

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

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 28-03-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Plasky » se sont réunis en assemblée générale, le 28-03-2024, « dans les bureaux du Syndic », Av de l'Assomption 13 - 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
Cop. présents : 13
Voix présentes : 6948

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 13-03-2024 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 :

1. Désignation du président - L'article 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 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 31/12/2023. 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 sera envoyé avec le PV. Le Syndic se renseignera auprès de Caloritec sur la facture d'entretien en 2022 alors que cet entretien n'aurait pas été effectué. La facture concernant la « réparation » de la descente d'eau sera également contestée. La question de la prise en charge des frais d'avocat par l'ensemble de la copropriété concernant l'ancien locataire du local commercial sera également réévalué par le Syndic.

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2023

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50%

Décision

L'Assemblée Générale, à l'unanimité décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2023

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 31/12/2023

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 31/12/2023.

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.

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

Confirmation de la copropriété sur le 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. Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. La crise énergétique n'ayant plus permis d'obtenir de contrat fixe pendant un certain temps, le contrat cadre est passé à un taux variable. Suite à la baisse des prix fin 2023 et

l'hiver approchant, le Syndic a bloqué les prix du gaz pour le premier trimestre 2024 au prix de 34,34 €/Mwh hors coûts de distribution et taxes. Le Syndic continue à évaluer la situation pour le reste de l'année 2024. Quant à l'électricité, à ce stade le Syndic n'a pas jugé opportun de bloquer les prix qui restent variables.

5. Mise en conformité de l'Acte de Base.

Le syndic fait un état de la situation de la mise en conformité de l'Acte de Base conformément à la nouvelle Loi du 18 juin 2019. Décisions à prendre qui pourraient impacter la modification de l'acte de base. Le Syndic informe avoir réglé un état d'avancement du notaire pour 2.500,-€. D'après la comptabilité, la copropriété n'a pas réglé de factures de notaire précédant. L'assemblée générale demande au Syndic de mettre la pression sur le notaire et le géomètre afin de débloquent la situation avant le 30/05/2024, faute de quoi une mise en demeure sera envoyée à la chambre de notaire. Le Syndic fera un rapport à cette date pour informer la copropriété de l'état de la situation.

Décision à prendre pouvant impacter la modification de l'acte de base :

5.1. Changement d'affectation du local du rez-de-chaussée central, de snack en pharmacie et présentation des plans de transformation (avec ouverture de murs non porteurs)

Majorité : Unanimité

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme le changement d'affectation du local du rez-de-chaussée central, de snack en pharmacie selon les plans de transformation présentés (avec ouverture de murs non porteurs) sous réserve de la transmission du rapport de stabilité.

5.2. Demande de Madame Loncke de faire poser un liseré en led lumineux de la pharmacie existante au local commercial du rez-de-chaussée central (avec passage de celui-ci au-dessus de l'entrée commune donnant sur le hall commun).

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme la demande de Madame Loncke de faire poser un liseré en led lumineux de la pharmacie existante au local commercial du rez-de-chaussée central (avec passage de celui-ci au-dessus de l'entrée commune donnant sur le hall commun). La copropriété se permettra de réévaluer la situation en fonction des nuisances que cela pourrait créer avec les clients qui rentreraient dans l'entrée de la copropriété.

5.3. Demande de Madame Loncke de supprimer les radiateurs de ses locaux commerciaux et de se désolidariser de la chaudière commune

Majorité : Unanimité

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme la demande de Madame Loncke pour supprimer les radiateurs de ses locaux commerciaux mais pas de se désolidariser de la chaudière commune. Les locaux commerciaux continueront à participer aux frais de réparation/remplacement de la chaudière ainsi que les frais fixes de déperdition. Le Syndic se renseignera sur la possibilité d'ajuster la participation des locaux commerciaux aux avances gaz afin qu'elle corresponde environ aux frais fixes. Le Syndic organisera une opération vannes afin de profiter de la vidange courant mai 2024.

5.4. Demande de Madame Loncke d'agrandir la coupole de la toiture plate au-dessus de la cuisine du local rez-de-chaussée commercial central.

Majorité : 2/3.

Décision

Le point est devenu sans objet.

5.5. Demande de Madame Loncke de supprimer la coupole de la toiture plate au-dessus du local rez-de-chaussée commercial gauche (pharmacie actuelle).

Majorité : 2/3.

Décision

Le point est devenu sans objet.

