

M [REDACTED]  
[REDACTED]  
1090 JETTE  
Belgique

Woluwe-Saint-Lambert, le 21/11/2024  
*Par email*

ACP 1090 SUNNY CORNER 1090 JETTE (n° BCE : 0850.222.420)

Objet : ACP SUNNY CORNER- PV AGO

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci joint le pv de notre assemblée générale qui a eu lieu le 26-10-2024.

Suite aux différents retours que j'ai des membres du conseil, j'attire votre attention et vous informe que le budget prévisionnel voté débutera pour le prochain appel de fonds et aura une durée de 1an(jusqu'à la prochaine assemblée générale).

Cette augmentation du budget s'est basée sur les frais réels de l'année précédente. Nous espérons avec la mise en concurrence des contrats actuels et la mise en vente de la conciergerie, pourrons faire diminuer les charges l'année prochaine.

En vous remerciant de votre compréhension

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

[REDACTED]



Woluwe-Saint-Lambert, le 21-10-2024

**ACP SUNNY CORNER (BCE 0850.222.420 )**

**Blv de Smet de Nayer 454-**

**456/ Rue Duysburgh 33-35**

**1090 Bruxelles**

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21-10-2024**

L'an deux mille vingt et quatre, le 26 Octobre les copropriétaires de ACP « Sunny Corner » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle paroissiale sis Rue de l'Eglise ST. Pierre 8,1090 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 01-10-2024

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au PV.

**Ordre du Jour**

1. Vérification des présences, des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.

Les **25** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 45 , représentant **7293** quotités sur les 10.000 que compte la copropriété.

Étant donné qu'il s'agisse d'une 2eme séance et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

2. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h00 Sous la présidence de [REDACTED] à la suite du vote à main levée ; [REDACTED] est nommée scrutatrice de séance.

Le syndic « Homeland -Managimm », représenté par [REDACTED] assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.88 — 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise





3. Rapport du commissaire aux comptes et situations des comptes

a. Approbation des comptes et bilan au 01-05-2022 au 30-04-2023 (vote majorité absolue)

Madame [REDACTED] fait un rapport oral

Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 30-04-2023, incluant l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges ainsi que le bilan.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **7293** ; Contre : Abstention :

b. Approbation des comptes et bilan au 01-05-2023 au 30-04-2024 (vote majorité absolue)

Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 30-04-2024, incluant l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges ainsi que le bilan.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **7293** ; Contre : Abstention :

4. Information à propos des actions intentées par ou contre l'ACP

4.1. ACP / [REDACTED] (recouvrement)

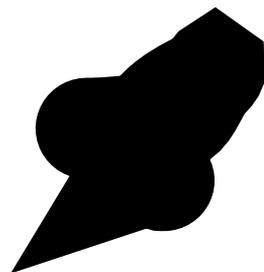
4.2. ACP / [REDACTED] TA (recouvrement)

4.3. ACP / [REDACTED] (recouvrement)

Le syndic informe que le dossier [REDACTED] et [REDACTED] ont été réglés car chacun a apuré sa dette. Cependant, le Dossier [REDACTED], l'avocat nous informe ce qui suit : « dossier remis à 1 mois de l'audience demandée. Le débiteur informe être disposée à payer la somme de 2000 EUR dans les 3 prochains jours et le solde restant dû, soit la somme de 904,69 EUR pour le mois de novembre »

Madame [REDACTED] informe l'assemblée que le paiement de 904,69€ a été effectué.

Le syndic informe que Monsieur [REDACTED] est aussi chez l'avocat pour le recouvrement de charges





5. Proposition de mise en place de clauses pénale en matière de récupération d'arriérés (vote majorité 2/3)

Le point sera reporté à la prochaine assemblée générale. Il est demandé au syndic plus d'information sur cette clause pénale.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **7293** ; Contre : Abstention :

6. Décharge aux commissaires aux comptes 2022-2023 et 2023-2024

L'assemblée décide de donner décharge au commissaire aux comptes sur l'exercice de sa mission .

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **7293** ; Contre : Abstention :

7. Conseil de copropriété -Rapport du CDC- décharge au CDC (vote majorité absolue)

Le conseil fait son rapport oral.

