



A4i SRL
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1
1090 BRUXELLES
TÉL. +3224601135
a4i@a4i.be
Num. IPI : 105252

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16/04/2024 À 09:30

1901 - ACP SBS-LOFTS (0892 808 289)
BOULEVARD JAMAR, 19
1060 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Bureau A4i
Avenue Bourgmestre Etienne Demunter , 23 bte 00/1
1090 Jette

Procès verbal

Sur convocation du syndic, A4i srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

0 copropriétaire sur 117 totalisant 0,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 09:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

Néant

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le double quorum requis par la loi n'étant pas atteint, une seconde Assemblée Générale sera convoquée après un délais de minimum 15 jours.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ORGANISATION

Les présences ont été prises à partir de 17h30. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; formulation qui a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Assemblée Générale. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

2. DÉSIGNATION DU BUREAU ET DU SECRÉTAIRE

Art 3.87 § 5 du code civil : "L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire " ;

Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires" ;

Le règlement de copropriété prévoit

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mr / Mme est élu(e) Président(e) de l'Assemblée Générale, tandis que Mr / Mme et Mr / Mme sont désigné(e)s Scrutateurs / assesseurs. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

3. RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Art 3.90 §4 du code civil : "Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission". (Voir annexe 1).

4. POINT SUR LES CONTRATS DES DIFFÉRENTS PRESTATAIRES DE SERVICES

Art 3.90 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières" ;

Après analyse des contrats avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'actuellement, ceux ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Relevé détaillé de tous les contrats en cours :

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

5. CONTRAT DES FOURNISSEURS EN COURS - MAINTENANCE DE L'ASCENSEUR - POINT DEMANDÉ PAR MONSIEUR SERKINE

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

6. ETAT DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

- Propriétaires en défaut de paiement (dossiers suivis par l'avocat de la copropriété) : néant

- Litige judiciaire en cours : néant

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

7. APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR RÉPARTITION POUR LA PÉRIODE DU 01 JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes.

Le Commissaire aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (voir annexe 2).

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

8. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2023

Cf. annexe 3.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

9. AFFECTATION AU FONDS DE RÉSERVE DU MONTANT FIGURANT SUR LE COMPTE BILANTAIRE RÉSERVE PRODUITS DIVERS

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

10. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA PÉRIODE DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

11. QUITUS AU SYNDIC POUR LA PÉRIODE DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

12. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MME DECOMMER

Art 3.9 §1 du code civil : "*Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions* " ;

Art 3.9 §3 du code civil : "*L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et est renouvelable*".

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MME VAN MOLLE

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

14. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR DEFAUW

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

15. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR GOETYNCK

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

16. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR LIMBOURG

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

17. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR ZUNINO

18. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR MICHIELS

19. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - CANDIDATURE ÉVENTUELLE ?

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

20. DÉSIGNATION DU (DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024 ET FIXATION DE SES (LEURS) COMPÉTENCES ET OBLIGATIONS (CF. ART 3.91)

Art 3.91 du code civil : " *L'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.*"

Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- Rédiger un rapport pour l'Assemblée Générale.

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

21. BUDGET PRÉVISIONNEL DES CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE 2024

Art 3.89 § 18° " *le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets.*"

Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges (voir annexe 5).

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

22. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°1 - REMPLACEMENT GRILLES ENTRÉE PAR GRILLES TYPE "SPEED GATE", PLACEMENT GRILLE AU PIED DE L'ESCALIER MENANT À LA POLYCLINIQUE ET REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE - POINT CCP

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

23. MESURES CONSERVATOIRES : PROPOSITION N°1 - PLACEMENT DE CAPOTS EN ALUMINIUM SUR LES MURS DE LA ROTONDE ET REMISE EN ÉTAT DE L'ENDUIT & MISE PEINTURE - POINT CCP

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

24. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°2 - PROJET DE FRESQUE SUR LA ROTONDE - POINT CCP

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

25. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°3 : REMISE EN ÉTAT ET EN PEINTURE DES MURS ET PLAFONDS DU PASSAGE SOUS LE BÂTIMENT B - POINT CCP

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

26. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°4 - ENLÈVEMENT DES VIEUX PURGEURS SITUÉS DANS LES LOFTS DU 7ÈME ÉTAGE - POINT CCP

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

27. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°5 - PLACEMENT À TITRE GRATUIT DE PLANTES GRIMPANTES EN FAÇADE EXTÉRIEURE - POINT CCP ET MR CANOVAS

