

Bruxelles, le 1^{er} février 2023

Madame, Monsieur,

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

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 1^{er} février 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, le 1^{er} février 2023, dans tiendra dans le bureau d'avocat DE WILDE à l'immeuble dès 17 heures.

Les propriétaires ont été convoqués suivant lettre du 17 janvier 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 11 copropriétaires présents ou représentés sur 13. totalisent 831 /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.

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.

Ascenseur – nouvelle analyse de risque réalisée

Passage à la tva 6%

Poubelles – nouveau contrat (annulation du contrat professionnel)

Adoucisseur sera placé le 17/02/2023

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



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

CEFIM



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



Mise en conformité électricité sera réalisée en 2023.

3. Rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exercice 2021-2022.

La commissaire, Mme Tencalla, aux comptes a reçu les factures, extraits bancaires et documents comptables. Mme Tencalla propose d'approuver les comptes arrêtés au 31/08/2022.

4. Approbation des comptes du 01/09/2021 au 31/08/2022 et du bilan arrêté au 31/08/2022 (majorité absolue)

Situation des fonds au 28/02/2022 :

- Fonds de roulement : 17.352,55 Euros
- Fonds de réserve générale : 34.256,92 Euros

L'assemblée générale approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31/08/2022, à l'unanimité.

4.1 Approbation de la répartition des frais ascenseurs sur base de l'usage intensif (bureau) pour l'exercice écoulé. Validation du mode de répartition pour l'exercice en cours et futur.

Madame De Wilde explique l'historique du changement de répartition.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité d'abandonner la surprime et de répartir les frais suivant les quotités à partir du décomptes 01/12/2022 à 28/02/2023. Ceci qui diffère des dispositions prévues à l'acte de base.

4.2 Location des locaux de l'ancienne conciergerie.

Maître Delahaye explique l'historique de l'occupation des locaux.

Après discussion, l'assemblée :

- a) Prends acte de la location de la conciergerie par la Immo de Broqueville srl.
- b) Remercie Mr Breels d'organiser des séances de rencontre entre les copropriétaires intéressés afin de voir les différents projets pour optimiser l'occupation des parties communes inoccupées (chambres de bonnes du 7^{ième} étage)

5.- Etat des procédures judiciaires en cours : néant

Il n'y a pas de procédure en cours.

5.1 Proposition de validation de clause pénale (Annexe 1)

Maître Delahaye propose de reporter la décision au jour où l'acte de base sera mis à jour.

5.2 Solidarité entre nu propriétaires et usufruitiers, co-indivisaires disposant d'un droit réel (Annexe 2)

Maître Delahaye propose de reporter la décision au jour où l'acte de base sera mis à jour.

6.- Travaux (2/3 des voix)

6.1 Information sur la mise en conformité des ascenseurs suite à la dernière analyse de risque. Délai +/- 3 ans (budget 35.000 € htva).

Le syndic explique l'offre reçue de Kone suite à la dernière analyse de risque.

L'assemblée demande au syndic de réaliser une mise en concurrence pour la prochaine assemblée.

6.2 Mise en conformité des éclairages paliers devant ascenseurs (budget 5.000 € htva)

Le syndic et Mme De Wilde explique les propositions.

Après discussion, l'assemblée marque son accord pour le placement de l'éclairage 50 Lux sur les paliers de l'ascenseur de service sur base de l'offre de KONE.

6.3 Réparations béton façades arrière du bâtiment (budget 4.000 € htva)

Le syndic détaille l'offre de Alpin Work (Ref 2022-053).qui reprend les travaux d'étanchéité de la petite verrière au niveau de la chambre de bonne commune, étanchéité trottoir, réparation fissure en façade arrière.

L'assemblée marque son accord sur les travaux pour un budget de 4.500 € htva.

Le syndic demandera à l'entreprise Alpin Work de refixer le câble de télédistribution et réparer les fissures en façade à rue.

6.4 Remise en peinture des communs (budget 18.000 € htva)

Madame De Wilde explique le projet et les offres reçues.

Après discussion, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour préparer un dossier pour la rénovation des peintures des communs comprenant l'éclairage des paliers qui doit être fait dans le cadre de la mise en conformité de l'ascenseur principal.

Madame De Wilde proposera une réunion informelle présentant les échantillons de peinture et les modèles d'éclairage proposés.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et au syndic de choisir et valide le devis dans une enveloppe de maximum 20.000 € HTVA.

