

Bruxelles, le 13 novembre 2023

Madame, Monsieur,

A.C.P. « BROQUEVILLE 116 » - BCE 0850.042.771

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 13 novembre 2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Résidence « Broqueville 116 » située Avenue de Broqueville 116 à 1200 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans le bureau d'avocat IMMO DE BROQUEVILLE sprl à l'immeuble dès 17 heures.

Les propriétaires ont été convoqués suivant lettre du 20 octobre 2023.

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Article 3.87 (577-6-§8) Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité requise, des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau et resteront au livre des procès verbaux. Les 10 copropriétaires présents ou représentés sur 13. totalisent 761/990èmes.
L'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 3.87, 3.88 et 3.89, anciennement 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

1.- Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue)

*L'article 3.86 (577-§5) stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »
L'article 3.87 (577-6 § 10) stipule que « le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires »*

L'assemblée générale nomme, à l'unanimité, Madame De Wilde présidente de la séance. Le syndic est désigné secrétaire de séance.

2.- Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic.

Le syndic et Mme De Wilde évoquent les actions menées au cours de l'exercice écoulé et répondent aux questions.

- Audit bxl environnement a été demandé.
- TM Elec : Mise en conformité électrique des communs a été réalisée.
- Alpin Work : Réparation béton en façade + réparation local étanchéité au-dessus des caves côté rue.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146



Membre / Lid FORMATIMMO -
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : AXA 730 390 160



- SBMI : Les travaux de désamiantage de l'isolation des tuyaux dans les couloirs de caves, la partie extérieure au niveau des garages et dans le local chaufferie ont été commandés en accord avec le conseil de copropriété.

L'offre de prix a été revue à la baisse (13.600 €) ce qui a permis de rester dans le budget accordé par l'assemblée générale du 01/02/2023.

La demande de permis est en cours et un inventaire complémentaire sera réalisé le 20/11/2023.

- Installation de l'adoucisseur d'eau a été réalisée.
- Ascenseur de service – remplacement des patins de guidage de la cabine et raccourcir des câbles de traction
- Remplacement de boutons ascenseur par la société Lift UP car Kone ne pouvait pas le faire.
- Pannes ascenseurs à répétition : suivi fait par la société Lift expertise
- Réparation fuite colonne alimentation eau froide au niveau du rez
- Ajout ventilation dans la chaufferie.

L'assemblée demande l'avis d'un ingénieur au sujet des infiltrations dans les caves et les solutions à apporter.

L'assemblée demande que les plaquettes boîtes aux lettres et sonnettes soient uniformisées en inox.

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour finaliser le modèle et commander.

3. Rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exercice 2022-2023.

La commissaire, Mme Tencalla, aux comptes a reçu les factures, extraits bancaires et documents comptables. Mme Tencalla propose d'approuver les comptes arrêtés au 31/08/2023.

4. Approbation des comptes du 01/09/2022 au 31/08/2023 et du bilan arrêté au 31/08/2023 (majorité absolue)

Situation des fonds au 28/02/2023 :

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| • Fonds de roulement : | 17.352,55 Euros |
| • Fonds de réserve générale : | 72.949,11 Euros |

L'assemblée générale à l'unanimité approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31/08/2023, à l'unanimité.

5. Confirmation de la période pour la tenue de l'assemblée générale.

L'assemblée confirme la période pour la tenue de l'assemblée générale à la deuxième quinzaine de novembre.

6. Etat des procédures judiciaires en cours : néant

Il n'y a pas de procédure en cours.

7. Travaux (2/3 des voix)

7.1 Mise en conformité des ascenseurs suite à la dernière analyse de risque. Proposition de mandater un expert pour établir une étude et un cahier de charges (Budget 3.000 €)

La société Lift Expertise a remis offre pour nous accompagner dans la demande d'offre pour la mise en conformité des ascenseurs dernière analyse de risque.

