



Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : ACP / VME BONAVENTURE
Rue Bonaventure 39
1090 - Jette

KBO / BCE : BE0846757144

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service
bv
Rue Léopold Peretstraat 48
1090 - Jette
info@actionservice.be | +3224740870

Date de l'AG : 20 novembre 2023 à 18:00

Moyens & Supports : Présentiel - Bureau du
syndic : Rue Leopold Peret 48, 1090 Bruxelles

Chers copropriétaires,

Le 20 novembre 2023, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 2) Rapport du Conseil de copropriété
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/10/2022 au 30/09/2023 et du bilan au 30/09/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 4) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 Sans vote - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 5) Décharge au Syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 6) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 7) Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 8) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autres ayants droit, délibérations et votes
- 9) Conformité réglementaire
- 10) Budgets : Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 11) Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 12) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente ou a été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

R
E

représenté·e·s

représenté·e·s

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 8/11 copropriétaires représentant 758/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 3/11 copropriétaires représentant 242/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Sans vote

1 - 1/2. Nomination du Présidence de séance: Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 758 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale: Action/Service SRL
C/O Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Action/Service SRL C/O

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 758 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

==> Pas de rapport particulier pour l'exercice écoulé

Est arrivé·e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale (sur 1000)", à 810 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoirs) et 190 quotes-parts absents.

3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/10/2022 au 30/09/2023 et du bilan au 30/09/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Rapport en séance: Analyse de tous les comptes et des factures, tout est conforme sauf soucis avec TECHEM. Sur les décomptes chauffage pour lecture pas possible pour le compteur d'eau chaude, ainsi que pour Madame Istiry.

==> Pour est demandé d'envoyer une photo du compteur d'eau chaude au syndic avant le 31/12/23 Il faut le numéro du compteur et le numéro de la consommation.

==> Le contrôleur aux comptes demande de ne pas rembourser les soldes avant l'approbation des comptes.

Sur une base de calcul de 810 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 810 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est arrivé·e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale (sur 1000)", à 914 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoirs) et 86 quotes-parts absents.

4) Décision n°4

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 Sans vote

Entretien de la chaufferie: AMAPA
Entretien adoucisseur: Apre
Entretien de l'ascenseur: ATM
Contrôle ascenseur - organisme agréé: Konhef
Nettoyage des parties commune
Curage des égouts: Kanalis
Relevé des compteurs: Techem
Fournitures d'énergies: Total energies
Contrôle prévention incendie: BGS Fire

4 - 1/4. Energies: Gaz - Electricité Sans vote

Nouveaux contrats

Pour la période contractuelle suivante, nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type variable avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic »)

C'est Total qui a proposé la meilleure offre globale (tarif, conditions de clic, régularisation de la flexibilité) et qui a été choisi.

Ces contrats offrent la possibilité de sécuriser la totalité ou une partie du prix quand une opportunité de marché se présente pour les deux années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise.

Stratégie de clics

La stratégie sur les prochaines années a été établie comme ceci :

2024 : Fixation de 75 % du volume annuel du parc dès maintenant – Les 25 % restant conserveront un tarif variable pour profiter d'une éventuelle baisse dans les mois qui viennent

2025 : Fixation de 50 % du volume annuel du parc dès maintenant – Les 50 % restant seront divisés en deux, 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable comme en 2024.

Estimation du prix de l'énergie en 2024

En attendant les précisions sur les prochains prix, nous vous communiquons déjà une simulation estimative pour établir les budgets 2024 sur base des marchés actuels. Il s'agit de prix comprenant le coût de l'énergie, les coûts liés aux gestionnaires de réseaux et les taxes régionales et fédérales.

