



Homeland

Woluwe-Saint-Lambert, le 17 juin 2024

ACP CITY DOX B1- B5. (BCE 06.5879.3316)
Rue de la Filature 8-10-12 16-20
1070 Bruxelles

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17-06-2024

L'an deux mille vingt et quatre, le 17 juin les copropriétaires de ACP « CITY DOX B1-B5 » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à l'Hôtel Ibis sis M. Route de Lennik 790 - 1070 Anderlecht

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée.

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale.

Il y a 34 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **87**, représentant 4438 quotités sur les **10.000** que compte la copropriété.

S'agissant d'une 2eme séance, l'Assemblée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

2. Désignation du Président de séance, de scrutateur(s) et d'un secrétaire. **(Vote à la majorité absolue).**

La séance est déclarée ouverte à 18h00 Sous la présidence de Monsieur Huberlant à la suite du vote à main levée. Mesdames Dardenne et Bibauw sont nommées scrutatrices de séance.

Le Syndic « Homeland -Managimm », représenté par Monsieur Assbai Bilal, assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.88 — 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



Homeland

3. Rapport du Commissaire aux comptes (en annexe) et situation des comptes – Approbation des comptes et bilan au 31-12-2022 et 31-12-2023 - **vote (majorité absolue)**

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Petit (qui rappelle qu'il n'a, cependant, pas été nommé comme commissaire aux comptes).

À la suite de la vérification des comptes, Monsieur Petit ne souhaite pas s'avancer sur la validation ou non des comptes car il n'a pas été nommé à cette fin en assemblée.

Cependant, Monsieur Petit partage les résultats de ses analyses de la situation financière de la copropriété :

Techniquement, les comptes de la copropriété sont en négatif à la suite d'une série de circonstances qui, cumulées les unes aux autres, se traduiraient par une situation de faillite virtuelle (la copropriété ne serait plus en état d'honorer le paiement de ses factures) en l'absence d'un apport de revenus généré par la cogénération.

Les circonstances dont Monsieur Petit fait état sont les suivantes :

1. Retards de paiement/non-paiement par une série de copropriétaires (dont au moins une société). Des procédures sont en cours pour obtenir le recouvrement de ces fonds via des avocats mandatés par le Syndic. à ce jour, les arriérés de paiement seraient encore de l'ordre de 25 KEUR.
2. Factures déjà payées par la copropriété mais « parquées » dans des comptes d'attente (Comptes 49) au bilan de la copropriété et non encore allouées soit auprès des copropriétaires, soit Atenor (ou éventuellement le Syndic). Ces factures sont nombreuses et concernent principalement les exercices 2022 et 2023. Il y a quelques milliers d'euros de factures à passer en revue afin de s'assurer de leur bonne imputation et de pouvoir recouvrer les fonds au bénéfice de la trésorerie de la copropriété. M. Petit estime un recouvrement possible pour la copropriété (après vérification) de l'ordre de 5 KEUR suite à des factures indûment imputées à la copropriété. Ce travail de vérification devrait être réalisé au plus vite par la cellule financière du Conseil de Copropriété afin de pouvoir nettoyer ces comptes d'attente.
3. Le sinistre au niveau des ascenseurs a nécessité le paiement de nombreuses factures imprévues, générant un usage des fonds de trésorerie de la copropriété de l'ordre de minimum 35 à 40 KEUR. Ces factures ont dû être payées (notamment aux établissements Goossens et à l'ascensoriste Kone) afin de garantir la poursuite de leurs interventions pour remettre les ascenseurs en fonctionnement en attendant que les responsabilités soient établies et que les assurances puissent intervenir.

Sur cette base, Monsieur Petit explique qu'un « trou » de l'ordre de 75 KEUR (au minimum) s'est créé dans la trésorerie de la copropriété et que le fonds de roulement de l'ordre de 30 KEUR a été intégralement utilisé pour combler une partie de ce déficit et parer au plus pressé (voir ci-dessus).

Sur cette base, Monsieur Petit recommande que des actions soient entreprises par le Conseil de Copropriété en concertation et en bonne coopération avec le Syndic afin de s'attaquer aux 3 points mentionnés ci-dessus et résoudre au plus vite ces problèmes financiers.

