ACP Hêtres-érables
Association des copropriétaires de l'immeuble ACP Hêtres-erables
Rue du repos 49 / rue colonel Chaltin 68 à 1180 Bruxelles
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BCE : 0832.976.216)

Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2025

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence Hêtres-erables située au 49 rue du repos/68 rue colonel Chaltin à 1180 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans une salle de Forest-Domaine.

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h07 par Laurent Berkovic, syndic de la copropriété

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic le 10 juin 2025

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que, à l'ouverture de la séance, 7 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 11 et forment 632/ 1.000 de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Ordre du jour

1. **Validité de l'Assemblée Générale**

   a. *Election du Président de l'Assemblée*

[redacted]*st nommé à l'unanimité président de l'assemblée générale*

   b. *Election du secrétaire de séance*

Le syndic est nommé à l'unanimité secrétaire de séance

2. **Information sur le litige en cours (Vimar) – décisions, actions.**

Il y a eu échanges de conclusions.

La copropriété a fait intervenir l'architecte.

Un second calendrier de procédure a été fixé par le tribunal.

- conclusions architecte : 10 avril 2025
- conclusions VIMAR : 9 mai 2025
- conclusions ACP 9 juin 2025
- conclusions GGG REAL ESTATE : 15 juillet 2025
- conclusions architecte : 15 août 2025
- nouvelle audience de vérification : 25 septembre 2025.

La nouvelle audience est fixée au 25 septembre 2025 et le dossier sera donc à suivre.

L'avocat de la copropriété est Me Frank Snijkers du bureau Sdlaw et reste mandaté pour défendre les intérêts de la copropriété.

3. **Comptes**

a. *Comptes sur l'exercice 2024 arrêté au 31/12/2024 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge au syndic*

Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes lors d'une réunion au bureau. Il a eu accès à tous les documents, extraits etc. Les corrections précédentes, et les décisions prises lors de l'assemblée générale précédente ont été effectuées. Certaines factures ont été honorées avec un léger retard faute de liquidités, mais à ce jour, tout tourne. La facture contestée de Vimar n'a pas été payée.
Il n'a pas de remarques à formuler.

Dès lors, les comptes au 31/12/2024 sont approuvés à l'unanimité.

b. *Facture 21/07/2019 (319,31 euro) Siamu pour le repos 49 – paiement ? – imputation.*

Le syndic a reçu une facture de 319,31 euro pour une intervention du Siamu en 2019 pour le repos 49...

La copropriété décide que le syndic devra l'honorer et imputer à la clé repos 49.

c. *Nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes pour l'exercice 2025*

[redacted]*est nommé commissaire aux comptes pour l'exercice 2025.*

d. *Etablissement du budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles.*

La copropriété est en charges trimestrielle sur base des factures réelles. Le budget n'est qu'à titre informatif.

Le syndic informe et établi un budget prévisionnel de 24.000 euro/an

e. *Maintien ou Réajustement du fonds de roulement*

Le fonds de roulement est de 8.000 euro. Le syndic informe qu'un fonds de roulement idéal devrait être de 10.000 euro

La copropriété décide de l'augmenter à 9.000 euro en faisant un appel de 1.000 euro lors du décompte du 2025T2

f. *Fonds de réserve*

Monsieur Allaert arrive à e moment des débats.

Le syndic informe du fonds de réserve suivant :

Général : 3900 euro
Erables (donc Chaltin 68) : 6.153,17 euro + 1.738,5 euro
Hêtre (Repos 49) : 0,00 euro

La copropriété décide de faire les appels suivants :

Pour le général : 0,00 €
Pour Erables (Chaltin 68) : deux appels de 10.000 euro chacun au 2025T2 et 2025T3 et de ne plus faire d'appel de fonds de réserve jusqu'à la prochaine assemblée générale.
Pour Hêtre (Repos 49) : La copropriété décide de constituer un fonds de réserve de 1000 euro/trimestre pour cette entrée à partir du 2025T2.

4. Travaux

a. *Toitures (avant/arrière), terrasse et corniche arrière*

Le syndic a écrit avant/arrière pour Hêtre (repos 49) et Erable (Chaltin 68)

Pour repos 49 : il est demandé de refaire la toiture. Pour établir les devis (toit plats, acrotères tuiles),avec des épaisseurs d'isolants les plus hauts techniquement réalisable. Il faudra avoir accès à l'appartement du dernier étage. Ce point est reporté.