Type d'énergie Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA

Gaz 80 €/MWh

Electricité 275 €/MWh

4 - 2/4. Travaux réalisés d'un point de vue technique Sans vote

==> Pas d'actualité

4 - 3/4. Assurances Sans vote

Assurance incendie: Compagnie Ethias N° de Police 38119990 - - Capital €2.597.061,14 - Index ABEX 1.004,00

Assurance Conseil de copropriété: Compagnie Vivium N° de Police 320145242

Assurance protection juridique: Compagnie Arag N° de Police 1719636

Courtier: Meuwèse & Gulbis N° Police 200059/00

4 - 4/4. Sinistres Sans vote



5) Décision n°5

Décharge au Syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes Sans vote

5 - 1/3. Décharge au Syndic pour la mission comptable, technique et administrative de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts



En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/3. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts ;
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 3/3. Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts ;
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Pas d'actualité, en cas de changement nous vous avertirons lors de l'assemblée générale

Cette décision est déclarée sans objet

7) Décision n°7

Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

8) Décision n°8

Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes Sans vote

8 - 1/10. Confirmation de la répartition chauffage Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Décompte chauffage: 30% fixe et 70% en fonction de la consommation (le calcul de la valeur de 1HL d'eau chaude se fait par Techem) - avec 1/2 électricité

Montant réparti pour l'eau: montant total de Vivaqua (un an complet) + 1/2 électricité(1/2 x 632,91 €) + frais adoucisseur (entretien 169,40 €+ conso sel 287,38 €)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 862 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 52 quotes-parts
Bah Ousmane (52)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des quatre cinquièmes

8 - 2/10. Isolation et étanchéité de la toiture Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Devis reçu de la société Frères Russo : 46 550 HTVA.

==> Il faut bien vérifier le devis concernant le bandeau (voir

==> L'Assemblée Générale est favorable à l'isolation et l'étanchéité.

==> Les fonds de réserves sont insuffisants pour réaliser isolation de la toiture, des façades latérales et changement de la porte d'entrée - Vidéophonie - boîtes aux lettres. Il faut mettre des priorités sur vos choix et regarder concernant le financement.

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 3/10. Isolations des façades latérales Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Il faut s'attendre à un poste de minimum 30 000 - 35 000€

==> Il faut isoler le mur de gauche, mur de droite en partie au fond et le plafond du tunnel (à inclure dans les devis)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 4/10. Remplacement de la porte d'entrée avec boîtes aux lettres intégrées Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Informations en séance concernant le vandalisme de l'entrée et altercation avec le locataire du 2ième étage "2C" avec venue de la police - le locataire est souvent "alcoolisé" d'après les occupants.

==> L'Assemblée générale se tourne plus vers le remplacement de la porte d'entrée avec boîtes aux lettres intégrées (+ installation du parlophone-vidéophone). ==> Il faudra demander un permis d'urbanisme à faire compléter par un service externe

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 5/10. Remplacement de la porte d'entrée sans changer les boîtes aux lettres

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 6/10. Remplacement des boîtes aux lettres séparément de la porte d'entrée

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 7/10. Remplacement du vidéophone / parlophone avec le remplacement de la porte d'entrée

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 8/10. Donner mandat au conseil de copropriété pour suivre le dossier et

approuver les travaux au nom de la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

=> L'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir le devis concernant la toiture et l'isolation des murs latéraux

=> Une fois la sélection est envoyé au syndic, une demande de crédit sera faite.

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 9/10. Imputer les primes au fonds de réserve général Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Compte d'attente - Prime Région Bxl 463482 C1 - 2190€

Compte d'attente - Prime Région Bxl 463483 C3 - 100€

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 10/10. Réunir les fonds de réserves Sans vote

9) Décision n°9

Conformité réglementaire Sans vote



9 - 1/6. Mise en conformité électrique des communs: en ordre Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Electricité conforme jusqu'au 22/10/2033

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 2/6. Mise en conformité des ascenseurs communs: en ordre Sans vote

9 - 3/6. Décision à prendre quant à mettre les statuts (acte de base et règlement de copropriété) et inclure le règlement d'ordre intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Obligation de mettre en conformité les statuts : 715€ HTVA avec la société EJURIS. Il s'agit uniquement de la conformité des statuts et non d'acter le changement pris lors des dernières assemblées générales. Ces changements doivent se faire après approbation des statuts avec un devis qui sera établis pour la modification devant notaire.

