

**Association des Copropriétaires
de la Résidence « Huysmans 56 »**
Avenue Armand Huysmans, 56
1050 Bruxelles

Bruxelles, le 18 septembre 2024

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE HUYSMANS 56
DU 18 septembre 2024 tenue à la Maison de Tous, Avenue des Grenadiers 48
à 1050 Ixelles.
PROCES VERBAL**

- 1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être propriétaire.**
L'assemblée désigne [REDACTED]
- 2. Désignation du secrétaire.**
L'assemblée désigne [REDACTED]
- 3. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.**
Sont présents ou représentés 9 propriétaires sur 9 totalisant 1000/1000èmes des quotités.
Le double quorum étant atteint, l'Assemblée valablement constituée peut délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.
- 4. Ouverture de la séance.**
La séance est ouverte à 18h45.
- 5. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire annuelle.**
L'assemblée décide de tenir l'assemblée générale statutaire dans la deuxième quinzaine du mois de novembre et si possible le jeudi à 18h30,
- 6. Présentation et approbation des comptes.**
 - 6.1. Comptes 2023.**
Pour les charges le réalisé de 2023 est de 34079,01€,
Pour le fonds de réserve le réalisé de 2023 est de 10239,95€.

il reste à recevoir à ce jour 0€ pour les charges , un crédit de [REDACTED] doit être transféré vers le fonds de réserve (1833,48€)
Il reste à recevoir à ce jour 324,52€ de [REDACTED] pour le fonds de réserve.
Les rappels sont faits.

Dans un but de clarté et de transparence, Monsieur Hayot précise qu'il paraît absolument indispensable de scinder dans Item Solution dans le poste "Extraits" d'une part les opérations du fonds de roulement et d'autre part les opérations fonds de réserve, donc clairement deux postes "Extraits" par année.

6.2. Rapport du commissaire aux comptes.

Monsieur Van Ossel a communiqué son rapport annexé à la convocation.

Il insiste sur l'importance pour tous les copropriétaires de payer à temps tous les appels de fonds et les charges.

Monsieur Hayot insiste pour que les paiements soient faits en temps et en heure et n'accepte pas que l'on doive prélever sur le fonds de réserve pour renflouer momentanément le fonds de roulement.

6.3. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/ 2023.

L'assemblée décide d'approuver les comptes au 31/12/2023.

Vote : oui unanime.

6.4. Situation du fonds de roulement , du fonds de réserve , Approbation du budget / appels de fonds pour le fonds de réserve.

Le fonds de roulement est de : 10510,67€, l'idéal serait de la porter à 12000€. (augmentation de 1489,33€).

L'assemblée décide de procéder à cette augmentation unique de 1489,33€ au mois d'octobre 2024.

Le fonds de réserve est de : 56684,35€,

Sur le compte à vue ce jour : 9935,23€

Sur le compte d'épargne ce jour : 50829,27€

Le syndic présente le budget pour l'année 2024 pour un montant de 34500€

L'assemblée décide d'approuver ce budget.

Appels au fonds de réserve : actuellement 3000€ / trimestre.

L'assemblée décide de maintenir ces appels trimestriellement.

Vote : oui unanime.

6.5. Frais Bancaires de Belfius, proposition de changer de banque.

Les frais bancaires chez Belfius ont considérablement augmenté en 2023, des frais supplémentaires de gestion de dossier pour copropriété de 250€/an sont désormais appliqués en plus des frais bancaires mensuels de 2,5€.

Ces mesures légales ne sont pas appliquées par toutes les banques mais tentent à le devenir (KBC = 280€ , BNP = 96€, Crelan = 204€, ING = 175€)

L'assemblée demande d'investiguer auprès de BNP pour éventuellement passer chez eux si leurs conditions sont plus intéressantes (frais bancaires + compte d'épargne).

L'assemblée unanime donne mandat au syndic pour changer de banque si nécessaire.

