

Uccle, le 26-11-2024

## **Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 novembre 2024**

### **1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et du Secrétaire de l'assemblée**

|                             |     |        |         |      |
|-----------------------------|-----|--------|---------|------|
| Copropriétaires présents    | 11  | sur 27 | 40,74%  | 460  |
| Copropriétaires représentés | 3   | sur 27 | 11,11%  | 159  |
| Copropriétaires absents     | 13  | sur 27 | 48,15%  | 381  |
| Totaux                      | 27  | sur 27 | 100,00% | 1000 |
| AG valide en participants   | 14  |        | 51,85%  |      |
| AG valide en quotités       | 619 |        | 61,90%  |      |

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

|                                                               |                |     |         |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 1. Nomination du président de séance: Monsieur VERHEYLEWEGHEN | Pour           | 619 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                               | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                               | Voix exprimées | 619 | -       |                            |
|                                                               | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                               | Absent         | 381 | -       |                            |

, pour le syndic IGS, est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

### **2. Rapport du conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété s'est réuni le 26 juillet 2024. Le rapport a été envoyé par mail.

### **3. Comptes du 01-10-2023 au 30-09-2024 :**

#### **3.1. Rapport du commissaire aux comptes**

Monsieur JULLIEN, Expert-comptable, et commissaire aux comptes de la copropriété, a vérifié toutes les pièces comptables, de l'exercice écoulé, mises à sa disposition. Ceci concerne donc tant les factures que les extraits de comptes bancaires, et le bilan de la copropriété.

Monsieur JULLIEN confirme à l'assemblée que la comptabilité de la copropriété est conforme

Le rapport est annexé au PV.

### 3.2. Approbation des comptes du 01-10-2023 au 30-09-2024 et de leurs répartitions

|                                                                                   |                |     |         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 3.2. Approbation des comptes du 01-10-2023 au 30-09-2024 et de leurs répartitions | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                   | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                   | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                   | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                                   | Absent         | 376 | -       |                            |

### 3.3. Approbation du bilan au 30-09-2024

|                                         |                |     |         |                            |
|-----------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 3.3. Approbation du bilan au 30-09-2024 | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                         | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                         | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                         | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                         | Absent         | 376 | -       |                            |

## 4. Décharges pour la période du 01-10-2023 au 30-09-2024 :

### 4.1. au conseil de copropriété

Monsieur \_\_\_\_\_ ayant décidé de démissionner du Conseil de copropriété après la dernière assemblée, il ne restait que 2 propriétaires dans ce conseil

|                                          |                |     |         |                            |
|------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 4.1. Décharges au conseil de copropriété | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                          | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                          | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                          | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                          | Absent         | 376 | -       |                            |

### 4.2. au commissaire aux comptes

|                                          |                |     |         |                            |
|------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 4.2. Décharge au commissaire aux comptes | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                          | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                          | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                          | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                          | Absent         | 376 | -       |                            |

#### 4.3. au syndic

|                         |                |     |         |                            |
|-------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 4.3. Décharge au syndic | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                         | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                         | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                         | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                         | Absent         | 376 | -       |                            |

#### 5. Travaux à réaliser :

##### 5.1. Travaux de rénovation et d'isolation de la toiture – primes RENOLUTION

Les travaux de rénovation de la toiture ont débuté le lundi 20 novembre 2023 et réceptionnés le 15 février 2024.

Les documents pour la demande de prime Renolution ont été envoyé via le site RENOLUTION. Le dossier est en cours de traitement depuis le 12 aout 2024.

L'ensemble des copropriétaires atteste avoir pris connaissance et accepte les obligations qui découlent de la demande de prime telles que reprises au chapitre VI, Art. 17 & 21 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat du 31 mars 2022.

|                                                                                                                                                                                                                           |                |     |         |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 5.1. Mandat à donner au syndic IGS pour l'introduction de la demande des primes RENOLUTION suite aux travaux de rénovation et d'isolation de la toiture réalisés par la société ANTONIOU auprès de l'organisme RENOLUTION | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                                                                                                           | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                                                                           | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                                                           | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                                                           | Absent         | 376 | -       |                            |

|                                                                                                                                     |                |     |         |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 5.1. Versement de la prime par RENOLUTION sur le compte en banque de la copropriété à savoir le compte GKCCBEBB BE04 0680 4877 2031 | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                     | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                     | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                                                                     | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                                                                                     | Absent         | 376 | -       |                            |

L'assemblée générale acte l'accord de tous les copropriétaires sur la demande de primes, les obligations qui en découlent et le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime.

