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 20 NOVEMBRE 2024 A 17H00

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt 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 04 novembre 2024.

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

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 30/09/2024 (majorité 50+1)
    c. Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles
5) Dossiers techniques :
    a. Chaufferie : Placement d'un compteur gaz et mise en conformité du local (majorité 2/3)
    b. Mise en peinture des parties communes et des ferronneries extérieures (majorité 2/3)
6) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
7) Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :

a. Installation de la fibre optique : Déterminer le nombre de propriétaires qui sont concernés par le raccordement aux boîtiers Proximus, qui se trouvent dans la gaine technique (Mme Piccinni-Leopardi)
b. Installation de la fibre optique : Déterminer la manière la plus efficace et la plus esthétique d'effectuer ce travail, qui nécessairement va affecter les murs des parties communes (Mme Piccinni-Leopardi)
c. Interdiction des affiches électorales sur le bâtiment (conseil de copropriété)
d. Obligation de rentrer son vélo par la porte commune du garage (conseil de copropriété)

8) Désignation d'un/de responsable(s) pour le salage des abords en hiver (majorité 50+1)
9) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve (majorité 50+1)
10) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
11) Décharges aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
12) Elections statutaires :
    a. Conseil de copropriété
    b. Commissaire aux comptes
    c. Mandat du syndic
13) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le mercredi 19 novembre 2025 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 13 propriétaires présents ou représentés sur 14 qui représentent 9 387 quotités sur 10 000.

POINT DEUX

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

La candidature de Mme Lambiotte en qualité de présidente de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic est désigné comme secrétaire.

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 (16/04/2024 et 21/10/2024) ont été transmis par mail aux copropriétaires.

Mr Minet a introduit auprès de Renolution les demandes pour les primes D1 (façades au 5ème étage) et L1 (conformité électrique). Le paiement des 2 primes est en suspens.

Mi-février 2024, la société Clabots a placé un système d'accès sur la 1ère porte vitrée à front de rue.

Les réparations bétons au 1D et au 4D sans remise en peinture seront planifiées au printemps 2025 via la société Atoucordes.

La copropriété commandera une recherche de fuite à l'entreprise Quijo par rapport à la fuite au plafond de l'entrée carrossable. Cette facture sera imputée à qui de droit.

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 30/09/2024, la copropriété disposait d'un fonds de roulement de 21 197,34 € et d'un fonds de réserve de 18 694,97 €.

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 30/09/2024 (majorité 50+1)**

Les comptes clôturés au 30/09/2024 ont été vérifiés par Mme De Quévy qui transmet son rapport en séance aux copropriétaires.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes et leurs répartitions pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2024 sont reportés.

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 59 000 € pour les charges courantes est accepté.

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

POINT CINQ

Dossiers techniques :

a) **Chaufferie : Placement d'un compteur gaz et mise en conformité du local (majorité 2/3)**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le placement d'un compteur gaz à destination d'une future installation de chauffage est validé (642,51 € tvac).
Le conseil de copropriété reçoit un mandat spécifique pour accepter le placement d'une porte RF (60 minutes) et des ventilations. Ces frais seront financés par le fonds de réserve.

b) **Mise en peinture des parties communes et des ferronneries extérieures (majorité 2/3)**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la mise en peinture des parties communes est reportée à la prochaine AGO 2025.
Par contre, la mise en peinture des ferronneries extérieures (jardinets) sera soumise à l'approbation du conseil de copropriété. Cette dépense sera financée par les charges trimestrielles.

POINT SIX

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Rénovation de la chaufferie (devis du 04/11/2024 de Matec de 47 094 € htva sans les 4 options) et son désamiantage (devis du 13/11/2024 de Laurenty de 7 360 € htva sans le groupe électrogène).

POINT SEPT

Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :

a) **Installation de la fibre optique : Déterminer le nombre de propriétaires qui sont concernés par le raccordement aux boîtiers Proximus, qui se trouvent dans la gaine technique (Mme Piccinni-Leopardi)**

Le déploiement de la fibre optique dans le bâtiment est terminé (fin mars 2024).

