

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 26-04-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Nymphéas » se sont réunis en assemblée générale, le 26-04-2025, « dans les bureaux du syndic », Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 18
Voix : 10000
Cop. présents : 12
Voix présentes : 6948

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (3.87. § 5)

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur [REDACTED] en qualité de président de séance.

2. Désignation du secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Le Syndic est désigné en tant que secrétaire.

3. Comptes

3.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2024. Le rapport du vérificateur est exposé en séance.

3.b. Approbation du bilan

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Approbation du bilan au 31/12/2024.

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de donner au syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2024.

3.d. Décharge au Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de donner au vérificateur aux comptes le quitus pour sa mission de contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix

Madame [REDACTED] est félicitée chaleureusement par l'Assemblée Générale pour son rôle en tant que membre du Conseil de copropriété.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de donner au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle du syndic.

4. Echancier des contrats

4.a. Energies

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés confirme son accord sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic sur le gaz et l'électricité et donne mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété. Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie. Suite aux négociations, il a été décidé de modifier le fournisseur du contrat cadre et de désigner ENGIE en raison d'une tarification plus intéressante. Vu le marché actuel, les contrats restent à tarifs variables. Le document d'appel d'offres est disponible sur simple demande auprès du Syndic.

5. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (article 3.91), qui donnera à l'AGO lecture de son rapport - Appel à candidature

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Madame [REDACTED] en qualité de commissaires aux comptes pour le prochain exercice.

6. Renouvellement des membres du conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix

Il est rappelé que le Conseil de copropriété travaille pour le bien commun, dans l'intérêt de la copropriété.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Madame [REDACTED], Madame [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED].

7. Mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de renouveler le mandat de la SRL Paul Urbain Gestion Immobilière, sise avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8. Information sur les litiges en cours entre la copropriété et Mme Bergiers

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Malgré les différentes démarches à l'amiable tentées avec le curateur de la succession vacante, Maître Van Den Broeck, il n'y a pas eu d'avancée significative pour la résolution du dossier. La dette commençant à être prescrite, le Conseil de copropriété a décidé via le Syndic de mandater Maître Karlsson avec mission de lancer une citation afin d'interrompre toutes prescriptions et faire renvoyer le dossier au rôle en attendant une résolution de l'AGO pour la suite à donner. Depuis lors, le Syndic a reçu une demande pour les documents selon l'article 3.94 du code civil pour la vente publique des biens de la [REDACTED]. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de donner mandat au CDC et au syndic d'examiner et de prendre les mesures qui s'imposent y compris par voie légale pour protéger les intérêts de la copropriété.

9. Renouvellement du permis d'environnement

Majorité : 50% + 1 Voix

Dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement pour l'exploitation des garages et des chaudières, le Syndic a pu finaliser les différents travaux à réaliser ainsi que les documents à compiler. Sur base des constatations faites, il a été recommandé d'améliorer l'isolation des tuyaux de chauffage en chaufferie. Le chauffagiste Caloritec a remis une offre pour un montant de 2.931, -€ HTVA afin de faire le nécessaire. Il est également nécessaire de mettre en conformité la ventilation basse.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, donnent accord sur les travaux d'isolation d'un montant de 2.931, -€ HTVA et donne mandat au Conseil de copropriété pour passer la commande. Les frais seront financés par le fonds de réserve. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés demande au Syndic d'insister auprès de Caloritec afin d'obtenir la résolution des problèmes des chaudières actuels, qui devront être résolus dans les 1 mois. Il leur sera demandé de faire intervenir au besoin un technicien Buderus.

10. Installation de la fibre optique

Pas de vote

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, le Conseil de copropriété et le Syndic ont reçu le dossier d'implémentation du passage des câbles et ont analysé le dossier ainsi que rencontré le responsable de chez Proximus. Les travaux ont été acceptés, mais Proximus n'a pas encore communiqué de planning. Après installation, les occupants désireux de se raccorder seront invités à contacter directement Proximus.

11. Problème de fuites à plusieurs étages au niveau des hall d'entrée

Majorité : 2/3

Suite à la détection d'humidité à plusieurs étages et au passage de la société de recherche de fuite Flowcus, il a été constaté que le circuit chauffage avait plusieurs faiblesses au niveau des liaisons entre la colonne principale (verticale) et les raccords des différents appartements. Les travaux à réaliser sont complexes car nécessitent d'enlever des armoires/vestiaires dans plusieurs appartements et d'ouvrir le sol, jusqu'à retrouver une tuyauterie saine. Il est en conséquence compliqué de forfaitiser cette intervention qui devra avoir lieu en dehors de la période de chauffe.

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, donnent accord sur les travaux. Les frais seront financés par le fonds de réserve. Il sera demandé à la société Flowcus de revenir et de vérifier chaque étage à ce niveau.

12. Fixation du plafond maximum en dessous duquel le conseil de copropriété peut passer commande sans l'accord de l'assemblée générale.

Majorité : 2/3

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide de fixer le plafond à hauteur de 3.000, -€ HTVA.

13. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

13. a. Le fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 30.000, -€. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

13. b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture du 31/12/2024 s'élève à 55.770,84 €. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 3.600, -€.

14. Approbation du budget prévisionnel des charges courants du nouvel exercice

Majorité : 50% + 1 Voix

Décision

Approbation du budget prévisionnel des charges fixé à 80.000.-€ pour le nouvel exercice.

14. Approbation du budget prévisionnel des charges courants du nouvel exercice

- Le problème de fuite chez Monsieur Piha sera investigué.
- Le Syndic vérifiera si les travaux de terrasses réalisés par l'entreprise ECOBA ont moins de 10ans, Monsieur Trang ayant constaté des boursofflures au niveau de son ciel de terrasse.
- Il sera demandé de vérifier le contacteur à clé de la porte de garage qui ne fonctionne plus depuis le remplacement de la porte de garage.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h45.

Fait à AUDERGHEM, le 26 avril 2025. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance



