

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

Bruxelles, le lundi 20 mars 2017

ACP Le Cluny
Bd Reyers 41/43 - 45/47 / Avenue de l'Emeraude 69/71
1030 - Bruxelles
0851.096.608

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 20-03-2017

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Le Cluny » se sont réunis en assemblée générale, le 20-03-2017, à l'Hôtel Reyers, sis Boulevard Reyers 40-42 à 1030 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 : 36
Voix : 3000
Cop. présents et représentés : 21
Voix présents et représentés : 2005

Monsieur Lebeau a reçu la procuration de Monsieur Galoforo (54 quotités)
Monsieur Heidenreich a reçu les procurations de Monsieur et Madame Loodts-Vololonirina (56 quotités), Madame De Smet (76 quotités)
Monsieur Lefèvre a reçu la procuration de Monsieur Sabourin, administrateur de Mme Dubigh (56 quotités)
Monsieur Dekoning a reçu les procurations de Monsieur et Madame Lachut-Valdes (86 quotités) et Monsieur Delaisse (82 quotités)
Monsieur Lopez Polo a reçu la procuration de Madame Saraouleva (48 quotités)
Monsieur Fink a reçu les procurations de Madame Lebeau-Fink (472 quotités) et Monsieur Geoffroy Fink (50 quotités)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 02-03-2017 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 de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)

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

2. Désignation des scrutateurs

Monsieur Dekoning et Monsieur Lebeau sont désignés en tant que scrutateurs.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale

L'assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 21/03/2016.

4. Comptes

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

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2016. 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 des comptes est exposé en séance.

4.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2016.

4.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2016.

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.

Abstentions : Monsieur Lefèvre (voix : 43 quorums), Monsieur Heidenreich (voix : 74 quorums)

4.e. Décharge au Conseil de Copropriété

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 31/12/2016.

Abstentions: Monsieur Fink (voix : 6), Monsieur Lefèvre (voix : 43), Monsieur Heidenreich (voix : 74), Medireyers SPRL (voix : 72)

5. Echéancier des contrats

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

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

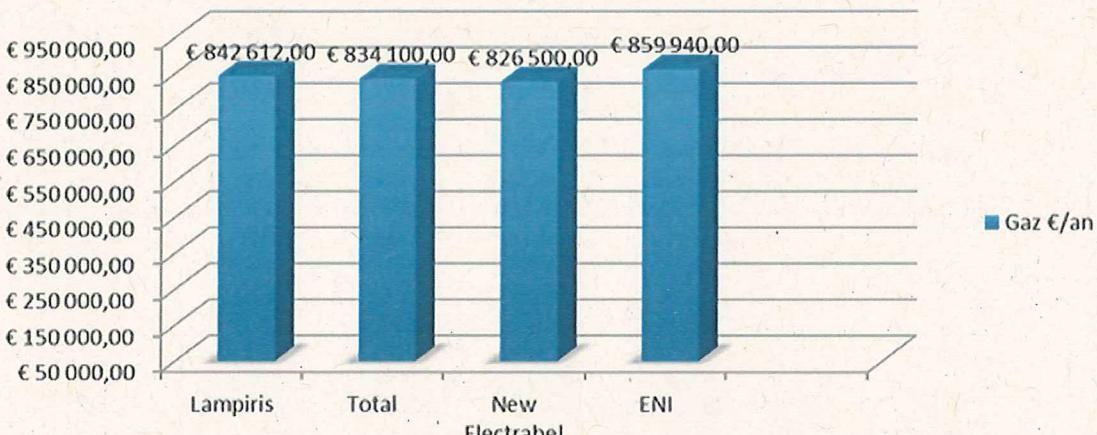
5.b. Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie.

