

**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 20 juin 2023**

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

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi 20 juin 2023, 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 15.

10 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 6.902,60 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

Monsieur ##### 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 Monsieur ##### comme secrétaire de séance et Monsieur ##### comme rédacteur du procès-verbal.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Décharge au syndic

La décharge au syndic ##### pour son activité durant l'année 2022 est mise au vote (une majorité absolue est requise).

RESOLUTION 6 : L'assemblée donne décharge au syndic ##### pour son activité durant l'exercice 2022.

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 2024 un rapport sur les comptes de 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Conseil de copropriété

Les membres suivant sortants sont rééligibles : Monsieur ##### Monsieur ##### et Madame ##### ainsi que Madame ##### représentante de Mme #####, suppléante.

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

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.

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.

La décharge au syndic #####, pour son activité durant l'année 2022 est mise au vote (une majorité absolue est requise).

RESOLUTION 6 : L'assemblée donne décharge au syndic ##### pour son activité durant l'exercice 2022.

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 2024 un rapport sur les comptes de 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Conseil de copropriété

Les membres suivant sortants sont rééligibles : Monsieur ##### Monsieur #####, Monsieur ##### et Madame ##### ainsi que Madame ##### représentante de Mme ##### suppléante.

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

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.

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

1) Priorisation de l'ordre des chantiers à réaliser

S'appuyant sur la note mentionnée au point 8 et après délibération, l'assemblée décide d'engager les travaux suivants :

1. L'installation de nouveaux luminaires dans les communs correspondant aux normes de luminosité indiquées par l'organisme de contrôle KONHEF,
2. Polissage des sols en mosaïque et des escaliers en marbre, ainsi que des sols et escaliers en granito
3. Les travaux de peinture

2) Attribution des travaux

- a) L'installation de nouveaux luminaires en conformité avec la législation en vigueur : L'assemblée prend acte d'une première offre d'orientation de la société en gros REXEL, rue de la grenouillette qui livre à la société Buelenselec, électricien de la copropriété. Il s'agit de luminaires avec détection de mouvement et éclairage de secours intégré,

L'assemblée estime qu'il convient de chercher un modèle esthétiquement mieux en harmonie avec l'architecture des communs.

RESOLUTION 11 : L'assemblée mandate le syndic de continuer la recherche et de soumettre au comité de gérance différents modèles afin que ce dernier puisse sélectionner un luminaire adéquat, afin que Monsieur ##### puisse faire offre définitive.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Polissage des sols en mosaïque et des escaliers en marbre, ainsi que des sols et escaliers en granito : les sociétés (Granito di Italia, Koninginnelaan 239, 7315 DW Apeldoorn Pays-Bas) et André Luxen (Mosaïste, Avenue du Monceau 18, B-4130 Méry) n'ayant pas fait offre, d'autres offres (voir annexe) ont été demandées :

- La société BSC Cleaning, Rue Herreweghe 24-26, ayant une division de rénovation de sols en marbre et granito a informé ne pas disposer d'équipes pour effectuer ces travaux
- Monsieur Armand Osmani de la société Donaldson, Rue Haute 388, a fait offre pour un montant de 24.981,76 TVAC

RESOLUTION 12 : L'assemblée mandate le syndic de commander ledit travail de Polissage des sols et des escaliers tel que décrit dans l'offre de la société Donaldson, rue Haute 388, pour un montant de 24.981,76 TVAC

Ce vote est acquis à l'unanimité



ACP Porte de Hal, 2-4

- c) Les travaux de peinture des communs : trois demandes d'offre ont été demandées :
- Coplateck sprl, Rue des Alliés 302, 1190 Bruxelles ;
 - Iso Paint Lauvic, Monsieur Simon Stéphane, De Croixlaan 39, 1910 Kampenhout ;
 - Monsieur Rénovation, Monsieur Berto Martins, Avenue des Quatre Vents 26, 1780 Wemmel ;

Deux déposeront prix avant l'AG :

- Iso Paint Lauvic : 23.505,40 € htva (prix non définitif, car plusieurs postes sont à négocier sur place)
- Monsieur Rénovation : 65.075,00 htva (prix non définitif, car plusieurs postes sont à négocier sur place)

RESOLUTION 13 : L'assemblée mandate le syndic de continuer la négociation avec les entreprises Iso Paint Lauvic et Monsieur Rénovation en vue de soumettre leurs offres finales au Comité de gérance.

