

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ACP Groeninckx-De May du 22/03/2022

Le 22 mars 2022, les copropriétaires de l'ACP Groeninckx-De May se sont réunis dans la salle du conseil, au rez-de-chaussée du Fonds du Logement de Bruxelles-Capitale, situé 73 rue de l'Été à 1050 Ixelles.

La convocation a été envoyée par le syndic en date du 8 mars 2022 et a été transmise par mail.

La séance est ouverte à 18h30 e [REDACTED] représentant le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, assure le secrétariat de la séance.

La liste des présences et procurations est annexée au présent procès-verbal.

1. Vérification du double quorum de présence

Les 12 copropriétaires présents, et/ou valablement représentés sur 18, forment 6864/10.000èmes de la copropriété.

Le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour prévu dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux disposition légales (C. civ art 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

2. Désignation du président, du secrétaire et du scrutateur pour cette Assemblée Générale

L'assemblée Générale est invitée à désigner et nommer le ou la Président(e) de séance.

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité [REDACTED]

La loi prévoit que la mission de secrétaire de l'Assemblée soit confiée au syndic. Le secrétariat de la présente séance est donc confié à [REDACTED] du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur [REDACTED]

3. Approbations des comptes

3.1. Rapport des commissaires aux comptes et approbation des comptes

Le vérificateur aux comptes fait rapport de sa vérification.

Vote 1. Après délibération, l'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 + 1), d'approuver les comptes, le compte de résultat et le bilan arrêtés au 30/09/2021.

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes.

Refus : 0

Abstentions : 0

4. Décharges

4.1. Décharge donnée aux commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au commissaire aux comptes.

Vote 2. Après délibération, l'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 + 1), de donner décharge aux commissaires aux comptes.

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes.

Refus : 0

Abstentions : 0

4.2. Décharge donnée au conseil de copropriété

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au conseil de copropriété jusqu'à ce jour.

Vote 3. Après délibération, l'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 + 1), de donner décharge au conseil de copropriété.

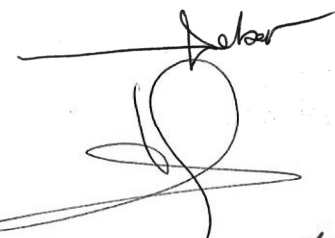

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

4.3. Décharge donnée au syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au syndic pour sa gestion jusqu'à ce jour.

Vote 4. Après délibération, l'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 + 1), de donner décharge au syndic.

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

5. Nominations

5.1. Nomination du syndic

Le syndic présente à l'Assemblée les 2 offres réceptionnées des syndics Atelier Gestion et GesteA.
Leurs offres ont été transmises avec la convocation à ladite Assemblée.

Vote 5. Après délibération, l'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 + 1), de nommer le syndic ATELIER GESTION à partir du 15/04/2022 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour ratifier le contrat dudit syndic.

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6410/6864èmes.

Refus : 2

Abstention : 0

5.2. Nomination des membres du Conseil de Copropriété

L'article 577-8/1 du Code Civil prévoit, dans toutes les copropriétés de plus de vingt lots, la constitution d'un conseil de copropriété lors de la première Assemblée Générale.

Le conseil de copropriété sera chargé de veiller à la bonne exécution, par le syndic, de ses missions.

Le conseil de copropriété n'est cependant pas chargé de contrôler la comptabilité du syndic, laquelle est confiée à un commissaire aux comptes, en vertu de l'article 577-8/2.

Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée Générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'Assemblée Générale.

La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de l'Assemblée Générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil des copropriétaires sera également tenu d'adresser aux copropriétaires un rapport sur l'exercice de sa mission lors de la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée décide de créer un Conseil de Copropriété et désigne les membres du conseil de copropriété.



Vote 6. L'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 + 1), de nommer comme membres du Conseil de Copropriété :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6537/6864èmes

Refus : [REDACTED]

Abstentions : 0

5.3. Nomination du/des vérificateur(s) aux comptes

La loi sur la copropriété exige qu'un vérificateur soit nommé. Son rôle est de vérifier, une fois par an, la comptabilité établie par le syndic et d'en faire rapport à l'Assemblée. Au cas où personne ne serait volontaire, l'Assemblée devra alors faire appel à un vérificateur externe.

