



ACP MARNIX 19A
Avenue Marnix, 19A
1000 BRUXELLES
BCE : 0831.443.220

Dossier traité par Daniel Borgers
E-mail : daniel.borgers@regimo.com

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire de l'Association
des Copropriétaires de la Résidence « MARNIX 19A » - BE 0831.443.220
tenue le jeudi 27 avril 2023 dans l'appartement 3A de l'immeuble.**

L'an 2023, le jeudi 27 avril à 18.00 heures, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « MARNIX 19A » - avenue Marnix, 19A à 1000 Bruxelles, s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans l'appartement 3A de l'immeuble suivant convocation envoyée aux copropriétaires le 12 avril 2023.

La srl Regimo-Syndim est représentée par Monsieur Daniel Borgers.

La séance est ouverte à 18.00 heures.

DÉLIBÉRATIONS

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

Il est constaté que 18 Copropriétaires sur 22 sont présents ou représentés, soit 8.765 quotités sur 9.945 quotités que compte l'immeuble.

Sont présents : [REDACTED] me

Sont représentés par : [REDACTED]

Il est constaté que 5 Copropriétaires de garages sur 6 sont présents ou représentés, soit 330 quotités sur 385 quotités que comptent les garages.

Sont présents [REDACTED]

Est représenté par [REDACTED]

Le syndic informe les copropriétaires que l'Assemblée Générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint. L'Assemblée est dès lors habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3.87 à 3.91) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 3.93 §5 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

2. Nomination du Président de l'Assemblée et du Secrétaire.

La séance est présidée par [REDACTED]
Le syndic est nommé secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 24/06/2019.

Aucune contestation n'étant parvenue au syndic dans le délai légal et aucun recours n'ayant été introduit, le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 juin 2019 est définitivement approuvé.

4. État des éventuelles procédures judiciaires en cours.

Il y a actuellement une procédure en recouvrement contre [REDACTED] qui doit actuellement [REDACTED]

5. Comptes :

a) État des dépenses pour les exercices 2019, 2020, 2021 & 2022.

Un tableau récapitulatif des charges des années 2018 à 2022 a été remis aux copropriétaires, et est commenté par le syndic.
Il en ressort que les frais communs ordinaires sont stables. (voir annexe)

b) Situation des propriétaires débiteurs – Mesures à prendre.

Outre [REDACTED] dont le dossier fait l'objet d'une procédure, deux propriétaires d'appartements doivent encore respectivement 465,73 € et 519,21 € pour les charges du 3^{ème} trimestre 2022. Ces montants ont été reportés sur les charges du 4^{ème} trimestre 2022 de ces deux appartements.



c) Approbation des comptes 2019, 2020, 2021 & 2022.

L'assemblée approuve les comptes de l'année 2019 sur base du rapport de commissaire aux comptes rédigé par [REDACTED] et décide de reporter l'approbation des comptes des années 2020, 2021 & 2022 à une prochaine assemblée générale.

d) Approbation du dernier bilan.

L'assemblée décide de reporter l'approbation du dernier bilan à une prochaine assemblée générale.

e) Décharge et quitus au Syndic et au Conseil de Copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic et au Conseil de Copropriété.

f) Fonds de Roulement.

Le fonds de roulement s'élève actuellement à 23.750 € et atteindra 24.000 € après l'envoi des charges du 1^{er} trimestre 2023. Il est donc suffisant.

L'assemblée décide de ne plus alimenter le fonds de roulement jusqu'à nouvel ordre.

6. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic :

6.1) Généralités :

a) intervention dans les enquêtes publiques des projets des bâtiments du quartier.

b) état des lieux avant travaux des chantiers voisins par géomètres (à leurs frais) :

- apparthôtel au 20 avenue MARNIX
 - démolition avant rénovation au 4 rue de HORNES
- relevé des incidences de ces travaux sur l'immeuble de l'ACP.

c) résolution de problèmes divers :

- débouchage, curage de tuyaux
- réparations ponctuelles par toiturier-couvreur et/ou cordistes
- dysfonctionnement occasionnel ou répétitif d'ascenseurs
- pannes électriques de courte durée
- infiltrations d'eau et sinistres déclarés à l'assurance
- lutte contre les nuisibles (souris, pigeons)
- prévention - sécurité.

