



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 Résidence Trianon
Avenue de Woluwe-St-Lambert 71
1200 - WOLUWE ST LAMBERT
0822.894.154

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

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Résidence Trianon » se sont réunis en assemblée générale, le 19-03-2024, « En la salle de réunion située au rez de chaussée de la copropriété », Avenue de Woluwe-St-Lambert 71 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 présents ou représentés : 41 / 81

Quotités présentes ou représentées : 6.765 / 10.000

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 07-03-2024 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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner M. van Rijckevorsel en qualité de président de séance.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

2. Désignation du secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

Le Syndic est désigné en tant que secrétaire.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

3. Rapport du conseil de copropriété et/ou du Syndic sur l'exercice écoulé.

Le Syndic souligne que depuis la dernière assemblée générale différents dossiers ont été réalisés :

1. Installation de la cogénération et des pompes à chaleur. Le préfinancement de 75.000€ a été récupéré via les primes début 2024.
2. chantier d'isolation de la toiture et des terrasses et balcons actuellement en cours.

D'autres chantiers ont déjà été votés et doivent encore être réalisés :

1. Traitement des infiltrations au niveau des garages. Les travaux seront réalisés après les travaux en cours.

Les travaux à réaliser dans l'année en cours :

1. Remplacement des châssis du 6ème étage en ce compris les portes d'accès aux toitures et la double porte en bois menant à un local technique.
2. Placement de portes coupe-feux sur tous les paliers comme demandé par les pompiers lors de leur dernière visite de contrôle.

Travaux à envisager dans le futur :

1. Réfection de la cheminée côté gauche.
2. Isolation de la rampe d'accès aux garages.
3. Isolation des pignons.

4. Comptes

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2023. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision de la dernière assemblée générale.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

4.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

Approbation du bilan au 31/12/2023.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

4.c. Décharge au syndic

Majorité : Unanimité

Décision

L'assemblée décide d'accorder au syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2023.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

4.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

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

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

4.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

L'assemblée décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle du syndic.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

5. Echancier des contrats

5.a Energies

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

L'assemblée confirme son accord sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic en matière de fourniture de gaz et d'électricité et donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et, le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

5.b. Chauffage - Cogénération et pompes à chaleur

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété et au Syndic pour renégocier le contrat d'entretien actuel avec l'entreprise Caloritec et considérer au mieux s'il y a lieu de le transférer chez le sous-traitant de WattMatters. L'avis consultatif de l'asbl sera pris en compte.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

6. Désignation d'un commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, désigne M. Lantonnois en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

7. Renouvellement des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir :

- Madame Madeleine Annez de Taboada,
- Madame Bénédicte Solé,
- Monsieur Vincent Lantonnois van Rode,
- Monsieur Marc Pleitinx,
- Monsieur Philippe Speeckaert
- Monsieur Eric van Rijckevorsel.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

8. Mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

L'assemblée 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.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

9. Travaux en cours et à prévoir

9.a. Travaux de rénovation des terrasses et balcons - situation sur les travaux en cours, rappel du planning.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

Le Syndic rappelle la décision de l'assemblée générale de l'assemblée générale extraordinaire du 23/08/2023 qui portait sur :

Travaux à réaliser par l'entreprise Vimar :

1. Isolation de la toiture et des terrasses penthouse (6^{ème} étage) pour un montant de 265.323,62€ TVAC
2. Réfection complète des terrasses arrières et des gardes corps pour un montant de 306.608,60€ TVAC
3. Rénovation de la terrasse du premier étage pour un montant de 135.266,74€ TVAC.

Total des travaux : 707.198,96€ TVAC hors architecte (14.520€ TVAC) et les honoraires du Syndic (6.500€ TVAC)

Financement :

1. Les travaux repris aux points 1 et 2 pour un total de 571.932,22€ seront financés à hauteur de 226.932,22€ par le fonds de réserve déjà constitué et le solde de 345.000,-€ par un crédit souscrit auprès de la Banque Belfius pour une durée de 9 ans. Le Syndic souligne qu'une assurance Atradius a été demandé dans le cadre de la souscription du crédit.
2. Les travaux repris au point 3 seront financés par le fonds de réserve de la copropriété et après réception des primes auxquelles la copropriété est éligible.

Primes :

Pour rappel les primes Révolutions sont plafonnées à 200.000,-€/10 ans. Compte tenu de la réception des primes de 67.500,-€ pour les pompes à chaleur, le total des primes pouvant encore être récupérées s'élève à 132.500,-€.

Planning :

Les travaux repris aux points 1 et 2 ci-avant sont actuellement en cours de réalisation.

Toitures et terrasses 6^{ème} étage :

Pour ce qui concerne le 6^{ème} étage les travaux ont été réalisés en partie avant et il reste à replacer les solins et la terrasses préexistante ainsi que les garde-corps. Pour la partie arrière, les travaux d'isolation et d'étanchéité ont été réalisés. Reste à remettre les terrasses, les séparations de terrasses et les garde-corps.