Pour Erable (Chaltin 68) la copropriété a 3 devis : Ecoba, Oliversgroup, Stroiu et les étudie.

La copropriété décide de travailler avec la firme Ecoba mais demande : deux avaloirs complémentaires, il n'y a pas de profil de rives (ou comment est fait). Monsieur Baekelman a mandat pour accepter l'offre modifiée.
Rendez vous sera pris avec la firme Ecoba avant le 1er juillet 2025.
La copropriété financera ces travaux par le fonds de réserve Erable.

b. *Mise en conformité ascenseurs (information sur le matériel repos 49 et MEC Chaltin 68) + travaux divers (ferme-portes…).*

L'ascenseur Repos 49 a été mis en conformité (pas modernisé) et le matériel commence à être vieillissant (même s'il est encore opérationnel). Ceci n'est qu'une information de la part du syndic. Le syndic suggère de préfinancer pour des travaux.

L'ascenseur Chaltin 68 doit être mis en conformité. Le syndic présente deux offres : celle de Otis, et celle de City Elevators. [redacted] demande analyse de risque de Vinçotte

La copropriété décide

- *De rompre le contrat avec Otis au 31/12/2025 (donner le renom au mois de septembre) pour le Chaltin 68*
- *Contracter avec City Elevator à partir du 1er janvier 2025 pour le Chaltin 68*
- *De demander à City Elevator de faire le remplacement de l'amortisseur ferme-porte au 1er étage.*

Attention, ceci est valable pour le Chaltin 68, le repos 49 décide de conserver Otis pour son ascenseur.

Ce point sera financé par le fonds de réserve.

c. *Remplacement des compteurs eau*

Le syndic informe la nécessité de remplacer avant 2027 les compteurs d'eau. La copropriété a reçu les offres de Techem (pour les deux immeubles) et les accepte (pour travaux en 2026)

d. *Prise en charge par la copropriété des travaux* [redacted]

[redacted] *demande que la copropriété prenne en charge les travaux de réparation de son mur suite à des infiltrations provenant des terres voisines, transmis en son temps à GGG qui n'aurait jamais donné suite. Le montant du devis de Bati-Rob est de 1.325 euro TTC et est sous-franchise.*

La copropriété accepte d'être imputée de 1325 euro et de le rembourser à [redacted] *(au 2025T2)*

e. *Petits travaux divers - divers électricité*

[redacted] *a changé les ampoules, et les détecteurs.*
Il faudra envoyer un électricien (celui de [redacted] *pour dépanner repos 49.*
Les dalles au Chaltin 68 ont été remises – et une dalle dans la descente garages. Il va nettoyer le 'pas-de-loup'
La société Curnet est mandatée pour un nettoyage des égouts au Chaltin 68.

5. Evaluation des contrats de fournitures régulières

a. *Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat*

Le syndic informe des prestataires actuels:

Nettoyage : Monsieur Marc
Relevé compteurs : Techem
Ascenseur : Otis (Repos 49) et City Elevator (Chaltin 68 à partir du 1er janvier 2026).
Contrôle ascenseur : Vincotte
Téléphonie ascenseur : Proximus
Assurance incendie: Vivium (via le courtier Meuwèse et Gulbis)
Assurance protection juridique : Arag (via le courtier Meuwèse et Gulbis)

Electricité : Engie

La copropriété demande un appel d'offre pour le nettoyage.

6. Conseil de copropriété

a. Décharge au Conseil de copropriété

Nihil

b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct

i. Présentation des candidats

- *Vote et nomination distinctes des membres*

La copropriété décide de ne pas constituer de conseil de copropriété.

7. Mandat du syndic

a. Décharge à Berkovic syndic pour la période entre le 01/07/2024 et le 31/12/2024

La copropriété décide de décharger le syndic Berkovic de sa mission jusqu'au 31/12/2024.

b. Élection : Renouvellement du mandat du syndic Berkovic

Le syndic Berkovic est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Divers : il est rappelé qu'il est interdit de charger ses batteries (vélos/ autres) dans les parties communes.

[redacted] doit prevenir son locataire

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45

Laurent Berkovic, IPI 512.580

syndic /Secrétaire de séance

[redacted]

Président de séance

[redacted]

Les propriétaires présents en fin de séance.

[redacted]