7. Décharges.

7.1. Au commissaire aux comptes. L'assemblée unanime décide de donner décharge.

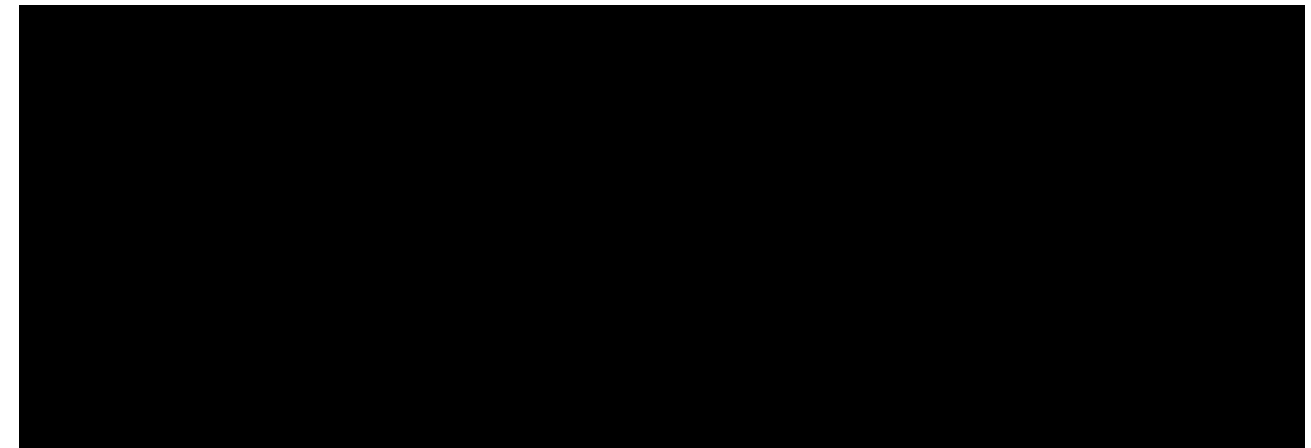
7.2. Au conseil de copropriété. L'assemblée unanime décide de donner décharge.

Pierre Coets, Syndic – avenue du Heymbosch, 133 bt 6 à 1090 Bruxelles.

Tél : 02/306.33.83 - Email : pierre.coets@gmail.com

IPI : 100749 - TVA : 0826.728.327

7.3. Au syndic. L'assemblée unanime décide de donner décharge.



9. Travaux :

Mise aux normes de l'ascenseur. Le point sur la situation suite aux remarques de l'organisme de contrôle.

Le rapport d'AIB Vinçotte a été communiqué à Ecolift. Il manque l'attestation de régularisation à déposer dans la salle des machines, les portes-battantes aux paliers d'étages doivent pouvoir se refermer après utilisation d'une clé de dépannage et la serrure de la salle des machines doit être réparée.

Ecolift a rentré son devis pour remplacer les ferme-portes (2464€) et par la même occasion procéder au raccourcissements des câbles de traction (818€) et installer un onduleur pour alimenter l'éclairage de secours en cabine (369€).

L'assemblée décide d'exécuter ces travaux dès que cela sera devenu absolument nécessaire pour éviter toute visite du SPF Économie. Ces frais seront imputés dans les charges.

Vote : oui unanime.

Installation de compteurs d'eau RF par Techem. Le point sur la situation.

Ces travaux ont été réalisés en 2022.

Installation du nouveau compteur d'eau Vivaqua. Le point sur la situation.

Ces travaux ont été réalisés le 4/6/2024.

Désamiantage. Le point sur la situation.

Ces travaux ont été réalisés au mois de mars 2024.

Installation porte d'accès au local citerne à mazout. Le point sur la situation.

Ce travail a été réalisé au mois de mars 2024.

Calorifugeage des canalisations de chauffage et eau chaude. Le point sur la situation.

Ce travail est prévu maintenant.

Marco Tortora a pris les mesures des tuyaux à isoler et ce travail sera réalisé dans les prochains jours, accès sera nécessaire aux caves et aux garages par où passent ces tuyaux.

L'assemblée déplore que Monsieur Tortora ne soit pas encore intervenu pour ces travaux.

Pierre Coets, Syndic – avenue du Heymbosch, 133 bt 6 à 1090 Bruxelles.

Tél : 02/306.33.83 - Email : pierre.coets@gmail.com

IPI : 100749 - TVA : 0826.728.327

Travaux futurs :

Travaux chaufferie et adoucisseur.

le point sur la situation des offres reçues, décision pour le futur / Devis pour adoucisseur chaufferie et eau des appartements.