Le syndic signale que la copropriété a droit à 4 réunions gratuites avec le conseil

L'assemblée décide de donner décharge au conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **7293** ; Contre : Abstention :

18h45 : [REDACTED] (270) ; [REDACTED] (250) ; [REDACTED] (253+ 253) quittent la reunion

8. Rapport d'activité du syndic – décharge du Syndic (vote majorité absolue)

L'assemblée décide de donner décharge au syndic sur l'exercice de sa mission.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :





9. Evaluation des contrats de fourniture régulières(art.3.89/5.12°)(vote majorité absolue)  
Détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le syndic

Le syndic informe l'assemblée à un contrat avec AG insurance et que le courtier est la société Agesim

L'assemblée décide de poursuivre avec les contrats actuels et donne mandat au syndic sous couvert de l'accord au conseil de copropriété pour renégocier les contrats. L'assemblée demande d'établir un contrat auprès d'un chauffagiste pour l'entretien

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

10. Travaux : (vote majorité des 2/3)

10.1 Réfection du système de parlophone

L'assemblée souhaite changer la porte d'entrée avec le système de parlophone et les boîtes aux lettres inclus dans la porte(pour les 4 entrées)

- a. Choix du fournisseur

L'assemblée donne mandat au syndic sous couvert de l'accord du conseil pour le choix du fournisseur pour un seuil de 50.000€ TVA maximum

**Cette décision requiert la majorité 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **5757** ; Contre : Abstention : 

- b. Mode de financement

L'assemblée décide de financer ces travaux par le fond de réserve

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **5757** ; Contre : Abstention : 

10.2 Mise en conformité des ascenseurs

- a. Choix de l'expert pour suivre les travaux



L'assemblée ne souhaite pas faire appel à un expert.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

b. Choix du fournisseur

L'assemblée décide de choisir la société ATM liftinc pour effectuer les travaux (mise en conformité) de sécurité sur base des rapports de [REDACTED]

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

c. Mode de financement

L'assemblée décide de financer ces travaux via les charges courants

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

11. Situation de la conciergerie

a. Mise en location(majorité absolue)

L'assemblée décide de ne pas mettre en location.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

b. Travaux de remise en état de la conciergerie

Le point n'est pas d'actualité



- c. Mandat au syndic pour gérer la location

Le point n'est pas d'actualité

#### 11.1 Mise en vente de la conciergerie

- a. Choix du géomètre pour établir un rapport motivé

L'assemblée donne mandat au syndic sous couvert de l'accord du conseil pour le choix du géomètre

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

- b. Mandat au syndic pour la mise en vente

L'assemblée décide de choisir Immo balcan pour s'occuper de la vente de la conciergerie. Le conseil mentionne que 2 acheteurs seraient intéressés. L'assemblée décide que deux propriétaires soient les personnes de contacts pour la vente de la loge. L'assemblée désigne [REDACTED]  
[REDACTED]

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

- c. En cas de mise en vente, nomination d'un géomètre expert/architecte en vue de suivre le dossier –  
(vote majorité absolue )

L'assemblée donne mandat au syndic sous couvert de l'accord du conseil pour le choix du géomètre

