



GESTION IMMOBILIERE

Avenue de l'Assomption 13

1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT

Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99

Mail : info@paulurbain.be

ACP Les Hauts de Woluwe
Avenue Paul Hymans 51 - 53 - 55
1200 - Bruxelles
0823.998.370

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 27-11-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Les Hauts de Woluwe » se sont réunis en assemblée générale, le 27-11-2023, « Salle 42 C Martin V », Rue Martin V - 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 présents et/ou représentés :	24 / 46
Voix présents et/ou représentés :	6.468 / 10.000ème

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 10-11-2023 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. Ouverture de séance et constat des présences

Le syndic constate que le double-quorum est atteint et que la séance peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

2. Désignation du président - L'article 3.87§5 (anc. 577-6§5) stipule que " L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire".

L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité Monsieur Decelle comme président de séance.

3. Désignation du secrétaire - L'article 3.87§10 (anc. 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.

Le syndic Paul Urbain Gestion Immobilière est désigné comme secrétaire de séance et rédige le Procès-Verbal de la présente Assemblée Générale.

4. Rapport du Conseil de Copropriété. (Pas de vote)

Les copropriétaires ont reçu, avec la convocation, le rapport du Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé. Le compte rendu est brièvement exposé en séance où le Conseil de Copropriété répond aux questions des copropriétaires.

5. Comptes

5.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 30/06/2023. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par l'expert-comptable Monfils, conformément à la décision de la dernière assemblée générale. Le rapport du contrôle des comptes a été joint à la convocation.

5.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan clôturé au 30/06/2023.

5.c. Décharge au syndic

L'Assemblée accorde à l'unanimité au syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 30/06/2023.

5.d. Décharge au commissaire aux comptes

L'Assemblée accorde à l'unanimité au commissaire aux comptes le quitus pour sa mission de contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

5.e. Décharge au Conseil de Copropriété

L'Assemblée accorde à l'unanimité au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle du syndic.

5.f. Approbation des imputations de plusieurs factures via le fonds de réserve dans le décompte de charges du 3T2023, et ce pour un montant total de 19.131,72 euros

Lors de la vérification du décompte de charges du 3T2023, il a été convenu entre le Conseil de Copropriété et le syndic de financer plusieurs interventions via le fonds de réserve afin d'alléger les charges. En effet, plusieurs interventions correspondent à des investissements à long terme et à la prise en charges de plusieurs

sinistres non déclarés. Il est donc demandé à l'Assemblée Générale d'approuver l'imputation des factures ci-dessous par le fonds de réserve.

○ T2-2023

• Facture 0088 concerne éclairage de secours caves, électricien BERTIN : 0088	2.265,75 € (acompte)
• Facture 0101 concerne éclairage de secours caves, électricien BERTIN : 0101	2.265,75 € (solde)
• Facture 0089 concerne grille entrée garage, AD Construc : 0089	<u>5.513,97 €</u>
• Total	10.045,47 €

○ Sinistres :

• Facture 0090 réparation porte box 55, PORTOMATIC	211,75 €
• Facture 0100 gestion sinistre 2023/159/001	250,00 €
• Facture 0103 remplacement sur la porte de garage	174,24 €
• Facture 0108 réparation porte garage 8 suite effraction	<u>1.960,20 €</u>
• Total (franchise sur sinistre ou sinistres non-déclarés)	2.596,19 €

○ T3-2023

• Tentative effraction porte garage DELAVALLE intervention PORTOMATIC	1.717,20 €
• Clôture sinistre chauffage VAN BAVEL	<u>4.772,86 €</u>
• Franchise sur sinistre ou sinistres non déclarés	6.490,06 €

L'Assemblée approuve à l'unanimité le financement des différentes factures reprises ci-dessus par le fonds de réserve.

6. Situations des actions en justice impliquant la copropriété. (Pas de vote)

Le syndic informe les copropriétaires qu'il n'y a eu aucune action en justice.

7. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes article 3.91 (anc. article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

A défaut de candidats, il est proposé de renouveler le mandat de ou de mandater une nouvelle société. En effet, le Conseil de Copropriété propose également la société B.C.F. SC SCRI, rue de la Justice, 23 - Mr Vincent Flament / 0466/02 88 91 / bureauvf@gmail.com.

L'assemblée, à l'unanimité, désigne le bureau Cronenberg représenté par Mr Monfils en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

8. Renouvellement des membres du conseil de copropriété

Les membres actuels souhaiteraient passer la main à d'autres copropriétaires de la résidence. En effet, ces membres sont en place depuis plusieurs années et estiment judicieux d'avoir un renouveau dans les candidats.

Pour rappel, la mission du conseil de copropriété est « d'assister le syndic et exercer un contrôle sur sa gestion ». Le conseil de copropriété veille notamment à la bonne exécution de la mission du syndic et au respect de son rôle et des décisions prises en assemblée générale.

