

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - Auderghem
[REDACTED]

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 19-03-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Nymphéas » se sont réunis en assemblée générale, le 19-03-2024, dans les bureaux du syndic, Av de l'Assomption, 13 à 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 : 18

Voix : 10000

Cop. présents : 11

Voix présentes : 5779

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 28-02-2024 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. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (3.87. § 5)

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Madame [REDACTED] en qualité de président de séance.

2. 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. "

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le syndic est désigné en tant que secrétaire de séance.

3. Comptes

3.a. Approbation des comptes du dernier exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2023.

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2023.

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2023.

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2023.

4. Echéancier des contrats

4.a. Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme le principe d'adhésion de la copropriété au contrat cadre négocié par le Syndic.

4.b. Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété en coordination continue avec le Conseil de copropriété.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme le mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété en coordination continue avec le Conseil de copropriété. Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. La crise énergétique n'ayant plus permis d'obtenir de contrat fixe pendant un certain temps, le contrat-cadre est passé à un taux variable. Suite à la baisse des prix fin 2023 et l'hiver approchant, le Syndic a bloqué les prix du gaz pour le premier trimestre 2024 au prix de 34,34 €/Mwh hors coûts de distribution et taxes. Le Syndic continue à évaluer la situation pour le reste de l'année 2024. Quant à l'électricité, à ce stade le Syndic n'a pas jugé opportun de bloquer les prix qui restent variables.

5. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 3.91), qui donnera à l'AGO lecture de son rapport

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, désigne Mme [REDACTED] en tant que vérificatrice aux comptes.

6. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Mr [REDACTED] et [REDACTED]

7. 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.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

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.

8. Information sur les litiges en cours entre la copropriété et Mme [REDACTED]

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Pour rappel, la [REDACTED] étant vacante, le juge a désigné Maître Van Den Broeck en tant que curateur. La dette de Mme [REDACTED] s'élevant à plus de 53.257,60 €, le Syndic a relancé le curateur. Celui-ci a informé le Syndic qu'il ne pouvait pas prendre position tant qu'il ne recevait pas les documents des avocats concernant la procédure pendante. Le Syndic a donc pris l'initiative de demander à Maître Karlsson de communiquer l'ensemble des pièces demandées par le curateur afin de préserver les intérêts de la copropriété.

Par ailleurs, Maître Karlsson a également proposé de solliciter l'autorisation au juge des saisies de procéder à une saisie immobilière conservatoire sur l'immeuble afin de s'assurer qu'il ne soit pas vendu en préjudicant les droits de l'ACP.

L'Assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de donner mandat au CDC et au syndic afin d'examiner et de prendre les mesures qui s'imposent y compris par voie légale pour protéger les intérêts de la copropriété.

9. Mise à jour des statuts de l'acte de base de la copropriété selon la nouvelle Loi du 18 juin 2018 et respect de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Pas de vote

Pour rappel, il a été constaté que la copropriété dispose d'un acte de base du 2/07/1976 et d'un acte de base modificatif du 23/05/1977. Tous les deux actes sont signés par le Notaire.

Le Syndic dispose également d'un acte modificatif de 2011 mais non signé par le Notaire. Le Syndic suppose qu'il s'agit d'un projet d'acte en lien avec le changement d'affectation des lots du rez-de-chaussée de Mme [REDACTED] de l'époque. Projet qui n'a jamais été soumis en Assemblée Générale par l'ancien Syndic.

Le Notaire ayant rédigé cet acte a été consulté pour reprendre le projet et l'adapter selon la Nouvelle Loi du 18 juin 2018. Celui-ci propose ses services pour effectuer cette mise à jour des statuts pour un budget de 5.000, -€.

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de délai pour procéder à la mise en conformité, le Conseil de copropriété a décidé de mettre ce dossier de côté.

10. Installation de la fibre optique

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Dans le cadre de leur campagne de déploiement de la fibre optique sur Bruxelles, Proximus propose actuellement le raccordement commun gratuit au sein de la copropriété. Les anciens câbles étant appelés à être déconnectés dans le futur, ces travaux sont nécessaires. Le Conseil de copropriété et le Syndic ont reçu le dossier d'implémentation du passage des câbles et analyserons le dossier avant d'accepter les travaux. Après installation, les occupants désireux de se raccorder seront invités à contacter directement Proximus.

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

11.a. Le fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 30.000, -€. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

11.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture du 31/12/2023 s'élève à 52.170,84 €.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide d'alimenter le fonds de réserve de 3.600, -€ pour le prochain exercice comptable.

12. Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice comptable.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de définir le budget prévisionnel à 83.000, -€ pour le prochain exercice.

13. Questions divers

- Le syndic vérifiera avec le chauffagiste le problème de bruit dans la copropriété.
- Le Syndic poursuivra les investigations au niveau de l'humidité du penthouse.
- Le Syndic relancera les offres pour l'entretien des extincteurs.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h.

Fait à Auderghem, le 19 mars 2024. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