Concernant la toiture, les travaux sont actuellement liés aux déplacement de la gaine de ventilation des cuisines et au déplacement des antennes GSM présentes en toitures. Pour ce qui concerne la gaine de ventilation, l'entreprise sollicitée devrait intervenir dans les prochains jours ce qui permettra de débloquent la remise en place des antennes dont le module doit être remis sur la terrasse du 6^{ème} étage. Le Syndic souligne que la copropriété prendra en charge l'élévation de la gaine de ventilation des cuisine mais que tout ce qui concerne le déplacement des antennes est pris en charges par Orange.

Balcons 1^{er} au 5^{ème} étage :

Les travaux de démolitions sont actuellement terminés. Après la démolition des chappes de béton, nous avons constaté un manque de hauteur disponible (7cm) pour respecter une pente correcte en fonction de l'emplacement des avaloirs afin de permettre une évacuation correcte des eaux pluviales et respecter les normes en vigueur.

Différentes solutions ont été étudiées avec l'architecte et l'entreprise Vimar.

Dans un souci de respecter le budget tout en ayant un travail de qualité, l'option retenue est la suivante :

- fourniture et pose d'un caniveau avec grille en inox le long des façades : 180m x 115 € HTVA = 20.700,00 € HTVA
- rehausse des rive de 3 cm : 180 m x 35 € HTVA= 6.300,00 € HTVA
- changement du revêtement :

On abandonnerait le carrelage au profit d'une finition pailletée Décothane (il ne s'agit pas d'un tapis de pierre type quartz qui est difficile à entretenir mais de paillettes qui donnent un aspect uniforme plus lisse tout en ne glissant pas -des échantillons seront communiqués).

Prix pour la finition pailletée : 232,68 m² x 45 € HTVA = 10.470,60 € HTVA

A déduire, le poste fourniture et pose de carrelage : -27.921,60 € HTVA

- Economie de mise en place au 6^{ème} étage, à déduire : -2.843,00 € HTVA

Soit un supplément total de : 6.706,00 € HTVA, soit 7.108,36 € TVAC

L'assemblée confirme :

1. Son accord sur le montant total des travaux de 707.198,96€ TVAC par l'entreprise Vimar hors architecte (14.520€ TVAC) et les honoraires du Syndic (6.500€ TVAC)
2. Le financement des travaux comme suit
 - a. Toiture, terrasses 6^{ème}, balcons et garde-corps à hauteur de 226.932,22€ par le fonds de réserve et 345.000,-€ par le crédit souscrit auprès de la banque Belfius pour une durée de 9 ans.

- b. 1^{er} étage : financés par le fonds de réserve après réception de la prime de 132.500,-€.
 - c. Les honoraires de l'architecte et du Syndic seront financés par le fonds de réserve.
 - d. Le supplément de 7.108,36€ TVAC sera financé par le fonds de réserve.
 - e. Après travaux le montant du fonds de réserve de la copropriété s'élèvera à 80.440,47€.
3. La souscription d'une assurance Atradius qui couvrirait d'éventuelles charges impayées pour une prime annuelle maximum de 3.000,-€.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.b. b) Remplacement des châssis communs au 6ème étage - présentation des devis et décision.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4510,00 sur 6765,00

Décision

Le Syndic présente en séance les offres obtenues des entreprises Debolle et TechniVerre.

Après délibération, l'assemblée retient l'offre de l'entreprise TechniVerre d'un montant de 9.764,-€ HTVA auxquels s'ajouteront le principe d'avoir des batées plus importantes pour permettre un éventuel futur isolant sur les façades, deux portes pour les accès aux locaux techniques sur lesquels un bouton de porte intérieur sera prévu. L'assemblée décide d'allouer un montant de 15.000,-€ HTVA pour l'ensemble du projet et autorise le Syndic à passer commande.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.c. Placement de portes coupe-feux sur les paliers à la demande des pompiers

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4510,00 sur 6765,00

Décision

Le Syndic expose en séance le rapport des pompiers qui reprend en conclusion que la copropriété se verra imposer le placement de portes coupe-feux (sas) sur chaque palier.

En conséquence, l'assemblée demande au Syndic de faire une étude complète qui inclura la possibilité de maintenir les portes en position ouvertes par l'action d'un électro-aimant qui serait relié à la centrale incendie permettant la fermeture en cas d'incendie.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

10.a. Le fonds de roulement

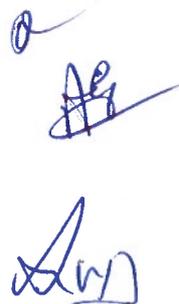
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement appartements de la copropriété est de 70.727,56€ et le fonds de roulement garages est de 1.612,77€. Sur base du budget annuel, il s'avère que ceux-ci sont suffisants.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



10.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

A la date de clôture, le niveau des fonds de la copropriété s'élève à :

Fonds de réserve général appartements : 5.864,13€

Fonds de réserve général garages : 16.961,53€

Fonds de réserve travaux balcons et façade arrière : 309.227,79€

Fonds loyers antennes : 24.597,-€

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 12.000,-euros/trimestre jusqu'au début du remboursement du prêt. A partir du remboursement, les 12.000,-€ serviront au financement de l'emprunt bancaire.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3383,50 sur 6765,00

Décision

Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 225.500-€ pour le nouvel exercice.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

12. Questions diverses

- Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h30.

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

Président de séance