10 Situation du Contentieux

Arriérés de paiement :

Les versements mensuels de 4.500,00 € régulier en application de l'arrêté du juge de paix du canton de Saint-Gilles du 6 septembre s'étant interrompu, et le non-paiement des charges nouvelles depuis le jugement, deux nouveaux jugements ont été rendus. Un premier jugement, relatif aux non-paiement des charges depuis le 4^{ème} trimestre 2022, condamnant la ##### et ##### à payer une somme 8.762 €, augmentée des intérêts judiciaires et des dépens de l'instance, a été signifié le 17 mai et est, en d'autres termes, définitif. Le deuxième jugement n'a pas encore été signifié. Un huissier a été chargé de recouvrer les montants impayés.

11 Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Budget 2023

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 14 : 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, au 31 mai, une valeur de 24.307,07€.

RESOLUTION 15 : 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 2022, un solde de 4.680,79€ 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 16 : 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

Les travaux votés à la présente assemblée sont financés de manière suivante :

- Mise en conformité de l'éclairage des communs : 4.500, 00 €, à financer par le fonds de réserve.
- Polissage des sols en mosaïque et des escaliers en marbre, ainsi que des sols et escaliers en granito : 25.000,00 € à financer par un appel de fonds immédiat.
- Travaux de peinture des communs : montant à définir par le comité de gérance en fonction de la meilleure offre complétée avec un maximum de 40.000,00 €, à financer par un appel de fonds immédiat.

RESOLUTION 17 : L'assemblée vote de financer les travaux de polissage et de peinture énoncés par une consolidation du fonds de réserve par un ou plusieurs appels de fonds immédiat d'un montant maximale de 65.000,00 €.

Ce vote est acquis à l'unanimité

d) Clause de recouvrement pour charges impayées

Le syndic signale que l'avocat de la copropriété conseille d'intégrer la clause de recouvrement dans le règlement d'ordre intérieur. Il demande donc de charger l'avocat de faire une proposition de modification dudit règlement et il propose à l'assemblée générale de maintenir dans l'attente la procédure de recouvrement déjà approuvée les années précédente suivante :

Article 1 : Les décomptes trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

Article 2 : Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la déduction d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

Article 3 : Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

Article 4 : Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (Avocat).

Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5 : Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra



ACP Porte de Hal, 2-4

s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 6 : *Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.*

RESOLUTION 18 : L'assemblée confirme la procédure de recouvrement proposée par le syndic. Elle charge le syndic de demander avis à l'avocat de la copropriété s'il n'est pas préférable d'inscrire la procédure de recouvrement dans le règlement d'ordre intérieur.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

Saint-Gilles, le 20 juin 2023,

Présidence de séance : #####

Secrétariat de séance : #####

Signature des copropriétaires présents

#####"

#####

#####

#####

#####

Annexe I : liste de présence *10 juin 2023*

AG Ordinaire ACP Porte de Hal : Liste de présence		
REZ/ E 1	#####	
E 2 Av	#####	
1G	#####	
1D	#####	
2G	#####	
2D	#####	
3D	#####	
3G / E2 Av.	#####	
4G	#####	
4D	#####	
5D	#####	
5G	#####	
6/7 G	#####	
6/7D	#####	



ACP Porte de Hal, 2-4

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 16 novembre 2022

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

L'an deux mille vingt-deux, le mercredi 16 novembre 2022, 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 Notaro.

La séance est ouverte à 18 heures 15.

12 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 7.796,80 € des 10.000ièmes ; 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 Dirk Van de Putte, 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 Notaro propose sa candidature qui est mise au vote (une majorité absolue est requise)

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

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3 Nomination du secrétaire de séance

Monsieur PERRETTA 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 Monsieur PERRETTA comme secrétaire de séance et Monsieur VAN DE PUTTE comme rédacteur du procès-verbal.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

mc kg EGL AB X LVA DQ



ACP Porto de Hal, 2-4

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

Le syndic a remis aux copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

L'ensemble des services fournitures régulières suivent correctement leur cour. En ce qui concerne la mise au point concernant la réactivité de la société LIFTINC par rapport aux injonctions de l'organisme de contrôle KONHEF, annoncé dans le rapport d'évaluation 2021, il y a une nette amélioration. Celle-ci a été facilité par la prise de retraite du responsable précédent et son remplacement par M. Laurent Thiry. Ce qui a permis de rentrer en dialogue soutenu et de recevoir une offre correcte pour la modernisation complète de l'ascenseur. Le délai légal de la modernisation a été reporté jusqu'à la fin de l'année 2023.

