

Association des copropriétaires de la Résidence Porte de Hal, 2-4.
Avenue de la Porte de Hal 2-4, 1060 Bruxelles
BCE : 0873.665.142

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire
du mercredi 15 mai 2024

1 Validité de la convocation - Vérification des procurations - Détermination du quorum - Validité de l'assemblée

Le mercredi 15 mai 2024, les copropriétaires de l'association des copropriétaires de la Résidence Porte de Hal, sise avenue de la Porte de Hal 2-4, à 1060 Bruxelles, se sont réunis en première séance d'assemblée générale ordinaire annuelle. Cette assemblée s'est tenue au domicile de Monsieur #####

La séance est ouverte à 18 heures 10.

10 propriétaires sur 12 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 7.720,50 des 10.000èmes ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

Monsieur ##### Syndic bénévole, est présent.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

2 Nomination du Président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur ##### propose sa candidature qui est mise au vote (une majorité absolue est requise)

RESOLUTION 1 : L'assemblée élit Monsieur ##### comme président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3 Nomination du secrétaire de séance

Madame ##### propose sa candidature qui est mise au vote (une majorité absolue est requise). Le syndic propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est également mise au vote (une majorité absolue est requise)

RESOLUTION 2 : L'assemblée élit Madame ##### comme secrétaire de séance et Monsieur ##### comme rédacteur du procès-verbal.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4 Rapport d'évaluation, par le syndic, des contrats de fournitures régulières

Le syndic rend compte de l'examen des contrats de fournitures courantes de la copropriété et indique qu'il n'y a pas de remarques particulières sur leurs prestations, à l'exception de celle de la société de nettoyage Shambala, qui peine manifestement à maintenir la propreté des lieux lors des interventions dans les parties communes. Un rappel relatif à la régularité et à la qualité du travail s'impose et, le cas échéant, la désignation d'une autre entreprise.

Il n'y a pas de vote sur ce point.

5 Examen et approbation des comptes de l'exercice 2023 et du bilan au 31/12/2023

Les comptes ont été établis par les soins du syndic qui les a transmis à tous les copropriétaires :

- relevé des dépenses ;
- tableau de répartition ;
- facture individuelle.

Monsieur ##### présente et commente l'exercice 2023 et le bilan au 31 décembre 2023. En cette année, les dépenses courantes de la copropriété étaient inférieures au budget, assurant des finances saines à moyen et long terme. Les coûts extraordinaires ont atteint 120.084,30 €, dans lesquels sont repris un report de montants antérieurs de 23.193,18 €. Un solde de 23.845,77 € doit être réparti entre copropriétaires.

Compte tenu des offres de travaux exceptionnels signées pour accord en 2023, il convient de prévoir qu'il y aura encore des factures pour un montant de 31.403,97 €. Ce qui pose un problème de trésorerie dû à un propriétaire redevable de 51.740,41 €. Bien qu'une entrée de 21.259,46 € soient attendus à court terme, un manque de trésorerie d'un montant de 14.144,51 € demeure, ce qui nécessite un renflouement de 15.000 € pour éviter des problèmes de liquidité en 2024.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur ##### qui les valide, mais il demande d'être attentif à placer systématiquement les factures qui relèvent d'une section distincte dans la section correspondante et à éviter d'inscrire celles-ci dans la section générale

L'approbation des comptes 2023 est mise au vote (une majorité absolue est requise).

RESOLUTION 3 : L'assemblée approuve les comptes 2023 et le bilan arrêté à la date du 31/12/2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6 Décharges au Conseil de copropriété, au vérificateur au compte, Syndic

a) Décharge du conseil de Copropriété

Le conseil de Copropriété pour l'exercice 2023 était composé comme suit :

- Président : Monsieur #####
- Assesseur : Monsieur #####
- Assesseur : Madame #####
- Assesseur : Madame #####

Personne ne demande l'application du vote écrit. (Une majorité absolue est requise)

RESOLUTION 4 : L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Décharge du commissaire au compte (une majorité absolue est requise)

RESOLUTION 5 : L'assemblée donne décharge au commissaire au compte pour son activité durant l'exercice 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité

c) Décharge au syndic

La décharge au syndic ##### pour son activité durant l'année 2023 est mise au vote (une majorité absolue est requise).

