



GESTION IMMOBILIERE

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97
Mail : info@paulurbain.be

ACP Plasky
Square Eugène Plasky 109-111
1030 - SCHAERBEEK
0652.945.503

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 19-03-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Plasky » se sont réunis en assemblée générale, le 19-03-2025, dans les bureaux du Syndic, Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 19
Voix: 10000
Copropriétaires présents : 15
Voix présentes : 8144

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 03-03-2025 et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.

Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

PUGI Sprl (syndic d'immeubles – gestion - vente – location)
Agents immobiliers agréés I.P.I. n°512.717 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
E-mail : info@paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730.390.160

1. Désignation du président - L'article 3.87§5 (anc. 577-6§5) stipule que " L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire".

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur Kouprianoff en qualité de président de séance.

2. Désignation du secrétaire - L'article 3.87§10 (anc. 577-6§10) stipule que " Le syndic rédige en séance 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 désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. "

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le Syndic est désigné en tant que secrétaire.

3. Comptes

3.a Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2024. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification est exposé en séance. Monsieur Schellekens a relevé un double paiement au niveau d'un fournisseur dans le cadre d'un sinistre. Monsieur Schellekens est étonné d'une discordance entre le grand livre et le bilan. Il rappelle également la dette d'un copropriétaire de 24.086,-€. Les comptes sinistres seront nettoyés ainsi que les anciens comptes de copropriétaires ayant vendus. Le Syndic obtiendra également soit une note de crédit soit les preuves de réalisation des travaux de la coupole de la pharmacie par l'entreprise Blanc Nuage.

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2024.

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2024.

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes au 31/12/2024.

PUGI Sprl (syndic d'immeubles – gestion - vente – location)

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°512.717 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
E-mail : info@paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730.390.160

7. Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

8. Mise en conformité de l'Acte de Base

Majorité : 2/3.

Suite aux relances du Syndic après les discussions de l'AGE du 25/11/2024, il s'avère que la nomination du géomètre semble inévitable. En effet, l'acte de base date du 11 octobre 1965 et les documents cadastraux fournis par Monsieur Henin datent de 1968, soit postérieurement. Les plans cachetés quant à eux datent de 1963, et sur ces plans le premier étage est divisé en 2 appartements et non pas en 3 studios et 1 appartement. L'administration n'est donc pas obligée de considérer sur base de documents ultérieurs que la situation de fait actuelle a toujours été la réalité. Quant au rapport de Monsieur Ashdjian, il n'en était toujours qu'au stade de projet sur lequel le notaire avait émis des remarques avant que Monsieur Ashdjian ne disparaisse de la circulation.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, après prise de connaissance du courriel de la notaire et ayant été suffisamment informés, décide de mandater le Syndic pour procéder à la mise en conformité de l'acte de base sur base du rapport de géomètre Ashdjian et de procéder à son enregistrement, tout en acceptant l'éventuel impact fiscal.

9. Rénovation et isolation des toitures du 8ième et 9ième étages ainsi que la plateforme du 1er

9.a. Présentations des offres

Monsieur Gillot est présent lors de l'Assemblée Générale pour présenter le cahier des charges et le tableau comparatif. Au niveau des offres, celle de Vimar propose le meilleur prix. Monsieur Gillot attire également l'attention sur le fait que le devis de Tectum ne comprend pas les lignes de vie, contrairement à ceux de Vimar et Liminda, car ils sont en attente du prix de leur sous-traitant. Il a également été tenu compte d'un budget de 10 % d'imprévu, ainsi qu'une ligne indiquant le budget total à prévoir. Il est demandé de prévoir des coupes fixes pour la pharmacie et une fixe pour le magasin en ce qui concerne la toiture du 1^{er} étage.

N° Description	8 semaines			14 semaines			semaines		
	P.U.	P. Total	P. Total	P.U.	P. Total	P. Total	P.U.	P. Total	P. Total
	TECTUM			VIMAR			LIMINDA		
1. PREPARATION DES TRAVAUX									
1.1 Installation de chantier comprenant :									
			17.004,00			10.500,00			22.956,00
	SOUS-TOTAL								
2. TRAVAUX DE LA TOITURE du +1									
			14.230,15			15.558,10			21.280,12
	SOUS-TOTAL								
3. TRAVAUX TRAVAUX DE LA TOITURE du +8									
			25.889,66			29.724,00			32.055,40
	SOUS-TOTAL								
4. TRAVAUX DE LA TOITURE du +9									
			37.749,73			41.453,48			49.546,31
	SOUS-TOTAL								
5. TRAVAUX DE LA TOITURE DE LA CHAMBRE DE BONNE									
			15.212,82			12.299,04			16.494,78
	SOUS-TOTAL								
6. DIVERS et OMISSIONS à indiquer obligatoirement dans la présente									
TOTAL HTVA			110.936,36			109.534,62			142.332,60
TVA 6%			6.656,18			6.572,08			8.539,96
TOTAL TVAC			117.592,54			116.106,70			150.872,55
Imprévu 10%			11.759,25			11.610,67			15.087,26
BUDGET A PREVOIR			129.351,79			127.717,37			165.959,81

Il est rappelé que la toiture du 8^{ième} étage n'est pas définie comme étant une terrasse, mais qu'une AG précédente avait établi que le propriétaire pouvait l'utiliser à condition de poser un revêtement de sol et des garde-corps conformes aux

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2024.

