

Woluwe, le lundi 25 mars 2019

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

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 25/03/2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Le Cluny » se sont réunis en assemblée générale, le 25/03/2019, « à l'Hôtel Reyers », 40 - 42 Bd Auguste Reyers 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 présents et représentés : 19 / 36
Quotités présentes et représentées : 1.885 / 3.000

Procurations :

Monsieur Basecq a reçu la procuration de Monsieur Verleyen
Madame Fierens a reçu procuration de Monsieur Valdes et de Monsieur Delaisse
Monsieur Fink a reçu procuration de Madame Lebeau, de Monsieur G. Fink et de Monsieur Wets
Monsieur Heidenreich reçu procuration de Madame Cossement et de Madame Sarouleva
Monsieur Lefèvre a reçu procuration de Monsieur Sabourin

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 06/03/2019 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 Lebeau est désigné en tant que scrutateur

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée général ordinaire du 16/05/2018

L'assemblée, à l'unanimité, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 16/05/2018.

4. Comptes

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

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2018. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par Monsieur Monfils, expert-comptable, ce qui n'est pas conforme à la décision prise lors de la dernière assemblée générale qui a donné mandat au conseil de copropriété pour faire le choix de l'audit.

4.b - Approbation du bilan

Approbation du bilan au 31/12/2018. Il est précisé que les soldes en banque tels que repris par le commissaire aux comptes sont conforme aux soldes réels sur les comptes bancaires les suivants :

- Compte à vue : 117,33€
- Compte épargne : 168.426,46 €.

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. Il est cependant demandé au Syndic d'assurer une meilleure réactivité aux mails qui lui sont envoyés.

4.d - Décharge au Vérificateur 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 Electricité et gaz

Gaz : 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 24,17 €/MwH.

Electricité : 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. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2) - appel à candidature.

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Monsieur Monfils, expert-comptable en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice. Cependant, une vérification interne sera réalisée par Madame Desmet et Monsieur Basecqz.

7. Désignation des membres du conseil de copropriété.

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété pour une période de 3 ans, à savoir :

- Madame Coussement ;
- Monsieur Fink
- Monsieur Heidenreich ;
- Monsieur Lefèvre ;

8. Mandat du syndic

Le vote portera sur la confirmation 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.

9. Travaux à réaliser ou en cours de réalisation :

9.a-Renouvellement des ferronneries et garde-corps - Etat de la situation.

L'assemblée, à l'unanimité donne mandat au conseil de copropriété assisté du Syndic pour faire choix de l'entreprise qui sera chargée de procéder à la sécurisation des ferronneries dans une enveloppe budgétaire de 25.000,-€ HTVA.

Il est également demandé au Syndic d'étudier avec l'architecte Jacquelin la possibilité de renouveler les ferronneries avec d'autres matériaux dans l'objectif de réduire les coûts.

9.b-Sécurisation du Cluny

9.b.a-Installation de porte sectionnelles

Le Syndic rappelle de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 28/02/2019 ainsi que la décision de la résidence Le Beaufort qui a créé un groupe de travail pour finaliser cela en accord avec le Cluny.

9.b.b-Sécurisation des accès

Le Syndic présente en séance l'offre du serrurier Hichou qui propose la sécurisation des portes de caves avec un système ventouse de 300kg, la sécurisation des portes d'entrée ave des ventouses avec électroaimant de 1.500kg et un système d'accès par badges de type intratone. Ces travaux pourraient être réalisés pour un montant total de 12.147,60€ TTC hors fourniture des badges.

L'assemblée, à l'unanimité confirme le renouvellement du mandat donné aux membres du conseil de copropriété pour finaliser le dossier.

Le Syndic rappelle que les copropriétaires peuvent équiper leur appartement avec des vidéophones. Le Syndic lancera une circulaire afin de savoir si des propriétaires seraient intéressés par un achat groupé.

9.c-Installation d'un défibrillateur

Pour rappel, l'assemblée générale ordinaire 2018 a marqué son accord pour le placement d'un défibrillateur dans les parties communes. Les questions suivantes seront soumises à l'assemblée générale : la location ou l'achat ? Une formation étant proposée, qui pourra suivre cette formation propriétaires/locataires ? Comment assurer le suivi des personnes formées en cas de départ de ces personnes ? Comment gérer l'utilisation ? Comment assurer la communication auprès des occupants du Cluny sur la localisation, l'utilisation, etc.

L'assemblée, à l'unanimité décide de création d'un groupe de travail composé de Monsieur Basecq, Monsieur Lebeau et Monsieur Van den Hove pour faire choix du placement du défibrillateur pour un budget maximum de 1.500,-€ TVAC.

10. Bardage du Mur latéral AB - Présentation de l'appel d'offres réalisé sur base du cahier de charges finalisé par le bureau G-Concept

L'assemblée à l'unanimité décide ce qui suit :

- Réalisation des travaux dans une enveloppe budgétaire de 45.000,-€ TVAC en ce compris la pose d'un échafaudage suspendu, la mission de l'architecte et la réalisation des travaux.
- Mandat au conseil de copropriété pour faire choix de l'entreprise en accord avec le Syndic.
- Mandat au conseil de copropriété pour finaliser la rédaction d'un courrier vers le voisin l'informant de la réalisation des travaux.
- Il est convenu que ces travaux soient réalisés dans les plus brefs délais pour autant que le voisin ne s'oppose pas aux travaux.

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

11.a - Le fonds de roulement

A la date de la clôture le fonds de roulement s'élève à 30.500,-€. Il s'avère que celui-ci est suffisant.

11.b -Le fonds de réserve

A la date de la clôture le fonds de réserve s'élève à 100.466,77 €. L'assemblée, décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 29.000,-€ sur le prochain exercice.

12. Approbation du budget des charges du nouvel exercice.

L'assemblée, à l'unanimité, décide de fixer son budget annuel de fonctionnement à 185.000,-€ en ce compris l'alimentation du fonds de réserve pour l'exercice 2019. Le Syndic enverra les nouvelles provisions aux copropriétaires dans les prochains jours.

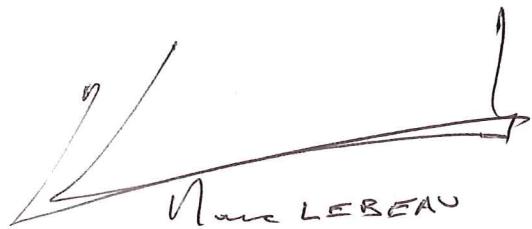
13. Questions diverses

- Il est demandé aux occupants de la résidence de veiller à fermer systématiquement les garages qu'ils occupent.
- Les copropriétaires sont informés sur le projet urbanistique Mediapark qui est actuellement à l'étude. Les copropriétaires désirent prendre contact avec Maître Jacques Sambon. Etant donné l'urgence, il y a lieu de prendre position rapidement. Le conseil de copropriété s'informera et prendra position à propos de ce projet.
- Il est rappelé qu'il est interdit de nourrir les pigeons. Le Syndic rédigera un avis en ce sens.
- Un problème d'odeur est constaté au niveau du bloc E entre les toilettes et les salles de bain.
- Il est rappelé qu'il est interdit de se parquer dans la cour des garages et que les propriétaires de boxes ne peuvent se stationner les uns derrières les autres.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h30.

Fait à Bruxelles, le 25 mars 2019. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



Anne LEBEAU