5.6. Adaptation d'un nouveau texte des statuts et règlement d'ordre intérieur conformément à la législation actuelle attendant compte des décisions à prendre, dont question ci-dessus

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme l'adaptation d'un nouveau texte des statuts et règlement d'ordre intérieur conformément à la législation actuelle et tenant compte des décisions à prendre, dont question ci-dessus

5.7. Mandat à donner pour représenter l'association des copropriétaires à la signature de l'acte de modification aux statuts et règlement d'ordre intérieur, conformément aux points ci-dessus.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme le mandat à donner pour représenter l'association des copropriétaires à la signature de l'acte de modification aux statuts et règlement d'ordre intérieur, conformément aux points ci-dessus.

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

6.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.

6.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 42.570,96 €. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur 6.000, -€ sur le prochain exercice.

7. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 80.000-€ pour le nouvel exercice.

8. Remplacement d'une descente d'eau entre la toiture plate des rez-de-chaussée commerciaux et le sous-sol

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme le remplacement d'une descente d'eau entre la toiture plate des rez-de-chaussée commerciaux et le sous-sol pour un montant de 1.839, -€ HTVA. Les frais seront financés par les charges.

9. Proposition de sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble : point voté (n°9) en AGO 2023 et non réalisé ce jour

Le Syndic fait le point sur l'avancement de ce dossier. L'intervention de OHM Solutions est prévu pour le 25/04/2024.

10. Proposition de repeindre la cage d'escalier des communs et les portes palières, réfection des portillons vers la colonne des compteurs d'eau

Majorité : 2/3.

Le Syndic présente l'offre de l'entreprise Hoffmann pour un montant de 12.432, -€ HTVA pour repeindre le hall d'entrée et la cage d'escalier du 9ième jusqu'au SAS ascenseur -1, en ce compris les portillons, les chambranles de porte et les portes d'ascenseur intérieur/extérieur. Le Conseil de copropriété présente également trois offres pour la rénovation des communs.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme l'offre de l'entreprise LC Touch de 10.165,67 € TVAC pour repeindre le hall d'entrée et la cage d'escalier du 9ième jusqu'au SAS ascenseur -1, en ce compris les portillons, les chambranles de porte et les portes d'ascenseur intérieur/extérieur. Les frais seront financés par les charges. L'assemblée donne mandat au Conseil de copropriété pour le choix des couleurs.

11. Remise en service du boitier à code de la première porte d'entrée commune de l'immeuble

La remise en service du boitier à code a été confirmé à OHM Solutions et l'intervention est prévue pour le 25/04/2024 en même temps que la sécurisation de la porte d'entrée. Il a été demandé que cela soit fait sous garantie.

12. Proposition d'étanchéfier correctement les couvercles du réseau d'égout en sous-sol afin d'éviter des odeurs nauséabondes et persistantes

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme l'offre de l'entreprise Belco Services pour un montant de 120, -€ HTVA par couvercle. Les frais seront financés par les charges.

13. Réfection d'une des cheminées en toiture

Majorité : 2/3.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité confirme l'offre de l'entreprise Belco Services pour un montant de 1.250, -€ HTVA. Les frais seront financés par les charges.

14. Réfection du béton de la dalle de sol de la terrasse du studio 1AVG (propriétaire Mme Hunziker)

Majorité : 2/3.

Décision

Le Syndic ayant mal compris la demande, il fera le nécessaire pour réparer le ciel de terrasse du 1^{er} étage. Les frais seront financés par les charges.

15. Mandat du syndic - Pour information, Monsieur Lefebvre est en absence maladie longue durée depuis le mois de février. En conséquence, la gestion de la copropriété est désormais assurée par Monsieur Mathieu de Borrekens, co-administrateur de la société Le vote portera sur la reconduction du mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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 pour un délai de 6 mois. A l'issue de cette période, si l'insatisfaction continue, le Syndic organisera une Assemblée Générale Extraordinaire aux frais du Syndic pour le changement de Syndic. Monsieur de Borrekens s'engage à rester gestionnaire de la copropriété tant que le mandat est renouvelé, ainsi que Monsieur Ben Amor en tant que comptable.

16. Désignation du commissaire aux comptes (article 3.91.), 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 Monsieur Schellekens en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

17. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité désigne les membres du conseil de copropriété, à savoir : Madame Pire, Monsieur Silva, et Monsieur Schellekens.

18. Questions diverses

- *L'assemblée demande au Syndic de demander des offres pour rénover et isoler la toiture plate au-dessus des locaux commerciaux pour la prochaine Assemblée Générale.*
- *L'assemblée demande au Syndic d'inscrire le point des frais d'emménagement /déménagement à l'ordre du jour de la prochaine AG.*

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 28 mars 2024. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



