

Association des Copropriétaires
Rue Henri Maubel 32-38
1190 Bruxelles
BCE : 0830.975.046

Procès-verbal de l'assemblée générale statuaire du 17 mai 2023

En date du 02 mai 2023, les copropriétaires de la résidence « Maubel 32-38 » située au 32-38 Rue Henri Maubel à 1190 Bruxelles ont été conviés à assister à une assemblée générale ordinaire en les locaux du Forest Domaine situés Avenue du Domaine 150 à 1190 Forest.

La liste des présences et procurations est établie et déposée sur le bureau, elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

1. Validité de l'assemblée générale

Plus de la moitié des copropriétaires étant présents et/ou représentés (13/20), représentant plus de la moitié des quotités de l'ACP (1.590/2.013°), l'Assemblée est valablement constituée et peut débattre des points repris à l'ordre du jour.

La séance est déclarée ouverte à 18h10 sous la présidence de Monsieur Merckx suite au vote à main levée.

Le syndic « Atelier Gestion SRL », représenté par François-Xavier PIELTAIN assume la fonction de secrétaire de la séance.

Le secrétaire rédige le procès-verbal séance tenante et ce dernier sera ensuite signé par le Président de séance avant distribution aux copropriétaires.

2. Rapport annuel du Syndic

Le syndic signale qu'il n'y a pas eu de difficulté particulière dans la gestion quotidienne de l'ACP.

Les relations avec le conseil de copropriété sont optimales et le travail est réalisé en parfaite collaboration avec ce dernier.

3. Rapport annuel du Conseil de Copropriété

Le syndic invite le Conseil de Copropriété à faire son rapport d'activités à l'assemblée. Un éventuel rapport sera annexé au PV de la réunion.

4. Maintenance générale et entretiens (Majorité absolue requise)

a. Mise en peinture des deux halls *(point reporté AG 2020)*

Le syndic rappelle que la précédente AG avait émis un avis favorable sur la mise en peinture des halls d'entrée des deux immeubles (1^{er} hall + hall devant ascenseur + cage d'escalier jusqu'au dernier étage).

i. Choix d'un devis

Le syndic présente les devis collectés pour la réalisation de ces travaux :

- SMK : 4.960,80€ TTC (uniquement les halls au rez-de-chaussée) ;
- Moentack-Saeijs : 5.146,30€ TTC pour les halls + 7.907,60€ TTC pour les cages d'escalier.

Suite à une discussion, l'assemblée souhaite procéder au vote pour la mise en peinture et rénovation des deux halls ainsi que des deux cages d'escalier complètes.

Suite à un tour de table, l'Assemblée procède à un vote à main levée pour la réalisation des travaux de peinture des deux halls de chaque entrée du bâtiment ainsi que pour la mise en peinture des deux cages d'escaliers suivant le cahier de charges du devis de la société Moentack-Saeijs pour un montant total de 13.500,00€ TTC :

	Quotité	%
OUI	1.140	78,62
ABSTENTION	140	
NON	310	21,38
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

L'assemblée demande au syndic de collecter un troisième devis et le choix final du devis se fera à l'occasion d'une AGE à planifier pour le mois d'octobre 2023.

Ces travaux devront être réalisés après le remplacement des portes d'entrée.

Vote contre : Merckx (143), Dupire (167).

Abstention : Hallez (140).

L'assemblée décide à l'unanimité de financer ces travaux via le fonds de réserve.

b. Dégradation de plusieurs terrasses (Zone privative)

De nombreuses terrasses à l'avant présentent des pathologies plus ou moins importantes résultant principalement d'un manque d'entretien.

Outre le manque d'entretien, la réfection des étanchéités des terrasses doit être envisagée à moyen terme, à l'instar de ce qui a été réalisé au niveau des terrasses arrière.

Le syndic instruira le dossier pour présenter un seul devis et un budget lors de la prochaine AGE du mois d'octobre 2023.

i. Réalisation des travaux par Monsieur Libermann

Il est demandé à l'ensemble des copropriétaires de manière générale, de veiller à entretenir correctement les terrasses, les dispositifs d'évacuation des eaux de pluies, ainsi que de veiller à la réfection des joints de carrelages.

Le syndic rappelle que la dernière AG avait également demandé à ce que Monsieur Libermann fasse le nécessaire pour remettre en état le garde-corps duquel 2 ou 3 barreaux avaient été sciés (appartement maintenant propriété de Monsieur Mariano).