6.2) Tâches réalisées depuis la dernière Assemblée Générale :

a) COMMUNS :

- Réparation de la serrure électro-magnétique de la porte rue de Hornes
- Renouvellement de l'installation de vidéo-parlophonie (avenue Marnix) et des terminaux dans les appartements
- Remplacement de la chaudière des communs et cheminée conforme (primes reçues)
- Mise en sécurité et purge de la façade arrière
- Contrôles périodiques semestriels des ascenseurs
- Analyse de risque des ascenseurs (tous les 15 ans)
- Inventaire et analyses des gaines techniques par des professionnels agréés
- Examen du bâtiment par un ingénieur architecte

b) BLOC A :

- Remplacement d'une décharge du Bloc A (seul cas en façade Hornes)
- Remplacement contacteurs armoire de commande ascenseur gauche Bloc A
- Réparation carte électronique ascenseur gauche Bloc A
- Démontage d'une cheminée instable en béton du Bloc A sur le toit (anciens feux ouverts inopératoires et interdits)

c) BLOCS A et B et C :

- Problématique de la mise aux normes des conduits de cheminées collectives : démontage des anciens conduits métalliques pour chaudières atmosphériques, pose de tuyaux concentriques adaptés aux nouvelles chaudières privatives.

7. Exposé sur les diverses pathologies de l'immeuble par Monsieur [REDACTED] architecte :

- isolation thermique
- performance énergétique
(Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050).

Vu l'âge de la construction datant de 1936, compte tenu de diverses dégradations de la bâtisse, à l'issue de l'exposé de [REDACTED] et à l'unanimité, l'assemblée lui demande de remettre prix pour effectuer un scan technique du bâtiment reprenant les différentes problématiques rencontrées. Cette offre de service sera présentée lors d'une prochaine assemblée générale qui sera amenée à voter la réalisation de cette expertise.

8. Travaux à réaliser :

- ### **8.1) Réparation façade arrière suite à la mise en sécurité et purge**
- A titre conservatoire, et afin de remédier aux humidités constatées dans certains appartements, il conviendrait de mettre un "rideau de pluie" afin de protéger les murs de la façade arrière.



- 8.2) Mise en conformité des cheminées collectives pour les chaudières privatives : Étude/réalisation de conduits communs pour les Blocs A et B et C.**
Il y a une obligation de remplacement des conduits de cheminées collectifs prévus jadis pour des chaudières atmosphériques obsolètes par de nouveaux conduits concentriques collectifs adaptés aux nouvelles chaudières à condensation.
Ce point sera mis à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire.
- 8.3) Mise en conformité des installations électriques suite au rapport de visite de l'organisme de contrôle Vinçotte.**

1) COMMUNS :

- Tableau des communs
- Couloir des caves
- Hall du rez devant les ascenseurs

2) BLOC A et BLOC B/C :

- Remplacement par des plafonniers LED avec détecteurs de mouvement sur les paliers (exigence pour la mise en conformité des ascenseurs de 50 Lux au sol au sortir des cabines) et dans les escaliers
+ ajout de 8 plafonniers supplémentaires sur les contre-paliers pour une bonne répartition de la luminosité
- Remplacement des coffrets électriques situés au 9ème étage.

A l'unanimité, l'assemblée marque accord pour ces travaux de mise en conformité pour un budget de 25.000 € HTVA (26.500 € TVAC). Ce montant sera financé par 3 appels de fonds de 8.833,33 € à appeler avec les décomptes des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} trimestre. 2023.

8.4) Mise en conformité des ascenseurs

Les dernières analyses de risques ont été établies par SGS, organisme de contrôle agréé.

Les travaux de mise en conformité doivent être exécutés pour le 31.12.2023 (obligation légale).

Exposé de [REDACTED] de Lift-Expertise, bureau d'étude spécialisé dans le domaine du transport vertical (35 années d'expérience, consultant indépendant des firmes d'ascensoristes).

Proposition de confier à la société Lift-Expertise la mission d'effectuer l'expertise technique, la consultation de 3 entreprises de votre choix, de réaliser l'analyse et la négociation des offres et des contrats de maintenance, ainsi que de présenter toute l'étude lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Budget : 1.815 € TVAC par ascenseur



Suite à l'exposé de [REDACTED] l'assemblée passe aux votes :

- Bloc A : A l'unanimité, les copropriétaires des appartements du Bloc A marquent accord sur l'offre de la société Lift-Expertise.
- Bloc B & C : A l'unanimité, seul [REDACTED] s'abstenant, les copropriétaires des appartements des Blocs B & C marquent accord sur l'offre de la société Lift-Expertise.