Le point de Mme Piccinni-Leopardi concerne le raccordement des parties communes vers les appartements.

b) **Installation de la fibre optique : Déterminer la manière la plus efficace et la plus esthétique d'effectuer ce travail, qui nécessairement va affecter les murs des parties communes (Mme Piccinni-Leopardi)**

Se référer au point 7a).

c) **Interdiction des affiches électorales sur le bâtiment (conseil de copropriété)**

A 91%, l'interdiction des affiches électorales sur le bâtiment est acceptée.

d) **Obligation de rentrer son vélo par la porte commune du garage (conseil de copropriété)**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'obligation de rentrer son vélo par la porte commune du garage est validée ainsi que l'interdiction d'entrer son vélo dans l'ascenseur, ainsi que dans la cage d'escalier !

POINT HUIT

Désignation d'un/de responsable(s) pour le salage des abords en hiver (majorité 50+1)

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme Lambiotte est désignée jusqu'à la prochaine AGO 2025. La société de nettoyage s'en chargera lors de ses passages.

POINT NEUF

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve (majorité 50+1)

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le fonds de réserve sera alimenté à concurrence de 2 000 € par trimestre.

POINT DIX

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières

	Fournisseur	Montant	Satisfaction
Ascenseur	OTIS	1 926,84 €/an	OK
Contrôle ascenseur	BTV	145,42 €/visite	OK
Assurance Incendie	AXA	4 341,22 €/an	OK
Nettoyage	PH CLEAN	775,08 €/mois	OK
Jardinier	JANSSENS P.	133,10 €/mois	OK
Syndic	LE COL-VERT	485,79 €/mois	OK
Extincteurs	SICLI	222,22 €/an	OK
Chauffagiste	ARLEX	+/- 500 €/an	OK
Compteurs & relevé	TECHEM	1 735,93 €/an	OK
Conteneurs	BXL PROPRETE	29,18 €/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 2023, le contrat de nettoyage des parties communes de PH Clean se terminera le vendredi 28/02/2025. La société Mr Marc débutera sa mission le 1er mars 2025.

POINT ONZE

Décharges aux membres du 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 et au commissaire aux comptes. La décharge au syndic est reportée.

POINT DOUZE

Elections statutaires :

a) **Conseil de copropriété**

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 Quévy 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 srl est réélue dans ses fonctions de syndic jusqu'à la prochaine AGO 2025.

POINT TREIZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le mercredi 19 novembre 2025 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 19h00.
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
et
Résultat des votes

Assemblée Générale
Ordinaire du
20 novembre 2024

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	P	
CARDINAELS Maria	1 G	575	P	
DE QUEVY Indivision	1D / 3D	1.408	R	Mr Bernard
DE QUEVY Marie-France	2C / 2D	1.227	R	Mr Bernard
DONATI-BATTISTELLI	3 G	613	A	
FALLA Marie	2 G	620	R	Mr Minet
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	9.387	

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) :	4.745	8
Propriétaires Représentés (R) :	4.642	5
	---	---
Total double quorum :	**9.387**	**13**
Propriétaires Absents (A) :	613	1
	---	---
	10.000	14

--> **Le quorum est atteint**

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

Liste des présences
et
Résultat des votes

Assemblée Générale
Ordinaire du
20 novembre 2024

RESULTAT DES VOTES

Légende : "O" (Oui --> Pour la décision) - "N" (Non --> Contre la décision) - "Abst" (Abstention) - "S" (propriétaire qui a quitté la réunion)
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Vote 1 Point 7c
BERNARD Emile	3 C	526	P	O
BIAN YU BORGES - YU	REZ G	684	P	N
CARDINAELS Maria	1 G	575	P	O
DE QUEVY Indivision	1D / 3D	1.408	R	O
DE QUEVY Marie-France	2C / 2D	1.227	R	O
DONATI-BATTISTELLI	3 G	613	A	-
FALLA Marie	2 G	620	R	O
GASTALDO-ROY	SSOL	250	P	Abst
GATTI	REZ D	911	R	O
LAMBIOTTE Céline	1 C	480	P	O
MINET-CHRISTOPHE	5e	964	P	O
NAKANISHI Toshiko	4C	476	R	Abst
NGUYEN THI-THIEN	4 G	570	P	
REISSE-PICCINNI-LEOPARDI	4 D	696	P	Abst
	---	---	---	---
	14	10.000	9.387	8.817