Vu l'inaction de Monsieur Liberman, l'assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux de ferronnerie chez M. Mariano et d'imputer les frais à Monsieur Liberman.

c. Descente d'eau pluviale défectueuse toit 32

Voir point 4.e.

d. Remplacement des portes d'entrée verrouillables

Le syndic rappelle que lors de la dernière AG, il avait été décidé de demander des devis pour le remplacement des deux portes d'entrée, en bois, ainsi que pose d'un bloc boîtes aux lettres, remplacement de la parlophonie, placement d'un système d'ouverture par badges et clavier à code.

i. Choix d'un devis

Le syndic présente les offres collectées :

- AZ Security : 16.722,56€ TTC pour les deux portes avec système de ventouses et électro-aimants (maintien des clés actuelles) ;
- Clabots :
 - o Porte à front de rue 32 – électro-aimants, clavier à codes et badges : 7.535,20€ TTC ;
 - o Porte entrée hall 32 – électro-aimants, clavier à codes et badges : 8.085,57€ TTC ;
 - o Boîtes aux lettres 32 : 706,38€ TTC ;
 - o Porte à front de rue 38 – électro-aimants, clavier à codes et badges : 7.535,20€ TTC ;
 - o Porte entrée hall 38 – électro-aimants, clavier à codes et badges : 8.085,57€ TTC ;
 - o Boîtes aux lettres 38 : 886,58€ TTC ;
 - o Prix badge porte clé : 10,28€ TTC.

Suite à un tour de table, l'Assemblée procède à un vote à main levée pour la réalisation des travaux de remplacement des portes à front de rue, des portes d'entrée dans les halls ainsi que des blocs de boîtes aux lettres suivant le devis de la société Pierre Clabots pour un montant total de 32.834,50€ TTC :

	Quotité	%
OUI	1.139	71,63
ABSTENTION		
NON	451	28,37
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Vote contre : Merckx (143), Dupire (167), Gascard (1), Hallez (140).

L'assemblée décide à l'unanimité de financer ces travaux via le fonds de réserve.

e. Nappe d'eau au niveau de la cave

La société All Detect a effectué une recherche de fuite et a conclu en pointant un problème d'étanchéité de la chambre de visite dans la cour arrière qui récolte les eaux de pluies de la toiture du 32.

Un devis a été demandé par le syndic pour la réfection de l'étanchéité de la chambre de visite et les travaux devront être réalisés dans la foulée.

Le syndic tiendra informé le Conseil de Copropriété lors de la réception du devis.

f. Terrasse avant appart 32/3G

Voir point 4.b.

g. Graffiti

Deux graffitis sont présents sur les façades, l'un sur le volet de l'appartement du rez-de-chaussée et l'autre sur le pignon droit à hauteur de l'appartement de Monsieur Cottiels.

Monsieur Cottiels a remis un devis pour l'enlèvement du graffiti à hauteur de son appartement pour un montant de 328,60€ TTC.

Le syndic a quant à lui obtenu un devis pour l'enlèvement des deux graffitis pour un montant de 927,50€ TTC de la part de la société Moentack-Saeijs et de 1.335,60€ TTC de la part de la société Monsieur Marc.

Suite à un tour de table, l'assemblée marque accord à l'unanimité des voix pour la réalisation des travaux suivant le devis de M. Cottiels pour sa partie et suivant un devis à adapter de la société Moentack-Saeijs pour la partie de Monsieur Velozzi.

5. Travaux (Majorité requise : 2/3 des voix)

a. Projet d'isolation / réfection des toits 32/38

- i. Accord de principe**
- ii. Mandat au CDC pour le suivi du dossier**

Lors de la dernière AG, les copropriétaires n'étaient pas favorables à l'idée d'instruire un dossier pour la réfection des toitures avec la pose d'une isolation.

Les copropriétaires ont souhaité faire réaliser un audit de l'ensemble de l'immeuble afin de déterminer les priorités des travaux à réaliser.

Voir point 8. Ce point sera discuté lors de l'AGE du mois d'octobre 2023.

b. Discussion suivant Audit (plan pluriannuel)

Voir point 8. Ce point sera discuté lors de l'AGE du mois d'octobre 2023.

c. Nettoyage Citerne à Mazout + circuit d'alimentation

Le syndic présente l'offre de la société All-In Tank Service pour un montant de 3.820,74€ TTC.

