

Residentie – Résidence	:	TOWER HOUSE
Adres – Adresse	:	Square du Bastion 2 1050 Bruxelles
Ondernemingsnummer	:	0822.852.780 / 0830.474.111
Betreft – Concerne	:	Algemene vergadering – Assemblée Ordinaire
Datum vergadering – Date de la réunion	:	27/06/2023
Plaats vergadering – Lieu de la réunion	:	Notaire Mourlon Beernaert
Uur vergadering – Heure du réunion	:	14.00 h

1. Signature liste de présence, vérification procurations

De aanwezigheidslijst werd opgesteld en zal bewaard worden in de archieven van de syndicus, samen met de verschillende volmachten. De algemene vergadering is geldig samengesteld om te beslissen over al de punten van de agenda gezien het dubbele quorum

La liste de présence est établie et signée et sera conservée dans les archives de la gérance avec les diverses procurations. L'assemblée peut délibérer valablement vu que le double quorum est atteint.

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd :

Nombre de propriétaires présents et représentés : 24 / 40

Aantal duizendsten aanwezig of vertegenwoordigd :

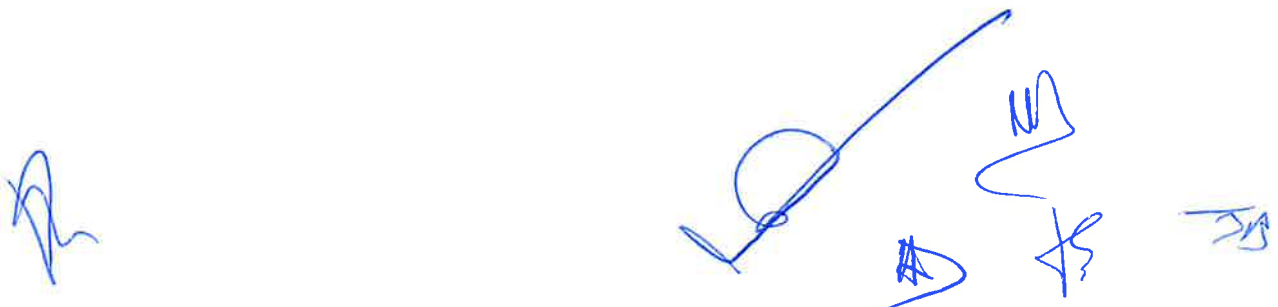
Nombre de quotités présentes et représentées : 73 948 / 100.000

2. Nomination président de l'Assemblée Générale

L'assemblée générale nomme Monsieur Echegut en tant que président de séance à l'unanimité. Monsieur Echegut reprendra le point 12 après le point 15.

3. Nomination secrétaire de l'Assemblée Générale

Madame Moerman est nommée secrétaire à l'unanimité.



4. Rapport du conseil de gérance

M. Moerman parcourt le rapport sur les dispositions et événements de l'exercice écoulé. Le rapport du CDC sera joint au PV de l'AG.

5. Approbation comptabilité 2022 :

- rapport du commissaire aux comptes
- approbation de la comptabilité 2022
- approbation du bilan
- présentation du budget

Mr. Dorni, commissaire aux comptes, a vérifié toutes les pièces comptables. Les comptes sont bien tenus. Les comptes ainsi que le bilan sont approuvés à l'unanimité pour l'année 2022. M. Moerman présente le budget 2023.

6. Rapport d'évaluation aux accords pour des services régulièrement réalisés

Pas de remarque à ce sujet.

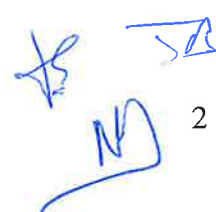
7. Décharge au syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes

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

8. Nomination conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

L'AG accepte à l'unanimité la reconduction du mandat de Mme Mataigne, Mme Tilouche, Mr. Dorni et Mr. Moerman en tant que membres du Conseil de Copropriété. L'AG accepte la reconduction de Monsieur Dorni en tant que commissaire aux comptes. L'assemblée remercie le CDC et le commissaire au compte pour le travail effectué.

9. Prolongation de la nomination du syndic



Le syndic est reconduit à l'unanimité pour une nouvelle année. Comme les années précédentes, il collabore avec Monsieur Moerman.

10. travaux au réseau d'égouttage 4.000,00€ (enlèvement des siphons). Mode de financement

Mr Moerman explique que les siphons aux pieds des colonnes ont du être supprimés car ils occasionnent des refoulements répétitifs. Une dernière intervention doit être effectuée dans le théâtre actuellement inaccessible.

L'AG marque son accord à l'unanimité pour que cette dépense soit prise en compte par le fonds de réserve.