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

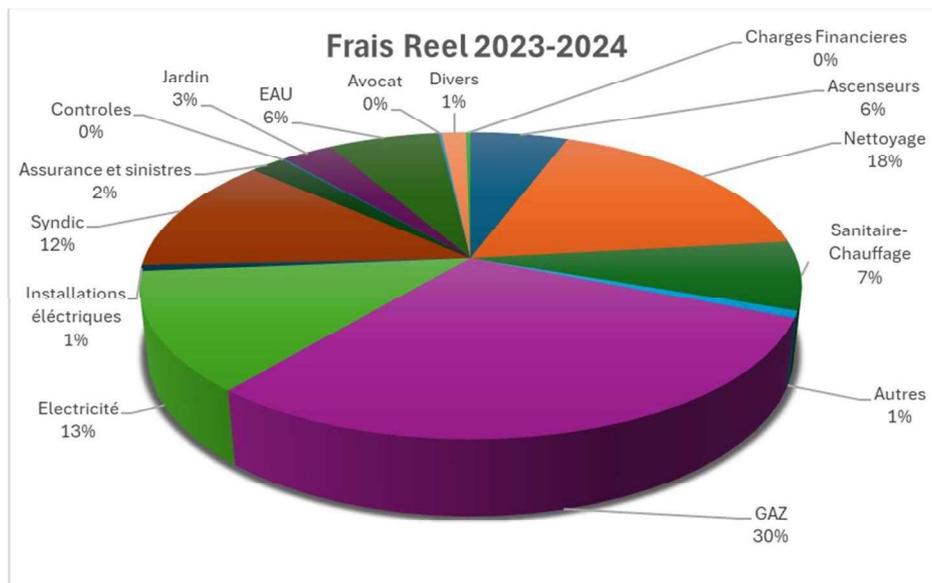




Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

12. Finances(vote majorité absolue)

12.1 Budget 2024-2025



ACP SUNNY CORNER	BUDGET 2024-2025	Frais réels 2023-2024	Budget 2024-2025
<b>Libellé</b>			
<b>Ascenseurs</b>	610100 Contrôle ascenseurs	2.363,28	2.485,00
	610120 Dépannage ascenseurs	371 €	500,00
	6101100 Contrat d'entretien ascenseur	3.376,24 €	3.500,00
<b>Nettoyage</b>	610515 Nettoyage - Contrat	18.711,15 €	19000
	610550 Enlèvement d'encombrants/autres déchets	161,60 €	200,00
<b>Sanitaire-Chauffage</b>	610330 Reparation inst,sani/chauff/ hvac	1.282,80 €	1.300,00
	610360 Contrat entr, evac, egout, pompage	967,78 €	1.100,00
	610385 Compteur et relevé des compteur	4.909,44 €	5.000,00
	610310 Contrat entr.	604,20 €	800
<b>Autres</b>	610430 Depannage menuiseries interne	788,72 €	800
<b>GAZ</b>	612200 Gaz -redevance fixe et consommation	32.189,35	34000
<b>Electricité</b>	612100 Electricité parties communes EAN	13.516,96	14000
<b>Installations électriques</b>	610230 Réparation instal. Électriques	731,40	800
<b>Syndic</b>	613000 Honoraires syndics	13.201,02 €	13.900,00
<b>Assurance et sinistres</b>	614000 Assurance incendie	2.134,63	2.300,00
<b>Controles</b>	610570 Contrôle de la combustion	211,51	300,00
<b>Jardin</b>	610600 Contrat entretien	3.194,40	3.500,00
<b>EAU</b>	612000	6.928,29	7.500,00
<b>Avocat</b>	613010 Honoraires avocat	181,50	200,00
<b>Divers</b>	616100 Utilisation salle	90,00	90,00
	616110 Consommation reunions	1.300 €	1.300,00
	621000 Cot, Patr., PP, ONSS	129,77	130,00
<b>Charges Financieres</b>	650000 Frais bancaires et charges des dettes	274,66	300,00
	<b>TOTAL</b>	<b>107.617,80</b>	<b>113.005,00</b>





LE syndic informe à la suite des remarques de l'assemblée que la rubrique consommation réunion passera de 1300 à 450€.

De ce fait, L'Assemblée Générale décide d'approuver un budget 112.255 € pour l'année 2024. L'AG est consciente qu'il s'agit d'un budget prévisionnel qui ne tient pas compte d'éventuelles dépenses supplémentaires pour la gestion du sinistre ascenseurs/infiltrations qui n'est pas encore clôturé.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

#### 12.2 Approvisionnement du Fond de réserve

- Explications sur les nouvelles obligations légales impératives en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve (Minimum 5% des charges communes ordinaires de l'exercice précédent soit 5380,89 € arrondi à 5381€)
- Décision éventuelle de ne pas se conformer aux obligations légales, étant de ne pas constituer et/ou rajuster le fonds de réserve obligatoire (vote requérant une majorité des 4/5<sup>0</sup>)
- Décision éventuelle sur un montant supérieur au minimum légal prévu des 5% du budget annuel (majorité absolue)

Le syndic informe à l'assemblée que le montant actuel sur le compte épargne (qui correspond au fond de réserve) est de 31.220,54€ et sur le compte courant (qui correspond au fonds de roulement) est de 16.395,79€

L'assemblée décide de constituer à fond de réserve qui s'élève à 7000 €

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

#### 13. Point demandé par [REDACTED]

Actuellement la copropriété paye 40% de la globalité de la consommation de chauffage en dehors de la consommation privative. Pourrait-on passer à 30% vu la consommation excessive de certains copropriétaires. » Majorité 4/5



L'assemblée décide de prendre en charge 30%. Le syndic informera la société ISTA de cette décision

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

14. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)

- Election des Membres du Conseil de Copropriété [REDACTED]

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

- Election des Membres du Conseil de Copropriété [REDACTED]

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

- Election du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale décide de nommer un bureau externe en qualité de commissaire aux comptes.

Le mandat est donné au syndic sous couvert de l'accord du conseil pour le choix du bureau

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :

- Renouvellement du mandat du syndic – indexé selon l'indice service

L'assemblée décide de reconduire le mandat du Syndic Homeland Jusqu'à la prochaine assemblée générale.

**Cette décision requiert la majorité Absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Pour : **6267** ; Contre : Abstention :



Homeland

Le Syndic informe que la prochaine assemblée générale sera organisée le **lundi 22 septembre 2025 à 17h**

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21h00

Le présent procès-verbal, rédigé le 21 octobre 2024, et après lecture, comporte pages (hors annexes).

LE/la président(e) de séance

scrutateur(trice)

[Redacted signature area]