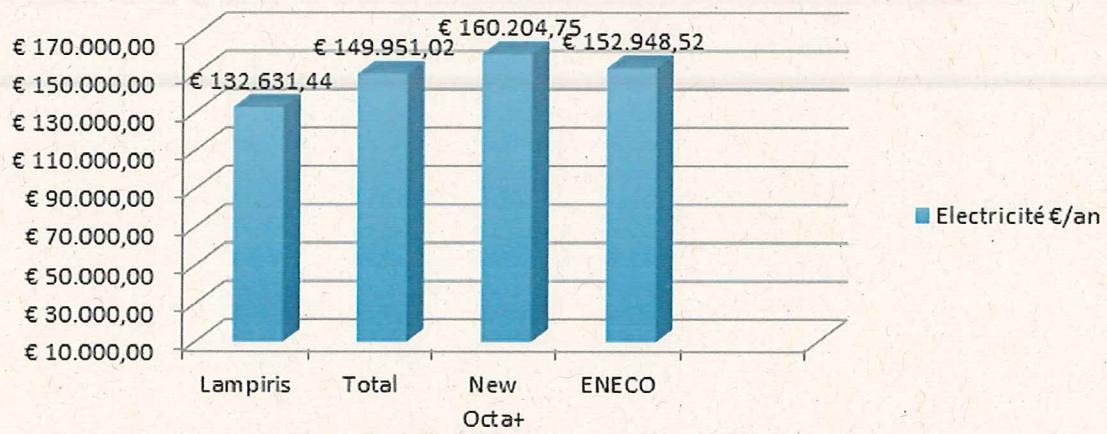
Gaz : Les tarifications particulièrement attractives cette année sont la conséquence d'une négociation pouvant s'apparenter à un regroupement d'achat et du prix particulièrement bas de gaz ou jour de la négociation. Le Syndic a maintenu le contrat de fourniture de gaz auprès d'Electrabel au tarif de 21,75 €/Mwh.

Gaz €/an



Électricité : Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a maintenu les contrats d'électricité auprès du fournisseur Lampiris au tarif de 46,50 €/MwH.

Électricité €/an



Ces tarifications sont d'application depuis le 01/10/2016 jusqu'au 30/09/2017. 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.

6. Renouvellement 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 Madame Lachut et Messieurs Heidenreich et Lefèvre en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

7. Rappel du mandat des membres du conseil de copropriété élus pour une période de 3 ans jusqu'à l'assemblée générale de 2019

Madame Cossement, Messieurs Fink Felix, Heidenreich et Lefèvre ont été désignés comme membres du Conseil de copropriété.

8. Mandat du syndic

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Spri Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

9. Mise en conformité de l'acte de base

Le syndic rappelle avoir passé commande pour la mise en conformité auprès du bureau Van Raemdonck pour un montant total maximum de 3.267,-€ TVAC. Le notaire a informé le Syndic que le projet n'est toujours pas prêt, étant toujours dans l'attente d'informations urbanistiques. Le Syndic a reçu un premier projet du notaire peu de temps avant l'Assemblée. Il sera ultérieurement mis à disposition des copropriétaires. Le notaire informe cependant qu'une nouvelle modification de loi sur la copropriété interviendra mi-2017, et déconseille de procéder trop rapidement à la mise en conformité.

Il est rappelé qu'il n'y a aucune pénalité de retard quant au dépassement du délai légal actuel imposé par le législateur pour cette mise en conformité. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'attendre la modification de la loi et de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

10. Application de mesures plus coercitives en matière d'impayés

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide d'approuver l'application d'une pénalité de 50,-€ à facturer privativement au propriétaire qui, au cours du même exercice, reçoit un 2ème rappel pour non-paiement de charges.