Pour information, 9 sociétés ont été consultées dont 8 sont venues sur place, des offres ont été reçues de 6 sociétés pour le Bloc A et de 5 sociétés pour le Bloc B/C.

Suivant les exigences de l'organisme de contrôle (réglementation actuelle) :

***Bloc A pour la mise en conformité : notamment**
nouvelles armoires de commandes
séparation dans la trémie
pose de verre Securit aux endroits vitrés
(éclairage paliers 50 Lux devant cabine)*

***Bloc B/C pour la mise en conformité : notamment**
nouvelles armoires de commandes
nouvelles machines et nouvelles portes avec serrures positives
séparation dans la trémie
pose de verre Securit aux endroits vitrés
habillage cabine optionnel
(éclairage paliers 50 Lux devant cabine).*

FINANCEMENT

Possibilité de financer totalement ou partiellement ces travaux moyennant la souscription d'un emprunt au nom de l'ACP MARNIX 19A.

Proposition d'une institution bancaire : Banque BELFIUS
Durée du crédit : 5 ans (5,38%) ou 10 ans (5,55%)
Assurance charges d'emprunt.

Plusieurs propositions de prêt collectif non contraignant seront demandées à d'autres organismes de crédit en temps voulu et présentées lors des Assemblées Générales Extraordinaires "ascenseurs Bloc A" et "ascenseurs Bloc B&C".



- 8.5) Aéra du Bloc C :**
remplacement des décharges WC & eaux usées des salles de bain C
+ réfection de l'étanchéité endommagée du fond de l'aéra C
(accès impossible par échafaudages, travail indispensable par des cordistes)

Ces travaux sont à prévoir après la fin des travaux de démolition et lourde rénovation de l'immeuble mitoyen situé rue de Hornes 4.

9. Budget travaux – Fonds de réserve

- 1) Financement des travaux votés**
- 2) Approvisionnement des différents fonds de réserve**

État et approvisionnement du Fonds de Réserve.

Au 31.12.2022, les différents fonds de réserves s'établissaient comme suit :

- Fonds de réserve travaux bâtiment : 36.877,84 €.
- Fonds de réserve travaux garages : 11.372,57 €.
- Fonds de réserve travaux ascenseurs A : 7.106,53 €.
- Fonds de réserve travaux ascenseurs B&C : 12.049,48 €.

Pour information, la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce Fonds de réserve obligatoire.

Il ressort du tableau récapitulatif des frais de l'année 2022 que l'approvisionnement du Fonds de réserve devrait être au minimum de 2.617,05 €.

Cependant, compte tenu des frais importants et inéluctables de mise en conformité des ascenseurs, il est prudent d'appeler un montant supérieur.

Après un échange de vues, l'Assemblée décide d'appeler :

- 750 € par trimestre pour le Fonds de Réserve travaux ascenseur Bloc A
- 1.350 € par trimestre pour le Fonds de Réserve travaux ascenseur Blocs B/C

et de revoir la situation lors de la prochaine Assemblée.

10. Évaluation des fournisseurs de la copropriété

Évaluation des fournisseurs de la copropriété :

- Service d'entretien : Clean & Co donne moins de satisfaction. Il est suggéré de demander des offres comparatives.
- Energie : le contrat est passé de Total Lampiris à Engie Electrabel qui propose actuellement des conditions plus avantageuses.
- Ascenseurs Bloc A : SCHINDLER (contrat du 01/02/2023 au 31/01/2024).

Les copropriétaires du Bloc A décident de signifier le renon du contrat afin d'éviter une reconduction tacite.



- Ascenseurs Bloc B&C : KONE (contrat du 01/10/2022 au 30/09/2023).

Les copropriétaires du Bloc B&C décident de signifier le renon du contrat afin d'éviter une reconduction tacite.

11. Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'assemblée.

- 1) **Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.**

Deux copropriétaires ont posé des questions avant l'assemblée. Ils ont reçu réponse avant celle-ci avec copie à l'ensemble des copropriétaires.

- 2) **Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.**

Néant.

