

**Association des copropriétaires de la Résidence « PLASKY 144 »
Avenue Eugène Plasky n° 144 à 1030 Bruxelles**

BCE : 0850.118.490

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU VENDREDI 21 MARS 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt et un mars, les copropriétaires de l'immeuble situé Avenue Eugène Plasky n° 144 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux de sis Avenue Eugène Plasky n° 144 à 1030 Bruxelles (3^{ème} étage) suite à la convocation du 25 février 2025.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

ORDRE DU JOUR

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
- 2) Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
- 3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
- 4) Comptabilité :
 - a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
 - b) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2024 (majorité 50%+1)
 - c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles (majorité 50%+1)
- 5) Dossiers techniques :
 - a) Initier le projet d'isoler la toiture et d'installer des panneaux photovoltaïques
 - b) Remplacement de 15 éclairages de secours
- 6) Informations sur la mise en vente de la conciergerie

- 7) Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :
 - a) Déplacer la servitude de passage qui s'exerce sur l'emplacement de parking droit à l'arrière de l'immeuble
 - b) Obtenir une décision de principe d'extension d'un appartement au 8^{ème} étage avec utilisation du toit sous réserve d'un permis de bâtir accepté par les autorités compétentes
 - c) Projet de création d'une chambre supplémentaire/d'une terrasse sur le toit
- 8) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
- 9) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
- 10) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
- 11) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
- 12) Elections statutaires :
 - a) Conseil de copropriété
 - b) Commissaire aux comptes
 - c) Mandat du syndic
- 13) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2^{ème} quinzaine du mois de mars : Le vendredi 20 mars 2026 à 13h00.

POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 20 propriétaires présents ou représentés sur 31 qui représentent 7 550 quotités sur 10 000.

POINT DEUX

Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de Mr en qualité de président de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic est désigné comme secrétaire.

La copropriété souhaite la bienvenue à

POINT TROIS

Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Le syndic informe les copropriétaires que depuis le 01/01/2025, il est obligatoire de faire placer des détecteurs de fumée dans son appartement que l'on ait un locataire, ou qu'on l'occupe personnellement.

L'électricien GNL doit encore planifier l'installation de la centrale de désenfumage.

L'électricien Eau Voltage a installé des détecteurs de mouvement du sous-sol au 8^{ème} étage + deux éclairages automatiques à l'arrière du bâtiment. Il a également déplacé le système technique (serveur,...) des caméras vers le sous-sol et ajouté une caméra supplémentaire à l'arrière du bâtiment.

Concernant la colonne commune d'évacuation des toilettes, le déboucheur Kanalis a réalisé une inspection caméra (411,40 € tva) et un curage du 3^{ème} étage au -1 en mai 2024 (1 150,10 € tva). Cette colonne n'a donc pas été modifiée ni chemisée du 3^{ème} étage au sous-sol.

Le syndic rencontre des difficultés pour obtenir un devis afin de sécuriser les 2 emplacements extérieurs avec un grillage (toiture en option).

L'installation de bornes de rechargement pour les véhicules électriques implique nécessairement le placement d'un nouveau compteur électrique commun (et probablement une augmentation de puissance) par le gestionnaire de réseau Sibelga.

Pendant l'année, le syndic répartit les consommations de mazout sur base des quotités. Une fois par an, Techem-Caloribel établit une régularisation en fonction des consommations individuelles grâce au relevé des calorimètres.

Depuis la transformation de certains bureaux en appartements, il y a des anomalies dans les relevés et la concordance d'appartements avec leurs calorimètres.

Le syndic a demandé à Techem-Caloribel de faire une vérification globale de toutes leurs données pour pouvoir rectifier les anomalies.

POINT QUATRE

Comptabilité :

a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

Le syndic informe les copropriétaires que la copropriété dispose d'un fonds de roulement de 46 332,05 €.

Au 31/12/2024, le fonds de réserve général s'élevait à 64 905,23 €.

Il n'y a pas de procédure judiciaire en recouvrement de charges malgré un solde débiteur de 25 150,89 € à charge de 13 copropriétaires.