En attendant, deux options s'offrent à la copropriété, à décider par l'AG :

- 1) faire un appel de fonds extraordinaire auprès des copropriétaires pour, à minima, couvrir les frais du sinistre ascenseurs/infiltrations,
- 2) utiliser une partie des revenus de la Cogénération générés par la vente de certificats verts.

Sur cette base, M. Petit explique qu'il ne peut émettre de recommandation quant à l'approbation des comptes 2022 et 2023 n'ayant pas de mandat officiel, mais recommande vivement qu'une vérification détaillée par la



Homeland

nouvelle cellule financière du Conseil de Copropriété avec un suivi rigoureux des recouvrements et demandes d'interventions à Atenor/Homeland soit effectuée le plus rapidement possible.

Après un tour de table, l'assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes arrêtés au 31-12-2022 et 31-12-2023, incluant l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges ainsi que le bilan.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

4. Information à propos des actions intentées par ou contre l'ACP (art.577-9 CC).

Le Syndic informe d'une action en justice (toujours en cours) intentée par Monsieur [redacted] contre la copropriété, dans le cadre du sinistre des ascenseurs.

À ce titre, le Président du Conseil de Copropriété explique que le sinistre des ascenseurs qui aurait débuté à l'automne 2023 n'est toujours pas résolu, dans la mesure où l'origine exacte et les causes vraisemblablement multiples n'ont pas encore été identifiées avec certitude et que les actions en justice en cours retarde la communication du dernier rapport de l'entreprise générale (Besix) au Conseil ainsi que la collaboration entre Atenor/BESIX et le Syndic dans ce dossier.

Dans l'intervalle, l'expert désigné par l'assurance de la copropriété a informé le Président que l'assurance ne disposait pas encore de tous les éléments nécessaires pour indemniser la copropriété pour les frais et dommages en cours. Le Président recommande au nouveau Conseil de Copropriété élu à l'issue de la présente AG de s'attacher sans délai à la résolution de ce problème en vue d'obtenir les dédommagements financiers des assurances et de contribuer ainsi à renflouer la trésorerie de la Copropriété.

5. Décharge aux Commissaires aux comptes 2023 – **vote (majorité absolue)**.

L'assemblée décide de ne pas donner décharge au commissaire aux comptes sur l'exercice de sa mission dans la mesure où aucun commissaire n'a été désigné (le commissaire précédent a quitté la copropriété sans être remplacé).

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

6. Conseil de copropriété – Rapport du CDC – décharge au CDC – **vote (majorité absolue)**.

Le conseil fait son rapport oral. Le rapport sera annexé au PV.

L'assemblée décide de donner décharge au Conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :



Homeland

7. Rapport d'activité du Syndic – décharge au Syndic – **vote (majorité absolue)**.

L'assemblée décide de ne pas donner décharge au Syndic sur l'exercice de sa mission.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

8. Évaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) :

| Nom du fournisseur | Objet | Prix |
|--------------------|--|------------|
| AG Insurance | Assurance incendie | 2.318,99 € |
| AG Insurance | Assurance Responsabilité civile ACP | 62,40 € |
| Konhef | Contrôle Ascenseur | 287 € |
| Kone | Entretien Ascenseur | 2.611,71 € |
| Somatie Fie | Entretien devidoir ,extincteur et éclairage de secours | 2.748,25 € |
| be.Maintenance | Entretien Sanitaire -Chauffage | 1.791,30 € |
| Modaxinet | Nettoyage Batiment | 2.666,07 € |
| Bxl Propreté | location conteneur | 290 € |
| Alectura | entretien Jardin et abords | 1.045,44 € |

- Détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic. (Pour information)
- Décision quant à changer de fournisseurs (**Vote à la majorité absolue**).