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

28. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°6 - ACQUISITION D'UN DÉSHUMIDIFICATEUR - POINT MME FLUMERY

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

29. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°7 - PLACEMENT D'UNE RAMBARDE LE LONG DE L'ESCALIER EN BÉTON ENTRE LA COUR ET LE PATIO - POINT MME COPPIN

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

30. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°8 - POSE D' UN REVÊTEMENT AU SOL TRAVERSANT DE PART EN PART LE PATIO DE BÂTIMENT A - POINT MME COPPIN

31. FIXATION DU PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ POUR LES BORNES DE RECHARGE - POINT CCP

32. PLANIFICATION ET FINANCEMENT TRAVAUX 2025-2030

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

33. ORGANISATION DU (DES) FONDS DE RÉSERVE

Art 3.88 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'Association des Copropriétaires doit constituer, au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve général à hauteur de € par Trimestre.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

34. RENOUELEMENT DE L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE À DISPOSITION DU SYNDIC EN VUE DE FAIRE FACE À DES PETITES DÉPENSES NON-CONSERVATOIRES - POINT CCP

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

35. TROUBLES RÉPÉTÉS EN PROVENANCE DE L'APPARTEMENT 3.07 : DEMANDE DE RÉSILIATION DU BAIL

Malgré de nombreux avertissements de la part du syndic, il appert que le locataire du loft 3.07 ne respecte pas le ROI et provoque des troubles de voisinages nombreux et variés :

- Non respect du ROI et trouble de voisinage :
 - de nombreuses soirées sont organisées dans le loft. La police est régulièrement appelée par plusieurs voisins après 22h00 pour constater les troubles de voisinage ;
 - la quiétude au sein de la copropriété est également perturbée en journée par, entre autres, de la musique très forte qui dérange le voisinage immédiat ;
 - les demandes d'arrêt de ces troubles ne sont pas respectées par le locataire et, dès que la police quitte les lieux, les soirées et tapage nocturne et diurne recommencent.
- Non respect du ROI : vomissement dans les parties communes et, de plus, sans nettoyer par la suite ;
- Non respect du ROI : laisse son chien déféquer dans les parties communes, sans ramasser ;
- A tout ceci, s'ajoute des insultes et menaces envers certains occupants.

Le syndic a averti le propriétaire du loft à de nombreuses reprises, conformément aux statuts et règlement d'ordre intérieur.

Le syndic a comptabilisé à plusieurs reprises les indemnités prévues en cas de non respect du ROI.

Le syndic a finalement été contraint de mettre en demeure le propriétaire du loft afin de mettre fin au contrat de bail, conformément au ROI.

Certains copropriétaires ont fait appel au service de médiation de la Commune. Ce service a tenté de rentrer en contact avec les occupants du loft mais ces derniers n'ont pas répondu à cette sollicitation de sorte que ce service en a conclu que la médiation était refusée.

Proposition que l'Association des Copropriétaires dans son entièreté soutienne toutes ces démarches et demande au propriétaire du loft 3.07 de mettre tout en oeuvre pour que, dans les plus brefs délais, soit mis fin définitivement aux nuisances ou, si nécessaire, fin au bail qui le lie avec ce locataire perturbateur.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

36. ROI : PROPOSITION 1 - DEMANDE DE SOULEVER LES VALISES - POINT MME COPPIN

37. DIVERS

- Date de la prochaine Assemblée Générale : XX/XX/XXXX (sous réserve des disponibilités de la salle).
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour : le syndic invite les copropriétaires qui souhaitent mettre des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à être les plus précis possible et à fournir un maximum de détails (avantages ?; montant estimatif; mode de financement ; Devis éventuel ; Photos, ...) et à formuler également la proposition à soumettre au vote si nécessaire. Ceci afin que les copropriétaires puissent prendre une décision en toute connaissance de cause et en bonne intelligence. Les points doivent être envoyés au plus tard 3 semaines avant le début de la période de 15 jours d'organisation de l'Assemblée Générale Ordinaire afin que le syndic puisse les inscrire à l'ordre du jour.
- Rappel procédure de consultation des annexes : les annexes sont consultables sur le site A4i.be ou envoyées par la poste sur simple demande adressée au syndic.
- Rappel des principes de gestion comptable de votre copropriété : votre copropriété travaille en **comptabilité prévisionnelle** : un budget annuel voté en Assemblée Générale et réparti sur 4 appels de provisions de charges trimestriels. Après l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire reçoit une communication reprenant le montant des provisions de charges et de fonds de réserve à verser chaque trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. **Il n'y a donc pas de facture envoyée de manière trimestrielle.** Les copropriétaires peuvent à tout moment connaître l'état de leur compte en se rendant sur le site www.A4i.be, dans leur espace personnel.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 10:00.