Le montant de la prime sera affecté au Fonds de Réserve

**5.2. Assainissement du sol suite à pollution liée à la fuite de la citerne à mazout : information sur le dossier géré par PROMAZ**

Comme indiqué lors de la dernière assemblée, une demande d'intervention a été faite via le Fonds PROMAZ afin que le dossier soit complètement géré en direct par ce service (y compris le financement des travaux).

Aucun planning n'est connu actuellement mais nous informerons les propriétaires quand nous aurons des informations. Il est possible que les travaux ne soient réalisés que dans plusieurs années car il n'y a pas d'urgence selon les rapports des experts.

Dans le cadre d'une vente, Madame Afilal du Fonds Promaz indiquait que « l'ACP Résidence du Globe verra à sa charge une contribution financière pour les frais de gestion (voir notre site) prévue par le législateur (disons pour rester très, très large +/-2.000€).

*L'ACP n'aura, pas à sa charge, la franchise relative à une conversion du mode chauffage. »*

**5.3. Travaux terrasse-toit garage : décision à prendre concernant la réception des travaux**

Ce dossier est géré par l'architecte HENRY.

Lors de la dernière assemblée, l'assemblée avait souhaité postposer la réception du chantier.

La dernière facture de l'entrepreneur Asphaltage et Etanchéité est actuellement bloquée. Nous devons encore un montant de 18.821€ htva -> 19.950,26€ ttc

La mise en peinture de la trappe a été réalisée.

|                                                                                   |                |     |         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 5.3. Travaux terrasse-toit garage :<br>approbation de la réception des<br>travaux | Pour           | 540 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                   | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                   | Voix exprimées | 540 | -       |                            |
|                                                                                   | Abstention     | 84  | -       |                            |
|                                                                                   | Absent         | 376 | -       |                            |
| ABSTENTION                                                                        |                |     |         |                            |

**5.4. Infiltrations au niveau du mur donnant sur le voisin du n°24 : dossier confié à l'architecte Laurent COTTENIER – information**

La mission a été confiée à l'architecte Laurent COTTENIER pour déterminer la cause et proposer des solutions.

Il est présent et explique ses premières constatations

L'assemblée souhaite vérifier la mitoyenneté

## 5.5. Rénovation des bandeaux, rebords et garde-corps des terrasses arrière :

### 5.5.1. Présentation de l'étude par l'architecte Laurent COTTENIER

La mission a été confiée à l'architecte Laurent COTTENIER.

Une étude de stabilité avec sondage a été réalisé comme décidé lors de la dernière assemblée. Le résultat de l'étude est plutôt positif par rapport aux craintes exprimées précédemment.

Il est présent afin de présenter l'étude et les budgets afin que l'assemblée puisse décider de la poursuite de la mission. Le dossier présenté est annexé au PV

### 5.5.2. Approbation de la poursuite de la mission

Au vu des autres travaux à réaliser et d'une éventuelle étude d'isolation des façades (voir point 12.6.), l'assemblée préfère postposer d'au moins un an la poursuite de la mission (dossier d'appel d'offres) afin de présenter des offres lors d'une assemblée qui validerait un dossier de rénovation plus conséquent avec un éventuel financement par emprunt.

Les honoraires se calculent à concurrence de 5% du montant des travaux

|                                                                              |                |     |        |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|--------|----------------------------|
| 5.5.2. Approbation de la poursuite de la mission - dossier d'appel d'offres: | Pour           | 124 | 19,87% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                              | Contre         | 500 | 80,13% | La résolution est rejetée  |
|                                                                              | Voix exprimées | 624 | -      |                            |
|                                                                              | Abstention     | 0   | -      |                            |
|                                                                              | Absent         | 376 | -      |                            |
| POUR                                                                         |                |     |        |                            |
| CONTRE                                                                       |                |     |        |                            |

## 5.6. Travaux de rénovation des terrasses-toit avant des appartements du 4ème étage suite aux infiltrations dans l'appartement B3, C3,... - dossier confié à l'architecte Laurent COTTENIER:

### 5.6.1. Présentation des offres par l'architecte Laurent COTTENIER

Lors de la dernière assemblée, les travaux de rénovation complet sans continuer à faire des réparations avaient été accepté à une majorité de 75,33%.