11. Reconduction mensuelle du contrat Total Energie (électricité)

Le contrat Total Energies fixe 3 ans est arrivé à échéance le 30 avril 2023. Les 3 fournisseurs desservant Bxl ont été contactés. Le syndic a décidé de garder Total Energie mais avec un contrat reconduit mensuellement car aucune autre alternative n'est proposée actuellement. Les conditions n'ont pu être négociées. Le coût total au KW/H durant le contrat était à 0,18€/kwh et est passé à 0,35€/kwh. Nous avons donc profité durant la crise de conditions exceptionnelles ! Depuis le top de la crise, nous constatons que les prix diminuent tous les mois. L'AG donne mandat au CDC pour et au syndic de gérer au mieux le contrat d'électricité.

12. Economie d'énergie : remplacement des néons et câbles dans les privatifs. Budget entre 300€ et 400€ / flat. Mode de financement

Dans un souci d'économie d'énergie, M.Moerman propose de modifier dans les flats les néons d'ancienne génération par des néons Led qui consomment 65% d'énergie en moins (situés derrière cache rail salon, dans la salle de bain et dans la cuisine). Egalement, le câblage électrique dans les armatures sera enlevé car, défectueux et dangereux, il pourrait occasionner un court-circuit. Le coût de cet investissement est de 300€/400€ en fonction du flat concerné. C'est une dépense privative. L'investissement est rentabilisé en 3 ans !

L'initiative est appréciée à l'unanimité par l'AG. Le syndic encourage également les propriétaires à changer également les autres ampoules par des leds dans les appartements. Il est demandé aux propriétaires de prendre rapidement contact avec M.Moerman pour regrouper la commande et effectuer les travaux. Monsieur Moerman prendra contact avec les propriétaires absents en AG. Un devis définitif sera communiqué au propriétaire après visite de l'appartement. voir le calcul d'économie d'énergie joint, développé en détail en AG).

13. Economie d'énergie : remplacement des néons et câbles dans les communs Budget 1.285,00€. Mode de financement

Egalement, des économies d'énergie peuvent être réalisées par le remplacement des néons d'ancienne génération par des Led dans les communs. L'investissement s'élève à 1.285€, amorti en un an ! (voir joint le calcul d'économie d'énergie).
Il est décidé à l'unanimité de faire ces travaux qui seront supportés par le fonds de réserve.

14. Mise en conformité de l'installation électrique de la mise à la terre € 3.000,00. Mode de financement

Suite à un contrôle de conformité électrique dans un des flats, le contrôleur a constaté que la terre de l'immeuble n'était plus conforme. Une société spécialisée a réalisé les travaux de conformité en introduisant au 3^{ème} sous-sol dans la trémie d'ascenseur 35 mètres de tiges conductrices. Le coût s'élève à 2.788,86€ + les frais de déplacement de 181,50€ du 2^e contrôle nécessaire dans les flats privatifs 501/403.

Il est décidé à l'unanimité que ces dépenses soient supportées par le fonds de réserve.

15. Pose de compteurs individuels de consommation d'eau froide, chaude, chauffage et électricité

Suite au devis et aux informations obtenues par M. Moerman, une étude a été réalisée (jointe). Elle est parcourue dans ses détails.

Il est décidé à l'unanimité de ne pas placer de compteurs individuels d'eaux, de chauffage et d'électricité, compte tenu des consommations raisonnables constatées.

16. Réajustement des consommations à charge des propriétaires des appareils airco de 210,00 € à 500,00 €

Il y a de nombreuses années, nous avons décidé de taxer les propriétaires qui installent un appareil airco dans leur flat car la consommation est commune et répartie entre tous. Suite à l'augmentation de l'énergie, M. Moerman propose d'adapter le montant de 210€ à 500€. Le calcul est établi sur base d'un appareil de 2.000w tournant 24h/24h pendant un mois aux conditions de 0,35€/kwh.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

17. Etanchéité du local de citerne à mazout. Mode de financement

Lors du dernier contrôle de la citerne, en mai, le contrôleur a fait part qu'une nouvelle étanchéité serait imposée dans la cave citerne à mazout. Nous attendons confirmation du texte de loi qui nous imposerait ces travaux.

Dans le cas où ces travaux devraient être réalisés, ils seraient financés par le fonds de réserve. Un accord unanime est donné.

18. Etat d'avancement des travaux réalisés par le Bastion Tower (extérieur et dans la galerie)

Suite aux travaux d'embellissement du square du Bastion financés exclusivement par Bastion Tower et qui se termineront fin 2023, nous vous faisons part de l'évolution de ces travaux. La première phase consistant à la rénovation du square se terminera fin août, la bouche de Métro reliftée avec ses trottoirs fin novembre et ensuite la rénovation de la galerie coté Bastion pour la fin de l'année. Ces travaux ont fortement perturbé le voisinage. Des contacts ont été pris avec les instances communales et le syndic a fait appel à leurs compétences en matière de salubrité et de sécurité. La porte d'accès à la galerie « renforcée et de qualité » est placée, il reste à définir avec Bastion du système de fermeture le plus approprié. Notre parlophonie sera installée dès que Bastion nous l'autorisera. Malgré ces investissements importants faits par Bastion qui seront au profit de tous, nous regrettons qu'aucune précaution n'ait été prise durant le chantier par Bastion.

