

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

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 31-03-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Résidence Trianon » se sont réunis en assemblée générale, le 31-03-2025, « 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 / 82
Quotités présentes ou représentées : 6.531 / 10.000

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 14-03-2025 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 3266,50 sur 6531,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur 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 3266,50 sur 6531,00

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 expose en séance les travaux et études réalisées au cours de l'exercice.

En principal, les travaux d'isolation de la toiture et la réfection des terrasses en façade arrière.

Le remplacement des châssis communs au dernier étage.

Ces travaux ont permis de faire évoluer positivement les performances PEB du bâtiment.

L'étude de la mise en conformité incendie.

4. Comptes

4.a Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2024. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification sera annexé au présent procès-verbal.

Résultat du vote

6415 voix pour, **0** voix contre, **116** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Monsieur MICHEL Jacques (116)

4.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2024.

Résultat du vote

6415 voix pour, **0** voix contre, **116** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Monsieur MICHEL Jacques (116)

4.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

L'assemblée décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2024.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

4.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

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

Résultat du vote

6415 voix pour, **0** voix contre, **116** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Monsieur MICHEL Jacques (116)

4.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

L'assemblée 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 31/12/2024.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

5. Echancier des contrats

5. a. Energies - Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic et Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

Comme chaque année, le Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. A partir du 1er janvier 2025 la copropriété est passée chez Engie avec une tarification variable, leurs tarifs étant plus compétitifs.

L'assemblée confirme son accord de principe à l'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic et donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

5.b. Autres contrats éventuels.

Sans objet

6. Désignation du commissaire aux comptes, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

L'assemblée désigne Monsieur Lantonnais van Rode en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

7. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

L'assemblée élit son conseil de copropriété comme suit : Madame Madeleine Annez de Taboada, Monsieur Vincent Lantonnais van Rode, Monsieur Marc Pleitinx, Monsieur Philippe Speeckaert et Monsieur Eric van Rijckevorsel.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

8. Mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

L'assemblée décide de renouveler le mandat de la Srl 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 - information sur les travaux réalisés et sur la prime restant à obtenir

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

Le syndic informe que la réception du chantier a eu lieu. Certaines modifications doivent être apportées, notamment une tente solaire qui est gênée par les séparations de terrasses et l'installation d'une rampe au niveau de la terrasse du 1er étage terrasse composée de trois marches.

La prime pour l'isolation est toujours attendue.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9. b. Mise en conformité incendie - présentation du rapport établi par Goldfire et de l'appel d'offres réalisé à la suite de celui-ci.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3266,50 sur 6531,00

Décision

Le Syndic expose en séance le rapport de l'entreprise Goldfire qui souligne en priorité les manquements suivants :

1. Mise en place d'un système de détection incendie (surveillance totale)
2. Installation d'un système d'alarme sonore efficace
3. Compartimentage coupe-feu aux étages et dans les zones techniques
4. Inversion de l'ouverture des portes de secours

Les budgets présentés par les entreprises Red Alarm et Clabots sont de 175.000,-€ et 24.000€.

Après discussions, l'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété et au Syndic pour :

- Confirmer les priorités et l'urgence des interventions
- Mandater le syndic pour obtenir 3 devis comparatifs par poste :
 - Détection incendie
 - Portes coupe-feu / compartimentage
 - Alarme incendie / sirènes / répéteurs

- Organiser une assemblée générale extraordinaire au mois de septembre ou octobre pour présenter un dossier complet.

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 5001,00 sur 10000,00

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement appartements de de la copropriété est de 70.727,56,-€ et le fonds de roulement garages est de 3.315.21€. 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 3266,50 sur 6531,00

Décision

- **Fonds de réserve général appartements** - L'assemblée décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à hauteur de 24.000,-€ par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

5646 voix pour, 885 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (86,45% Pour - 13,55% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur, Madame, CABINET MEDICAL ELEONORE POWIS (15); Madame METIVIER France (516); Madame Solé Bénédicte (257); Madame, Monsieur SOLÉ Bernard (97)

- **Fonds de réserve général garages**

- **Fonds de réserve travaux balcons et façade arrière** - la prime qui devrait être perçue sera transférée à ce poste pour le remettre à zéro et le solde sera transféré au fonds de réserve de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

- **Fonds loyers antennes** - l'assemblée décide de transférer les loyers perçus au fonds de réserve général de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée décide de fixer le budget de fonctionnement à 140.000,-€ sur le prochain exercice.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

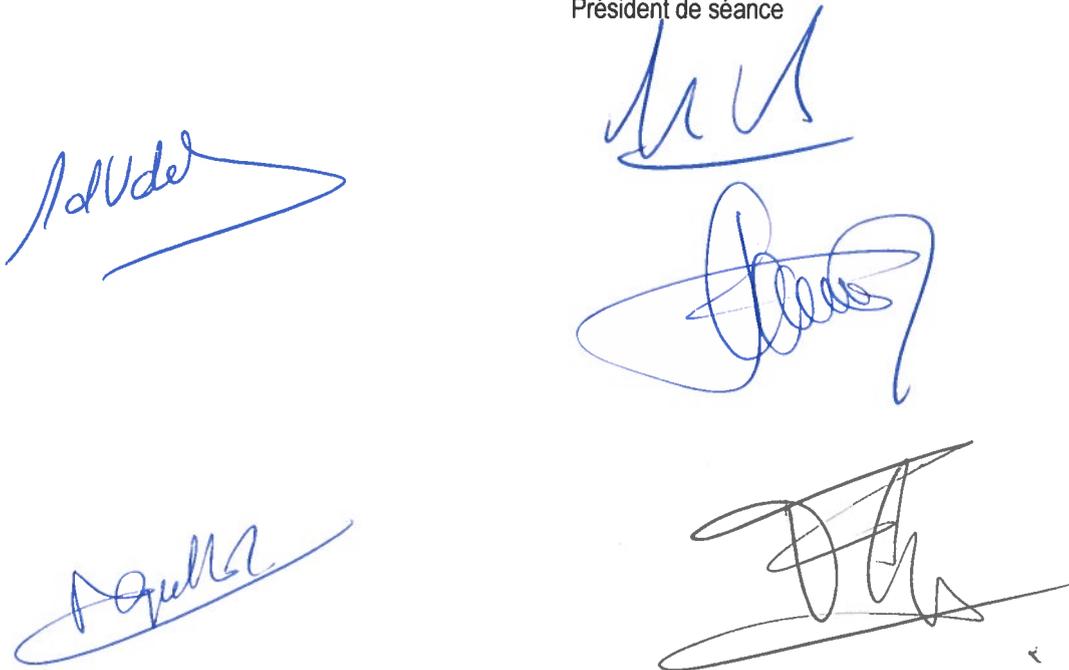
12. Questions diverses

- Sans objet.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h00.

Fait à WOLUWE ST LAMBERT, le 31 mars 2025. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance

The image shows five handwritten signatures. One is in blue ink and is located at the top right, directly under the text 'Président de séance'. The other four signatures are in black ink and are scattered around the page: one on the left side, one in the middle, and two at the bottom.