Comme certains des fournisseurs de services ont débuté en 2021 il est intéressant de pouvoir exprimer la satisfaction quant aux services qu'ils rendent : La société d'installation d'électricité Guido BUELENS S.P.R.L. assure correctement et dans des délais raisonnable ces interventions. Elle possède tant les compétences d'électricité de bâtiment que de domotique ; L'architecte Patrick SINNESAEL du bureau APS, s'est montré efficace et rapide lors de la réalisation de ses missions. L'avocat Olivier VERSHAEEVEN s'est montré efficace et rapide lors de la réalisation de ses missions, notamment en matière de conflits concernant les défauts de paiements.

Enfin, il convient de signaler la nécessité de faire appel à une société qui peut gérer efficacement la lutte contre les vermineux, car l'ACP a été confronté à la présence de frelons asiatiques et à une invasion importante de rats : il a été fait appel aux entreprises Extermination de Guêpes pour résoudre le problème des frelons et Antinusible pour la campagne contre les rats. La lutte contre l'invasion des rats nécessite une campagne de long terme. Il est donc proposé d'intégrer la société Antinusible, Rue de la station, 9 à 7870 Lens, BE 0751. 525 910, comme fournisseur régulier.

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

5 Examen et approbation des comptes de l'exercice 2020 et du bilan au 31/12/2020

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 VAN DE PUTTE présente et commente l'exercice 2021 et le bilan au 31 décembre 2021 Il signale par ailleurs que la déléation d'un montant de 1.592,96 €, correspondant aux « propriétaires fantômes » ne semble pas avoir été réalisé correctement du point de vue informatique. Ce qui explique qu'ils sont réapparues dans la comptabilité lors du transfert vers le nouveau logiciel. Il convient à présent d'acter la déléation définitive du montant dans le bilan de départ de l'année comptable 2022.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur MONDRAGON qui n'a pas des remarques.

L'approbation des comptes 2021 est mise au vote (une majorité absolue est requise).

me K² EGLAB [Signature] LL NV DPA



ACP Porte de Hal, 2-4

RESOLUTION 3 : L'assemblée approuve les comptes 2021 et le bilan arrêté à la date du 31/12/2021 et accepte la mise en déletion des « propriétaires fantômes » d'un montant de 1.592,96

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 2021 était composé comme suit :

- Président : Monsieur NOTARO
- Assesseur : Madame JOLY
- Assesseur : Monsieur MUNOZ
- Assesseur : Monsieur PERRETTA
- Assesseur : Madame SEGERS

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 2021.

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 2021.

Ce vote est acquis à l'unanimité

c) Décharge au syndic

La décharge au syndic Dirk Van de Putte, pour son activité durant l'année 2021 est mise au vote (une majorité absolue est requise).

RESOLUTION 6 : L'assemblée donne décharge au syndic Dirk Van de Putte pour son activité durant l'exercice 2021.

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 MONDRAGON, qui remettra à l'assemblée générale de 2023 un rapport sur les comptes de 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Conseil de copropriété

MLC Ke ³ EGLAB ~~MLC~~ MN ~~MLC~~ A



ACP Porte de Hal, 2-4

Les membres suivant sortants sont rééligibles : Monsieur NOTARO, Monsieur MUNOZ, et Madame SEGERS.

Madame Frédéric JOLY et Monsieur PERRETTA ne se souhaitent plus prolonger leur mandat. L'assemblée les remercient pour le travail qu'ils ont accompli.

Nouveaux candidats : Monsieur Pascal BOULANGER et Madame Laura LODESANI, représentante de Mme Sveva NOMELLINI.

RESOLUTION 8 : L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire les mandats du conseil de copropriété à Monsieur NOTARO, Monsieur BOULANGER, Monsieur MUNOZ et Madame SEGERS. L'assemblée attribue pour la même période le mandat de suppléant à Madame Laura LODESANI

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) **Syndic**

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de Monsieur VAN DE PUTTE 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 VAN DE PUTTE jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8 Travaux à effectués et/ou en cours

Compte tenu du nombre de travaux décidés depuis 2019 et même antérieurement, le syndic présente une note structurée par ensembles cohérents des travaux menées, en cours et encore à réaliser. La note restera annexée au livre des procès-verbaux.