Le conseil de copropriété assume également un rôle de relai entre le syndic et l'association des copropriétaires. Il n'a pas de pouvoir décisionnel mais pourra faire l'objet d'une délégation de la part du syndic,

sous réserve d'un vote au ¾ des voix des copropriétaires. C'est la seule possibilité pour le conseil de copropriété de sortir de son rôle de contrôle.

Pour les immeubles ou les groupes d'immeubles de plus de 20 lots : le conseil de copropriété est obligatoire.

L'Assemblée à l'unanimité pour chaque candidat, nomme les membres du Conseil de Copropriété de la manière suivante : Madame Ally et Monsieur Decelle.

Monsieur Decelle attire l'attention qu'il sera à la retraite dans le prochain exercice 2024 et qu'il demandera des indemnités de prestations pour maintenir son poste dans le Conseil de Copropriété. Une indemnité précise est demandé par l'Assemblée et présenté à une prochaine réunion extraordinaire. Des éléments fiscaux doivent encore être vérifiés par Mr Decelle. L'Assemblée est d'accord sur le principe d'une rémunération auprès de Mr Decelle et attend une formule concrète pour mettre en application cette demande d'indemnités.

9. Confirmation des mandats aux membres du Conseil de Copropriété. Demande de vote (Quorum requis : 50 %)

9.a. Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du Conseil de Copropriété pour désigner le choix de l'expert dans le cadre de la décision du point 9 b.

L'Assemblée confirme à l'unanimité le mandat du Conseil de Copropriété pour la désignation d'un expert, si nécessaire.

9.b. L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décident d'avoir recours à un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrat dépassant 10.000 €. Si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise est disproportionné par rapport à la nature/coût des travaux, l'assemblée générale accepte de déroger à cette disposition.

L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décident d'avoir recours à un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrat dépassant 25.000 €.

Si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise est disproportionné par rapport à la nature/coût des travaux, l'assemblée générale accepte de déroger à cette disposition.

9.c. Autoriser le Syndic à passer commande avec l'accord du CC pour les travaux d'entretien et d'autres travaux compte tenu de l'enveloppe budgétaire allouée par la dernière AG soit 5.000 € HTVA et à reconfirmer pour le prochain exercice.

L'Assemblée revoit et approuve à l'unanimité l'enveloppe budgétaire de 7.500 euros htva dans le prochain exercice pour des éventuels travaux d'entretien ou autres dont le Conseil de Copropriété pourrait passer commande.

10. Mandat du syndic - 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.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Il est demandé de communiquer à chaque copropriétaire l'organigramme de la société du syndic afin d'obtenir les coordonnées de chaque collaborateur. (Gestionnaire, comptable, secrétariat, direction)

- Direction – mathieu.deborrekens@paulurbain.be
- Gestionnaire – thomas.lefebvre@paulurbain.be
- Comptable – anis.poturovic@paulurbain.be
- Secrétariat – melanie.dasilva@paulurbain.be

11. Travaux - contrats - et/ou points spécifiques proposés

11.a. Demande du propriétaire du 2A00 pour aménager les devantures par des plantes. (Quorum requis : 66 %)

Les nouveaux propriétaires du rez-de-chaussée gauche de l'entrée 53 souhaite proposer d'aménager les espaces avant des jardins par des plantes, et ce au niveau des zones d'écorces sous les châssis des rez-de-chaussée des 3 entrées. Le syndic a pu avoir un budget auprès du jardinier qui propose l'aménagement.

L'Assemblée n'est pas contre la proposition mais ne souhaite pas prendre de décision pour le moment. En effet, un aménagement des jardinets nécessitera un entretien plus régulier et une adaptation du contrat du jardinier.

11.b. Demande du propriétaire du 2B00 pour la réfection du revêtement mural (crépis) des murs acrotères des terrasses arrière. (Quorum requis : 66 %)

Le revêtement actuel des murs acrotères est en crépis et de se dégrade de plus en plus. Il sera proposé d'effectuer une réfection de ce revêtement au niveau des terrasses arrière.

Le syndic n'a pu obtenir qu'une seule offre de prix et ne peut présenter un comparatif. L'Assemblée n'est pas contre l'idée mais souhaite avoir des offres de prix de plusieurs sociétés. Il est également suggérer d'approfondir les offres en analysant les murets de l'ensemble des appartements, tant au rez-de-chaussée que les penthouses. Un dossier complet sera présenté à une Assemblée Extraordinaire.

11.c. Proposition de placer des nouvelles caméras de surveillance dans la résidence. (Quorum requis : 66 %)

Le système de la caméra actuelle est obsolète et peu pratique. Il sera proposé de renouveler le système en plaçant des caméras dans le local poubelle et la pente de garage.

La société Pro-Satellite a remis une offre de prix pour un montant de 6.172 euros htva, et ce pour un nouveau logiciel, serveur, armoire sécurisée, et nouvelles caméras.

L'Assemblée, à l'unanimité, mandate le Conseil de Copropriété pour placer une caméra de surveillance dans le local poubelle pour un montant maximum 500 euros htva.

