

Rapport de l'assemblée générale de l'ACP TOWER HOUSE (0822.852.780)
le 30/06/2025

La réunion a eu 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

Présents ou représentés:

Quotes-parts: 76,860.00/100,000.00 - 76.86 %

Copropriétaires : 25/39 - 69.44 %

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.

02. Nomination du président de l'assemblée générale

1/2 + 1

M. Echegut - Laurent est nommé à l'unanimité président de l'assemblée générale.

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. Derni (le commissaire aux comptes), qui est venu au bureau et a examiné attentivement les comptes. Il explique les comptes de l'année 2024 en détail.

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

M. Luang ne paie pas à temps depuis déjà un an, et ce malgré les rappels répétés du syndic et de l'avocat. Sa dette totale s'élève à ce jour à 4.047,36 € (y compris l'appel de fonds planifié début de ce mois). Le plan d'apurement proposé par l'avocat n'est pas respecté non plus. L'AG lui accorde un délai de 15 jours à compter de l'envoi du présent rapport. À défaut de réaction dans ce délai, la copropriété se verra contrainte d'entamer la procédure de citation.

05.02. Approbation de la comptabilité 2024

1/2 + 1

Les comptes ainsi que le bilan sont approuvés à la majorité requise pour l'année 2024.

05.03. Présentation du budget 2025

1/2 + 1

M. Moerman présente le budget 2025.
Le budget de 146.145,00 € est approuvé à l'unanimité.



Het Zoute

Agence

N.V. Agence Het Zoute – www.hetzoute.be

Kustlaan 105 – 8300 Knokke-Heist

verkoop@hetzoute.be – verhuur@hetzoute.be – Tel: 050 60 33 33

syndic@hetzoute.be – Tel: 050 62 01 02

06. Evaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété

1/2 + 1

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

06.01. Non reconduction de l'abonnement collectif de télédistribution VOO

Étant donné l'évolution des technologies, il n'est plus nécessaire de maintenir un abonnement collectif après 2025. Chaque copropriétaire peut désormais contacter le fournisseur d'accès Internet de son choix afin de recevoir les chaînes qu'il souhaite. Cette décision permet à la copropriété de réaliser une économie d'environ 10.000 € par an.

06.02. Ajustement du contrat d'assurance immeuble (voir joint)

L'assurance est passée sur place pour réévaluer l'immeuble. Aucun commentaire n'a été formulé concernant le local à poubelles au niveau -3.

Le contenu de chaque appartement est également couvert à hauteur de 4.000 € par unité.

06.03. Nouvelles conditions à la baisse depuis le 1/7/24 sur les honoraires du syndic

Les conditions ont été revus. Cela permet en effet une légère réduction de l'honoraire, ce qui constitue une bonne nouvelle pour la copropriété.

07. Décharges

07.01. Décharge au syndic

1/2 + 1

L'assemblée générale donne décharge à l'unanimité au syndic (exercice 2024)

07.02. Décharge au conseil de copropriété

1/2 + 1

L'assemblée générale donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété (exercice 2024).

07.03. Décharge au commissaire aux comptes

1/2 + 1

L'assemblée générale donne décharge à la majorité requise au commissaire aux comptes (exercice 2024).

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. Dorni 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. Dorni en tant que commissaire aux comptes.





Het Zoute

Agence

N.V. Agence Het Zoute – www.hetzoute.be

Kustlaan 105 – 8300 Knokke-Heist

verkoop@hetzoute.be – verhuur@hetzoute.be – Tel: 050 60 33 33

syndic@hetzoute.be – Tel: 050 62 01 02

09. Prolongation de la nomination du syndic

1/2 + 1

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

10. Donner procuration au syndic pour signer, au nom de la copropriété, la modification des statuts (y compris le règlement d'ordre intérieur) - déjà approuvée lors de l'assemblée générale du 27/06/2024

2/3

Ce point est également approuvé à l'unanimité.

11. Annulation de la décision de la dernière AG 2024 concernant le placement d'une porte coupe-feu dans le local poubelle

1/2 + 1

La commande a été annulée, elle n'est plus demandée par l'assurance.

12. Démarches entreprises par M. Moerman concernant la sécurité de la galerie

De nombreuses tentatives ont été faites, sans aboutir au résultat souhaité. Il faudra désormais organiser cela avec d'autres partenaires, et pas uniquement la résidence Tower House. Une décision devra également être prise concernant la répartition des contributions entre les différentes parties.

Un budget maximal sera fixé, dans des limites raisonnables, sachant qu'un agent de sécurité pour la nuit représente un coût très élevé. Il convient d'attendre d'abord la réaction de la police avant d'aller plus loin.

Des procès-verbaux de police peuvent être utiles dans ce contexte. Il peut toujours être transmis à M. Moerman par les propriétaires ou les locataires.

12.01. Budget à octroyer sur la sécurité de la galerie via le fonds de réserve

1/2 + 1

L'assemblée marque son accord sur un montant de 10.000 €, reste à déterminer ce que l'ACP pourra en faire.

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

4/5

Le fonds de réserve s'élève à 62.954,19 € au 30/06/2025. Une partie de ce montant devra encore couvrir certains frais juridiques.

L'AG marque son accord pour maintenir l'appel de fonds trimestriel de 2.500 €.

14. Accord sur la modification du concept des châssis « colonne 11 orientation Est » par 2 ouvrants au lieu d'un basculant

2/3

Il s'agit d'une formalité, peu visible depuis la rue, mais importante pour l'harmonie technique et esthétique de l'immeuble. Les personnes présentes marquent à nouveau leur accord à l'unanimité.

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

1/2 + 1

La page unique de l'audit est brièvement commentée par Me Moerman ; les couleurs indiquent également le degré d'urgence. À ce jour, aucun point n'est considéré comme très urgent. Dans les années à venir, la rénovation des halls d'entrée est prévue.

Un autre copropriétaire se montre également favorable à un rafraîchissement du hall et des couloirs. M. Moerman peut examiner avec le copropriétaire la possibilité d'obtenir un devis pour la peinture des plafonds et des murs, ainsi que, éventuellement, pour un nouvel éclairage.

M. Maragkis demande si les tapis ne pourraient pas être nettoyés. Ceux-ci doivent être traités avec précaution, sans trop d'eau. Me Moerman s'en chargera.





Agence
Het Zoute

N.V. Agence Het Zoute – www.hetzoute.be

Kustlaan 105 – 8300 Knokke-Heist

verkoop@hetzoute.be – verhuur@hetzoute.be – Tel: 050 60 33 33

syndic@hetzoute.be – Tel: 050 62 01 02

16. Divers : Etat des travaux décidés en AG 2024: parlophonie, garniture des portes ascenseurs, ventilations chaufferie/cheminée, placement de l'identification de l'immeuble dans la vitrine jouxtant l'entrée de l'immeuble, travaux au réseau d'égouttage dans théâtre. Tous ces travaux sont terminés.

Voir rapport conseil de copropriété.

Signatures du président :

Le secrétaire (Agence Het Zoute) :

Les membres votants encore présents :