

**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 10.000ièmes ; 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 #####, 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 ##### 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<sup>ème</sup> 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 payement.

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 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 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	#####	
1 G	#####	
1D	#####	
2G	#####	
2D	#####	
3D	#####	
3G / E2 Av.	#####	
4G	#####	
4D	#####	
5D	#####	
5G	#####	
6/7 G	#####	
6/7D	#####	