



ACP AMERICAINE 186
Rue Américaine, 186
1050 IXELLES
0850.092.855

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire en seconde séance de l'association des copropriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence AMERICAINE 186
Sise Rue Américaine, 186 à 1050 IXELLES**

Tenue au Bureau SYNDIA le 21-05-2025 à 18h00

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Soit 13 propriétaires présents ou représentés sur 21 ; totalisant 574 quotités sur 1.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résumé des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur FAUTHOUX
- Scrutateurs de séance : Messieurs LEONET et ROTSART
- Secrétaire : le syndic, Thibaut Hardy

La séance est ouverte à 18H00

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

a. Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) : Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

Le syndic interpellera la société O'GREEN pour vérifier les dates exactes de prestation pour l'entretien des jardins.



ACP AMERICAINE 186
Rue Américaine, 186
1050 IXELLES
0850.092.855

Les dates auxquelles la concierge sera absente seront affichées dans les communs.

Une copie du contrat d'assurances sera transmise à tous les copropriétaires.

A l'unanimité, l'assemblée refuse la possibilité de placer des containers oranges.

b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) :

Le syndic propose la reconduction de son mandat pour une durée de 1 an. Mandat est donné au président de séance pour signer le contrat de syndic.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Madame LENOEL et Monsieur DESCAMPS ont vérifié les comptes arrêtés au 31/12/2024. Les remarques des commissaires aux comptes sont abordés en assemblée générale et le syndic répond aux différentes questions qui lui sont posées.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget courant ; décision de l'assemblée générale) : Un tableau comparatif des dépenses est transmis en assemblée générale reprenant l'ensemble des dépenses. Le montant des dépenses pour l'année 2024 s'élève à 68.918,50€ pour un budget voté de 75.000€. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour conserver l'apport actuel aux charges courantes.

Le détail des dépenses des fonds de réserve sera transmis à tous les copropriétaires.

c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, et sous réserve des remarques reprises supra, l'assemblée générale marque son accord pour donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 31/12/2024.

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

a. Présentation des offres par le bureau d'études CSD en vue de la modification du système de chauffage : explications du bureau CSD, démarche(s) à engager et financement ; décision de l'assemblée générale) : Le bureau CSD a transmis son rapport ce 19 mai 2025, reprenant 3 offres reçues en vue du remplacement du système de chauffage. 5 sociétés ont été consultées et 3 ont remis offres.

Tenant compte des négociations en cours dans le chef de CSD, deux prestataires ont des montants estimés à ce jour pour un montant de +/- 205.000€ HTVA (hors raccordement SIBELGA). Selon le bureau CSD, des marges de discussions sont encore faisables.

La solution présentée est une solution hybride (gaz et pompe à chaleur).



ACP AMERICAINE 186
Rue Américaine, 186
1050 IXELLES
0850.092.855

Après discussions, il est unanimement décidé de mandater les copropriétaires suivants pour rencontre les prestataires SOMACLIM et HEAT ME (et BWARM en fonction de la compétitivité), en présence des copropriétaires suivants : Monsieur LEONET et Monsieur VANDEN DAELEN

Une réunion sera tenue dans le courant du mois de juin afin d'affiner le prix.

Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dans le 3T2025.

b. Présentation des offres par le bureau HOSMOSE en vue de la réfection/isolation des toitures et de la conciergerie : explications du bureau HOSMOSE, démarche(s) à engager et financement ; décision de l'assemblée générale) : Un tableau comparatif reprenant les sociétés consultées en vue de la réfection des toitures a été transmis à tous les copropriétaires préalablement à la tenue de l'assemblée générale. L'architecte HOSMOSE est présent en assemblée générale pour préciser les offres et fournir les explications utiles à l'assemblée générale (rénovation de la toiture, isolation, remplacement des garde-corps, des couvre-murs, ...).

Après discussions, il est unanimement décidé de mandater les copropriétaires suivants pour rencontre les prestataires VIMAR et AV FACADE en présence des copropriétaires suivants : Monsieur LEONET et Monsieur VANDEN DAELEN

Une réunion sera tenue dans le courant du mois de juin afin d'affiner le prix.

Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dans le 3T2025.

Concernant la conciergerie, le projet de permis a été transmis au syndic, puis au conseil de copropriété. Le projet a été amendé par le conseil de copropriété et à nouveau transmis à l'architecte. Selon le bureau HOSMOSE, le projet pourrait être déposé dans les prochains jours auprès de l'administration communale

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour engager les déposes de demande de permis via le bureau HOSMOSE, architecte mandaté par la copropriété. Les plans définitifs seront transmis à tous les copropriétaires. Mandat est donné au syndic pour signer l'ensemble des documents relatifs à la demande de dépôt de permis. A défaut, mandat est donné à Monsieur LEONET pour signer la dépose de permis.

Un tableau reprenant les différentes solutions de financement est présenté en assemblée générale. Après discussions, il est unanimement décidé que les points repris au point 4A et 4B seront financés via un crédit d'un montant estimé à +/- 500.000€ (qui sera affiné en fonction des prix définitifs à recevoir).

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur



ACP AMERICAINE 186
Rue Américaine, 186
1050 IXELLES
0850.092.855

a. Mise en conformité de l'acte de base (état d'avancement du dossier ; explications du syndic) : Le projet de Maître LAMBERMONT n'est pas encore prêt et le syndic reviendra ultérieurement vers les copropriétaires à ce sujet.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

L'apport au fonds de réserve est de 40.000€/an. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour conserver l'apport actuel.

07 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Les personnes suivantes sont unanimement mandatées : Messieurs FAUTHOUX et LEONET.

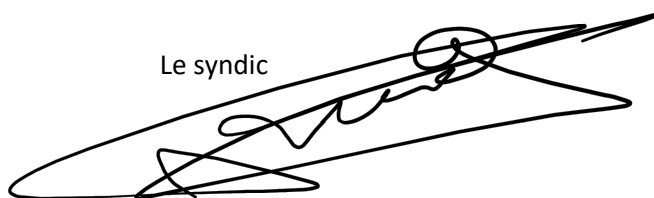
08 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Madame NAVARA et Madame DINDO sont unanimement mandatées dans la fonction de commissaire aux comptes.

09- Lecture du procès-verbal et signatures

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 20h30.

Fait au **Bureau SYNDIA**, le **21-05-2025**

Le syndic 

Président de séance 