

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 8 NOVEMBRE 2023 DE LA RESIDENCE PRINCE HERITIER**

Le mercredi 8 novembre 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « PRINCE HERITIER » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans Salle paroissiale de St Henri, avenue Georges Henri, 383 à 1200 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h40.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 17 copropriétaires sur 54 et forment 947 quotités sur 3.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale du 12 octobre 2023 n'ayant pu se tenir faute de quorum (18 copropriétaires présents et/ou représentés sur 54 et 965 sur 3.000ème), cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

2) Nomination du Président de séance et du secrétaire.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur LECOMTE.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

3) Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic.

Depuis la dernière assemblée générale du 24 février 2022, il a été consulté des architectes afin d'établir un cahier des charges et métré pour les travaux d'isolation qui seront abordés ci-dessous.

4) Comptabilité.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Dépenses de l'exercice 2000-2021 : 48.011,17 EUR.

Dépenses de l'exercice 2021/2022 : 44.052,77 EUR.

Dépenses de l'exercice 2022/2023 : 38.399,98 EUR.

Le fonds de roulement représente : 17.000,00 EUR.

Le fonds de réserve représente : 137.786,52 EUR et ce, suite aux appels votés lors de la dernière assemblée générale et le budget annoncé de 205.346 EUR.

Il est actuellement à 190.809,37 EUR.

Le fonds de réserve (130/132) représente : 2.007,62 EUR

Le Commissaire aux comptes, Monsieur HENQUIN a procédé au contrôle des comptes.

Le Commissaire aux comptes propose à l'Assemblée d'approuver les comptes.

b. Approbation des comptes et bilan au 31 mars 2022.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale approuve les comptes et les décomptes de l'exercice 2021/2022 qui se clôturent à la date du 31 mars 2022.

c. Approbation des comptes et bilan au 31 mars 2023.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale approuve les comptes et les décomptes de l'exercice 2022/2023 qui se clôturent à la date du 31 mars 2023.

d. Décharge au Commissaire aux comptes.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donne la décharge au Commissaire aux comptes.

5) Décharge au Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donne la décharge au Conseil de Gérance pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

6) Décharge au syndic.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale donner la décharge au syndic actuel pour sa gestion.

7) Election des membres du Conseil de Copropriété.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de nommer les copropriétaires suivants ;

- Madame CRABBE,
- Monsieur LECOMTE,
- Monsieur SEGERS,
- Monsieur DAEMS.

8) Election du Commissaire aux comptes.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Monsieur HENQUIN.

9) Attribution du mandat de syndic.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

10) Evaluation des contrats.

Assurance : CONCORDIA
Eau : HYDROBRU
Electricité : TOTAL ENREGIES
Entretien : PH CLEAN (Depuis le 01/10/2016). Il est signalé quelques plaintes au sujet des prestations de nettoyage et il sera consulté d'autres sociétés.
Syndic : DE BUEGER

11) Travaux à voter.

a. Isolation de la façade arrière, des façades latérales et de la toiture inférieure. Présentation des offres et choix de l'entreprise.

Le métré du bureau MEDORI a été adressé à plusieurs entreprises et il a été réceptionné 4 offres (AV FACADE, ARB, MF CONTRACTORS et VIMAR).

Une copie du métré est des plans sont remis en séance avec le budget estimatif réalisé par le bureau MEDORI. Il est également remis le comparatif des 4 offres réceptionnée.

Dans les offres, il est repris le remplacement des châssis privatifs qui ont été installés au niveau des balcons. Pour éviter que la copropriété n'intervienne dans le remplacement des châssis privatifs, l'Assemblée Générale décide que les propriétaires dont les châssis sont anciens et/ou défectueux de les remplacer avant la mise en route du chantier d'isolation de la façade arrière. Un courrier sera adressé aux copropriétaires concernés.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux d'isolation de la façade arrière et décide de consulter également la société CITY-FACADE et donne un mandat au Conseil de Copropriété et à Madame VAN DEN BROECK, Madame KHALADI et Madame TILQUIN.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide que le montant de la prime soit utilisée pour les travaux d'isolation de la toiture inférieure.