Résultats	
Oui	6.711
Non	684
Abst.	1.422
Sortis	0
Total :	8.817

Majorités		
	Majorité requise :	50,01%
	Majorité atteinte :	**91,00%**

ACP "77 HUYSMANS »
B-1050 BRUXELLES

Rapport sur les comptes du 1er octobre 2023 au 30 septembre 24
de l'Association des Copropriétaires "77 HUYSMANS" à 1050 BRUXELLES

J'ai procédé à la vérification des comptes. J'ai eu accès à l'ensemble des factures.
J'ai pu vérifier la concordance des montants portés en charges avec les pièces justificatives. Tous montants réclamés dans les décomptes sont justifiés.

Remarque rapport au 30 09 2023 :
"Il faudra prévoir un poste "stock clés" au bilan et non compter en charge la facture des clés déduction faites des ventes privatives.
Il faut créditer les charges de 168,51 € et les porter à l'actif du bilan dans un compte de classe 3".
Aucune suite n'a été donnée à cette remarque

Le fonds de réserve s'élevait à 30.884,52 € au 30 septembre 2023.

Historique :	Solde au 30/9/2023		30.884,52 €
	4 appels de 1.500 €		6.000,00 €
	Solde travaux Rebeton prévus	-	11.356,31 €
	Sécurisation porte accès à rue	-	2.378,53 €
	Mise en conformité électrique	-	4.532,56 €
	Intérêts		77.85 €
	Solde au 30/9/2024		18.694.97 €

On a déploré 2 sinistres dégâts des eaux, l'un au niveau de l'ancienne conciergerie et l'autre au niveau du C3.

Au niveau du poste chauffage le prix moyen du mazout au litre est de 0,9687 pour l'exercice 2023/2024 et la consommation s'est élevée à 21.112 litres → cout total 20.452,77 € soit une augmentation de la consommation malgré une diminution du prix du mazout.

Une rectification doit être opérée au niveau des provisions. En effet, la rétrocession des provisions aux quotités payées par les copropriétaires a été créditée au poste de bilan "provisions chauffage" pour un montant de 26.913,37 € au lieu de les déduire des charges du 3T24. Le solde créditeur du compte de provisions chauffage au bilan s'élève 24.461,23 € au 30 09 2024.
Pour rappel le compte provision chauffage au bilan doit être à zéro en fin d'exercice. Cela n'est pas la première fois que cette remarque a été soulevée.
Si l'on rectifie les frais de chauffage de l'exercice 23/24, il reste un solde négatif au compte de bilan de 2.452,74 € soit 26.913,37 € - 24.461,23 = 2.452,74 € soit solde au 31/12/23 de 3.407,77 € = mali qui aurait du être porté en compte + boni au 30/9/24 = 955,03 €.
La somme de 2.452,74 € doit être portée en charge dans le compte mazout = mali sur appels.

Deux comptes fournisseurs sont toujours débiteurs depuis plusieurs années et n'on fait l'objet d'aucune explications.
Il s'agit de l'assureur AGAG pour un montant de 150,98 € et Vivaqua pour un montant de 103,45 €. Je propose de passer ces 2 montants en perte et profit.

Solde des comptes bancaires au bilan du 30 septembre 2024 sont les suivants :
Compte courant : 10.139,64 €
Livret épargne : 11.759.60 €

Fait à Ixelles, le 20 novembre 2024

Marie-France DEQUEVY