L'offre comprend ;

- Evaluation de l'exactitude des analyses de risque et vérifier si d'autres points devraient être jugés à risque à court et moyen terme.
- Consultation de trois entreprises sur base d'un cahier de charges préalablement établi. Visite à l'immeuble avec les différentes sociétés.
- Contrôles des offres point par point
- Négociation des offres et des contrats de maintenance
- Présentation des devis lors d'une réunion.

Après discussion, l'assemblée marque son accord sur la proposition de Lift expertise pour l'appel d'offre (budget 3.000 €htva).

L'assemblée marque également son accord de principe pour le suivi du chantier par lift expertise.

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour valider l'offre de suivi de chantier.

7.2 Mise en conformité des éclairages paliers devant ascenseur l'ascenseur de service
L'offre pour l'éclairage des paliers avait déjà été validée suite à l'accord de l'assemblée générale du 01/02/2023.

Le conseil de copropriété et le syndic ont rencontré l'électricien afin de trouver une solution pour l'éclairage devant l'ascenseur principale aux étages.

Monsieur Breels explique les démarches entreprises avec l'électricien afin de trouver une solution.

Après discussion, l'assemblée marque son accord sur l'offre de Kone du 02/09/2022 pour l'installation de l'éclairage devant l'ascenseur principale.

7.3 Proposition de remplacement de pierres bleues côté rue (budget 1.500 €)

La société Alpin Work a remis prix pour le remplacement des pierres bleues fissurées à l'entrée pour le budget de 1.115 € ttc.

Après discussion, l'assemblée marque son accord sur la proposition.

7.4 Réparations bétons des dalles fissurées entre les étages - façade arrière (budget 2.450 €).

La société Alpin Work a remis prix pour les réparations des bétons des dalles fissurées entre les étages de la cours arrière pour le budget de 2.600 € ttc.

Après discussion, l'assemblée marque son accord sur la proposition.

7.5 Remise en ordre et amélioration du jardin à rue

L'entreprise de jardin La Serre Outils a remis offre pour enlever les lavandes et planter des graminées pour un budget de 700 €.

L'assemblée générale marque son accord pour le travail proposé et donne mandat au syndic et au conseil de copropriété pour finaliser le choix des plantations et passer commande.

7.6 Planning des travaux et financement des travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité que les décisions des points 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 seront commandés directement et prélevés sur le fonds de réserve.

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil de copropriété pour négocier en particulier pour le chemin de câble et approuver l'offre de Proximus pour l'installation gratuite de la fibre optique.

L'assemblée marque son accord pour remettre un isolant sur les tuyaux de chauffage suite à l'enlèvement de l'isolant par SMI. Ces frais seront répartis dans les charges.

8. Information sur la possibilité d'installation d'une unité de cogénération et de panneaux photovoltaïques.

Après discussion, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour préparer un dossier à proposer à la prochaine assemblée générale.

9. Destination des locaux communs, travaux à prévoir.

Monsieur Breels fait état de la réunion qu'il a tenu avec plusieurs copropriétaires au sujet de la destination du dernier étage.

Après discussion, l'assemblée décide de reporter ce point à une prochaine assemblée.

Les locaux dans les espaces chambres de bonne seront vidés et fermé à clé.

Un avis sera envoyé aux copropriétaires afin de recenser les caves et les chambres de bonnes.

10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Le syndic fait rapport à l'assemblée.

- Conformément à la décision de l'assemblée du 01/02/2023, le contrat de Baticlean a été dénoncé. La société Goal Cleaning Service a repris les prestations de nettoyage des parties communes et la sortie des poubelles y compris le nouveau conteneur orange (déchets organiques).
- Contrat Kone : le contrat de l'ascensoriste a été signé pour un an renouvelable.

- Contrat électricité a été renouvelé chez Engie.
- Mise en ordre des contrats avec Bruxelles Propreté en fonction du nombre réelle de conteneurs.

L'assemblée donne mandat au syndic pour changer de fournisseur d'énergie s'il trouve de meilleures conditions chez un autre fournisseur. Le syndic informera le conseil de copropriété avant tout changement.