Suite à un tour de table, l'Assemblée procède à un vote à main levée pour la réalisation du nettoyage de la citerne à mazout suivant le devis de la société All-In Tank Service pour un montant total de 3.820,74€ TTC :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
ABSTENTION		
NON		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

d. Installation des vannes d'isolement d'eau chaude dans les caves

Lors de la dernière AG, il a été décidé de ne rien faire en attendant les résultats de l'audit.

Voir point 8. Ce point sera discuté lors de l'AGE du mois d'octobre 2023.

6. Travaux imposés par la loi (Majorité absolue requise)

a. Vérification de l'installation électrique et mise en conformité selon le RGIE

Le syndic a reçu en février le rapport de l'organisme de contrôle SGS suite à la vérification de l'installation électrique des parties communes.

Des devis ont été demandé à divers fournisseurs, mais sans retour à ce jour.

Le suivi sera réalisé avec le Conseil de Copropriété conformément à la décision de la dernière AG.

L'assemblée marque déjà un accord de principe sur la réalisation des travaux de mise en conformité de l'électricité des parties communes pour un montant maximum de 4.000,00€ TTC, avec mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final du devis.

7. Situation financière de l'association des copropriétaires

a. Situation des fonds de roulement et de réserve – Présentation du budget

Le syndic présente la situation financière arrêtée au 31/12/2022 comme suit :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	24 751,44	101 - Fonds de roulement appartements	21 479,51
4991 - Arrondis débiteurs	1,61	1601 - Fonds de réserve appartements	64 589,45
4996 - Frais couverts par les assurances	320,38	1602 - Fonds de réserve garages	4 362,45
5501 - Compte vue réserve - BE54375437859897	37 633,11	160500 - Intérêts bancaires	283,38
5511 - Compte vue roulement - BE81310146919724	36 762,12	160510 - Indemnités	1 189,03
		410 - Copropriétaires	1 322,00
		440 - Fournisseurs	6 110,91
		494 - Charges à répartir	0,08
		4994 - Compte d'attente créditeur	131,85
Total actif	99 468,66	Total passif	99 468,66

Le fonds de roulement « appartements » est de 21.479,51€, le fonds de réserve « appartements » de 64.589,45€ et le fonds de réserve « garages » de 4.362,45€.

La situation financière de l'ACP est stable et ne présente pas de difficulté particulière.

Le budget annuel des charges courantes est de 35.000,00€ et donc en diminution par rapport à l'exercice précédent (+12.000,00€ d'appels de fonds de réserve « appartements » et 390,00€ d'appels de fonds de réserve « garages »).

Aucune augmentation particulière n'est à signaler et le budget reste tout à fait stable par rapport aux exercices précédents.

Le budget est donné à titre purement informatif, les charges étant calculées trimestriellement sur base des charges réelles.

b. Rapport du Commissaire aux Comptes

Monsieur Merckx a procédé à la vérification des comptes préalablement à la tenue de l'AG et fait rapport de sa mission à l'assemblée.

Le commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2022.

c. Approbation des comptes de l'association au 31/12/2022

Pour l'approbation des comptes arrêtés au 31/12/2022, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

d. Appel de fonds de réserve suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018 et suivant les décisions prises ci-avant

Le syndic informe l'assemblée de l'obligation des copropriétaires d'approvisionner le fonds de réserve à hauteur de 5% du budget annuel des charges courantes de l'exercice écoulé.

Dans le cas de l'association (budget annuel de 35.000,00€), il conviendrait d'approvisionner le fonds de réserve de 1.750,00€.

Actuellement, le fonds de réserve « appartements » est approvisionné à raison de 3.000,00€/trimestre et le fonds de réserve « garages » à hauteur de 97,50€/trimestre.

Au vu des travaux à prévoir, le syndic propose à l'assemblée de maintenir les appels de fonds de réserve tels qu'actuellement.

Pour le maintien de l'approvisionnement du fonds de réserve « appartements » à hauteur de 3.000,00€ par trimestre, l'assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour le maintien de l'approvisionnement du fonds de réserve « garages » à hauteur de 97,50€ par trimestre, l'assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

8. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles

a. Suivi du dossier

Le syndic fait état du rapport établi par la société IMMOPASS.

Au vu de l'importance du rapport et du nombre de points d'attention à analyser, le syndic propose d'envoyer le rapport à tous les copropriétaires pour information et de tenir une réunion avec le Conseil de Copropriété afin d'analyser en détails les conclusions du rapport et pouvoir avancer sur les points importants d'ici à la prochaine AGE.

