



Rapport de l'assemblée générale de l'ACP TOWER HOUSE (0822.852.780) le
27/06/2024

L'assemblée a lieu à 14h15 chez le Notaire Mourlon, Avenue des arts 50/1, 1050 Bruxelles.

01. Signature de la liste des présences et contrôle des procurations

Le quorum requis est atteint. L'assemblée peut valablement se dérouler. L'original du procès-verbal ainsi que la liste de présence et les procurations sont conservés par le syndic.

Quote-parts: 79,772.00/100,000.00 - 79.77 %

Propriétaires: 27/39 - 69.23 %

Présents ou représentés:

Amado Michael, Bandry Jérôme, Becerril P., de Duikingberg Florin, DERNI, Deruelle Nathalie, Doly - Bernardy J., Echegut - Laurent, El Materi Fahid, Feiner - Weinstein, Gamba Flavia, Gray Christopher, Hellin - Petit, Hernandez Castro Julio, Kleinengris - van Venrooij, Mataigne Fabienne, Moerman Michel, Moerman Nicole, Mutamba Lukusa Gaston, Peeters Marleen, Platteeuw Dirk, PROMOZOUTE, Roe Guy, Senundon Vishal, Smirnova Ekaterina, Sodani Simone, Tilouche Diana, Tsina Georgia.

02. Nomination du président de l'assemblée générale

1/2 + 1

Mme Mataigne est nommé à l'unanimité présidente de l'assemblée générale.

Elle a également reçu à l'unanimité une procuration pour signer le contrat de syndic et l'accord RGPD.

03. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale

1/2 + 1

Agence Het Zoute est nommé à l'unanimité secrétaire de l'assemblée générale.

04. Rapport du conseil de copropriété

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

05. Comptabilité

05.01. Rapport du commissaire aux comptes

Avant la réunion, les comptes et le bilan ont été vérifiés par M. Darni (le commissaire aux comptes), qui est venu au bureau et a examiné attentivement les comptes.

Il y a un commentaire lié à l'augmentation des coûts administratifs du syndic. Ceux-ci sont expliqués.

La prochaine facture sera inférieure de 120€ (suite à une mauvaise manipulation dans le logiciel).

La réunion appelle également les mauvais payeurs à faire des efforts pour payer à temps.

L'avocate Rochlenko se joint à la réunion à 14h52. Nous passons donc au point 10.

05.02. Approbation de la comptabilité 2023

1/2 + 1

Les comptes ainsi que le bilan sont approuvés à la majorité requise pour l'année 2023.

Résultat du vote point 05.02 : Pour





Pour : 77 856,00/79 772,00 actions - 97,60 %.

Contre : 1 916,00/79 772,00 actions - 2,40 %.

Contre : Deruelle Nathalie

05.03. Présentation du budget 2024

1/2 + 1

M. Moerman présente le budget 2024.

Le budget est approuvé à l'unanimité.

06. Evaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété

Il n'y a pas de remarques spécifiques à ce sujet.

07. Décharges

07.01. Décharge au syndic

1/2 + 1

L'assemblée générale donne décharge à l'unanimité au syndic (exercice 2023).

07.02. Décharge au conseil de copropriété

1/2 + 1

L'assemblée générale donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété (exercice 2023).

07.03. Décharge au commissaire aux comptes

1/2 + 1

L'assemblée générale donne décharge à la majorité requise au commissaire aux comptes (exercice 2023).

Résultat du vote point 07.03 : Pour

Pour : 77 856,00/79 772,00 actions - 97,60 %.

Contre : 1 916,00/79 772,00 actions - 2,40 %.

Contre : Deruelle Nathalie

08. Nominations

08.01. Nomination du conseil de copropriété

1/2 + 1

L'assemblée générale accepte à l'unanimité la reconduction du mandat de Mme Mataigne, Mme Tilouche, M. Darni et M. Moerman en tant que membres du conseil de copropriété.

08.02. Nomination du commissaire aux comptes

1/2 + 1

L'assemblée générale accepte à la majorité requise la reconduction du mandat de M. Darni en tant que commissaire aux comptes.

Résultat du vote point 08.02 : Pour

Pour : 77 856,00/79 772,00 actions - 97,60 %.

Contre : 1 916,00/79 772,00 actions - 2,40 %.

Contre : Deruelle Nathalie

09. Prolongation de la nomination du syndic

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

10. Mise en conformité des statuts (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur)

10.01. Approbation du projet joint à la présente convocation

1/2 + 1

L'avocat explique l'adaptation de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur, que les propriétaires ont reçu avec l'invitation, afin d'être à nouveau en pleine conformité avec la loi en matière de copropriété. Les nouveaux documents sont approuvés à la majorité requise.