12. Réflexion sur les branchements électriques dans la résidence pour les recharges voiture. Demande de recensement des voitures qui s'alimentent déjà en électricité dans la résidence. (pas de vote)

Les syndicats sont de plus en plus confrontés à des demandes de copropriétaires pour l'installation de prises pour les recharges des voitures électriques.

Selon la loi du 18 juin 2018 modifiant le code civil en son article 577-2 §102. Cette loi, dite du « droit à la prise », permet à tout copropriétaire au sein d'un immeuble de modifier la chose commune, et donc d'installer (à ses frais) une borne de recharge au sein de sa copropriété. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir une décision d'Assemblée Générale.

Cependant, des normes sont à respecter en matière de copropriété. L'arrêté du 29/09/2022 a été publié au Moniteur. On y découvre des réductions des contraintes prévues par rapport aux conditions initiales de Bruxelles Environnement.

En effet, il y a une volonté affirmée de faciliter l'installation de bornes de charge et même de l'imposer via des ratios de points de charge en fonction du type de parking.

Ce nouvel arrêté change la donne au niveau des décisions en Assemblées Générales dans les copropriétés puisque les ratios deviennent obligatoires dès le 1 janvier 2025.

En effet, on ne devrait plus parler d'un "droit à la prise" mais plutôt d'une "exigence à la prise" dès qu'un copropriétaire aura un véhicule électrique dans une copropriété de logement.

Le syndic et le Conseil de Copropriété analysent les Lois et les normes pour pouvoir présenter un dossier dans l'intérêt de la copropriété.

13. Mise en conformité des statuts de la résidence selon la nouvelle Loi du 18 juin 2018. (Quorum requis : 50 %)

Depuis le 1er janvier 2019, la nouvelle Loi du 18 juin 2018 est entrée en vigueur.

Lors de l'Assemblée Générale du 12/10/2022, le syndic avait proposé les services du bureau juridique Doffagne. Cependant, lors d'un travail similaire dans une autre copropriété, le Notaire a refusé d'acter le travail de ce juriste.

Le syndic n'a donc pas passé commande auprès du bureau Doffagne pour éviter des frais inutiles. Il sera donc proposé de mettre en conformité les statuts de la résidence par Notaire et/ou avocat.

Le Notaire ayant rédigé l'acte de base de la résidence propose un budget provisionnel de 2.900 euros htva.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité pour passer commande auprès du Notaire Indekeu pour effectuer la mise en conformité des statuts dans un budget de 2.900 euros htva.

Ce travail administratif sera financé par le fonds de réserve.

14. Proposition d'acter une nouvelle procédure dans le règlement d'ordre intérieur, à savoir l'interdiction d'entreposer des vélos dans les halls d'entrée de la résidence. (Quorum requis : 80 %)

Il est proposé de rajouter un article dans le Règlement d'Ordre Intérieur sur l'interdiction d'entreposer des vélos dans les halls d'entrée des immeubles. En effet, il arrive régulièrement de trouver dans les halls d'entrée les vélos des patients des professions libérales. Ces vélos endommagent les murs et les portes vitrées des entrées.

L'Assemblée à l'unanimité est d'accord d'insérer un nouvel article dans le Règlement d'Ordre Intérieur, à savoir, l'interdiction d'entreposer des vélos dans les halls d'entrée et les allées extérieur des résidences par les patients/clients des activités professionnels des rez-de-chaussée.

Il est suggéré que les cabinets rappellent cette procédure auprès de leurs patients lors de la prise des rendez-vous.

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

15.a. Le fonds de roulement

A la clôture des comptes au 30/09/2023, le fonds de roulement est de 43.000 euros.
Selon les dépenses annuelles, le syndic informera l'Assemblée qu'il n'est pas nécessaire de réajuster ce fonds.

15.b. Le fonds de réserve

A la clôture des comptes au 30/09/2023, le fonds de réserve est de 96.064,73 euros.

Il est rappelé l'obligation de faire des appels de minimum 5% du montant total des frais de l'exercice précédent, à savoir 5% de 114.666,38 euros soit un minimum de 5.734 euros sur le prochain exercice.

Il est proposé de maintenir les appels de 6.000 euros par trimestre pour le prochain exercice.

L'Assemblée approuve à l'unanimité les appels de 6.000 euros par trimestre dans le prochain exercice.

16. Approbation du budget prévisionnel des charges courants du nouvel exercice

Sur base de l'évolution des charges et malgré l'augmentation de l'électricité, le syndic propose de maintenir le budget 120.000 euros pour le prochain exercice.

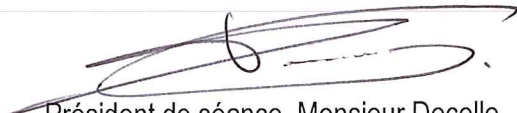
Approbation à l'unanimité du budget prévisionnel des charges fixé à 120.000 -€ pour le nouvel exercice.

17. Questions diverses

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h10.

Fait à Bruxelles, le 27 novembre 2023. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

N. Valrebaens



Président de séance, Monsieur Decelle.