De cet état d'avancement des travaux apparaît que les travaux de rénovation de la façade ont engendré des travaux supplémentaires, eu égard des conditions de réalisation et surtout de l'état de dégradation plus avancé que perceptible à la vue d'œil. Il en résulte une dépense supplémentaire de 6954,83 €

Il reste encore à terminer la réparation du seuil de la porte d'entrée ou la pose d'une nouvelle pierre, estimée à 3.500,00 €, ainsi que les travaux de rénovation et de réparation de ferronnerie à la façade avant et arrière, pour lequel les fonds de réserve n'est pas disponible à la suite d'arriérés de paiements sur le fonds de réserve (5009,74) et à l'utilisation des fonds pour pouvoir payer les suppléments des travaux au parement de la façade avant. Budget à prévoir : 5.600,00 €.

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 de rénovation de la façade.

9 Travaux soumis au vote de l'assemblée générale

- 1) Priorisation de l'ordre des chantiers à réaliser

mvc ke 4 EGLAB LL MN DP A



ACP Porte de Hal, 2-4

Nombre de travaux déjà décidé par l'AG les années précédentes, principalement des travaux de rénovation intérieures des communs, ont dû être reporté à cause de travaux extérieurs plus urgent. Il convient de prioriser l'ordre des travaux à entreprendre.

Les travaux encore réaliser dans les communs intérieurs sont à distinguer selon leur ordre d'urgence, principalement dictés par l'exigence de mise en conformité à la réglementation, en particulier concernant l'ascenseur, ou par l'état dans lesquels se trouvent les matériaux.

Par ailleurs il est indiqué de suivre un ordre rationnel de mise en œuvre des différents travaux.

S'appuyant sur la note mentionnée au point 8 et après délibération, l'assemblée décide d'engager les travaux suivants :

1. Nettoyage désinfection et rebouchage des trous de la cave,
2. Traitement hydrofuge du sol de la cave,
3. La rénovation, entretien et peinture des châssis des verrières à l'intérieur de la gaine,
4. La mise en conformité de l'ascenseur selon les indication de l'organisme de contrôle KONHEF,
5. L'installation de nouveaux luminaires dans les communs correspondant aux normes de luminosité indiqué par l'organisme de contrôle KONHEF,
6. Nettoyage à haute pression des sols en mosaïque et des escaliers en marbre, ainsi que des sols et escaliers en granito.

2) Attribution des travaux

Certains de ces travaux ont fait l'objet de décision de principe, d'autre se sont appuyés sur des offres datant de plusieurs années. Il convient donc de désigner des entreprises sur base de nouvelles offres. Ainsi l'Assemblée décide d'attribuer :

- a) Les travaux de nettoyage et désinfection par nébulisation d'un produit bactéricide/fongicide/virucide, suivi d'un rebouchage des trous, ainsi que l'évacuation des déchets à la société Antinuissible SRL pour un montant de 1.960,20 € TTC
- b) L'application d'un produit de protection hydrofuge au sol de la cave à la société Antinuissible SRL pour un montant de 1.573,00 € TTC

RESOLUTION 11: L'assemblée mandate le syndic de commander lesdits travaux de nettoyage et désinfection et l'application dudit produit de protection hydrofuge auprès de la société Antinuissible SRL, sise Rue de la Station 9 à 7870 Lens, pour un montant total de 3533,20 €, et d'en assurer le suivi.

Ce vote est acquis à l'unanimité

- c) Les travaux de rénovation, dérouillage et de peinture des châssis des verrières et des structures porteuse des guides de l'assesseur, ainsi que le nettoyage des vitres et le dégraissage et la peinture des murs à l'intérieur de la gaine d'ascenseur sont confiés à la société Monsieur Rénovation, pour un montant de 6.837,00 € TVAC.

RESOLUTION 12: L'assemblée mandate le syndic de commander lesdits travaux de rénovation de la gaine d'ascenseur tel que décrit ci-dessus à la société Monsieur Rénovation, sise à l'Avenue des Quatre Vents 26 à 1780 Wemmel, pour un montant de 6.837,00 € TVAC, et d'en assurer le suivi.

mwc KE 5 EGLAB  LL MN DP &



ACP Porte de Hal, 2-4

Ce vote est acquis à l'unanimité

- d) Pose d'une poutre de maintien en béton ou en IPN, à placer en dessous de la cuvette de la gaine, afin d'assurer que le fond de la cuvette puisse résister à l'éventuel chute du contre-poids de l'ascenseur. La composition et la taille de la poutre est à définir par un ingénieur. Montant estimé de la livraison et de la pose de ladite poutre : 3000,€

RESOLUTION 13 : L'assemblée mandate le conseil de copropriété et le syndic d'assurer la mise en œuvre de la pose d'une poutre de maintien en dessous de la cuvette de la gaine, pour un montant de 3000,€

Ce vote est acquis à l'unanimité

- e) Mise en conformité de l'ascenseur à réaliser, conformément aux indications de l'organisme de contrôle KONHEF et à l'offre de la société LIFTINC, pour un montant de 4.682,02 TVAC. Ces travaux sont à réaliser dans les meilleurs délais et au plus tard pour le 31/12/2023.