L'architecte devait donc continuer sa mission, dossier d'appel d'offres, afin que l'assemblée puisse se prononcer sur le montant exact, le nom de l'entrepreneur, le planning des travaux et le mode de financement.

L'architecte est présent afin de présenter les offres obtenues. Le dossier est annexé au PV.

### 5.6.2. Approbation du devis de l'entrepreneur (principe des travaux déjà votés lors de l'AGO 2023)

Sur base de la présentation des offres, l'assemblée souhaite voter sur base du devis de la société Antoniou pour un montant de 114.091€ htva -> 120.936,46€ ttc

Cette société a déjà donné satisfaction lors des travaux de rénovation de la toiture.

|                                                                                       |                |     |         |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 5.6.2. Approbation du devis de la société Antoniou pour un montant de 120.936,46€ ttc | Pour           | 567 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                       | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                       | Voix exprimées | 567 | -       |                            |
|                                                                                       | Abstention     | 57  | -       |                            |
|                                                                                       | Absent         | 376 | -       |                            |
| ABSTENTION                                                                            |                |     |         |                            |

Il est également proposé de poursuivre la mission de l'architecte (contrôle de l'exécution des travaux).

Les honoraires se calculent à concurrence de 5% (+ tva de 21%) du montant des travaux htva. Le cout de cette mission est donc de 6.902,51€ ttc et payé par les charges courantes.

|                                                                                                         |                |     |         |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 5.6.2. Approbation de la poursuite de la mission de l'architecte - contrôle de l'exécution des travaux: | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                         | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                         | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                                         | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                                                         | Absent         | 376 | -       |                            |

### 5.6.3. Financement des travaux

L'assemblée peut décider de soit financer les travaux via un emprunt ou via le Fonds de Réserve via des appels exceptionnels.

Le syndic présente un tableau avec le cout d'un crédit sur 5 ans afin que les propriétaires puissent voter sur base de chiffre précis par rapport au cout d'un emprunt.

|                                                      |                                                     |     |        |                            |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|--------|----------------------------|
| 5.6.3. Financement des travaux                       | A. via le Fonds de Réserve via appels exceptionnels | 483 | 77,40% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                      | B. via un emprunt                                   | 141 | 22,60% | La majorité a été obtenue  |
| A : via le Fonds de Réserve via appels exceptionnels |                                                     |     |        |                            |
| B : via un emprunt                                   |                                                     |     |        |                            |
| ABSTENTION                                           |                                                     |     |        |                            |

L'assemblée ne souhaite donc pas faire de crédit mais utiliser le montant de la prime Renolution des travaux toiture ainsi qu'alimenter le Fonds de Réserve via des appels exceptionnels de Fonds de Réserve pour compléter le montant nécessaire

Il est proposé de débiter les travaux en aout 2025 afin de limiter le montant des appels et de pouvoir les réaliser sur plusieurs trimestres :

- 1er appel de 20.000€ avec le PV de l'AG
- un appel de 20.000€ avec le décompte du 4T2024
- un appel de 20.000€ avec le décompte du 1T2025
- un appel de 20.000€ avec le décompte du 2T2025
- le solde, en fonction du montant réel de la prime, avec le décompte du 3T2025

6. Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir :

L'ensemble des travaux est repris dans l'audit du 04-01-2021 réalisé par l'architecte HENRY.

Les travaux principaux sont listés aux points précédents

7. Approbation du budget du 01-10-2024 au 30-09-2025

Lors de l'AGO 2023, un budget de 70.000 euros avait été approuvé à l'unanimité, les charges réelles pour la période du 01-10-2023 au 30-09-2024 sont de 92.132,67€ (hors alimentation fonds de réserve et remboursement d'emprunt).

Nous proposons d'approuver un budget de 80.000€ car certains frais d'architecte et experts figurent dans le dernier exercice mais ne sont pas des charges régulières.

|                                                               |                |     |         |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 7. Approbation du budget du 01-10-2024 au 30-09-2025: 80.000€ | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                               | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                               | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                               | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                               | Absent         | 376 | -       |                            |

8. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

Au 26-11-2024, il y a 3.284,67€ sur le compte courant et 370,39€ sur le compte épargne.

