

ACP SCHUMAN PAVILLON 9

ACP Schuman Pav. 9 - Rue Théodore de Cuyper 123 à 1200 Bxl

N° entreprise : 0850.152.540

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 JANVIER 2024

La réunion a lieu dans la brasserie « Le Kwak », Av. Emile Vandervelde 2 à 1200 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18h00.

1 – VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

Le quorum atteint 526,50 / 1.000^{èmes} pour 38 / 73 propriétaires présents ou représentés.

L'assemblée peut donc valablement délibérer. (La liste des présences est annexée à ce procès-verbal).

2 – NOMINATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Pochet est élu à l'unanimité pour tenir la présidence de l'assemblée.

Le secrétariat sera assuré par monsieur Olivier Schwartz.

3 – ÉTAT DES PROCÉDURES/CONTENTIEUX EN COURS

Aucun.

4 – COMPTABILITÉ ET DÉCHARGE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, APPROBATION DES COMPTES ET DÉCOMPTES INDIVIDUELS (RÉPARTITION) POUR L'EXERCICE 2022-2023 (01/07/2022 AU 30/06/2023) AINSI QUE DU BILAN AU 30/06/2023 DÉCHARGE AU SYNDIC, AU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Monsieur Van Hecke, commissaire aux comptes élu lors de la dernière assemblée générale, a vérifié la comptabilité et n'a pas de remarques sur le plan comptable, il signale que les comptes sont justes et propose de les approuver.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve les comptes et décomptes individuels pour l'exercice 2022-2023 (période du 01/07/2022 au 30/06/2023) ainsi que le bilan au 30/06/2023.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes, Mr Van Hecke.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge à Mr Pochet en sa qualité de membre du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge à Mme Goffinet en sa qualité de membre du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge à Mme Creyelman en sa qualité de membre du conseil de copropriété.

5 – NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A l'unanimité, Monsieur Van Hecke est élu commissaire aux comptes.

6 – NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

A l'unanimité, Monsieur Pochet est élu membre du conseil de copropriété.

A l'unanimité, Madame Creyelman est élue membre du conseil de copropriété.

7 – NOMINATION DU SYNDIC - RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC DE LA SOCIÉTÉ CALIX

A l'unanimité, l'assemblée décide de renouveler le contrat de syndic la société CALIX sprl (BCE 0474.882.702), représentée par Monsieur Olivier SCHWARTZ (IPI 507.652) et Monsieur Marc Tihon (IPI 104.420) jusqu'au dernier jour du troisième mois qui suit la prochaine assemblée générale.

8 – INFORMATION SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU CIP (PARC ET CHAUFFAGE – PV DISPONIBLE SUR DEMANDE)

Parc : Eclairage du Parc - dossier toujours en cours – pas de nouvelles.

Une décision de lancer une étude de placement de **bornes de recharges** pour voitures électriques a été prise (pour les parking à l'air libre et en sous-sol) via le bureau Finstrat

Le renouvellement du **permis d'environnement** suit son cours...

Chauffage : Pollution de sol (citernes - 213.657,16€), étude de stabilité en cours et en attente de réponse pour une prime du fond Promaz qui peut aller jusqu'à un plafond de 200.000€.

9 – MANDAT À DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ AFIN DE REPRÉSENTER L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ACP SCHUMAN 9 DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU CIP (PARC ET CHAUFFAGE).

Le conseil de copropriété et le syndic sont mandatés pour représenter l'ACP Schuman Pavillon 9 lors de l'assemblée générale du CIP (Parc et Chaufferie Schuman).

10 – MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ –
INFORMATION : CE TRAVAIL EST LANCÉ PAR LE SYNDIC DU PARC (LAMY) AFIN DE COORDONNER LES DIFFÉRENTS STATUTS PAR RAPPORT À LA GESTION DU PARC ET DU CHAUFFAGE. (PAR AILLEURS, IL Y A UNE VOLONTÉ DE MISE EN COMMUN AVEC LES PAVILLONS 7 & 8 EN CE QUI CONCERNE L'ESTHÉTIQUE EXTÉRIEURE – CODES RAL ETC...)
- INFORMATION

En attente d'un projet au niveau du Parc. (Depuis 2019)

11 – MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI) : PROPOSITION DE MANDAT AU SYNDIC DANS LA RÉALISATION D'UN PROJET DE « ROI » MIS À JOUR – COUT : 450€ – OU MANDAT AUX MEMBRES DU CONSEIL DANS LE CHOIX D'UN NOTAIRE OU SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE (COUT 700 À 1000€) – PROPOSITION DE MAINTIEN DE LA DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le syndic dans la rédaction d'un nouveau règlement d'ordre intérieur, un premier projet sera discuté avec les membres du conseil de copropriété avant d'être diffusé à l'ensemble des copropriétaires pour remarques éventuelles. Le projet définitif sera proposé à l'approbation d'une prochaine assemblée générale.

12 – A LA DEMANDE DE MME LAURENT ET M. PEELLAERT QUI EST MALVOYANT ET A UN CHIEN-GUIDE, DEMANDE D'AUTORISATION DE CLÔTURER UNE PARCELLE DU PARC SCHUMAN AFIN DE PERMETTRE AUX CHIENS DE CIRCULER LIBREMENT

Terrasse externe - 60 m² - Accessible à tous les copropriétaires des divers immeubles qui veulent y promener leurs chiens en liberté / A réaliser par ACP ?