9. État des contentieux

a. Contentieux liant l'association des copropriétaires à des tiers

Actuellement, il n'y a pas de contentieux liant l'association des copropriétaires.

b. État des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

Au jour de l'assemblée, les arriérés des copropriétaires peuvent être listés comme suit :

- Dupire : 1.278,58€
- Gascard : 25,82€
- Beauvois : 23,21€
- Libert-Meersman : 25,82€

- Vellozzi Luigi : 642,16€
- Cottiels : 171,38€
- Mariano : 1.114,50€

Le suivi des arriérés de charges est réalisé régulièrement par le syndic et la situation ne présente aucune difficulté particulière.

10. Gestion des sinistres – motions à voter (Majorité requise 2/3 voix)

Sans objet, le point ayant abordé à l'occasion de la dernière AG.

11. Évaluation des contrats de fourniture et prestataires de services de l'association

L'assemblée n'émet aucune remarque particulière sur les contrats en cours et confirme souhaiter poursuivre avec les contrats actuels à l'unanimité des voix.

12. Adaptation des statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018

- a. Suivi du dossier**
- b. ROI**

Le syndic a obtenu les statuts mis en conformité ainsi que le ROI adapté aux nouvelles dispositions légales du bureau juridique Sophie Doffagne.

Les documents seront envoyés à tous les copropriétaires afin que ces derniers puissent émettre des éventuelles remarques.

L'adaptation du ROI devra être réalisé avec le concours du Conseil de Copropriété.

Le tout sera porté à l'ordre du jour de la prochaine AG statutaire pour approbation.

c. Objets encombrants dans les Halls d'entrée 32/38 et locaux poubelles

Le syndic rappelle l'interdiction d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble et rappelle la responsabilité de l'association dans son ensemble en cas d'accident ou d'évacuation d'urgence.

Le syndic rappelle également que l'évacuation des immondices doit se faire conformément au calendrier et recommandations de Bruxelles-Propreté.

Un avis sera réalisé par le syndic et placé à l'immeuble. Un mail sera également envoyé aux copropriétaires pour rappeler ce qui précède.

d. Rappel concernant la bonne utilisation de l'ascenseur

Il est rappelé que l'utilisation des ascenseurs doit se faire de manière à ne pas dégrader l'installation.

Toute intervention de la société de maintenance qui ferait suite à une utilisation inadaptée de la part d'un copropriétaire ou de personnes liées à ce dernier sera portée en frais privatif.

13. Points à instruire – non soumis au vote

L'assemblée demande au syndic d'instruire ou de suivre les dossiers suivants :

- Vérification du tuyau rouillé dans la cave de M. Mariano ;
- Sinistre Mariano : voir avancement et accord sur devis de Alfa Service.

14. Décharge et reconduction du conseil de copropriété

Le syndic rappelle que le Conseil de Copropriété est actuellement composé de Madame Dupire, Monsieur Merckx et Monsieur Lorge.

Pour la décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour la reconduction de Madame Dupire en tant que membre du Conseil de Copropriété, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour la reconduction de Monsieur Merckx en tant que membre du Conseil de Copropriété, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour la reconduction de Monsieur Lorge en tant que membre du Conseil de Copropriété, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour la désignation de Monsieur Farr en tant que membre du Conseil de Copropriété, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

15. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes – nomination d'un nouveau commissaire aux comptes

La vérification des comptes devait être assurée par Madame Faure et, en cas d'empêchement, par Monsieur Merckx.

Monsieur Merckx a procédé à la vérification des comptes pour l'exercice 2022.

Pour la décharge de Monsieur Merckx pour l'exercice écoulé, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour la désignation de Monsieur Merckx en tant que commissaire aux comptes, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

16. Décharge et reconduction du mandat du Syndic Atelier Gestion SRL

Pour la décharge au syndic Atelier Gestion SRL pour l'exercice écoulé, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour la reconduction du mandat du syndic Atelier Gestion SRL pour une période d'un an ou jusqu'à la plus prochaine assemblée générale statutaire, l'Assemblée procède à un vote à main levée :

	Quotité	%
OUI	1.590	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1.590	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 19h55 et le procès-verbal est composé de 11 pages et ses annexes.

François-Xavier PIELTAIN
IPI 513.311