11. Approbation des budgets prévisionnels des dépenses courantes et frais extraordinaires (majorité absolue)

11.1 Budget ordinaire

| | 09-11/2021 | 12-02/2022 | 03-05/2022 | 06-08/2022 | Total 2021/2022 | Total 2022/2023 | Budget 2023/2024 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Entretien ascenseur | 275,59 € | 591,38 € | 931,03 € | 684,27 € | 69,03 € | 4.790,72 € | 2.800,00 € |
| Nettoyage | 2.920,95 € | 3.006,43 € | 3.084,26 € | 3.521,07 € | 12.532,71 € | 16.004,37 € | 16.000,00 € |
| Entretien et petit matériel | 2.668,05 € | 1.149,79 € | 20,57 € | 2.783,98 € | 6.622,39 € | 10.017,42 € | 6.000,00 € |
| Travaux et frais immobiliers | - € | - € | - € | - € | - € | | - € |
| Électricité des communs | 348,32 € | 532,00 € | 266,00 € | 532,00 € | 1.678,32 € | 1.834,73 € | 2.000,00 € |
| Chauffage | 5.167,24 € | 12.959,74 € | 11.789,01 € | 1.841,74 € | 31.757,73 € | 29.977,05 € | 27.000,00 € |
| Entretien chauffage | 1.504,47 € | 80,76 € | 1.240,43 € | 1.043,78 € | 3.869,44 € | | 1.000,00 € |
| Fourniture d'eau | - € | - € | - € | - € | - € | 4.476,78 € | 5.000,00 € |
| Jardin | 969,21 € | - € | - € | 988,57 € | 1.957,78 € | 2.075,76 € | 2.000,00 € |
| Frais de copropriété | 209,03 € | 222,68 € | 81,99 € | 183,07 € | 696,77 € | 1.063,71 € | 500,00 € |
| Frais d'administration | 990,00 € | 1.017,94 € | 1.017,94 € | 1.017,94 € | 4.043,82 € | 4.248,94 € | 4.000,00 € |
| Assurance | - € | 5.420,00 € | - € | - € | 5.420,00 € | 6.790,43 € | 6.500,00 € |
| Total hors frais privatifs | 15.052,86 € | 23.797,96 € | 18.431,23 € | 11.227,88 € | 68.509,93 € | 81.279,91 € | 72.800,00 € |

Appel FDR 1000 2000 2000 2000 22000

L'assemblée approuve le budget de 73.000 € à l'unanimité.

11.2 Budget extraordinaire

L'assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve à concurrence de 5.000 € par trimestre.

12. Décharges au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes et au syndic (maj. absolue) – Vote

12.1 au Commissaire aux Comptes

L'assemblée donne décharge, à l'unanimité, à la commissaire aux comptes.

12.2 au Conseil de Copropriété

L'assemblée donne décharge, à l'unanimité, aux membres du Conseil de Copropriété

12.3 au Syndic

L'assemblée donne décharge, à l'unanimité, au syndic Baltimo.

13- Nominations du Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes, du syndic (maj. absolue)

13.1. – du Conseil de Copropriété

L'assemblée reconduit, à l'unanimité, les mandats du conseil de copropriété composé Mme De Wilde, Maître Delahaye, Mme Pauwels, M. Breels, se présentent et sont élus à l'unanimité comme assesseur.

13.2. – du Commissaire aux Comptes

L'assemblée reconduit, à l'unanimité, le mandat de la commissaire aux comptes, Mme Tencalla.

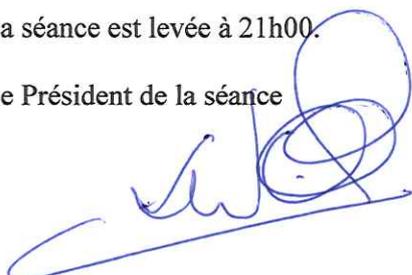
13.3. – du Syndic

L'assemblée reconduit, à l'unanimité, le mandat du syndic Baltimo jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

14.- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

La séance est levée à 21h00.

Le Président de la séance



Le Secrétaire de la réunion,



B. Léjeune