Ce point est plutôt à traiter au niveau du Parc et il sera demandé à ce qu'il soit ajouté à l'ordre du jour du CIP.

13 – TRAVAUX

13-A -- Renouvellement de l'étanchéité de la toiture avec isolation et renouvellement de l'étanchéité du séchoir avec isolation du sol du séchoir (car local ventilé) et réparation et remise en peinture de la corniche/casquette – budget : 80.000 à 120.000€ - proposition de mandat à un bureau d'architectes en vue d'établir un cahier des charges et demandes d'offres à présenter à une assemblée générale extraordinaire ou mandat au syndic afin de demander des offres (point à la demande de Mme Lambot – voir rapport de l'expert Nihoul mandaté par ses soins)

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater un architecte en vue de déterminer les travaux urgents de sécurisation et établir un cahier des charges pour le renouvellement complet de l'étanchéité des deux toitures plates, murs du cabanon, etc... avec isolation et reconstitutions/réparation des bétons dans les meilleurs délais.

Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété dans le choix de l'architecte.

Les travaux seront exécutés suite à décision d'une prochaine assemblée.

Une assemblée générale extraordinaire pourra être convoquée sur ce point afin de pouvoir gagner du temps sur le délais d'exécution des entrepreneurs.

13-B – Mise en conformité électrique des communs

Accepté à l'unanimité. Les frais seront portés au fonds de réserve.

13-C – Isolation des façades avant/arrière (à la demande de mme Fassotte)

13-D – Renouvellement du bardage du pignon gauche : à envisager dans le futur afin de prévenir des infiltrations par les façades (non urgent). Proposition de reporter ce point.

➔ Points reportés en travaux à longue échéance.

13-E – A la demande de Mr Lena : Afin d'améliorer la ventilation dans notre appartement, nous souhaiterions installer un système nécessitant la réalisation d'un carottage en façade – demande d'autorisation à l'AG

A l'unanimité, l'assemblée décide de demander à l'architecte (via accord éventuel d'un ingénieur en stabilité) de déterminer si des percement en façades sont réalisables sans altérer la stabilité et dans la positive de déterminer à quels endroits des percements peuvent être fait et de quel diamètre maximum, de sorte à ce que les copropriétaires qui le souhaitent puissent placer des ventilations. (Demande de Mme Fassotte : 163mm dans chaque pièce qui donne sur la façade pour une VMC double flux mais via un seul percement) proposition d'augmenter le budget annuel de la manière

RS
Signature

suivante : appels trimestriels de 48€/°° appartement (au lieu de 44) et 30€/°° garages (au lieu de 26) = 186.600,- € au total par an)

13-F – A la demande de Mr Lena : Au vu des récentes (tentatives de) cambriolages, il nous semble pertinent d'installer un système de vidéosurveillance à chaque entrée du bâtiment

→ Rappel est fait en séance de ne pas laisser entrer n'importe qui dans l'immeuble et de sécuriser leurs portes d'appartement.

14 – BUDGET – PROPOSITION D'AUGMENTER LE BUDGET ANNUEL DE LA MANIÈRE SUIVANTE : APPELS TRIMESTRIELS DE 48€/°° APPARTEMENT (AU LIEU DE 44) ET 30€/°° GARAGES (AU LIEU DE 26) = 186.600,- € AU TOTAL PAR AN)

A l'unanimité, l'assemblée accepte cette proposition.

15 – FONDS DE ROULEMENT : 25.000 €. PROPOSITION D'AUGMENTER LE FONDS DE ROULEMENT À 35.000€ VIA 4 APPELS DE 5.000€ ENVOYÉS EN MÊME TEMPS QUE LES APPELS DE PROVISIONS

A l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement à 35.000€ via 4 appels trimestriels de 2.500€.

16 – FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL : 186.861,62 € AU 01/01/2024

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire des appels trimestriels de 12.500€ (à répartir au prorata des quotités) pour alimenter le fonds de réserve général jusqu'à la prochaine assemblée générale.

17 – LISTE DES CONTRATS DE FOURNITURE

AG Insurance	Assurance incendie	Courtier : Coficré
Vivaqua	Fourniture d'eau	
Total-Lamplris	Fourniture d'électricité	
Cidalia Lourenco Ribeiro	Conciergerie/Nettoyage	sous contrat Remplacement B.B.S.
Acerta	Secrétariat social	
IDewe	Contrôle prévention travail concierge	
Ecolift	Entretien ascenseur	
AIB Vinçotte	Contrôle préventif semestriel ascenseur	
TEM	Chauffagiste	
ISTA	Relevé des compteurs	
Sicli	Entretien extincteurs	
Belfius	Comptes bancaires	

LAMY/Citya – gestion parc Schuman et chaufferie Schuman

A l'unanimité, l'assemblée autorise le syndic à modifier les fournisseurs d'énergie selon son contrat cadre (de sorte à obtenir des réductions plus importantes sur les tarifs du marché).

La séance est levée à 21h00.

Pascal Pochet

[Signature]