

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2024

ACP LA PALMERAIE

N° d'entreprise : 851.081.562

Boulevard Louis Mettwie, 67

1080 BRUXELLES

L'an 2024, le 27 mai, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "La Palmeraie" se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire au « Bowling Bowlmaster » sis Rue Auguste Van Zande 45 à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic par courrier en date du 08 mai 2024.

La séance est ouverte à 18h30 heures. Monsieur Thomas WILLEMS, gérant VICTOR H. Partners, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 58 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 107 forment 5478/10.000èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1. Nomination du président de séance

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de présidente de séance Mme Debeys.

2. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2023

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Le commissaire aux comptes, Mr Gligoroski, déclare avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle par sondages. Il atteste que les comptes présentés sont conformes à la réalité.

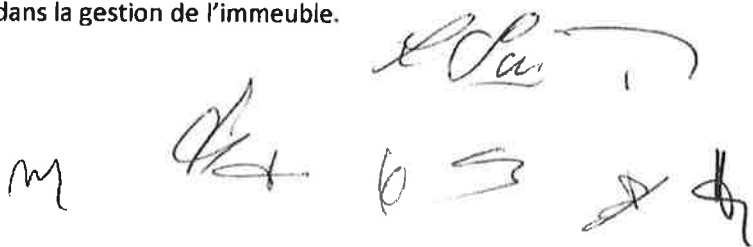
A l'unanimité, l'assemblée générale approuve, sous réserve du rapport d'un expert indépendant, les comptes de l'exercice clôturés au 31.12.2023. L'expert indépendant sera désigné par le conseil de copropriété.

3. Décharges à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

4. Nominations statutaires**4.1. Nomination du conseil de copropriété**

Me Debeys présente sa démission. Sa mauvaise vue ne lui permet pas de continuer sa mission de Présidente du conseil de copropriété. A l'unanimité l'AG remercie Mme Debeys pour son engagement sans limites dans la gestion de l'immeuble.



A l'unanimité, l'assemblée générale désigne, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

Présidente : Mme DEBOUVERIE

Assesseur : Monsieur GLIGOROSKI

Assesseur : Mme EL BARNOUSSI

Assesseur : M. BELIE

Assesseur : Mme PETIT

Responsable caméras : Madame BREULS DE TIECKEN

4.2. Nomination du commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme l'expert externe en tant que vérificateur aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le commissaire aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine assemblée générale à laquelle ils feront rapport. Le syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

5. Budget

5.1. Appel de provisions

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel.

A l'unanimité l'AG décide d'appeler 75.000€ de provisions par trimestre.

5.2. Fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve à 25.000 € par trimestre. Actuellement le fonds de réserve est de 710.000€.

6. Evaluation des contrats en cours

Ascenseur : De Lift

Caméras : Greenlight

Nettoyage : Clean&Co

Sécurité incendie : Sicali

Poubelles : Bruxelles Propreté

A l'unanimité l'AG entérine les contrats en cours.

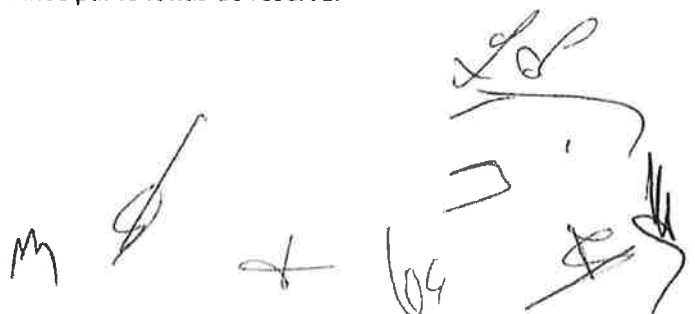
7. Sécurité incendie

7.1 Mise en place de bras pneumatique sur les portes palières

Le prix est de +/- 250€/porte. A l'unanimité l'AG approuve cette mesure. Financé par le fonds de réserve.

7.2 Extincteur à tous les étages

Le prix pour un extincteur mousse 6L est de +/- 65€/pièces. A l'unanimité l'AG approuve le placement d'extincteurs à tous les étages. Financé par le fonds de réserve.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'M', followed by a stylized signature, then a signature that looks like 'J', and finally a large, complex signature on the right side that includes the number '604' and other markings.