RESOLUTION 6 : L'assemblée donne décharge au syndic ##### pour son activité durant l'exercice 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7 Élections statutaires

a) Commissaire aux comptes

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un vérificateur aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

RESOLUTION 7 : L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de commissaire aux comptes à Monsieur ##### qui remettra à l'assemblée générale de 2025 un rapport sur les comptes de 2024.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Conseil de copropriété

Les membres suivant sortants sont rééligibles : Monsieur ##### Madame ##### et Madame #####

RESOLUTION 8 : L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire les mandats du conseil de copropriété à Madame #####, Monsieur ##### et Madame #####

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Monsieur ##### est candidat pour rester syndic, mais signale qu'à partir du 1^{er} janvier 2025, il ne pourra plus compter sur l'assistance dont il bénéficie en matière de comptabilité. Il demande donc de prévoir la relève à sa fonction au début de l'année 2025, tout en s'engageant à assurer une transition fluide, notamment en ce qui concerne la gestion du bâtiment.

Le renouvellement du mandat de Monsieur ##### jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (une majorité absolue est requise).

RESOLUTION 9 : L'assemblée confirme le mandat de Monsieur ##### jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire. Il est chargé de sélectionner trois Syndics fiables. A partir de cette sélection, le conseil de copropriété proposera un ordre de préférence à l'assemblée générale de 2025 qui se tiendra le plus tôt possible dans l'année.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8 Travaux à effectués et/ou en cours

Le syndic commente son rapport relatif aux travaux en cours et/ou à effectuer. La note restera annexée au livre des procès-verbaux.

S'appuyant sur la note mentionnée au point 8 et après délibération, l'assemblée décide d'engager de donner priorité à :

- 1) La finalisation de la mise en conformité de l'ascenseur
- 2) La réparation de la gaine : encrage du châssis des portes dans le béton au 1er, 5ème et 6ème étage + placement de caissons pour couvrir les dégâts au béton aux mêmes étages
- 3) La finalisation des travaux de peinture.

RESOLUTION 10 : L'assemblée mandate le syndic et le conseil de copropriété de poursuivre les démarches entreprise pour mener à bien la finalisation des travaux en cours.

9 Travaux soumis au vote de l'assemblée générale

Les travaux précités au point 8 ont déjà été attribués et ne nécessitent donc pas de nouvelles attributions

RESOLUTION 11 : L'assemblée enjoint le syndic et le conseil de copropriété de ne pas effectuer de nouveaux travaux, sauf cas de force majeure, tant que les procédures judiciaires en cours n'auront pas abouti au recouvrement des arriérés.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10 Situation du Contentieux

Arriérés de paiement :

Au 10 avril l'arriéré de paiement des Propriétaires ##### s'élevait à 51.740,41€, hors frais de procédure et les intérêts de retard.

Deux jugements ont été prononcés par la Justice de Paix de SAINT-GILLES contre les copropriétaires concernés. Une ordonnance rendue par le Juge des Saisies auprès du Tribunal de 1^{ère} instance francophone de Bruxelles en date du 8 avril 2024, a désigné la Notaire RAVESCHOT, de résidence à Saint-Gilles à l'effet de procéder à la vente publique d'un rez commercial situé à Saint-Gilles, avenue Porte de Hal 2/4 et aux opérations d'ordre, à la requête de l#####

Telles procédures peuvent durer de plusieurs mois à un an et faire perdurer les problèmes de trésorerie de la copropriété durant tout ce temps. Il convient d'en tenir compte dans les dispositions prises en matière de finances communes.

11 Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Budget 2024

Le budget pour l'année 2024 a été communiqué à tous les propriétaires. Le budget ayant été augmenté selon de l'indice des prix à la consommation en novembre 2023, le syndic proposé de maintenir le même budget pour l'année 2024, soit à un montant total de 38.580,00 €

RESOLUTION 12 : L'assemblée vote le budget annuel proposé par le syndic, à savoir 38.580,00 € et des appels de fonds trimestriels de 9.645,00€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

a) Fonds de roulement

La loi définit ce terme comme une avance de fonds ponctuelle destinée à permettre à la copropriété de faire face à ses charges courantes.