RESOLUTION 14 : L'assemblée mandate le syndic de commander les travaux de mise en conformité à la société LIFTINC, sise à la Place Thomas Balis, 3 à 1166 Auderghem, pour un montant de 4.682,02 TVAC, et d'en assurer le suivi.

Ce vote est acquis à l'unanimité

- f) Mise en conformité de l'éclairage des communs : l'éclairage des communs ne donnant pas la luminosité requise, l'organisme de contrôle KONHEF demande depuis plusieurs années d'adapter les luminaires. Sans la mise à niveau de l'éclairage dans les communs, la mise en conformité de l'ascenseur ne pourra être reconnue. L'assemblée charge donc le conseil de copropriété et le syndic de demander offre et de sélectionner des luminaires (avec détection de mouvement intégré) qui respectent le caractère de l'architecture des communs et offrent une luminosité suffisante.

RESOLUTION 15 : L'assemblée mandate le conseil de copropriété et le syndic d'assurer la sélection de luminaires et la désignation d'un électricien pour livrer et placer des luminaires avec détection de mouvement intégré, pour un montant total maximal de 4.500,00,€

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Il est demandé au Conseil de gérance et au syndic de faire démarrer ces travaux le plus rapidement possible et au plus tard dès la réception de l'appel de fonds immédiat relatif à ces travaux.

10 Situation du Contentieux

Arriérés de paiement : WINLAY-CARVIMMO

Le 6 septembre 2022, Le juge de paix du canton de Saint-Gilles a condamné la partie Winlay sprl et Carvimmo sprl à payer à l'ACP Porte de Hal la somme de trente-huit mille cinq cent nonante six euros quatre-vingt-six euro cent (38.596,86 €) à titre d'arriérés de charges de

MUC KE ⁶EGL AB * HAN DP A



copropriété. Il autorise la Winlay sprl et Carvimmo sprl à se libérer de ces condamnations par des versements mensuels consécutifs de 4.500,00 € à partir de 05/10/2022. A défaut de paiement à l'une des échéances, le plan de paiement n'est plus maintenu et le solde restant dû deviendra immédiatement exigible, sans mise en demeure préalable.

11 Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Budget 2023

Le budget pour l'année 2023 a été communiqué à tous les propriétaires. Le syndic proposé une adaptation du budget en fonction des dépenses réelles en 2021 et 2022, tout en prenant en considération les augmentations selon de l'indice des prix à la consommation prévisible. L'assemblée décide d'adapter le budget pour l'année 2023 en fonction de cette évolution, soit d'une augmentation de 11,19 %, soit 38.580,00 €

RESOLUTION 16 : 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, au 30 septembre, une valeur de 4.525,96 €.

RESOLUTION 17 : 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 30 septembre 2022, un solde de 5009,74 €, 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 18 : L'assemblée vote l'augmentation des dotations trimestrielles au fonds de réserve d'un 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

Les travaux votés à la présente assemblée sont financés de manière suivante :

- Les travaux de nettoyage et désinfection de la cave et l'application d'un produit de protection hydrofuge : 3533,20 €, à financer par le fonds de roulement ;
- Rénovation, entretien et peinture des châssis des verrières à l'intérieur de la gaine d'ascenseur : 6.837,00 €, à financer par le fonds de réserve ;

MVC KE 7EGL ARB ~~LL~~ MN DPA



ACP Porte de Hal, 2-4

- Pose d'une poutre de maintien en dessous de la cuvette de la gaine : 3000,00 €, à financer par le fonds de réserve ;
- Mise en conformité de l'ascenseur : 4.682,00 €, à financer par le fonds de réserve ;
- Mise en conformité de l'éclairage des communs : 4.500,00 €, à financer par le fonds de réserve.

RESOLUTION 18: L'assemblée vote de financer les travaux énoncés par une consolidation du fonds de réserve par un appel de fonds immédiat d'un montant de 12.000,00 €.