L'assemblée décide de poursuivre avec les contrats actuels et donne mandat au conseil de copropriété pour renégocier les contrats.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

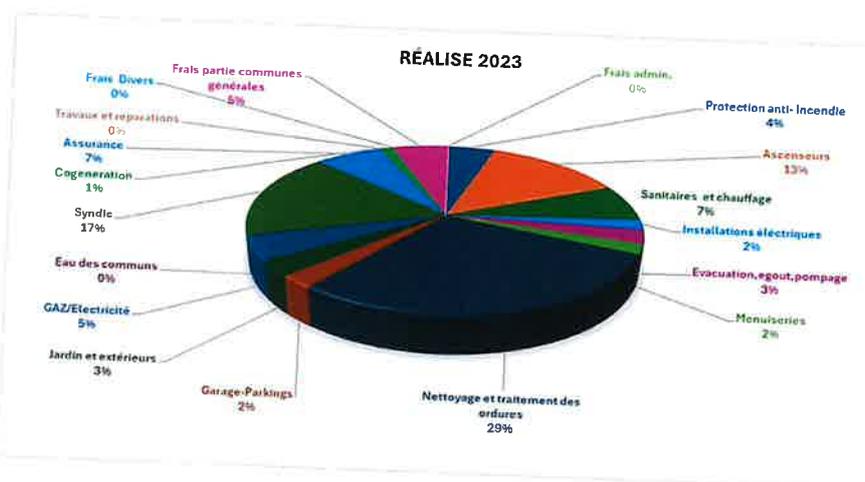
Pour : 4438 ; Contre : Abstention :



Homeland

9. Budget 2024 :

a. Présentation du budget réalisé et prévisionnel / détermination des appels trimestriels : **(vote à la majorité absolue)**



| ACP City Dox B1-B5 Libellé | BUDGET 2024 | | |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Frais réels 2022 | Frais réels 2023 | Budget 2024 |
| Protection anti- Incendie | | | |
| Ascenseurs | 3.456,94 € | 6.609,05 € | 4.500 € |
| Sanitaires et chauffage | 14.825,80 € | 19.743,22 € | 16.000,00 |
| Installations électriques | 15.890,57 € | 10.394,64 € | 12.500 € |
| Evacuation, egout, pompage | 2.198,88 € | 2.797,36 € | 3.000 € |
| Menuiseries | 242 € | 4.089,80 € | 1.500,00 |
| Nettoyage et traitement des ordures | 2.237,29 € | 2.793,89 € | 3.000 € |
| Garage-Parkings | 39.603,31 € | 45.396,88 € | 48.000 € |
| Jardin et extérieurs | 5.860,54 € | 3.373,95 € | 3.500,00 € |
| GAZ/Electricité | 4.007,52 € | 4.359,63 € | 4.700,00 |
| Eau des communs | 10.536,33 € | 6.863,09 € | 10.000,00 |
| Syndic | 1.000 € | 1.000,00 € | 1000 |
| Assurance | 29.093,23 € | 30.781,08 € | 32.500,00 |
| Travaux et réparations | 9.931,25 € | 9.912,76 € | 10.500 € |
| Cogeneration | 12.389,19 € | 20.806,99 € | 5.000,00 |
| Frais Divers | 1.282,99 € | 1.774,43 € | 2.000,00 |
| Frais partie communes générales | 1.537,79 € | 88,63 € | 1.000,00 |
| Frais admin. | 8.192,00 € | 8.192,00 € | 6800 |
| TOTAL | 162.436,62 € | 177.977,40 | 165.750,00 |

Sur base de explications fournies par M. Spruytte (Syndic) au sujet des ventes de certificats verts réalisées pour le compte de la Copropriété, des économies réalisées sur la facture d'électricité des communs, des remboursements de TVA obtenus, l'assemblée demande de ne pas faire d'appel de fonds extraordinaire et autorise le Syndic à prélever un montant de 40.000€ sur les revenus de la Cogénération. Le Conseil de copropriété demande de recevoir le grand livre des comptes de la Cogénération de la part du Syndic dès approbation du PV de l'AG ainsi que le rapport sur les résultats de la cogen rédigé par M. Spruytte qui n'a pas été distribué à l'ensemble des copropriétaires.



Homeland

Managimm s'engage à envoyer à tous les copropriétaires le rapport rédigé par Monsieur Spruytte à propos des chiffres de la Cogénération.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

L'Assemblée Générale décide d'approuver un budget 165.750 € pour l'année 2024. L'AG est consciente qu'il s'agit d'un budget prévisionnel qui ne tient pas compte d'éventuelles dépenses supplémentaires pour la gestion du sinistre ascenseurs/infiltrations qui n'est pas encore clôturé.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

b. Détermination d'un fonds de réserve – **vote (majorité absolue)**

L'assemblée décide de ne pas appeler un fonds de réserve pour l'exercice 2024. Étant donné que les revenus de la cogénération y sont affectés par défaut (en dehors de la décision exceptionnelle prise lors de la présente AG pour renflouer la trésorerie de la copropriété et permettre de payer les factures en attentes).