Résultat du vote point 10.01 : Pour

Pour : 77 856,00/79 772,00 actions - 97,60 %.

Contre : 1 916,00/79 772,00 actions - 2,40 %.

Contre : Deruelle Nathalie

10.02. Approbation du mode de financement par le fonds de réserve

1/2 + 1

Tout le monde présent est d'accord sur ce point.

11. Compteurs électriques

11.01. A la demande de Mme Deruelle, propriétaire du flat 609 : « autorisation donnée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires aux copropriétaires qui souhaitent payer leurs factures privatives d'électricité non plus en proportion de leurs millièmes mais en proportion de leur consommation, de poser dans leur flat, à leurs frais, un compteur électrique individuel, et d'établir un contrat avec un fournisseur d'énergie de leur choix qui les facturera en raison de leur consommation privative réelle »

Le point est mis au vote :

Résultat du vote point 11.01 : Contre

Pour: 1 916,00/79 772,00 actions - 2,40 %.

Contre: 77 856,00/79 772,00 actions - 97,60 %.

Pour: Deruelle Nathalie

12. Vidéo-monitoring dans le couloir du rez-de-chaussée

12.01. Approbation pour le placement d'un système vidéo-monitoring/caméra dans le couloir du rez de chaussée (en attente d'offres)

2/3

L'assemblée générale vote à l'unanimité contre.

12.02. Approbation pour le financement par le fonds de réserve

1/2 + 1

Non applicable.



13. Sécurisation incendie du local poubelle

13.01. Approbation du placement d'une porte coupe-feu (gauche) + panneau mur RF 1H avec raccordement électrique dans le local poubelle (en attente d'offres) 1/2 + 1

Le devis de 2150,00 € HT est approuvé à l'unanimité. Ce montant comprend l'intégralité du point 13.01.

13.02. Approbation pour le financement par le fonds de réserve 1/2 + 1

Ce point fait également l'objet d'un accord unanime.

14. Réparation court-circuit -1,-2,-3, rez de chaussée, entre sol, premier + tableau électrique, début 2024. Factures 3.341,65€ + 659,85€ = 4.001,50€ (AZ Service sprl.) 1/2 + 1

L'assemblée générale donne son accord à l'unanimité.

14.01. Approbation pour le financement par le fonds de réserve 1/2 + 1

L'assemblée générale donne son accord à l'unanimité.

15. Remplacement des feuilles de portes intérieures des ascenseurs avec leur retour 1/2 + 1

Le remplacement se fera sans frais. Par contre, l'assemblée vote contre pour le retour.

15.01. Approbation pour le financement par le fonds de réserve 1/2 + 1

L'assemblée générale donne son accord à l'unanimité.

16. Fixation du fonds de roulement 1/2 + 1

Au 09/04/24, 40.000 € ont déjà été demandés. Deux autres appels suivront début juillet et début octobre. Le décompte 2023 sera envoyé en janvier 2024.

16.01. Fixation d'un nouvel appel du fonds de roulement lors de la régularisation des charges de l'exercice vers le 20 janvier 2025. Proposition : 10.000€ 1/2 + 1

Le point est mis au vote :

Pour : 77 856,00/79 772,00 actions - 97,60 %.

Contre : 1 916,00/79 772,00 actions - 2,40 %.

Contre : Deruelle Nathalie

4/5

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

Le fonds de réserve s'élève à 68.374,08€ au 27/06/2024.

Dès lors, on propose de diminuer les appels de fonds de réserve à 2.500€/trimestre.

L'assemblée générale donne son accord à l'unanimité.





18. Etat général du bâtiment et indications sur les travaux prévisibles dans le futur (voir audit simplifié) 1/2 + 1

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

19. Divers : Etat des travaux décidés en AG 2023

19.01. Parlophonie sur porte galerie coté Bastion installée

Voir le rapport de conseil de copropriété.

19.02. Mise en conformité des ventilations haut et bas de la chaufferie sur le point d'être terminée

Voir le rapport de conseil de copropriété. M. Moerman informe l'AG qu'il faut ajouter le chapeau sur la cheminée.

19.03. Remplacement des néons par des néons Led dans les parties communes, 620€ financés par le fonds de réserve

Le point a déjà été exécuté.

19.04. Remplacement des néons par des néons Led dans +50 flats (privatif)

Préventivement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier leur installation électrique.

19.05. Etat d'avancement des travaux réalisés sur le Square du Bastion et financés par Bastion

Voir rapport conseil de copropriété.

Signatures du président :

Le secrétaire (Agence Het Zoute) :

Les membres votants encore présents :