Le fonds de roulement présente à ce jour une valeur de 46,72 €. Le problème temporaire de trésorerie dû aux défaillances de deux copropriétaires sera résolu au moyen d'un prêt évoqué sous le point c) et la résolution 15.

RESOLUTION 13 : L'assemblée ne vote aucune modification au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité

b) Fonds de réserve

Le fonds de réserve présente, au 31 décembre 2023, un solde de 2 591,75 € montant qui n'est pas répercuté sur le carnet de dépôt de l'ACP étant donné les travaux en cours et les nouveaux arriérés de paiement.

RESOLUTION 14 : L'assemblée vote le maintien des dotations trimestrielles au fonds de réserve au montant de 3.000,00 € jusqu'à nouvel ordre de l'assemblée générale. Cette dotation comprend la dotation légale de 5% des charges de l'exercice précédent imposée par la loi du 18 juin 2018.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Financement des travaux votés

Il n'y a pas de nouveaux travaux votés à la présente assemblée, cependant pour fait face à d'importants problèmes de trésorerie à la suite des défaillances répétées de deux copropriétaires. Ce manque de trésorerie met en danger la finalisation de plusieurs travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ACP.

Les deux jugements rendus par le juge de paix de SAINT-GILLES à l'encontre des copropriétaires défaillants et qui font que leur lot fait actuellement l'objet d'une vente publique par le notaire RAVESCHOT donnent à la copropriété la perspective de recevoir les sommes qui lui sont dues. Cela permet de garantir le remboursement des prêts destinés à couvrir les travaux précédemment contractés

RESOLUTION 15 : L'assemblée vote de faire appel à x copropriétaires des appartements dans le cadre d'une convention de prêt. Tous les copropriétaires représentés à l'assemblée générale sont d'accord de prêter à l'ACP un montant total de 16.000,00 € (seize mille Euro), à concurrence de leurs quote-part au sein de l'ACP.

Ce vote est acquis à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.

Saint-Gilles, le 15 mai 2024,

Présidence de séance : #####

Secrétariat de séance : #####

Signature des autres copropriétaires présents

#####

#####

#####

Annexe I : liste de présence

| AG Ordinaire ACP Porte de Hal 15 mai 2024 : Liste de présence | |
|---|---|
| REZ / E1 | T |
| E2Ar | |
| 1G | |
| 1D | |
| 2G | |
| 2D | |
| 3D | |
| 3G / E2Av | |
| 4D | |
| 5D | |
| 6/7 G | |
| 6/7D | |

SOGIS

#####

BUDGET DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

FAIT LE : 14/04/2024
IMMEUBLE : #####
DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
APPROUVÉ LE 22/04/2024
EXERCICE :
APPROBATION :

Annexe II : Budget 2024

| Designation | Reçus 2023 | Budget 2024 |
|--|------------------|------------------|
| 0001 - Charges communes | 33 857,43 | 32 597,56 |
| 61020 - Contrôle installations électriques | 600,14 | 500,00 |
| 6105 - Nettoyage et traitement des ordures ménagères | 1 960,20 | 600,00 |
| 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat | 6 601,62 | 7 200,00 |
| 6112 - Travaux de transformation | 17 945,89 | 7 000,00 |
| 61201 - Eau parties communes | 90,79 | 90,00 |
| 61210 - Electricité parties communes | 1 318,69 | 1 350,00 |
| 6125 - Autres fournitures | 824,58 | 1 700,00 |
| 61300 - Honoraires syndicats | 7 064,40 | 5 537,56 |
| 61301 - Honoraires avocats | 1 942,86 | 2 000,00 |
| 6140 - Assurance incendie | 6 401,93 | 6 400,00 |
| 6141 - Responsabilité civile | 111,59 | 100,00 |
| 650 - Frais bancaires et charges des dettes | 120,00 | 120,00 |
| 0002 - Ascenseur | 16 164,18 | 2 982,44 |
| 61009 - Autres | 482,44 | 482,44 |
| 61010 - Contrôle ascenseurs | 288,21 | 300,00 |
| 61011 - Contrat d'entretien ascenseurs | 1 156,53 | 1 200,00 |
| 61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien | 4 296,97 | 1 000,00 |
| Totaux généraux | 50 021,61 | 35 580,00 |