Le lot 4.1 présente un arriéré de charges de 7 763,62 €. En l'absence de réaction dans les plus brefs délais, le dossier sera transmis à un avocat au choix du syndic.

b) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2024 (majorité 50% + 1)

Mme _____ a procédé à la vérification des comptes 2023 et 2024. Son rapport a été envoyé par mail aux copropriétaires avant la tenue de l'AG.

CV

Mme propose aux copropriétaires d'approuver les comptes.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes du 01/01/2023 au 31/12/2024 sont approuvés.

c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le budget annuel 2025 de 101 700 € (hors alimentation du fonds de réserve) pour les charges courantes est accepté.

POINT CINQ

Dossiers techniques :

a) Initier le projet d'isoler la toiture et d'installer des panneaux photovoltaïques

Suite à sa visite du 30/05/2024, le service facilitateur bâtiment durable de la Région de Bruxelles-Capitale a rédigé un rapport « Quickscan » qui a été envoyé par mail aux copropriétaires en date du 15/07/2024.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la réfection et l'isolation de la toiture sont la priorité n° 1 pour un budget maximal de 60 000 € tva. Ce budget comprend le retrait des anciennes unités de climatisation situées sur la toiture.

Le syndic demandera 3 offres de prix actualisées et il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de confier un mandat spécifique au conseil de copropriété pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux. Ce chantier sera financé par le fonds de réserve.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'installation de panneaux photovoltaïques est reportée.

b) Remplacement de 15 éclairages de secours

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le remplacement par la société Ansul des 15 éclairages de sécurité déclassés est accepté pour la somme de 3 056,46 € tva. La dépense sera financée par les charges trimestrielles.

POINT SIX

Informations sur la mise en vente de la conciergerie

La privatisation de la conciergerie en vue de sa vente publique est en cours.

Le 19/03/2025, le notaire Act&Lex a relancé les copropriétaires sous administration afin d'obtenir les autorisations du juge de paix pour une pareille opération.

Pour signer et enregistrer l'acte de base modificatif, le notaire Act&Lex procédera par voie de procuration pour 1) signer l'acte de base modificatif et 2) pour vendre la conciergerie. Il faudra alors que tous les copropriétaires viennent signer la procuration en l'étude aux heures d'ouverture du bureau.

Une fois que la procuration aura été signée par tout le monde, le notaire Act&Lex pourra procéder à la signature du cahier des charges pour la vente publique (= début de la mise en vente publique).

Les nouvelles quotités seront d'application dès signature de l'acte de base modificatif.

POINT SEPT

Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :

- a) Déplacer la servitude de passage qui s'exerce sur l'emplacement de parking droit à l'arrière de l'immeuble

En attente d'une éventuelle nouvelle proposition de :

- b) Obtenir une décision de principe d'extension d'un appartement au 8^{ème} étage avec utilisation du toit sous réserve d'un permis de bâtir accepté par les autorités compétentes

Point non soumis aux votes. Sauf demande expresse de Mme , ce sujet ne sera plus à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

- c) Projet de création d'une chambre supplémentaire/d'une terrasse sur le toit

Point non soumis aux votes. Sauf demande expresse de Mr , ce sujet ne sera plus à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

POINT HUIT

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de lancer dès à présent une étude technique pour la rénovation complète de la chaufferie. Ces frais seront financés par les charges trimestrielles.

Le syndic informe les copropriétaires que la Région Bruxelloise renforce les contraintes pour accélérer la réalisation de travaux afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Un certificat PEB sera obligatoire dès 2030 pour chaque unité résidentielle et également pour les parties communes d'un immeuble.

Ce rapport définira la classe énergétique de chaque unité et reprendra les pistes d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Les biens en catégorie F & G seront interdits dès 2033. En cas de non-respect de cette législation, une amende sera d'application avec solidarité entre copropriétaires afin d'inciter à la réalisation des travaux.

A ce jour, la liste des certificateurs PEB agréés pour cette mission doit encore être établie et publiée.

POINT NEUF

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 7 500 € par trimestre.