12. Nominations statutaires

- 1) **Membres du Conseil de Copropriété.**

L'Assemblée Générale nomme le Conseil de Copropriété suivant :



- 2) **Commissaire aux comptes.**

L'assemblée décide de confier la vérification des comptes des exercices 2020, 2021 & 2022 à un commissaire aux comptes externe.
Offre reçue : 450 € HTVA pour l'année 2022, 225 € HTVA pour l'année 2021 et 225 € HTVA pour l'année 2020 si vérifications simultanées.

 nommé commissaire aux comptes pour l'exercice 2023.

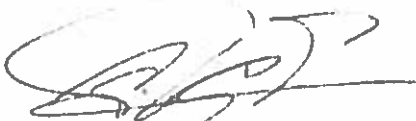
- 3) **Syndic : Daniel BORGERS de REGIMO – SYNDIM sis avenue Louis Bertrand 98 à 1030 Bruxelles, TVA BE 0876 247 322 pour une durée d'un an.**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la srl Regimo-Syndim – TVA BE 0876.247.322 – comme syndic de l'immeuble et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire. Le préavis à donner en cas de non reconduction du mandat du syndic est de 3 mois.

L'Assemblée souhaite que ce soit Monsieur Daniel Borgers - IPI n° 100.398 - qui s'occupe personnellement de la gestion de l'immeuble (Contrat intuitu personae).

13. Lecture du procès-verbal des décisions et signatures de celui-ci.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.



HAROLD ANING BADE-TAYLOR



DANIEL L. BORGERS

ACP "MARNIX 19A"

	2018	2019	2020	2021	2022
01. Travaux Ensemble Immeuble (s/9.945)					
Frais de Copropriété	1227,55	1455,99	1097,50	1707,40	1243,61
Assurance Immeuble	11535,47	8353,48	8641,94	8954,58	9811,38
Frais de procédure	3799,27	477,04	602,60	330,63	0,00
02. Frais ensemble Immeuble (s/9.945)					
Nettoyage des communs	15521,64	15858,48	16201,32	16427,24	16720,20
Electricité des communs	1682,68	1930,91	2017,38	1178,67	1774,86
Entretien - Dépannage - Matériel	1353,67	1086,70	1250,53	2426,67	1422,81
Frais d'administration	7379,68	7441,91	7090,94	7225,97	8489,67
03. Travaux appartements (s/9.560)					
Travaux appartements	314,10	0,00	667,37	72,80	836,53
04. Frais appartements (s/9.560)					
Chauffage des communs	1572,56	1496,99	3816,34	-549,65	2495,30
Eau des communs	279,85	1668,11	497,19	165,56	57,23
Entretien et petit matériel	1305,67	436,90	387,53	1466,73	1340,84
08. Frais ascenseurs I - Bloc A (s/10.000)					
Entretien ascenseurs	4259,14	4365,33	4516,68	4819,23	4644,32
10. Frais ascenseurs II - Bloc B/C (s/10.000)					
Entretien ascenseurs	4277,51	3551,48	3353,70	3863,48	3504,45
11. Dépenses spéciales Bloc A	95,40	785,61	0,00	1045,56	0,00
13. Dépenses spéciales Bloc B	258,27	0,00	0,00	563,78	0,00
15. Dépenses spéciales Bloc C	0,00	127,20	318,00	298,26	0,00
05. Dépenses spéciales garages	0,00	0,00	0,00	16,80	0,00
TOTAUX FRAIS COMMUNS ORDINAIRES	54862,46	49036,13	50459,02	50013,71	52341,00
Remplacement platine vidéoparphonie (s/9.560)				6466,00	
Remplacement chaudière communs (s/9.560)				10526,68	
Inventaire & analyses gaines (s/9.560)					1125,30
Mise en sécurité & purge façade arrière (s/9.560)					3498,00
Remplacement décharge (Bloc A)		7136,28			
Réparations ascenseurs (Bloc A)				2341,22	
Démontage cheminée (Bloc A)					5803,50
TOTAUX FRAIS COMMUNS	54862,46	56172,41	50459,02	69347,61	62767,80
19. Frais privatifs	543,70	-1994,85	1569,80	11707,14	1235,32
20. Appel Fonds de Roulement	0,00	750,00	1000,00	1000,00	1000,00
24. Appel Fonds de Réserve ascenseurs A	0,00	750,00	1000,00	1000,00	1000,00
25. Appel Fonds de Réserve ascenseurs B/C	0,00	1350,00	1800,00	1800,00	1800,00
	55406,16	57027,56	55828,82	84854,75	67803,12