19. Budget alloué au gardiennage de la galerie ou autres services. Mode de financement

Malgré que nous disposons d'une servitude de passage gratuite, M. Moerman propose que le Tower House intervienne dans des frais ponctuels de la galerie (gardiennage tout particulièrement, en vue de préserver la sécurité et la propreté). Un budget de 5.000€ maximum est proposé. Le CDC se chargera d'accepter cette dépense après qu'un projet soit établi par toutes les entités concernées par la galerie et reprenant une répartition équitable. Après discussion, l'AG approuve à l'unanimité le budget de 5.000€ et laisse le CDC se charger d'accepter la dépense. Cette intervention sera prélevée sur le fonds de réserve.

20. Dispositions à prendre concernant les propriétaires en retard de paiement

Deux propriétaires, Monsieur Luang et Monsieur Lebon, sont en retard de paiement. Malgré les frais de rappel et tentatives faites par M. Moerman, et les promesses faites, il reste encore un solde de respectivement 2.332,54€ et 1.009,28€ représentant un retard de 3 trimestres. Nous continuons donc la procédure reprise ci-dessous.

La procédure approuvée lors d'une ancienne AG est rappelée. Elle sera appliquée :

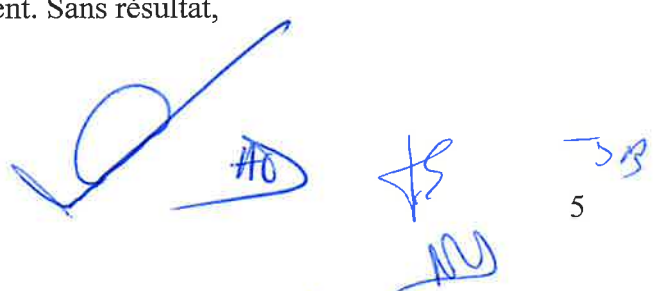
- Premier rappel : 25 €.

- Deuxième rappel : 50 €.

Ensuite, le CDC est averti du retard de paiement et essaye-avec le syndic de trouver un accord avec le créancier en proposant un plan d'apurement. Sans résultat,

- Troisième rappel : lettre recommandée 150 €.

- Transfert du dossier à l'avocat : 250 €.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature, the initials 'MO', and the number '5'.

- 60 jours après l'envoi de la sommation ou du décompte, des intérêts seront facturés, les intérêts appliqués sont les intérêts légaux avec un minimum de 5%.

Ce principe est approuvé à l'unanimité.

21. Bonne réalisation des travaux décidés en AG 2022, budgets respectés : conformité ascenseurs, placement extincteurs, isolation tuyaux chauffage. Reste : la conformité des ventilations haute et basse de la chaufferie et la parlophonie extérieure galerie

M. Moerman veillera à ce que les travaux à la chaufferie et à la parlophonie se déroulent dans les meilleures conditions.

22. Fixation du fonds de roulement

Suite au coût de l'énergie qui a explosé, le budget prévisionnel est évalué à 150.430€. Il est décidé d'augmenter le fonds de roulement de 35.000,10€ à 40.000€. Notre ACP étant en mode frais fixe durant 3 trimestres et une régularisation en janvier qui suit l'exercice, il est décidé à l'unanimité de prévoir les provisions suivantes :

40.000€ premier acompte en avril 2023

40.000€ deuxième acompte en juillet 2023

40.000€ troisième acompte en octobre 2023

Et la régularisation en janvier 2024

Cet ajustement au minimum tient compte des paiements des propriétaires dans les délais.

Cette décision est approuvée à l'unanimité. Le syndic insiste pour que les propriétaires soient plus vigilants et honorent leurs factures dans les délais requis de 15 jours après l'avoir reçue.

23. Fixation du montant des appels pour le fonds de réserve (obligatoire)

Le fonds de réserve s'élève à 42.500,86€ au 27/6/2023. Suite aux travaux décidés en AG 2022 restant à réaliser et ceux à prévoir en 2023, le fonds de réserve sera impacté de : chaufferie 9.000€, prise à la terre 2.788,86€+181,50€, réseau d'égouttage ±4.000€, parlophonie ±6.000€ soit un coût total de ±22.000€.

Le fonds de réserve s'élèvera donc à **20.500€** après travaux réalisés et payés.

Cette situation ne tient pas compte des travaux proposés en AG 2023 suivants : le remplacement du câblage et des néons dans les communs 1.300€ ; la participation dans les frais de la Galerie 5.000€ maximum ; l'étanchéité du local citerne à mazout ?

Dès lors, nous proposons de maintenir les appels de fonds de réserve à 10.000€/par trimestre. Soit pour un grand flat 64€/mois et pour un petit 33€/mois.

Cette décision est adoptée à l'unanimité.

24. Etat général du bâtiment et indications sur les travaux prévisibles dans le futur (voir audit simplifié).

M. Moerman fait part d'un audit simplifié sur l'état de l'immeuble. L'audit est joint au rapport.

Fait à Bruxelles, le 27/06/2023

Le président



Le syndic



Copropriétaires