Le fonds de roulement est de 20.000€

Le fonds de réserve est à 3.233,65€, le fonds de réserve ascenseur de 0€ et le fonds de réserve chauffage de 0€

Il est reste encore 14.948,81€ du Fonds de réserve travaux (Travaux terrasse-toit garage)

Il est proposé de limiter l'alimentation du Fonds de Réserve aux montants indiqués au point 5.6.3

|                                                                                                                |                |     |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 8. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve sur base des appels exceptionnels décidés au point 5.6.3. | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                                                | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                                                                | Absent         | 376 | -       |                            |

Une alimentation régulière et probablement plus faible sera remis au vote lors de la prochaine assemblée de 2025

#### 9. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire engagé par ou contre la copropriété.

#### 10. Evaluation des contrats fournisseurs

##### 10.1. Mandat au conseil de copropriété

Il est proposé d'octroyer un mandat au conseil de copropriété pour négocier les contrats, qui sont échus en cours d'année, et si nécessaire de changer de fournisseur selon les clauses de rupture de contrat signifié dans les conditions générales des fournisseurs

Mandat au Conseil de copropriété pour négocier les contrats qui sont échus en cours d'année:

|                                        |                |     |         |                            |
|----------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 10.1. Mandat au conseil de copropriété | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                        | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                        | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                        | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                        | Absent         | 376 | -       |                            |

#### 11. Nominations :

##### 11.1. du conseil de copropriété

Election de Monsieur

comme membre du Conseil de copropriété :

|                                                                                  |                |     |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 11.1. Election de Monsieur VERHEYLEWEGHEN comme membre du Conseil de copropriété | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                  | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                  | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                  | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                                  | Absent         | 376 | -       |                            |

Election de Monsieur : comme membre du Conseil de copropriété :

|                                                                                  |                |     |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 11.1. Election de Monsieur<br>EECKHOUT comme membre du<br>Conseil de copropriété | Pour           | 540 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                  | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                  | Voix exprimées | 540 | -       |                            |
|                                                                                  | Abstention     | 84  | -       |                            |
|                                                                                  | Absent         | 376 | -       |                            |
| ABSTENTION                                                                       |                |     |         |                            |

11.2. du commissaire aux comptes

Renouvellement du mandat de la S.R.L. FIDUCIAIRE DANIEL JULLIEN :

|                                                                       |                |     |         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 11.2. Renouvellement du mandat de la S.R.L. FIDUCIAIRE DANIEL JULLIEN | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                       | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                       | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                       | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                       | Absent         | 376 | -       |                            |

11.3. du syndic

Renouvellement du mandat du syndic IGS jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2025 :

|                                                                                            |                |     |         |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 11.3. Renouvellement du mandat du syndic IGS jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2025 | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                            | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                            | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                            | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                                            | Absent         | 376 | -       |                            |

12. Points demandés par des copropriétaires (art 3.87, § 3) :

12.1. Franchise assurance : mandat annuel à donner au CC dans le cadre de l'assurance globale habitation art 61.

Mandat annuel à donner au CC dans le cadre de l'assurance globale habitation (art 61) :

|                                                                                             |                |     |         |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 12.1. Mandat annuel à donner au CC dans le cadre de l'assurance globale habitation (art 61) | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                             | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                             | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                                             | Abstention     | 0   | -       |                            |

|  |        |     |   |  |
|--|--------|-----|---|--|
|  | Absent | 376 | - |  |
|--|--------|-----|---|--|

12.2. Clé de la boîte aux lettres de l'ACP : donner mandat à un copropriétaire en application de l'article 4g) des statuts et article 19 du ROI > n°22 bte 12 (boîte aux lettres de l'ACP résidence du Globe)

Mandat à Monsieur

|                                                                |                |     |         |                            |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|----------------------------|
| 12.2. Clé de la boîte aux lettres de l'ACP - Mandat à Monsieur | Pour           | 624 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                | Contre         | 0   | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                | Voix exprimées | 624 | -       |                            |
|                                                                | Abstention     | 0   | -       |                            |
|                                                                | Absent         | 376 | -       |                            |

La clé est remise en séance

12.3. Syndicat National des propriétaires : renouvellement cotisations membre en 2023 «Journal « Le Cri » par mail aux copropriétaires et 1 exemplaire papier (à faire circuler aux copropriétaires qui le demandent)

Renouvellement cotisations membre :

|                                           |                |     |        |                            |
|-------------------------------------------|----------------|-----|--------|----------------------------|
| 12.3. Renouvellement cotisations membre : | Pour           | 411 | 79,34% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                           | Contre         | 107 | 20,66% | La résolution est acceptée |
|                                           | Voix exprimées | 518 | -      |                            |
|                                           | Abstention     | 106 | -      |                            |
|                                           | Absent         | 376 | -      |                            |
| CONTRE                                    |                |     |        |                            |
| ABSTENTION                                |                |     |        |                            |

Le syndic vérifiera la liste des mails auprès du SNPC afin que tous les propriétaires reçoivent le CRI.