Vote 7. L'Assemblée décide de nommer, à la majorité absolue (50 +1), comme vérificateur aux comptes :

- M. [REDACTED]
- M. [REDACTED]

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6537/6864èmes

Refus : [REDACTED]

Abstentions : 0

6. Budget

6.1. Bilan – Présentation des différents postes de frais lors de l'Assemblée Générale

6.2. Achats à réaliser pour la copropriété (pelle, sel, pictogrammes parkings...)

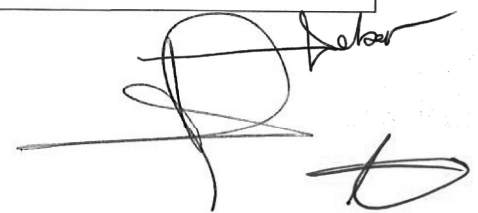
Proposition de donner mandat au CDC pour effectuer ces achats – Budget 650€ TVAC

Vote 8. L'Assemblée donne mandat au CDC d'effectuer ces achats pour un budget de 650€, et ce à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6537/6864èmes

Refus : [REDACTED]

Abstentions : 0



6.3. Proposition installation vidéo-surveillance

Améliorer la sécurité dans l'immeuble avec un placement de caméras de surveillance dans la copropriété.

Vote 9. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6537/6864èmes

Refus : [REDACTED]

Abstentions : 0

6.4. Alimentation du fonds de réserve en précision de travaux d'investissement ou de grosses rénovations (non obligatoire durant les 5 premières années)

Proposition : 2.500,00€

Vote 10. Après délibération, l'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 +1), de ne pas constituer fonds de réserve actuellement.

L'Assemblée refuse cette résolution, à concurrence de 6087/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : [REDACTED]

6.5. Fixation d'un budget pour le prochain exercice (proposition de 40.000€)

Pour l'exercice 2020-2021, le budget annuel estimé était de 30.600,00€.

Les frais réels se sont élevés à 33.334,13€ (au prorata sur 12 mois).

En rajoutant les frais annuels d'un syndic professionnel extérieur, le budget annuel estimé pour le prochain exercice est de 38.163,80€

Il est proposé d'augmenter le budget annuel prévisionnel à 40.000,00€ pour l'exercice 2021-2022.

Celui-ci sera réparti en fonction des quotités liées à chaque lot.

Vote 11. Après délibération, l'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 +1), d'accepter la proposition de budget de 40.000€ annuel. Ce montant sera appelé via des appels trimestriels.

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

6.6. Constitution du Fonds de Roulement : constitution d'une réserve de trésorerie

Proposition : 2.500,00€

Vote 12. L'Assemblée décide, à la majorité absolue (50 +1), de constituer un fonds de roulement d'un montant de 2.500 €.

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes
Refus : 0
Abstentions : 0

6.7. Mode et fréquence des appels de fonds : provisions pour charges

Les appels de provisions seront envoyés par mail, les appels de provisions seront trimestriels et les paiements pourront être mensuels.

Il est cependant demandé aux copropriétaires effectuant des paiements mensuels de mettre en place un ordre permanent.

Vote 13. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes
Refus : 0
Abstentions : 0

6.8. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Proposition : 2.500,00€ HTVA

Vote 14. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes
Refus : 0
Abstentions : 0

7. Renvoi tribunal : Fonds du logement – Entreprise générale

7.1. Convocation Service SAV - Fonds du logement – Entreprise générale :

Proposition de donner mandat au CDC pour négocier au mieux une provision sur les indemnités liées aux différents problèmes rencontrés dans l'immeuble (chauffage, eau, ...) concernant la copropriété.



Vote 15. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6537/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

7.2. Décision action collective :

Si le conseil de copropriété ne parvient pas à une situation satisfaisante sur le point 7.1, proposition de mandater le syndic, en accord avec le CDC, pour mener une action collective à l'encontre du Fonds du Logement et de la société momentanée In Advance-Thiran.

Vote 16. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6537/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

7.3. Vote du budget prévisionnel :

Dans le cas où le point 7.2 s'avère nécessaire, proposition de donner mandat au syndic, en accord avec le CDC, pour mandater un avocat et provisionner des dépenses pour cette procédure pour un montant maximum de 8.000 TVAC.

En cas de dépassement, une nouvelle Assemblée Générale, pour discuter de ce point et de son évolution, devra être convoquée.