==> En cas de refus, le syndic ne pourra être tenu responsable en cas d'amende, de sanction administrative ou pénale à l'encontre de l'ACP par l'administration compétente. Les charges seront à la charge exclusive de l'ACP, sans recours possible contre le syndic.

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 4/6. Approbation du plan technique d'installation de la fibre proximus et décision sur le suivi, validation. Sans vote

==> Le principe de la fibre optique est accepté.

9 - 5/6. Rappel du règlement d'ordre intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

- Respecter la tranquillité de l'immeuble, par exemple en fermant la porte d'entrée doucement et les portes d'appartement et de faire moins de bruit en règle générale
- Hygiène des parties communes (hall d'entrée et escalier) : ne pas laisser traîner de mouchoirs usagés ou autres, ne pas jeter de prospectus publicitaires ou autres par terre ou sur les boîtes aux lettres.

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 6/6. Rappel du règlement concernant la couleur des châssis Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Il est demandé au propriétaire de remettre en peinture ou de rajouter des collants dans la couleur définie.

==> Voir PV 2018 :

Remplacement de châssis en façade avant du bâtiment.
Châssis en PVC RAL 9006 pour les étages.
Châssis en PVC aluminium brossé 4361001 pour le rez de chaussée.

=> L'Assemblée Générale demande de recevoir la preuve de commande concernant la teinte des châssis avant la prochaine assemblée générale ordinaire et le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Budgets : Sans vote

Charges ordinaires (voir annexe)

10 - 1/3. Alimentation du fonds de réserve pour : 12 appels mensuels de 708,33 euros: du 01/10/2023 au 30/09/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> L'Assemblée Générale décide de doubler les montants en vue des travaux à réaliser dans la les prochaines années du 01/12/23 au 30/11/24 vote contre

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 862 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 52 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 2/3. Budget ordinaire (provision de charges) : 12 appels mensuels de 1999 euros: du 01/12/2023 au 30/11/2024. Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Clé Générale (sur 1000): 468€
Clé Ascenseur (sur 190): 157€
Clé parts égales (sur 11): 350€
Clé Hors rez gauche (sur 914): 104€
Clé TECHEM - 2023-2024: 920€

Total général 1999 00 €

Lot 0D - appartement 208 61 €

1,53 €

208 61 €

Lot 0G - appartement 118.53 €	
	25.07 €
Lot 1C - appartement 125.07 €	
	164.61 €
Lot 1D - appartement 164.61 €	
	0.89 €
Lot 1G - appartement 180.89 €	
	134.37 €
Lot 2C - appartement 134.37 €	
	92.49 €
Lot 2V - appartement 122.49 €	
	320.28 €
Lot 2G - appartement 320.28 €	
	2.95 €
Lot 3C - appartement 152.95 €	
	71.54 €
Lot 3D - appartement 229.00 €	
	71.54 €
Lot 3G - appartement 171.54 €	

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 3/3. Appels frais extraordinaires prévisibles : pas d'appels proposés sauf avis contraire par l'AG en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

11) Décision n°11

Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote

11 - 1/5. Nomination du Commissaire aux Comptes (obligatoire) en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==>

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 2/5. Nomination des membres du conseil de copropriété: Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==>

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 3/5. Nomination des membres du conseil de copropriété: Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==>

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 4/5. Nomination des membres du conseil de copropriété: Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==>

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 5/5. Election du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire: Action/Service SRL C/O N° IPI 516 080 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Syndic Action/Service SRL - Rue Leopold Peret 48, 1090 Jette - BCE 0444 486 563 - Représenté par N° IPI 104 342 et N° IPI 516 080 Indexation du contrat en date du 01/01.