L'adresse postale doit être modifiée, il est demandé de ne plus déposer le journal à l'adresse de Monsieur mais à celle de Madame

12.4. Demande de : renouvellement des garnitures dans le hall d'entrée

Monsieur propose de rajeunir un peu les 2 halls d'entrée pour un petit budget de quelques centaines d'Euro qu'il avancera et que la copropriété lui remboursera.

|                                                                                                |                |     |        |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|--------|----------------------------|
| 12.4. Demande de Monsieur<br>EECKHOUT : renouvellement des<br>garnitures dans le hall d'entrée | Pour           | 470 | 82,60% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                | Contre         | 99  | 17,40% | La résolution est acceptée |
|                                                                                                | Voix exprimées | 569 | -      |                            |
|                                                                                                | Abstention     | 55  | -      |                            |
|                                                                                                | Absent         | 376 | -      |                            |
| CONTRE                                                                                         |                |     |        |                            |
| ABSTENTION                                                                                     |                |     |        |                            |

#### 12.5. Demande de Monsieur SINGH : problématique des bouchons à répétition dans la SDB

La recherche est prévue pour le 6 décembre 2024.

Les conclusions du rapport de BMC permettront de définir la cause et donc les responsabilités.

Une ouverture dans l'appartement sera peut-être nécessaire afin de réparer / remplacer une section de décharge. Ce dossier sera traité comme les autres dossiers « sinistres »

#### 12.6. Demande de Madame : proposition d'isoler la façade de l'immeuble. Je considère que cette mesure est nécessaire pour améliorer le confort thermique de tous les résidents et pour prévenir la détérioration future des logements à cause de l'humidité et des moisissures.

Madame . informe la copropriété de l'humidité présente dans son appartement.

Elle subit également le froid. D'autres propriétaires subissent les mêmes nuisances.

Afin de vérifier les causes et de proposer des solutions comme une isolation des façades, il est proposé de mandater l'architecte Laurent COTTENIER pour réaliser une étude et présenter un dossier lors de la prochaine assemblée.

Ce dossier pourrait être regroupé avec le dossier de rénovation des bandeaux, rebords et garde-corps des terrasses arrière (point 5.5.).

|                                                                                                                                                                                                       |                |     |        |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|--------|----------------------------|
| 12.6. Demande de Madame ANTONIAC : proposition de réalisation d'une étude de faisabilité technique et financière pour l'isolation des façades afin de solutionner l'humidité sur les murs et le froid | Pour           | 483 | 85,19% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                                                                                       | Contre         | 84  | 14,81% | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                                                       | Voix exprimées | 567 | -      |                            |
|                                                                                                                                                                                                       | Abstention     | 57  | -      |                            |
|                                                                                                                                                                                                       | Absent         | 376 | -      |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                                                                |                |     |        |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                                                            |                |     |        |                            |

12.7. Demande de Madame : Si l'isolation de la façade ne fait pas partie des priorités futures de l'immeuble, je souhaite alors demander l'autorisation d'isoler le mur extérieur de la terrasse de la cuisine, avec l'engagement de préserver l'aspect visuel de l'immeuble.

Au vu de la décision au point précédent, ce vote est annulé et pourrait être reproposé en fonction de la décision qui sera prise après la présentation du dossier lors de l'AG de 2025

13. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente :

13.1. Rapport électricité des communs

La réception électrique du garage et du tableau de la chaufferie datent du 04-08-2017.

13.2. Rapport d'analyse de risque des ascenseurs

La dernière analyse de risque des ascenseurs date du 18-05-2021.

Les attestations de régularisation, sur base de cette analyse de risque, ont été obtenues en date du 30 janvier 2023.

La prochaine analyse de risque devra être obtenue avant le 17-05-2036

13.3. Permis d'environnement

Le permis a été obtenu en date du 31-05-2018 et est valable pour une durée de 15 ans.

Hormis pour la dépollution, toutes les autres conditions sont respectées, il n'y a pas d'autres travaux à prévoir pour respecter le P.E.