Vote 17. L'Assemblée refuse cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée refuse cette résolution, à concurrence de 1211/1338èmes

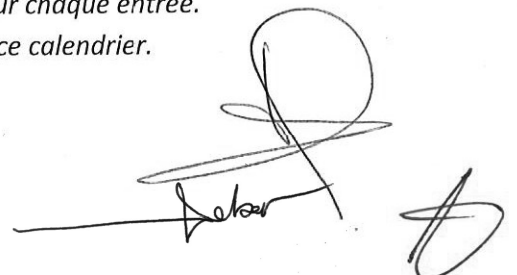
Oui : [REDACTED] (accepte la proposition des 8.000€)

Abstentions : E [REDACTED]

8. Remplacement de la société de nettoyage/résiliation du contrat – Analyse des offres et choix

Le nettoyage des parties communes de l'immeuble et la sortie des containers représente aujourd'hui +/- 40 % des frais de copropriété. Le conseil estime que la situation n'est pas tenable sur le long terme. Il est proposé de rompre ce contrat moyennant le délai contractuel et de procéder de la manière suivante :

- *le conseil propose un calendrier de sortie des poubelles pour chaque entrée.
Chaque entrée aurait à charge de sortir les containers suivant ce calendrier.*



- le nettoyage des communs reviendrait à chaque entrée soit par accord mutuel soit suivant un calendrier. Le conseil éditerait ce calendrier et se chargerait de la gestion de cette mise en œuvre.

Le conseil indique que cette proposition est nécessaire, possiblement temporaire et que suivant la volonté des copropriétaires, des solutions pourraient être proposées à moyen - long terme. En cas d'accord sur ce point, ce point sera à nouveau présenté lors de la prochaine Assemblée Générale afin de faire le point sur cette mise en œuvre et d'en tirer les conclusions et/ou alternatives.

8.1. Sortie des poubelles

Vu que ce poste est important dans le budget de la copropriété, il est proposé de le retirer du contrat, pour une période teste du mois de juillet à décembre 2022 (jusqu'à la prochaine AGO).

Vote 18. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6537/6864 èmes

Abstentions : 0

8.2. Remplacement de la société de nettoyage

Plusieurs copropriétaires estiment que le nettoyage actuel des parties communes n'est pas suffisamment qualitatif. Il est dès lors proposé de résilier le contrat actuel.

Vote 19. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 5573/6864èmes

Abstentions : 0

8.3. Nettoyage par les copropriétaires

En cas d'approbation du point 8.2, il est proposé de procéder au nettoyage des parties communes de l'immeuble via une organisation entre les copropriétaires (voir ci-dessus).

Vote 20. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 5573/6864èmes

Refus :

Abstentions : 0



8.4. En cas de remplacement, nomination d'une nouvelle société de nettoyage

En cas d'approbation du point 8.2 et de refus du point 8.3, il est proposé de mandater une nouvelle société. Deux offres sont proposées : EP Group et Pop Nettoyage.

Vote 21. Le point précédent n'est pas validité, donc ce vote n'est pas nécessaire.

9. Changement de fournisseur d'énergie

A la demande du conseil de copropriété, changement immédiat de contrat vers un autre prestataire (tarif fixe ou variable) sur présentation de devis ou contrat du Syndic.

Délai souhaité : Avril-Mai 2022.

Proposition de donner mandat aux conseil de copropriété pour choisir l'offre la plus intéressante.

Vote 22. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6737/6864èmes

Refus : [REDACTED]

Abstentions : 0

10. Contrat de maintenance « techniques spéciales »

Proposition du contrat Be Maintenance, sous-traitant de In Advance.

Vote 23. L'Assemblée donne son accord sur cette proposition, à la majorité absolue (50 +1) :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0

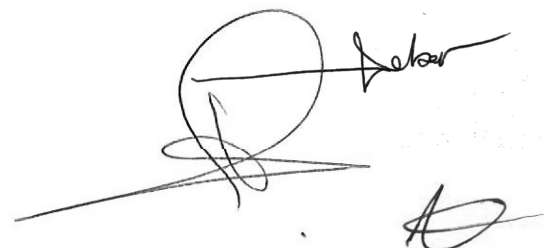
Abstentions : 0

11. Panneaux photovoltaïques

Présentation du projet par les membres du CDC.

Aucun devis n'est actuellement transmis à l'Assemblée mais il est demandé d'approuver du projet..

Proposition de mandater le CDC pour constituer un dossier de projet, récolter des devis et les présenter à la prochaine Assemblée Générale.