POINT DIX

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières

Liste non exhaustive :

	Fournisseur	Satisfaction
Chaufferie	ISB BUILDING TECHNICS	OK
Relevé des compteurs	TECHEM-CALORIBEL	OK
Assurance incendie immeuble	VIVIUM	OK
Nettoyage des communs	HUPPERTZ	OK
Centrale incendie	ALARM MASTERS	OK
Extincteurs/Dévidoirs/Eclairages	ANSUL	OK
Electricité	TOTALENERGIES	OK
Ascenseurs	FAIN	OK
SECT (organisme de contrôle)	AIB VINCOTTE	OK
Téléphone ascenseurs	PROXIMUS	OK
Portes de garage	ALL ACCESS	OK
Mazout	COMFORT ENERGY	OK

Le cahier des charges de la société de nettoyage sera envoyé aux membres du conseil de copropriété.

POINT ONZE

Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

POINT DOUZE

Elections statutaires :

a) Conseil de copropriété

b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme [] est élue en tant que commissaires aux comptes pour l'année 2025.

c) Mandat du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Immobilière Le Col-Vert sprl est réélue jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire 2026.

POINT TREIZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2^{ème} quinzaine du mois de mars : Le vendredi 20 mars 2026 à 13h00

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est acceptée à 13h00 dans les bureaux de []. La location de la salle est payante (250 €).

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 15h00.

Signatures du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale :

ACP PLASKY 144
Avenue Eugène Plasky n° 144
1030 BRUXELLES
BCE : 0850.118.490

Liste des présences
et
Résultat des votes

Assemblée Générale
Ordinaire du 21 mars 2025

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	5.931	14
Propriétaires Représentés (R) :	1.619	6
Total double quorum :	7.550	20
Propriétaires Absents (A) :	2.450	11
	10.000	31

→ **Le quorum est atteint**

DESCRIPTION	Réel 2023	Réel 2024	Budget 2025
Sécurité incendie (extincteurs, dévidoirs, éclairages et alarme)	3.065,03	4.574,11	4.700,00
Contrat de maintenance ascenseurs	8.086,55	4.182,56	4.300,00
Contrôles ascenseurs (SECT)	1.094,20	1.145,36	1.400,00
Dépannages et réparations ascenseurs	1.664,20	3.298,72	-
Téléphone d'urgence ascenseurs	328,54	409,55	500,00
Electricien	4.692,46	2.815,36	1.000,00
Serrurier	2.183,23	329,45	500,00
Déboucheur	1.018,40	1.768,20	1.000,00
Plombier	3.032,66	-	-
Petits travaux (toiture)	680,52	1.394,43	500,00
Contrat de maintenance chaufferie	-	4.979,81	2.600,00
Dépannages et réparations chaufferie	2.480,34	1.994,79	-
Frais de relevé (chauffage)	-	2.575,31	2.700,00
Portes de garage	549,23	4.588,54	1.100,00
Consommation eau	8.591,17	11.126,35	10.000,00
Consommation électricité	8.164,20	4.842,16	7.500,00
Livraisons mazout	14.546,00	20.056,21	21.000,00
Contrôle citerne mazout	135,00	205,00	300,00
Honoraires syndic	12.672,36	13.723,74	13.000,00
Honoraires divers (architecte & notaire)	1.034,55	-	-
Assurances (incendie, RC, accidents du travail)	9.681,16	10.059,09	10.400,00
Sinistres	350,90	2.349,70	-
Téléphone concierge	316,84	-	-
Remplacement concierge	1.615,35	-	-
Gaz conciergerie	110,63	109,33	200,00
Loge	587,00	1.100,98	-
Nettoyage des communs	12.400,85	12.584,04	13.000,00
Traitement contre les nuisibles	-	145,20	-
Cotisations patronales concierge	10.289,97	1.554,40	-
Autres frais de personnel	311,32	-	-
Stock clés/badges/télécommandes	999,92	193,05	-
Frais privés	29.790,16	41.509,24	5.000,00
Frais administratifs	824,54	777,44	800,00
Frais bancaires	147,42	140,16	200,00
Fonds de réserve	-	20.000,00	-
Total annuel	141.444,70	174.532,28	101.700,00
Moyenne par trimestre	35.361,18	43.633,07	25.425,00

