



GESTION IMMOBILIÈRE

Avenue de l'Assomption 13  
1200 - Woluwe Saint-Lambert  
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99  
Mail : info@paulurbain.be

ACP Baltimore  
Boulevard Reyers 115  
1030 - Bruxelles  
BE 0544.583.239

## Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 20/06/2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Baltimore » se sont réunis en assemblée générale, le 20/06/2019, « dans les bureaux du Syndic », Avenue 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 présents et représentés : 11 / 16  
Quotités présentes et représentées : 8.578 / 10.305

*L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 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

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

## 2. Désignation des scrutateurs

Madame Voutsinou est désigné(e) en tant que scrutateur.

## 3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 25/09/2018

L'assemblée, à l'unanimité, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 25/09/2018.

## 4. Comptes

### 4.a - Approbation des comptes des deux exercices écoulés

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2017 et au 31/12/2018. Il est convenu que l'exercice comptable soit dorénavant calqué sur la période de chauffe, soit du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars de chaque année.

### 4.b - Approbation des bilans

Approbation à l'unanimité des bilans au 31/12/2017 et 31/12/2018.

### 4.c - Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2018.

### 4.d- Décharge aux Vérificateurs aux comptes

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

### 4.e - Décharge au Conseil de Copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, 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 31/12/2018.

## 5. Echéancier des contrats

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

### 5.b- 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.

a. **Gaz** : Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a confirmé le contrat de gaz auprès du fournisseur TOTAL/LAMPIRIS au tarif de 24,17 €/MwH.

b. **Électricité** : Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a confirmé le contrat d'électricité auprès du fournisseur TOTAL/LAMPIRIS au tarif de 54,76 €/MwH en mono-horaire, en bi-horaire jour 67,01€/MwH et en bi-horaire nuit 45,52 €/MwH.

Ces tarifications sont d'application à partir du 01/10/2018 jusqu'au 30/09/2019. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande. Les tarifications les plus avantageuses se proposant à la sortie de l'hiver, les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année.

- a. Confirmation à l'unanimité de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic en matière de fourniture d'énergie.
- b. Mandat est donné à l'unanimité au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et, le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé.

#### **6. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation**

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Monsieur de Terwagne, en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice. Il est rappelé que l'exercice prochain sera contrôlé sur une période de 15 mois, soit du 1er janvier 2019 au 31 mars 2020.

#### **7. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété**

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

- Madame de Fays de Wilde
- Madame Voutsinou
- Monsieur Noirot

Afin de remercier M. Noirot pour les services rendus à la copropriété, il est convenu que la copropriété lui offre une caisse de champagne. Elle demande au Syndic de bien vouloir se charger de cette démarche.

#### **8. Mandat du syndic**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la SPRL Paul Urbain Gestion Immobilière sis avenue de la Renaissance 21 bt33 à 1000 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

#### **9. Conciergerie**

Le Syndic souligne que le dossier a été clôturé en cours d'exercice. Il est décidé que le fonds de réserve qui a été constitué avant la vente de la conciergerie soit renommé en ; « fonds de réserve hors conciergerie ». Un nouveau fonds de réserve sera créé et alimenté suivant la décision de la présente assemblée générale.

Il est rappelé que le propriétaire de la conciergerie est tenu de faire placer des compteurs de passage pour l'eau froide et l'eau chaude ainsi que des calorimètres sur les radiateurs.

En outre, il est rappelé qu'il est interdit à tout propriétaire de procéder à des travaux sur les parties communes de l'immeuble sans accord préalable de l'assemblée générale de copropriétaires. En ce qui concerne les travaux réalisés au niveau de l'ancienne conciergerie, le propriétaire a fait placer des vannes d'isolement sur le système de chauffage commun sans l'accord du Syndic ni celui du chauffagiste de l'immeuble. En conséquence, la copropriété se réserve le droit de lui demander la remise en état de l'installation.

#### **10. Mise en conformité ascenseur**

Il est rappelé qu'il reste différents point à lever par l'entreprise Liftinc. :

1. Le placement des panneaux en polystyrène.
2. Le remplacement du panneau de gauche en rentrant dans l'ascenseur par un plastron en inox.
3. Le remplacement des panneaux intérieurs, qui comportent des griffes depuis le premier jour suite à un mauvais alignement.
4. il y a un jour important au niveau des seuils de portes.