4. Echancier des contrats

4.a. Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic en matière de fourniture d'énergie.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. Suite à l'appel d'offres, il a été décidé de changer de fournisseur et de confier le contrat cadre en matière de fourniture de gaz et d'électricité à la société ENGIE en raison d'une tarification plus intéressante, et ce à partir du 01/01/2025. Les prix restent variables en raison du marché. Le rapport de l'appel d'offres est disponible sur simple demande auprès du Syndic.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme son accord de principe à l'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic.

4.b. Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

5. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Messieurs Kouprianoff et Schellekens en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

6. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat aux membres du conseil de copropriété, à savoir : Mr Schellekens, Madame Pire, Monsieur Silva et Monsieur Kouprianoff.

PUGI Sprl (syndic d'immeubles – gestion - vente – location)

Agents immobiliers agréés I.P.I. n°512.717 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
E-mail : info@paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730.390.160

normes. La copropriété précise que le revêtement doit être de type dalle sur plot sans quoi un éventuel futur démontage de ladite terrasse serait à charge du copropriétaire concerné. Les nouveaux garde-corps devront également être soumis à l'AG pour approbation.

9.b. Choix de l'entreprise

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'exception de Monsieur Henin, marque son accord pour la rénovation de l'ensemble des toitures. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, marque sa préférence pour l'entreprise VIMAR mais donne mandat au Conseil de copropriété assisté du Syndic pour le choix de l'entreprise après un délai supplémentaire de réponse de ACI Toitures de 15 jours et ce pour un montant maximum de 135.000, -€ TVAC.

Vote contre : HENIN Olivier (547 quotités) ; HENIN O-M-C Indivision (653 quotités).

9.c. Confirmation du mode de financement

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide de financer les travaux via deux appels de fonds de réserve d'un montant total de 135.000, -€, 50% à la date du 31/03/2025 et 50% à la date du 30/04/2025.

9.d. Confirmation du mandat du bureau G-Concept pour le suivi et la réception des travaux, ainsi que pour l'introduction des primes Renolution

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide de donner mandat au bureau G-Concept pour le suivi et la réception des travaux, ainsi que pour l'introduction des primes Renolution. Il est rappelé que le suivi est calculé à 3.194,40 € TVAC.

10. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

10.a. Le fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 26.000 -€. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

10.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 33.714,47€. Pour rappel, l'assemblée générale doit alimenter le fonds de réserve pour un minimum de 5% du budget prévisionnel.

Il est rappelé la décision du point 9.c. de lancer deux appels de fonds de réserve pour un montant total de 135.000, -€, 50% à la date du 31/03/2025 et 50% à la date du 30/04/2025.

11. Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, approuve le budget fixé à 56.000, -€ pour le nouvel exercice.

12. Questions diverses

- Bien que des ajustements aient été effectués dans la rue pour réduire les vibrations, celles-ci sont toujours présentes. Il semble que le nivellement réalisé ne soit plus efficace et que certaines parties de la rue se soient de nouveau affaissées, entraînant des vibrations et des fissures dans les murs. Le Syndic enverra un nouveau courrier à l'urbanisme afin de demander une rénovation complète de l'angle de rue sur une plus grande surface, afin d'éviter que ces problèmes ne continuent à endommager l'immeuble.
- Malgré les efforts entrepris pour nettoyer les canalisations dans le sous-sol, une odeur d'égout persiste dans le hall d'entrée. Cela est très désagréable et peu hygiénique. Le Syndic se renseignera pour installer un système de ventilation forcée qui évacuerait l'air vers la rue.
- Madame Pire demande s'il est possible de mettre en place un local vélo. Il serait envisageable d'utiliser le plat de la dalle de béton de la pente de garage, mais dans quel cas il faudra sécuriser l'accès aux caves.
- Le Syndic se renseignera sur le coût de réparation de la porte de garage commune.
- Le Syndic relancera l'ascensoriste concernant son bon fonctionnement.
- Le Syndic se renseignera sur la possibilité de faire exécuter le jugement prononcé concernant la dette du copropriétaire.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h.

Fait à SCHAERBEEK, le 19 mars 2025. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance

The image shows several handwritten signatures in blue ink. One signature is circled in black. The signatures are scattered across the page, with some appearing to be more prominent than others.