Offres reçues :

Marco Maintenance : 62192€ tvac (2024)

Chauff'Eco : 59375€ tvac (2022)

Offre Ceba (2019) : 42199€ tvac (2019)

A recevoir : offre mise à jour de 41329€ tvac de Powersky repris par Somaclim.

Les entreprises CEBA sont implantées à Enghien et n'ont pas encore été consultées, à faire.

L'assemblée demande que les devis à mettre à jour (Ceba, Somaclim et éventuellement Chauff'Eco) soient calqués sur l'offre de Marco Maintenance et dès réception des devis de convoquer une AGE, si possible avant fin 2024.

L'assemblée demande aussi que soit prévue l'isolation du plafond de la chaufferie.

Adoucisseur :

Offres reçues :

Marco Maintenance : 7420€ tvac

Deridder : 5771€ tvac

A recevoir : offre de Watertech.

Comme pour la chaufferie, l'assemblée demande une mise à jour des offres reçues et de décider de ce point à l'AGE.

Citerne à mazout : enlèvement.

Offres reçues :

Maxi Cleaning : 2100€ tvac + frais de versages

Certitank: 1579€ tvac + frais de versages

A recevoir:

Offre de Marco Maintenance,

Offre de Somaclim.

Comme pour la chaufferie, l'assemblée demande une mise à jour des offres reçues et de décider de ce point à l'AGE.

Vannes thermostatiques pour les appartements : Le point sur les appartements qui n'en disposent pas.

Budget de 80€ par vanne (privatif)

Appartements non pourvus : Vanden Eijnen (cuisine et chambre), à vérifier si cela n'a pas été réalisé.

Étanchéité toiture et isolation.

Marco Maintenance (2023) : 47400€ tvac,

DSB (2021) : 37200€ tvac.

Devis récent de Under-reconstruction : 52589,31€ + option enlèvement cheminées non utilisées : 6043,16€

Devis à recevoir : Toiture Francotte.

Monsieur Vandeveldel a rencontré Marco Maintenance sur le toit qui d'après lui, constate que l'étanchéité est encore bonne pour 6 / 10 ans.

Pierre Coets, Syndic – avenue du Heymbosch, 133 bt 6 à 1090 Bruxelles.

Tél : 02/306.33.83 - Email : pierre.coets@gmail.com

IPI : 100749 - TVA : 0826.728.327

L'assemblée décide de porter ce point à l'ordre du jour de l'assemblée de 2025.
Monsieur Gheeraert émet des réserves par rapport à cette décision et dégage toute responsabilité en cas de sinistre.

Implantation local vélo au -1.

Pas de changement aux dispositions prises dans le procès-verbal de l'assemblée de 2023.

Timing des travaux décidés et financement.

Adoucisseur : budget : 8000€

Planning : printemps 2025.

Vannes thermostatiques pour les appartements : privatif

Chaufferie : budget : 65000€

Planning : printemps 2025.

Toiture : budget : 53000€

Planning : pas encore fixé.

Financement des travaux :

Pour permettre l'exécution des travaux « chaufferie » au printemps 2025, l'assemblée décide de faire un appel au fonds de réserve de 15000€ au mois d'octobre 2024 et un autre appel de 10000€ au mois de janvier 2025.

Vote : oui unanime.

10. Travaux fibre Optique, le point sur la situation.

Proximus vient de nous informer de leur passage à l'immeuble pour l'installation de la fibre dans les parties communes le 26 septembre à partir de 9h30. Le syndic en informera les propriétaires et un avis sera affiché. L'accès aux appartements n'est pas prévu.

11. Respect du R.O.I :

Conteneurs : demande d'installer un conteneur en plus : non

Saleté des poubelles individuelles : rappeler de nettoyer => avis à afficher.

12. L'ordre du jour étant épuisé et après que le syndic ait donné lecture des résolutions aux propriétaires présents qui les approuve à l'unanimité des voix, la séance est levée à 21h20'.

L'original de ce procès-verbal rédigé en séance et signé par le Président et les propriétaires encore présents à la fin de la réunion est en possession du syndic et figure dans le dossier 'réunion' de la résidence.

Le syndic

Pierre Coets

Pierre Coets, Syndic – avenue du Heymbosch, 133 bt 6 à 1090 Bruxelles.

Tél : 02/306.33.83 - Email : pierre.coets@gmail.com

IPI : 100749 - TVA : 0826.728.327