

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE 2025

ACP LA PALMERAIE

N° d'entreprise : 851.081.562

Boulevard Louis Mettwie, 67
1080 BRUXELLES

L'an 2025, le 25 mars, 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 10 mars 2025.

La séance est ouverte à 18 heures. Monsieur Thomas WILLEMS, administrateur de 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 55 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 107 forment 5272/10.000èmes 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 Debouverie.

2. Rapport conseil de copropriété

A l'unanimité, l'AG approuve le rapport du conseil de copropriété.

3. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2024

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 F. Decastiau, 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 refuse les comptes de l'exercice clôturés au 31.12.2024.



Handwritten signatures of the assembly members, including names like Debouverie, Haddad, Samy, and Bouda Lopez.

- 4. Décharges à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic**
A l'unanimité, l'assemblée générale refuse de donner décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

5. Nominations statutaires

5.1. Nomination du conseil de copropriété

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 : M. BELIE

Responsable caméras : Madame BREULS DE TIECKEN

5.2. Nomination du commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme Mr F. Decastiau en tant que vérificateur aux comptes extérieur.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le commissaire aux comptes qui fera part de ses 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.

6. Budget

6.1. Appel de provisions

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

A ce jour le montant des appels de provision est de 75.000€ par trimestre, à l'unanimité, l'AG décide de maintenir ce montant.

6.2. 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 715.000€.

6.3. Paiements mensuels

À partir de cette année, un nouveau système de facturation sera mis en place pour répondre aux demandes des propriétaires et améliorer la gestion des impayés. Une seule facture annuelle, envoyé en début d'exercice, indiquera le montant mensuel à payer. Pour éviter tout retard ou frais supplémentaires, nous recommandons aux propriétaires de mettre en place un ordre de paiement permanent. La procédure de rappel restera applicable.

7. Chauffage - Explication concernant les chaudières privatives.

La société Decubber a réalisé une inspection des chaudières et a transmis un rapport détaillant les pannes constatées par appartement. Certaines d'entre elles étaient privatives ; les propriétaires concernés ont été informés des réparations nécessaires ainsi que des coûts qui leur seront imputés via leurs charges. D'autres pannes relevaient des parties communes. Les devis pour les réparations privatives et communes ont été acceptés.

Enfin, le rapport indique que certaines chaudières sont non conformes et doivent être entièrement remplacées. Cela concerne les appartements 6L, 8O, 13M et 22M. À l'unanimité, l'AG oblige les propriétaires concernés à régulariser la situation en remplaçant leur chaudière à leurs frais et décline toute responsabilité en cas de problème.



Bonika
Lopez



8. Rénovation des terrasses - Rapport de de Geradon. – Assurance entretien terrasse

A l'unanimité l'AG décide de reporter ces travaux à l'AG de 2026.

Il est interdit de laisser de l'eau couler dans les avaloirs des terrasses cuisine.

Le nettoyage des terrasses est une obligation privative des habitants.

Il est préconisé, lors de remplacement des châssis, de bien veiller à ce que le raccord entre le châssis et la terrasse soit réalisé correctement.

M. Belie conseille les propriétaires de souscrire une assurance RC vie privée ou familiale en cas de non-entretien de leur terrasse.

9. Ascenseur – changement de contrat

Le contrat liant la copropriété à Delift peut être annulé au plus tard le 30 juin 2025, afin de respecter la période de résiliation requise. Le conseil demande de donner une nouvelle chance à la société De lift qui a fusionné avec LIFTINC. Les armoires de commande seront remplacés.

À l'unanimité, l'AG mandate le conseil de copropriété pour décider du maintien ou du changement d'ascensoriste.

10. Rénovation de la parlophonie :

À l'unanimité, l'AG accepte un budget de 31.627,52 € TVAC. Ce budget inclut le remplacement de tous les câbles, mais pas des postes parlophones dans les appartements. Si ces postes s'avèrent non compatibles, leur remplacement sera à la charge du propriétaire et devra être effectué ultérieurement. Le conseil est mandaté pour choisir le devis.