**Cette décision requiert la Majorité 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés.
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

10. Points à l'ordre du jour demandé par

- **Mme/Mvr. I**

Lors de l'AG 2021, un vote a eu lieu pour la répartition des frais liés au chauffage avec la proposition de 40% de frais fixes/60% en fonction de la consommation. L'AG n'avait pas approuvé cette répartition des coûts énergétiques. Merci de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

- *Informations données par le Syndic*

Le Syndic informe que l'assemblée de 2021 a déjà refusé cette demande. Ce point n'est plus d'actualité.

- **M.**

Quid pour une borne de recharge pour véhicule électrique de fonction ?

- *Informations données par le Syndic*

Le Syndic informe des conditions pour la pose d'une borne et rappelle que l'ACP CITY DOX B1-B5 ne peut pas interdire à un copropriétaire d'installer une borne électrique.

L'assemblée demande au Syndic de faire une proposition pour un projet d'alimentation d'un réseau de borne de rechargement de véhicule électrique et demande au Syndic de joindre à sa proposition l'avis des pompiers validant la conformité de l'installation projetée pour la prochaine AG.



Homeland

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

- **Madame**

Employer les bénéfices de la cogénération pour rembourser l'investissement des propriétaires (rembourser le montant qu'ils ont payé pour financer la cogénération)

Ce point a déjà été répondu par le Syndic dans le point sur le budget.

Ce point n'est plus d'actualité

- **Medisina**

Placement de panneaux solaires PV sur la toiture – présence de PAC/climatiseur – explications de Medisina – vote (majorité qualifiée).

Medisina informe l'assemblée qu'ils ont déjà posé une pompe à chaleur. En outre, le gérant de Medisina expose son souhait de placer un champ de 50 panneaux solaires PV sur la toiture de l'immeuble.

L'assemblée demande au syndic de faire une étude de faisabilité de l'installation d'un système solaire PV sur le toit du bâtiment avec 3 scénarios maximisant l'autoconsommation :

1. Système dimensionné pour répondre aux besoins en électricité de Medisina.
2. Système dimensionné pour répondre aux besoins de toute la copropriété (y compris Medisina).
3. Système couvrant le maximum de surface utile en toiture.

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

11. Élections statutaires (vote à la majorité absolue)

- Élection des Membres du Conseil de Copropriété **Monsieur Huberlant**

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

- Élection des Membres du Conseil de Copropriété **Madame Bibauw**

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :



Homeland

- Élection des Membres du Conseil de Copropriété **Madame Dardenne**

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

- Élection des Membres du Conseil de Copropriété **Monsieur Schifflers**

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

- Élection des Membres du Conseil de Copropriété **Paper Partner**
représenté par **Monsieur Wybauw**

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

- Élection du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Schifflers en qualité de commissaire aux comptes pour les comptes 2022-2023-2024

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

Pour : 4438 ; Contre : Abstention :

- Renouvellement du mandat du Syndic – indexé selon l'indice service

L'assemblée décide de reconduire le mandat du Syndic Homeland-Managimm Jusqu'à la prochaine assemblée générale. Les honoraires ne seront pas indexés en 2025.

Le Syndic fait un geste commercial auprès de la copropriété à la suite des manquements avérés dans la gestion de l'immeuble et aux remarques émises par l'AG. Le syndic informe qu'il ne prélèvera plus de complément d'honoraires (équivalent à 10% des revenus de la Cogénération) pour ses prestations liées à la gestion du système de cogénération et ce durant toute la durée de vie résiduelle de l'installation. L'assemblée en prend bonne note et remercie le Syndic pour son geste.



Homeland

Le Syndic informe que la prochaine assemblée générale sera organisée le mardi 22 avril 2025.

Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Pour : 4028 ; Contre : (102) ; 187) ; (121) Abstention ; ;

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21h.

Le présent procès-verbal, rédigé le 17 juin 2024, et après lecture, comporte 9 pages (hors annexes).

LE/la président(e) de séance

scrutateur(trice)