==> Il y aura une réponse aux e-mails et aux courriers dans des délais raisonnables (15 jours)

Sur une base de calcul de 914 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 914 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal Sans vote

* Par principe, est considéré(e) comme défaillant(e) : tout(e) copropriétaire qui n'était pas présent(e) ou représenté(e) lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un(e) copropriétaire ou son sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio conférence ou audio conférence)

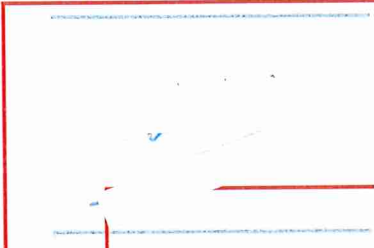

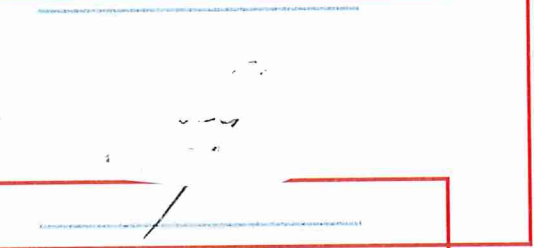
L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20.15 .

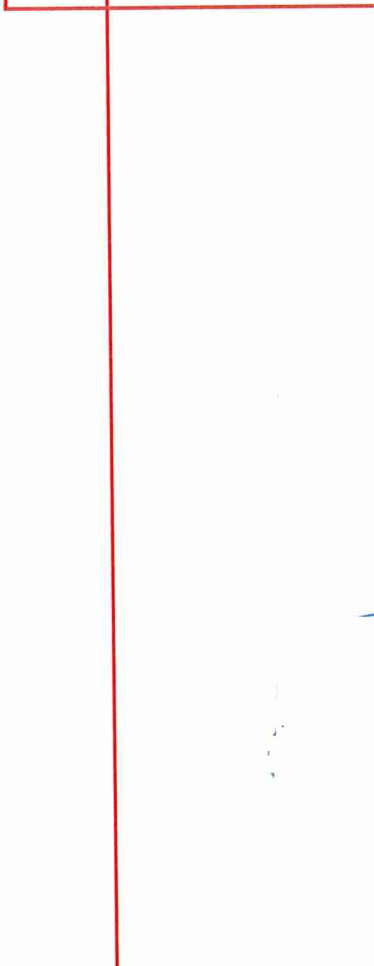

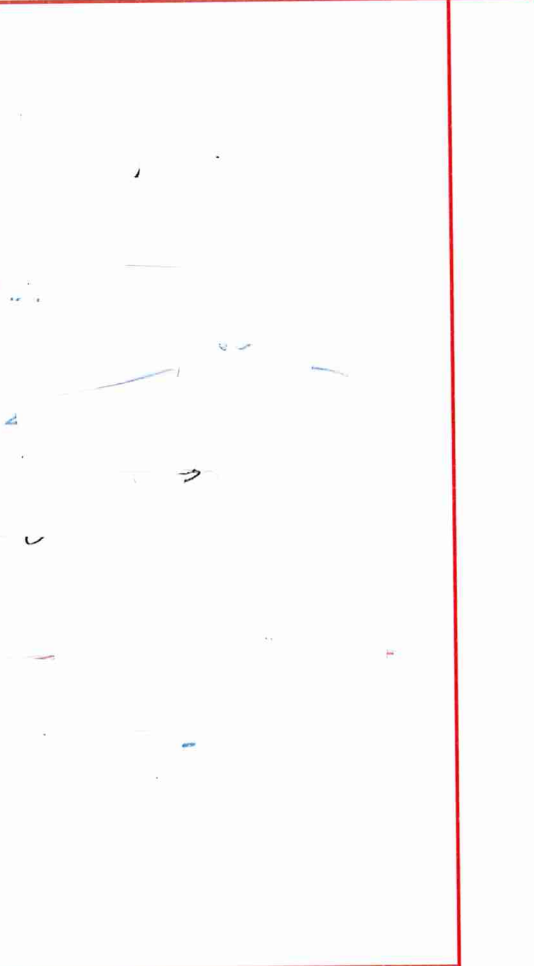
Fait à : Bureau du syndic : Rue Leopold Peret 48, 1090
Bruxelles

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

		
---	---	--

		
--	--	---