7.3 Obligation à partir du 01/01/2025 de placer des détecteurs dans tous les logements

Le syndic rappelle aux propriétaires l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements, cette installation étant à leur charge privative. Mme Breuls se tient à la disposition pour les propriétaires pour fournir plus d'information.

8. Rappel règlement d'ordre intérieur

Entretien des terrasses : Il incombe aux propriétaires de bien entretenir leurs terrasses et de veiller à ce que le sterput soit dégagé afin de permettre à l'eau de s'évacuer correctement et ainsi éviter une partie des infiltrations.

Mégots : Il est interdit de jeter des mégots de cigarette par les fenêtres ou sur les parties communes. Récemment, un incendie a été causé sur une terrasse par un mégot jeté négligemment des étages supérieurs.

Travaux privatifs : Les parties communes doivent être respectées et nettoyées. Les travaux lourds ou gros travaux doivent être signalés au syndic avant leur commencement.

Tri : Le tri des déchets doit être respecté selon les règles en vigueur dans la commune. Bruxelles Propreté nous a menacé de cesser de ramasser les conteneurs si le tri n'était pas respecté. Un service de ramassage des ordures privé coûte extrêmement cher.

Emménagement/Déménagement : Les emménagements et déménagements doivent être annoncés au syndic à l'avance pour organiser la logistique et minimiser les nuisances pour les autres résidents. L'utilisation exclusive de l'ascenseur de droite avec protection est autorisée.

8.2 Modification du ROI point 9 : pénalité pour dépôt clandestin

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve la modification du point 9 du ROI. En cas de dépôt clandestin, une pénalité de 50€ ainsi que les éventuels coûts liés à l'enlèvement du dépôt seront réclamés au responsable.

8.3 Approbation de l'avenant au ROI

A l'unanimité l'assemblée générale approuve l'avenant au ROI.

9. Travaux

9.1 Réfections des terrasses

A l'unanimité l'AG approuve l'étude des façades en collaboration avec les immeubles du 69 et le 71.

9.2 Remplacement de la totalité des tuyaux de décharge

Le remplacement complet d'une colonne de décharge est estimé à 100 000 €.

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de remplacer la colonne cuisines M.

9.3 Remplacement des carreaux en verre cassés sur la façade

Le remplacement des carreaux cassés se fait depuis de nombreuses années. Le syndic est chargé de faire remplacer les carreaux cassés.

9.4 Réfection façade côté pharmacie

À l'unanimité, l'assemblée générale décide d'engager des cordistes pour voir si y a des morceaux qui menacent de tomber.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'M' on the left and several other stylized signatures on the right.

9.6 Ajout de caméras dans les caves et uniformisation de l'installation caméra (budget 7000 euro)

A l'unanimité l'assemblée générale approuve l'installation d'une caméra à l'extérieur côté Boulevard Mettwie et dans les caves.

A l'unanimité l'AG approuve l'uniformisation de l'installation camera.

9.7 Remplacement des roulettes pouvant bloquer les portes d'ascenseur

A l'unanimité l'AG approuve le remplacement des roulettes sur 2 portes au -1 et 2 au rez.

9.8 Remplacement des châssis dans les parties communes

L'AG mandate le conseil de copropriété pour approuver les devis de remplacement des châssis défectueux dans les parties communes.

10. Mandat à un huissier en cas de non-paiement des charges

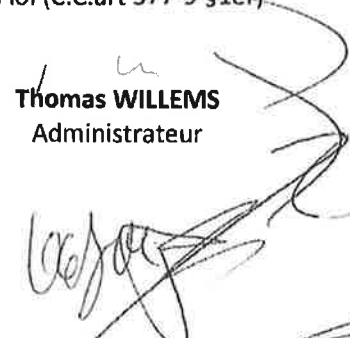
Le conseil rencontrera l'avocate Mélis pour examiner les dossiers en cours des mauvais payeurs.

11. Réponses aux questions écrites envoyées minimum 5 jours avant l'AG

Néant.

Le syndic se charge de demander à M. Deplasse un rapport sur les chaudières privatives.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h. Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)


Thomas WILLEMS
Administrateur