Il est abordé la question des fissures au niveau des couloirs des chambres de bonne du dernier étage du n°140. Les copropriétaires souhaitent qu'il soit consulté un ingénieur en stabilité afin d'obtenir un avis technique.

La propriétaire du rez-de-chaussée signale un léger mouvement de l'escalier vers le jardin du n°126.

- b. Confier le suivi des travaux d'isolation et autres démarches urbanistiques au bureau MEDORI qui a réalisé le cahier des charges et le métré.**

Après discussion, l'Assemblée Générale décide de ne pas prendre de décision sur ce point.

- c. Confier au bureau MEDORI la régularisation du permis d'urbanisme (terrasses fermées en façade arrière).**

Après discussion, l'Assemblée Générale décide de ne pas prendre de décision sur ce point.

- d. Mandat à donner au syndic pour les démarches administratives dans le cadre des demandes de primes à l'isolation.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic pour toutes les démarches administratives et ce pour l'obtention de la prime à l'isolation de la façade latérale qui sera versée sur le compte de la copropriété. Les copropriétaires marquent leurs accords concernant les obligations qui découlent de la demande de prime et la prime devra intervenir sur le numéro de compte de la copropriété à savoir (BE26 0682 2773 6829).

- e. Autres travaux à envisager.**

Néant.

12) Occupation des appartements et troubles de voisinages.

- a. Nuisances répétitives occasionnées par le locataire de l'appartement 3D du 128 de l'avenue du Prince Héritier - Proposition d'engager une action judiciaire tendant à l'expulsion du locataire et à l'indemnisation du dommage causé, contre ce locataire et, le cas échéant, contre le propriétaire de l'appartement.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic et à Maître RIQUIER pour entamer toutes les procédures (action en responsabilité) contre le locataire et le propriétaire afin de solliciter du juge l'expulsion de l'occupant de l'appartement.

13) Adaptation des statuts.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de postposer ce point.

14) Budget.

- a. Approbation du budget ordinaire.**

Le fonds de roulement représente la somme de 17.000 EUR.

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale adopte le budget estimatif de 45.000 EUR.

- b. Dotations au fonds de réserve.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de poursuivre les appels trimestriels de 26.500 EUR (500 EUR par appartement).

- c. Financement des travaux votés.**

A l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux d'isolation de la façade arrière par le fonds de réserve.

15) Règlement d'Ordre Intérieur.

a. Entretien des parties communes lors de travaux privatifs.

Les propriétaires qui réalisent des travaux importants de rénovation sont invités à procéder au nettoyage des parties communes et ce en fin de journée par leurs corps de métier.

b. Interdiction de stocker des objets dans les parties communes.

Rappel de l'article 48. – Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les passages, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Malgré les avis, de nombreux occupants continuent à abandonner divers objets dans les parties communes.

c. Uniformité des plaquettes nominatives aux entrées.

Le propriétaire bailleur est invité à communiquer au syndic, les coordonnées du nouvel occupant (nom et téléphone) afin de pouvoir procéder au remplacement des plaquettes nominatives (sonnette et boîte aux lettres) et le contacter en cas d'urgence (exemple fuite).

Madame VAN DEN BROECK signale des problèmes avec sa sonnette. Il sera fait appel à l'électricien de l'immeuble.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

Syndic / Secrétaire
Monsieur DE BUEGER

Président de séance
Monsieur LECOMTE

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue ink, scattered across the lower half of the page. Some signatures are accompanied by printed names: 'P. Lecomte', 'Van den Broeck', 'Lecomte', 'Suzanne', 'Bachet', and 'Collaris'. The signatures vary in style, from simple and legible to highly stylized and scribbled.