11. Décharge - Curage et/ou remplacement

L'année dernière, l'assemblée générale a validé le remplacement de la colonne des cuisines M. Cependant, ce projet n'a pas pu être réalisé en raison de la liquidation du fournisseur. Le conseil de copropriété propose désormais de procéder au curage de cette colonne pour un montant de 11 501 €, les travaux étant assurés par l'entreprise Chauffathermix. Si ce travail provoque trop de fuites la colonne devra être complètement remplacée. A l'unanimité l'AG accepte cette proposition.

12. Sécurité incendie :

11.1 Contrat de maintenance extincteurs.(205,70€/passage)

Suite à la faillite de Sicli, l'AG approuve le changement de prestataire pour la maintenance des extincteurs, qui sera assurée par Secufire au tarif de 205,70 € pour 17 extincteurs. Lors de la dernière AG, l'installation d'extincteurs à tous les étages avait été validée, et devait être financé par le fonds de réserve, mais n'a pas pu être réalisée en raison de la défaillance de Sicli. Les travaux seront donc commandés cette année à Secufire.

11.2 Installation de détecteurs de fumée connectés. (communs) (Qté : 26 – 2.676,50€)

A l'unanimité l'AG mandate le conseil de copropriété pour étudier le projet.

13. Installation de LEDs dans les caves (34.752,10€):

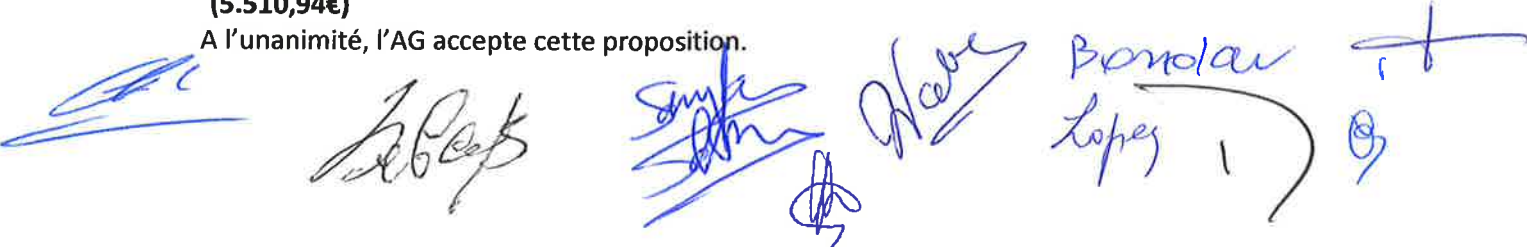
A la majorité l'AG refuse cette proposition.

14. Remplacement des minuteries et détecteurs de mouvements à tous les étages par un seul placé au milieu du plafond avec réglage par télécommande unique. (22.342,68€)

A la majorité des 66% l'AG accepte cette proposition.

15. Placement de 4 projecteurs led avec détecteur de mouvement en façade avant et arrière (5.510,94€)

A l'unanimité, l'AG accepte cette proposition.



16. Rangement armoires électriques et câblages sur les paliers, cage escaliers. (7.186,80€)

A l'unanimité l'AG refuse cette proposition.

17. Rejointoyage des dalles des trottoirs autour du bâtiment (3.127€)

A l'unanimité, l'AG accepte cette proposition.

18. Fixation de l'enveloppe budgétaire du conseil de copropriété (10.000€)

Aujourd'hui l'enveloppe budgétaire est fixée à 5.000€. A l'unanimité, l'AG accepte d'augmenter ce montant à 10.000€.

19. Changement du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) (vivre en copropriété) copie en annexe

A l'unanimité, l'AG accepte ce texte.

20. Nettoyage des parties communes – nouvelle offre Urbangroup (2.618€/mois) (actuellement 2779€ /mois chez Clean and co)

L'AG approuve le changement de prestataire en faveur d'Urbangroup, l'offre étant plus avantageuse financièrement.

L'ensemble des travaux votés ci-dessous seront financés par le fonds de réserve.

21. Rappel

- **Obligation d'installer des détecteurs de fumée dans vos appartements**
- **Interdiction de jeter des textiles dans les conteneurs du local poubelle**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h45. Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)


Thomas WILLEMS
Administrateur

Bondar

Lopez.

Hawec