## **11. Remplacement de la chaudière**

L'assemblée, à l'unanimité décide de financer les travaux de remplacement des éléments du corps de chauffe d'un montant de 12.568,42€ par l'intermédiaire du fonds de réserve.

## **12. Travaux et amélioration à discuter**

### **12.a -Tubage de la cheminée.**

L'assemblée, à l'unanimité accepte le principe d'exécution des travaux pour un montant total maximum de 6.980,-€ HTVA demande au Syndic de récolter au minimum une autre offre comparative et donne mandat au conseil de copropriété assisté du Syndic pour faire choix de l'entreprise. L'assemblée, à l'unanimité, décide de financer les travaux par l'intermédiaire du fonds de réserve générale et demande au Syndic de faire l'écriture comptable nécessaire pour rembourser les montant à hauteur de la participation de chacun dans le fonds de réserve hors conciergerie.

L'assemblée, à l'unanimité, décide de sursoir aux travaux suivants :

1. placement d'un système « bouteille » pour améliorer la dureté de l'eau d'un montant de 4.420,-€.
2. Remplacement de la vanne trois voies par une vanne électromécanique couplé à une régulation extérieure pour un montant de 2.250,-€.

### **12.b- Etat des lieux du parvis et de la cave chaudière (infiltrations) et de la cave "haute tension", et globalement assainissement des caves**

Il est demandé au Syndic de relancer l'entreprise Detecto pour l'établissement d'un rapport pour tenter de déterminer l'origine des infiltrations d'eau et de l'affaissement constatés. Une fois que l'origine aura pu être déterminée, il est demandé au Syndic de prendre les mesures qui s'imposent.

### **13.c - Remplacement porte d'entrée**

Après discussions, il est convenu de postposer ce point à une prochaine assemblée générale.

### **12.d - Remplacement des boites aux lettres**

Après discussions, il est convenu de postposer ce point à une prochaine assemblée générale.

## **13. Travaux et améliorations acceptés en AG précédemment, mais pas encore exécutés**

### **13.a- Mise en peinture des communs par Hoffmann**

Il est rappelé que les travaux doivent être réalisés à la clôture des travaux d'ascenseur et ceux-ci seront financés par le fonds de réserve général.

### **13.b - Remplacement des miroirs de l'entrée**

Il est rappelé que les travaux doivent être réalisés à la clôture des travaux d'ascenseur.

### **13.c - Achat et placement d'un Keylock a l'entrée et à l'entrée de la cave chaudière**

Il est convenu que ce point puisse être accepté par le conseil de copropriété.

### **13.d - Achat et placement d'un râtelier de vélo**

Il est convenu que ce point puisse être accepté par le conseil de copropriété.

#### 14. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

##### 14.a - Le fonds de roulement

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement appartements de la copropriété est de 13.415,00 €. Sur base du budget annuel, il s'avère que ceux-ci sont suffisants.

##### 14.b - Le fonds de réserve

Sur base du dernier bilan arrêté au 31/03/2019 et des décisions de l'assemblée générale, il est constaté la constitution des fonds suivants :

- Fonds de réserve général hors conciergerie 22.728,18€
- Fonds de réserve général 2.500,-€

L'assemblée, à l'unanimité, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de général à hauteur de 2.500,-€ par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

#### 15. Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice comptable.

Approbation à l'unanimité du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice - fixé à 45.000, -€ pour le nouvel exercice comptable.

#### 16. Questions diverses

- Propreté, nettoyage et travaux : Il est rappelé que les propriétaires sont tenus de respecter le travail effectué par la société de nettoyage.
- Les containers seront placés en test pendant un an dans les locaux à portes ouvertes qui donnent sur la cour.
- Nouvel occupant : Ce qui est attendu du bailleur :
  - Nominettes – prendre contact avec M. Noirot
  - Compteurs – prendre contact avec Caloribel pour le relevé intermédiaire
  - utilisation de l'ascenseur : celui-ci ne peut en aucun cas être utilisé pour les déménagements.
- Numéros d'urgence : un rappel des numéros sera adressé aux copropriétaires.
- Contrats : il est décidé de renouveler le contrat de la société de nettoyage, et pour 2020, du jardinier.
- il est rappelé que les copropriétaires sont invités à payer leurs charges régulièrement pour éviter les problèmes de trésorerie.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 22h.

Fait à Bruxelles, le 20 juin 2019. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