11. Situation sur les garde-corps

Suite à la demande de la dernière Assemblée Générale, le Syndic a demandé à la société Vimar d'évaluer la situation des garde-corps de la résidence, certaines pièces étant vétustes. L'entreprise a remis deux offres, une pour des garde-corps rectilignes mis aux normes pour un montant unitaire de 656,-€ HTVA, et une pour des garde-corps cintrés mis aux normes pour un montant unitaire de 701,-€ HTVA. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de mandater un architecte pour établir un rapport complet sur l'ensemble des ferronneries et garde-corps de la copropriété, tant la façade avant et arrière, à l'exception de celles du jardin, et mandate le Conseil de copropriété pour choisir l'architecte sur base de 3 offres récoltées par le Syndic. Le Syndic fera le nécessaire pour prévenir à temps les occupants des blocs de la visite de l'architecte.

12. Hébergements touristiques. Décisions à prendre suite à la publication de l'A.R. du 24/04/2016 - Exploitation de biens à titre d'hébergement touristique

Depuis ce 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit, avant de commencer son exploitation, déclarer son activité et faire enregistrer son établissement auprès de l'Administration.

Cet arrêté du 24 avril 2016, concerne aussi les syndics car il prévoit que lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble, doit être joint à la déclaration.

A ce titre l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'autorisation à donner aux propriétaires éventuels utilisant les plateformes touristiques de type AIRBNB pour la location de leurs appartements.

Pour rappel, Bruxelles Économie et Emploi a désigné différents inspecteurs chargés de surveiller le respect des règles et de rechercher et constater les éventuelles infractions. En cas de non-conformité à la réglementation relative à l'hébergement touristique, le contrevenant est passible d'une amende variant de 250 à 25.000,-€, d'une suspension voire du retrait de l'enregistrement.

Toutes questions concernant cette réglementation peuvent être adressées au SPRB Economie et Emploi.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de ne pas autoriser l'hébergement touristique de type AIRBNB.

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

13.a. Le fonds de roulement

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 30.500,-€. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

13.b. Le fonds de réserve

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 75.233,49 €. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 20.625, -€ sur le prochain exercice.

13.c. Création d'un fonds de réserve assurance

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de créer un fonds de réserve pour sinistre non-couverts qui sera alimenté à concurrence de 8.000, -€ sur l'exercice 2017. Ce compte sera utilisé uniquement par le Syndic pour couvrir les sinistres non-couverts.

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

Approbation à l'unanimité du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice - fixé à 170.249, -€ pour le nouvel exercice comptable.

15. Questions diverses

- Il est rappelé qu'il est interdit de jeter les huiles dans les décharges de l'immeuble. Il est demandé aux propriétaires-bailleurs de le rappeler à leurs locataires. Le Syndic se renseignera pour pouvoir mettre un conteneur pour récolter les huiles qui sera évacué au Square Plasky par le concierge.
- Monsieur Verleyen demande la possibilité de placer des extincteurs sur les paliers.
- Monsieur Verleyen souhaite que la copropriété place des poubelles organiques. Bruxelles-Propreté n'ayant pas encore prévu ce type de conteneurs, il n'est pas possible de le mettre en place.
- Monsieur Panepinto rappelle le problème de sécurité de la porte du rez-de-chaussée du bloc EF. Le Syndic rappelle que ce problème a été soulevé et étudie plusieurs fois en Conseil de copropriété. Les projets n'ont pas été acceptés suite au budget. Le Syndic actualisera les devis et les présentera en Conseil de copropriété.
- Monsieur Basecqz souligne un problème de vidéophone. Monsieur Lefèvre souligne que l'électricien Pierrehumbert interviendra mercredi. Monsieur Pierrehumbert a souligné que certaines pièces pourraient devenir difficiles à obtenir et suggère de constituer un stock. Si tel est réellement le cas, le coût du stock sera transmis au Syndic et au Conseil de copropriété.
- Il est rappelé qu'il est interdit de stationner dans la cour des garages. Les occupants sont priés de ranger leur véhicule à l'intérieur de leurs boxes.
- Le Syndic fera refixer les câbles mal-fixés au niveau de la façade.
- Il est interdit de fermer les terrasses. Il est rappelé que les bacs à plantes doivent être posées côté intérieur des terrasses.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à Bruxelles, le 20 mars 2017. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance