copropriétaires de l'immeuble situé Avenue Armand Huysmans n° 77 à 1050 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux du syndic situés Rue Gérard n° 50 à 1040 Bruxelles suite à la convocation du 26 octobre 2023.

* * * * * * * * * * * * *

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé.
Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

* * * * * * * * * * * * *

ORDRE DU JOUR

1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
2) Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
4) Comptabilité :
   a. Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
   b. Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2023
   c. Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles
   d. Organisation et contrôle du département comptabilité
5) Dossiers techniques :
   a. Façade arrière : Réparation et mise en peinture des éléments en béton décapés + l'ancrage des garde-corps
   b. Installation d'un système d'accès sur la 1ère porte vitrée à front de rue
   c. Mise en peinture des parties communes : Constitution d'un groupe de travail
6) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Immobilière Le Col-Vert SRL | Rue Gérard 50 B-1040 Bruxelles
Vente - location + 32 2 644 30 70 | Gestion - syndic + 32 2 644 38 76 | + 32 2 646 62 42 | info@col-vert.be | www.col-vert.be
I.P.I. 501.033 - 501.035 | RPM BE 0476 569 413 | ING BE60 3101 1595 2270 | BIC BBRUBEBB | Assur. Prof. & Cautionnement : AXA s.a. – 730.390.160

7) Désignation d'un/de responsable(s) pour le salage des abords en hiver
8) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
9) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières notamment la société de nettoyage
10) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
11) Elections statutaires :
    a. Conseil de copropriété - Proposition qu'il se compose de 3 membres
    b. Commissaire aux comptes
    c. Mandat du syndic
12) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le mercredi 20 novembre 2024 à 17h00 dans les bureaux du syndic.

* * * * * * * * * * * * *

POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 12 propriétaires présents ou représentés sur 14 qui représentent 8 703 quotités sur 10 000.

POINT DEUX

Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de Mr ROY en qualité de président de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic est désigné comme secrétaire.

La copropriété souhaite la bienvenue à Mme FALLA Marie (appartement 2G).

POINT TROIS

Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Les PV des conseils de copropriété (04/04/2023 et 12/10/2023) ont été transmis par mail aux copropriétaires.

Suite à la mise en conformité de l'installation électrique des parties communes, l'électricien GNL doit encore faire passer l'organisme de contrôle.
Le conseil de copropriété se chargera de la demande de prime liée à ce chantier via l'e-guichet IRISBox.
Suite au vote validé par la majorité requise au point 5 de l'AGO du 25/11/2021, l'ACP Huysmans a fait exécuter les travaux de mise en conformité de l'installation électrique des parties communes.
Le devis de l'entreprise GNL d'un montant de 4 276 € htva a été validé le 15/04/2022.
Tous les copropriétaires sont favorables à l'introduction d'une demande de prime liée à ces travaux soit la prime Renolution L1.

L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.
L'ACP Huysmans donne ainsi mandat à Mr MINET (en collaboration avec le conseil de copropriété) afin d'entamer les démarches nécessaires quant à la demande de prime et confirme le numéro de compte bancaire de la copropriété BE72 3100 6086 0516 sur lequel doit intervenir le paiement de la prime.
La copropriété décide de garder le montant de la prime sur le fonds de réserve.

Déploiement de la fibre optique : Proximus est toujours en attente des autorisations de la Commune pour pouvoir commencer les travaux dans votre zone.

Le chauffagiste ARLEX s'est engagé à réaliser l'entretien 2023 de la chaudière avant la fin de l'année.

REBETON a terminé les travaux au niveau des façades en pierre de France au 5ème étage ainsi que le seuil du châssis de Mr MINET.
Le conseil de copropriété se chargera de la demande de prime liée à ce chantier via l'e-guichet IRISBox.
Suite au vote validé par la majorité requise au point 5b de l'AGO du 24/11/2022, l'ACP Huysmans a fait exécuter les travaux d'étanchéité des façades au 5ème étage.
Le devis de l'entreprise REBETON d'un montant de 15 305 € htva a été signé le 05/04/2023.
Tous les copropriétaires sont favorables à l'introduction d'une demande de prime liée à ces travaux soit la prime Renolution D1.
L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.
L'ACP Huysmans donne ainsi mandat à Mr MINET (en collaboration avec le conseil de copropriété) afin d'entamer les démarches nécessaires quant à la demande de prime et confirme le numéro de compte bancaire de la copropriété BE72 3100 6086 0516 sur lequel doit intervenir le paiement de la prime.
La copropriété décide de garder le montant de la prime sur le fonds de réserve.

L'éventuel abattage du Magnolia sera confié au jardinier en collaboration avec le conseil de copropriété.

Le panneau alarme sur la 1ère porte d'entrée restera en place.

POINT QUATRE

Comptabilité :

a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/09/2023, la copropriété disposait d'un fonds de roulement de 21 197,34 € et d'un fonds de réserve de 30 884,52 €.

Il n'y a pas de procédure judiciaire en recouvrement de charges.

b) **Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2023**

Les comptes clôturés au 30/09/2023 ont été vérifiés par Mme DE QUEVY qui transmet son rapport en séance aux copropriétaires.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'approbation est postposée à l'AGO 2024.

c) **Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles**

Le budget a été transmis aux copropriétaires avant la tenue de l'AG.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le budget annuel de 54 400 € pour les charges courantes est accepté.

La provision pour les frais de chauffage sera de 18 000 €/an soit 4 500 €/trimestre.

Il y a un solde créditeur de 13 508,57 € pour les provisions chauffage à rembourser aux copropriétaires.

d) **Organisation et contrôle du département comptabilité**

Lors du prochain conseil de copropriété, la présence de l'équipe comptabilité de l'Immobilière Le Col-Vert est demandée afin de définir une méthode de communication.

À partir du 4ème trimestre 2023, les projets de décompte seront envoyés au commissaire aux comptes pour approbation avant l'envoi aux copropriétaires.

POINT CINQ

Dossiers techniques :

a. **Façade arrière : Réparation et mise en peinture des éléments en béton décapés + l'ancrage des garde-corps**

En date du 07/11/2023, les garde-corps des lots REZ D, 1G, 2D, 4G et 4D étaient correctement ancrés.

Trois devis (Atoucordes, Rebeton et Alpin Work) ont été transmis par mail à tous les copropriétaires afin de réparer et de remettre en peinture les éléments en béton décapés.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de limiter les réparations bétons au 1D et au 4D sans remise en peinture. Le travail sera financé par les charges trimestrielles.

b. **Installation d'un système d'accès sur la 1ère porte vitrée à front de rue**

Le devis de la société CLABOTS d'un montant de 2 243,90 € htva a été transmis par mail à tous les copropriétaires.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette installation d'un système d'accès sur la 1ère porte vitrée à front de rue (fermeture de 19h00 à 07h00) est validée et les travaux seront financés par le fonds de réserve.

c. **Mise en peinture des parties communes : Constitution d'un groupe de travail**

Un groupe de travail composé de Mme DE QUEVY, Mme MINET et Mme SWALUS aura pour objectif de préparer le sujet pour l'AGO 2024.

POINT SIX

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Rénovation de la chaufferie commune. Un devis sera demandé au chauffagiste ARLEX pour avoir une idée du budget.

POINT SEPT

Désignation d'un/de responsable(s) pour le salage des abords en hiver

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mr BIAN YU BORGES est reconduit jusqu'à la prochaine AGO. La société de nettoyage s'en chargera lors de ses passages.

POINT HUIT

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le fonds de réserve sera alimenté à concurrence de 1 500 € par trimestre.

POINT NEUF

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières notamment la société de nettoyage

	Fournisseur	Montant	Satisfaction
Ascenseur	OTIS	1 821,21 €/an	OK
Contrôle ascenseur	BTV	137,44 €/visite	OK
Assurance Incendie	AXA	4 104,85 €/an	OK
Nettoyage	PH CLEAN	759,88 €/mois	OK
Jardinier	~~PEP. BOITSFORT~~	171,02 €/mois	OK
Syndic	LE COL-VERT	479,31 €/mois	OK
Extincteurs	SICLI	212,48 €/an	OK
Chauffagiste	ARLEX	+/- 550 €/an	OK
Compteurs & relevé	TECHEM	1 628,43 €/an	OK
Conteneurs	BXL PROPRETE	24,68 €/trim	OK
Mazout	COMFORT ENERGY	-	OK
Electricité	ENGIE ELECTRABEL	-	OK
Eau	VIVAQUA	-	OK

Suite au mandat confié au conseil de copropriété lors de l'AGO 2022, le contrat d'entretien du jardinier « Les Pépinières de Boitsfort » se terminera le 31/12/2023.