Par contre, certaines actions (par exemple : contrôle périodique de la chaudière) sont à réalisés pendant ces 15 années.

13.4. Gestion des sols pollués

Vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle en question est actuellement en cours, Bruxelles Environnement a décidé d'inscrire la parcelle 21616\_A\_0174\_X\_023\_00 à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 4.

Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (sous-catégorie 4A).

13.5. Inventaire amiante

Le rapport d'inventaire amiante date du 01-09-2020. Il doit être transmis à toutes les sociétés qui interviennent dans les parties communes. Un contrôle annuel est nécessaire pour vérifier l'état.

13.6. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général.

Le plafond fixé, lors de l'assemblée du 27 novembre 2019, est de 5.000€ comme montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° (actes conservatoires)

13.7. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 3.88, § 1er, 1°, c et art 3.89, § 5, 11°)

Article 3.89, § 5, 11°: le seuil actuel est de 75.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré -> Décision de l'AG du 27 novembre 2019

Article 3.88, § 1er, 1°, c: la fourchette fixée, lors de l'assemblée du 27 novembre 2019, est de 2.500 à 74.999€ à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire pour les marchés et contrats, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° (actes conservatoires))

13.8. Hébergements touristiques

Depuis le 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit obtenir, avant de commencer son exploitation et lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Actuellement, aucun propriétaire n'a demandé l'autorisation pour ce type d'activité

Le R.O.I. de l'immeuble l'interdit également

13.9. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire / Date de la prochaine AGO

2<sup>ème</sup> quinzaine de novembre

14. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

**Article 3.87 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.



**ACP Résidence du Globe**

Rue Jean-Baptiste Labarre, 20-22

1180 – Uccle

**RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES**

Je soussigné Daniel JULLIEN, expert-comptable, avoir procédé ce jour à la vérification des comptes de l'ACP Résidence du Globe et ce pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Je tiens à vous signaler avoir reçu ce vendredi 22/11/2024 les informations du syndic pour la vérification des comptes.

A l'analyse des documents transmis à savoir les facturiers d'achats, les extraits bancaires et les historiques des comptes généraux, clients et fournisseurs je n'ai observé aucune erreur.

Je joins à la présente mes commentaires sur les postes du bilan.

Sur base de ces vérifications, je constate que les comptes reflètent la réalité et sont exacts.

J'invite l'AG à approuver ces comptes au 30/09/2024

Fait à Bruxelles, le 25 novembre 2024

Daniel JULLIEN  
Expert-comptable

ACP GLOBE

Rue J-B Labarre, 20-22

1180 – Bruxelles

**Contrôle de la situation comptable entre le 1/10/2023 et le 30/09/24**

**ACTIF**

Vérification des soldes bancaires

Belfius BE04 0680 4877 2031 - solde de 2,59 € correct

Belfius BE65 0880 4877 2096 - solde de 2.166,19 € correct

4100 – Acompte de fonds de réserve -  
2.905,82 €

4101 – Acompte de fonds de roulement appelé - 25.952,34 € correspond au détail du  
compte ventilé par copropriétaires (30)

Peu de commentaires sur la balance âgée des propriétaires, les soldes débiteurs correspondent aux dernières factures émises pour le Q3 2024. Mais il subsiste des comptes créditeurs pour un montant de 2.281,21 €.

Nous avons aussi 5 postes sinistres qui reprennent des factures de 2021-2022 et 2023 et les comptes 499504 et 499505 reprennent des sinistres de 2021.

4240 – emprunt travaux – correspond au tableau d’amortissement. Soit 43.468,83 €.

**PASSIF**

1600 - Fonds de réserve – le compte a été débité des factures de Antoniou pour un montant de 82.300,60 € et d’arrondis de 0.11 € et crédité de 4.000 € appel de fonds de réserve.

1603 – fonds de réserve travaux – le compte est créditeur de 14.948,81 € pour des travaux de curage et détartrage.

Subsiste un solde créditeur pour des anciens propriétaires pour un montant de 1.312,28 € et ce déjà depuis un certain temps. Quid ?

La balance des comptes fournisseurs est correcte pour un montant de 2.780,23 €, mais le délai de paiement n'est pas respecté pour l'un d'eux (factures de janvier 2024 ouverte - OKDO)

Le poste anciens fournisseurs devraient être pris en profit, s'il n'existe aucune lettre de rappel ou contestation, montant de 8,46 €.

*allier  
naire*

*sf*