Ce vote est acquis à l'unanimité

d) Clause de recouvrement pour charges impayées

Le syndic signale que l'avocat de la copropriété conseille d'intégrer la clause de recouvrement dans le règlement d'ordre intérieur. Il demande donc de charger l'avocat de faire une proposition de modification dudit règlement et il propose à l'assemblée générale de maintenir dans l'attente la procédure de recouvrement déjà approuvée les années précédente suivante :

Article 1 : *Les décomptes trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.*

Article 2 : *Toute somme impayée à son échéance entrainera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la déduction d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.*

Article 3 : *Le syndic adressera au copropriétaire dé faillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.*

Article 4 : *Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date de envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (Avocat).*

Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5 : *Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.*

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 6 : *Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.*

RESOLUTION 22 : L'assemblée confirme la procédure de recouvrement proposée par le syndic. Elle charge le syndic de demander avis à l'avocat de la copropriété s'il n'est pas préférable d'inscrire la procédure de recouvrement dans le règlement d'ordre intérieur.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

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

avec ve 8 EGL AB LL MM DP



ACP Porto de Hal, 2-4

Saint-Gilles, le 16 novembre 2022,

Présidence de séance : Nicola Notaro

Secrétariat de séance : Daniele Perretta

Signature des copropriétaires présents :

Alessio Bacchielli

Ketill Einarsson – Varela Chocino

Frédérique Joly

Errol Levy

Laura Lodesani (Sveva Nomellini)

Dirk Van de Putte



ACP Porte de Hal, 2-4

Annexe I : liste de présence

AG Ordinaire ACP Porte de Hal : Liste de présence		
REZ/ E 1	Winlay-Carvimmo	
E 2 Av	Gheens	PP NNotaro
1 G	Dirk Van de Putte	
1D	Boulangier - Joly	
2G	Sveva Nomellini LAURA LODESA	Laura Lodessa
2D	Einarsson Varela Chocino	
3D	Perretta Daniele	Daniele Perretta
3G / E2 Av.	Gheens	PP NNotaro
4G	Sannino - Mondragon	PP NNotaro
4D	Errol Levy	EGheens
5D	Huyen	PP NNotaro
5G	Alessio Bacchielli	
6/7 G	Munoz-Segers	
6/7D	Notaro	NNotaro



ACP Porte de Hal, 2-4

Annexe II : Budget 2023

Rubriques	Frais 2021	Budget 2022	Compte 30/10/2022 + prévision 4 ^e trim	Budget 2023	Ajustement
FRAIS PROPRIETAIRES	4.862,09	14.895,98	7.967,67	15.008,90	+0,76
Frais généraux	574,75	0,00	574,75	600,00	+100%
Assurance	3.608,44	4.779,20	4.779,20	5257,12	+10%
Travaux/aménagement	228,79	7.976,78	6.584,05	7.976,78	=
Frais et Intérêts de banque	00,00	140,00	138,87	175,00	+25%
Frais d'assemblée Générale	00,00	00,00	00,00	00,00	=
Frais divers propriétaires	00,00	00,00	00,00	00,00	=
Frais du contentieux	450,11	2000,00	670,00	1000,00	-50%
FRAIS OCCUPANTS		9.551,82	6.954,24	12.307,53	18,41%
Entretien	6 534,00	6.265,32	5.347,46	7.491,85	+19,57%
Frais de maintenance	397,50	2.659,28	2.418,5	2.659,28	=
Frais commun - interventions	951,06	627,22	627,22	627,22	0,00%
Eau de communs	63,37	29,18	29,18	32,10	+10,00%
Électricité	636,00	627,22	792,00	1500,00	+41,81%
Divers	3 929,56	0,00	0,00	0,00	0,00%
FRAIS D'ADMINISTRATION	9638,04	5.037,08	6860,72	5.540,79	36,20%
Syndic	9 335,54	5.037,08	5.037,08	5.540,79	+10%
FRAIS D'ASCENSEUR	1862,62	2.515,12	1.581,19	2.723,43	+8,28%
Entretien	1 045,70	1.017,48	1.066,75	1.173,43	+13,29%
Contrôle	255,12	247,64	514,44	550,00	+45,02%
Réparation/travaux	561,80	1250,00	0,00	1000,00	-25%
TOTAL DES CHARGES		32.000,00		35.580,00	+11,19
Remboursements provisions		32.000,00		35.580,00	+11,19