6.5 Traitement/enlèvement isolant (amiante) dans les caves (budget 6.000 € htva)

Le syndic détaille les offres reçues.

Après discussion, l'assemblée marque son accord de principe pour un budget maximum de 20.000 € HTVA pour l'enlèvement de l'isolation avec l'amiante dans les couloirs de caves et dans la chaufferie. L'isolation extérieur sera encapsulée. Le syndic demandera une mise à jour des offres dans ce sens.

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour le choix final de l'offre.

6.6 Travaux à prévoir dans les locaux communs au dernier étage.

Voir point 4.2

6.7 Planning des travaux et financement des travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité que les décisions des points 6.2 et 6.3 seront commandés directement et prélevés sur le fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 40.000 € en deux appels (le premier appel sera envoyé courant février 2023, le second sera envoyé en avril 2023)

Les points 6.4 et 6.5 seront commandés et prélevés sur le fonds de réserve dès que les fonds seront disponibles. Les travaux d'enlèvement de l'amiante seront réalisés en priorité.

7. Mise en place d'éléments permettant l'optimisation énergétique (PEB) via un audit global à réaliser (Bruxelles environnement)

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil de copropriété pour préparer le dossier « audit énergétique » en collaboration avec Bruxelles environnement qui sera présenté à la prochaine assemblée générale.

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

Les délégués de la société Cogefin présentent l'offre pour l'installation d'un système de cogénération et des panneaux photovoltaïques.

Ils répondent ensuite aux questions des copropriétaires.

Après discussion, l'assemblée donne mandat à l'unanimité au syndic et au conseil de copropriété pour préparer le projet pour la prochaine assemblée générale en analysant les options de crédit pour inclure les travaux de renouvellement de la toiture.

9. Conformité acte de base – désignation d'un expert (Point reporté AG 2021) + Mise à jour Règlement d'ordre intérieur :

Point reporté.

10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Le syndic fait rapport à l'assemblée.

Après discussion, l'assemblée demande de changer de service de nettoyage et donne mandat au syndic de mettre à jour l'offre de Goal Cleaning service et de la signer s'il ne dépasse pas l'offre du contrat actuel.

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

11.1 Budget ordinaire

Budget pour la période du 01/09/2022 au 31/08/2023

	09-11/2021	12-02/2022	03-05/2022	06-08/2022	Total 2021/2022	Budget 2022/2023
Entretien ascenseur	275,59 € -	591,38 €	931,03 € -	684,27 € -	69,03 €	- €
Nettoyage	2.920,95 €	3.006,43 €	3.084,26 €	3.521,07 €	12.532,71 €	12.500,00 €
Entretien et petit matériel	2.668,05 €	1.149,79 €	20,57 €	2.783,98 €	6.622,39 €	6.000,00 €
Travaux et frais immobiliers	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Électricité des communs	348,32 €	532,00 €	266,00 €	532,00 €	1.678,32 €	1.700,00 €
Chauffage	5.167,24 €	12.959,74 €	11.789,01 €	1.841,74 €	31.757,73 €	32.000,00 €
Entretien chauffage	1.504,47 €	80,76 €	1.240,43 €	1.043,78 €	3.869,44 €	1.300,00 €
Fourniture d'eau	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Jardin	969,21 €	- €	- €	988,57 €	1.957,78 €	2.000,00 €
Frais de copropriété	209,03 €	222,68 €	81,99 €	183,07 €	696,77 €	500,00 €
Frais d'administration	990,00 €	1.017,94 €	1.017,94 €	1.017,94 €	4.043,82 €	4.000,00 €
Assurance	- €	5.420,00 €	- €	- €	5.420,00 €	5.000,00 €
Total hors frais privatifs	15.052,86 €	23.797,96 €	18.431,23 €	11.227,88 €	68.509,93 €	65.000,00 €

L'assemblée approuve le budget de 65.000 € à l'unanimité.

11.2 Budget extraordinaire

Voir point 6.7

12. Décharges au Conseil de Copropriété, Syndic et Commissaire aux comptes (maj. absolue)

L'assemblée générale donne décharge séparément, à l'unanimité, au Conseil de copropriété, au Syndic et au Commissaire aux Comptes.

13- Nominations du Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (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, 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