Vote 24. L'Assemblée donne son accord sur l'ensemble de ces propositions, à la majorité des 3/4 :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

12. Points inscrits à la demande de [REDACTED]

Clés d'accès à l'immeuble (concerne les portes d'entrée principale)

Les clés manquantes seront distribuées aux copropriétaires dans les meilleurs délais possibles.

13. Points inscrits à la demande de [REDACTED]

13.1. Installation d'un abri de jardin

M. et Mme LALOU BARRY souhaitent installer un abri de jardin (dimension max de 3,00m x 3,00m), à leur charge et sous leur entière responsabilité.

Le conseil indique que M. [REDACTED] ont pas effectué les travaux de manière conforme et qu'une mise en demeure demandant de retirer la terrasse a été envoyée et non exécutée.

M. et Mme LALOU BARRY effectue aujourd'hui une demande en bonne et due forme.

Vote 25. L'Assemblée donne son accord sur l'ensemble de ces propositions, à la majorité des 3/4 :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0




Abstentions : 0

13.2. Fermeture de la terrasse arrière

M. et Mme LALOU BARRY souhaitent fermer la terrasse arrière. Ces travaux ayant déjà été effectués par les demandeurs, l'installation devra être retirée au plus vite en cas de désaccord de la copropriété.

Cette demande serait à charge du demandeur et sous son entière responsabilité.

Il est demandé que la construction soit retirée et les réparations à la façade soient effectuées dans les règles de l'art. Ensuite, l'assemblée marque son accord sur cette résolution, pour autant que cette demande fasse l'objet d'un permis d'urbanisme et que le projet soit soumis à l'accord des copropriétaires, lors de la prochaine AG.

Vote 26. L'Assemblée donne son accord sur l'ensemble de ces propositions, à la majorité des 3/4 :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

14. Points inscrits à la demande [REDACTED]

Demande d'autorisation de fermeture terrasse

[REDACTED] la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de +/- 9-10 m² enregistrée au cadastre comme partie commune. Il demande à l'ensemble des copropriétaires leur accord pour pouvoir fermer cet espace et le transformer en terrasse fermée ou véranda.

Cette demande serait à charge du demandeur et sous son entière responsabilité.

L'assemblée marque son accord sur cette résolution, pour autant que cette demande fasse l'objet d'un permis d'urbanisme et que le projet soit soumis à l'accord des copropriétaires, lors de la prochaine AG.

Vote 25. L'Assemblée donne son accord sur l'ensemble de ces propositions, à la majorité des 3/4 :

L'Assemblée marque son accord sur cette résolution, à concurrence de 6864/6864èmes

Refus : 0

Abstentions : 0

15. Points inscrits à la demande de [REDACTED] :

Demande d'autorisation d'usage privatif et exclusif d'une toiture

[REDACTED] souhaite utiliser le toit commun se trouvant au-dessus de son salon pour en faire un jardin artificiel (potager) - Dimension 3 mètres de longueur sur 2 mètres de largeur.

Vote 28. Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

16. Divers

- Fonctionnement de la citerne d'eau de pluie à vérifier
- Vérification du bon fonctionnement de toutes les portes communes de l'immeuble
- Vérification du bac à sel et de la dureté de l'eau

Approbation du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale

Le procès-verbal est signé par le président, le secrétaire et l'ensemble des copropriétaires encore présents.

Il sera transmis par mail à l'ensemble des copropriétaires.

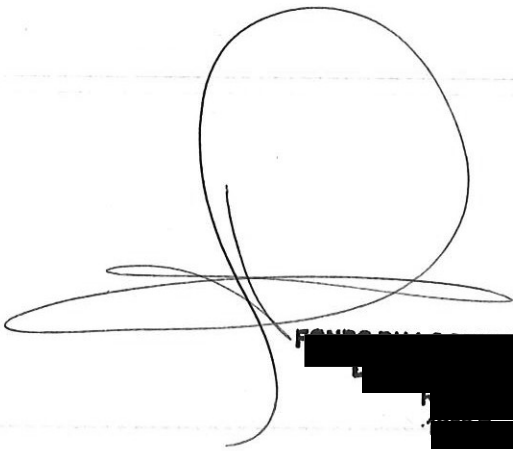
Les copropriétaires souhaitant recevoir une version papier du présent Procès-Verbal sont invités à en faire la demande par écrit au syndic.


L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h41.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (Code Civil art. 577-9 §1).

Ixelles, le 22/03/2022

Les copropriétaires,


[Redacted signature]


[Redacted signature]