Proposition du jardinier Patrick JANSSENS :

Tonte de la pelouse à chaque passage
Passage des abords à la débroussailleuse
Engrais gazon une fois par an
Binage des parterres à chaque passage
Engrais des parterres deux fois par an
Tailles des arbustes minimum de 3 fois par an
Taille et soins aux rosiers
Ramassage des feuilles en saison
Tous les déchets liés à ces travaux seront évacués.

Ce type de contrat s'étend de mars à décembre. Prix forfaitaire de 110 € htva par mois pour 1 passage mensuel. A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette proposition est acceptée.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de donner un mandat spécifique au conseil de copropriété pour revoir et/ou changer le contrat de nettoyage des parties communes.

POINT DIX

Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

POINT ONZE

Elections statutaires :

a. **Conseil de copropriété - Proposition qu'il se compose de 3 membres**

Mme LAMBIOTTE est élue à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.
Mr MINET est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.
Mr BERNARD est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

b. **Commissaire aux comptes**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme DE QUEVY est réélue en tant que commissaire aux comptes.

c. **Mandat du syndic**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'immobilière « Le Col-Vert » est réélue dans ses fonctions de syndic jusqu'à la prochaine AGO 2024.

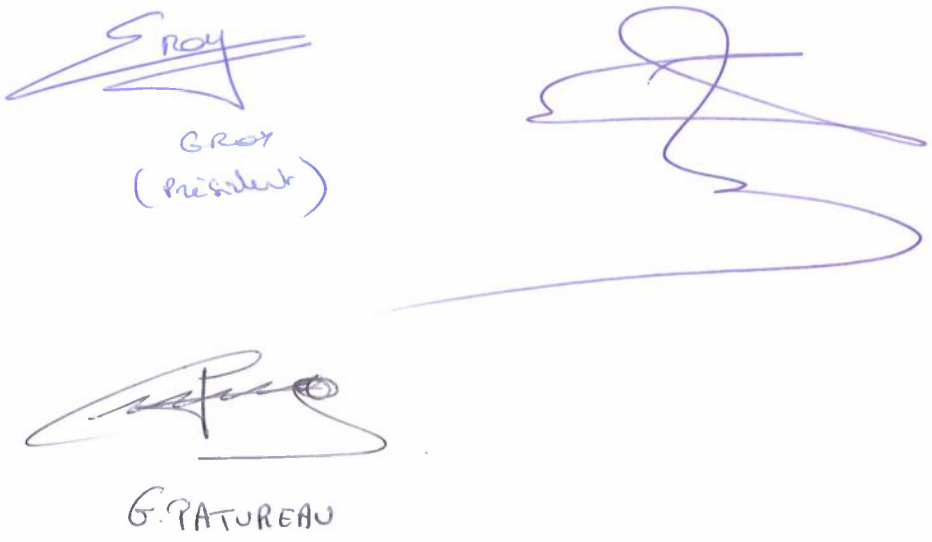
POINT DOUZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le mercredi 20 novembre 2024 à 17h00 dans les bureaux du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la date proposée est acceptée.

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 19h10.
Signatures du président de l'Assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'Assemblée Générale :



ACP HUYSMANS 77
Av. Armand Huysmans, 77
1050 BRUXELLES
BCE : 0833.264.939

Liste des présences

Assemblée Générale
Ordinaire du
15 novembre 2023

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
BERNARD Emile	3 C	526	P	
BIAN YU BORGES - YU	REZ G	684	A	
CARDINAELS Maria	1 G	575	R	Mme Swalus
DE QUEVY Indivision	1D / 3D	1.408	P	
DE QUEVY Marie-France	2C / 2D	1.227	P	
DONATI-BATTISTELLI	3 G	613	A	
FALLA Marie	2 G	620	P	
GASTALDO-ROY	SSOL	250	P	
GATTI	REZ D	911	R	Mr Minet
LAMBIOTTE Céline	1 C	480	P	
MINET-CHRISTOPHE	5e	964	P	
NAKANISHI Toshiko	4C	476	R	Mme Piccinni
NGUYEN THI-THIEN	4 G	570	P	
REISSE-PICCINNI-LEOPARDI	4 D	696	P	
	---	---	---	
	14	10.000	8.703	

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitité des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre		
Propriétaires Présents (P) :	6.741	9		
Propriétaires Représentés (R) :	1.962	3		
	---	---		
Total double quorum :	**8.703**	**12**	-->	**Le quorum est atteint**
Propriétaires Absents (A) :	1.297	2		
	---	---		
	10.000	14		