

Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire
ACP Thermor – Chaussée de Ninove 782 – 1070 Anderlecht
BCE 0829983765

L'assemblée générale extraordinaire a eu lieu le mercredi 24 mai 2023 au siège de D Real Estate, Ninoofsesteenweg 375, 1700 Dilbeek. La séance a débuté à 18h10.

0. Vérification des présences et quorums

Nombre de propriétaires présents ou représentés : 10 copropriétaires avec 7.613 quotités.

Procurations: pour le(s) propriétaire(s): néant

L'assemblée est valablement constituée et peut donc délibérer valablement.

1. Nomination du président et du Secrétaire de la séance

Les personnes suivantes ont été nommées pour cette assemblée à l'unanimité

Président : Mr Meekers - Secrétaire : Deborah De Cooman

2. Décharge et élection du conseil de copropriété

L'assemblée générale octroie quitus et décharge au conseil de copropriété. Le syndic a reçu les candidatures ci-dessous pour le conseil de copropriété préalablement à l'assemblée générale:

Madame Smets, Monsieur Troukens – Madame Sengier et Madame Tounsia Saadi

Dont acte . Le principe est avant tout d'exercer cette activité bénévolement.

Monsieur Tanasa se présente lors de la réunion. L'assemblée générale accepte les candidatures.

Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

3. Décharge et élection du contrôleur aux comptes

L'assemblée générale octroie quitus et décharge au contrôleur aux comptes pour la vérification des exercices 2020-2021 et 2021-2022. L'assemblée générale décide de désigner comme

commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023: Madame Smets

Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

4. Approbation des comptes et du bilan exercices 2020, 2021 et 2022 (jusqu'au 30/09/2022)

Les décomptes ont été établis par le syndic précédent et vérifié par le contrôleur aux comptes, ces comptes ont été approuvés par le contrôleur aux comptes. Les décomptes ont été envoyés à tous les propriétaires par le syndic précédent. Le décompte Techem 2021-2022 est encore à régulariser, chacun est tenu à prendre ses index avant la fin de ce mois et comparer cela avec le relevé Techem. La régularisation se fera dans le décompte de l'exercice actuel. L'assemblée générale décide d'approuver les décomptes mais ne donne pas décharge au syndic précédent.

Accord à unanimité

1

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

5. Gestion financière copropriété

a. Détermination exercice annuel et décompte annuel

Actuellement les décomptes sont trimestriels. Le syndic propose de passer à un décompte annuel avec des provisions mensuelles. L'exercice annuel sera du 01/10 au 30/09.

L'assemblée générale accepte cette proposition.

Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

b. Budget 2023 : fonds de roulement et fonds de réserve

Le syndic actuel a proposé un budget de fonds de roulement avec des provisions mensuelles de 350€ par mois par appartement. Il n'y a pas d'épargne dans le fonds de réserve.

Le syndic propose d'adapter le budget après la clôture au 30/09/2023, un budget sera établis sur base des dépenses de l'exercice actuel en concertation avec le contrôleur aux comptes.

Les nouvelles provisions seront payables à pd novembre 2023, chaque propriétaire recevra une lettre à ce sujet. L'assemblée générale accepte la proposition.

Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

6. Travaux de mise en conformité ascenseur – approbation devis

Suite à une analyse de risque demandée par l'ancien syndic une offre de prix a été demandée par le nouveau syndic à Schindler. Le nouveau syndic a reçu une offre de prix pour la mise en conformité de l'ascenseur, le devis a été envoyé aux copropriétaires avec la convocation pour cette assemblée générale. Le devis fourni par Schindler en date du 02 mai 2023 est d'un montant de 3.050€ htva. L'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine réunion car une analyse plus approfondie du dossier et des devis est nécessaire.

Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

7. Remplacement des compteurs Techem – approbation devis

Le remplacement des compteurs analogique vers des compteurs digitaux permettra de gagner en temps et en précision. Cette technologie évitera les frais de rappel lorsque l'occupant et/ou le propriétaire n'est pas là lors de la reprise des compteurs. Les relevés se font donc en toute indépendance et à distance. Actuellement un contrat de location des compteurs est en cours auprès de Techem. Le syndic a reçu une offre à ce sujet de Techem, le devis a été envoyé aux

2

copropriétaires avec la convocation pour cette assemblée générale. L'assemblée générale accepte le devis pour le remplacement des compteurs . Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

8. Installation fibre optique immeuble – approbation proposition

Proximus à fait une offre de prestation pour l'installation de la fibre optique dans les parties communes. Le but de la fibre optique est de fournir une connexion internet beaucoup plus rapide et stable. La proposition a été envoyé aux copropriétaires avec la convocation pour cette assemblée générale . L'assemblée générale accepte la proposition pour l'installation commune. Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

9. Conformité électricité parties communes

L'électricité des communs ne semble pas être conforme alors qu'il est obligatoire d'avoir une installation conforme. Sans conformité de l'installation, l'assurance risque de ne pas intervenir en cas d'incendie, car il s'agit d'un cas d'exclusion. Afin de limiter les frais superflus, le syndic propose de faire contrôler l'installation électrique des communs par un organisme agréé, cet organisme établira un rapport précis avec des recommandations. . L'assemblée générale accepte la proposition de faire rédiger un rapport par Vinçotte.

Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

10. Etat d'avancement procédure Tytgat

Une procédure est en cours contre la société Tytgat Invest, copropriétaire.

La défense des intérêts de la copropriété est représentée par le cabinet d'avocat « Jansen Legal ». L'avocat Jansen a déposé ses conclusions en octobre 2022. L'affaire est fixée devant le Tribunal le 05 mars 2024. Les conclusions de Tytgat doivent être rendue pour le 31 mai 2023, les dernières conclusions doivent être échangées pour le 31 janvier 2024. Les frais d'avocats sont partagés entre les copropriétés Thermor en SunRay.

L'assemblée générale décide de poursuivre l'affaire avec l'avocat Jansen.

Accord à unanimité

Votes pour	Votes contre	Abstention(s)
10 propriétaires	0	0

Handwritten signatures in blue ink, including names like 'Suares', 'Rouhen', 'Dobes', and others, along with a small number '3' and a signature 'M'.

11. Divers / questions copropriétaires

- Il y a un problème dans le hall d'entrée de personnes qui se donnent accès, principalement la nuit, il est demandé de sécuriser la porte avec une fermeture automatique la nuit. Le syndic demandera un devis pour cela.
- Il est demandé de faire un 'état des lieux' quant à l'état général des parties communes, car la corniche façade arrière est en mauvais état, le dessous des terrasses est à refaire, isolation du toit, ... Une analyse sera demandé par le facilitateur durable (via Bruxelles Environnement) afin de faire une liste de priorités
- Curage des égouts à prévoir, le syndic demandera un devis pour le curage complet du réseau d'eaux usées, eau pluviales et décharges wc

Signature des notules de la réunion par tous les propriétaires encore présents

La réunion a été clôturée à 21h00

Signatures

Président

Secrétaire - Syndic

Propriétaires encore présents

Michel MEEKERS