

409 - ACP SAINT-GEORGES  
Avenue Louise 409, Rue de l'Abbaye 1  
1050 IXELLES + 1000 BRUXELLES  
825922138

### Procès Verbal de l'Assemblée générale du 13-06-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 409 - ACP SAINT-GEORGES » se sont réunis en assemblée générale, le 13-06-2024, en la salle « Bureau Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES. Au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée de l'immeu », .  
Les convocations ont été adressées le 29-05-2024.

**Quorum des présences :**

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BRECKPOT Jean (Présentiel)	9575	Présent	
CJ-INVEST (Présentiel)	8675	Représenté	PAULIS Nyota
FOREST Sarah (Présentiel)	3700	Représenté	VOISIN Bruno
GERARDY PATRICK / DEJONGHE DONATIENNE (Présentiel)	3700	Absent	
G-FORCE GROUP (Présentiel)	800	Absent	
HALKIN - COULONVAUX Pierre (Présentiel)	2500	Absent	
JUMELLE Stéphane (Présentiel)	2500	Présent	
LOPES DA COSTA Maria (Présentiel)	4400	Présent	
MATHE Catherine (Présentiel)	3700	Présent	
MIKLOSI - SANCI Gabor - Kiyet (Présentiel)	6700	Représenté	BRECKPOT Jean
OT PROJECTS (Présentiel)	1200	Absent	
PAULIS Nyota (Présentiel)	2500	Présent	
PECCHI - PREITI Gianluca (Présentiel)	9175	Présent	
RENSON Quentin (Présentiel)	5400	Présent	
SAP - 409 (Présentiel)	0	Absent	
SERFIN (Présentiel)	2500	Absent	
STICHELMANS Philippe (Présentiel)	2900	Présent	
THE BRUSPROP REAL ESTATE (Présentiel)	9075	Présent	
VALSIUNAITE Lina (Présentiel)	4200	Présent	
VOISIN Bruno (Présentiel)	4700	Présent	
VON WALZEL Daniel (Présentiel)	12100	Présent	
<b>Copropriétaires : 15 / 21</b>	<b>100000</b>	<b>89300</b>	
<b>Lots : 22 / 28</b>			
<b>50% des voix représentées</b>			
<b>Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir</b>			

**Quorum des présences :**

Copropriétaires : 21  
Copropriétaires quorum : 20  
Lots : 28  
Voix : 100000  
Cop. présents : 15  
Lots présents : 22  
Voix présentes : 89300  
Mandataires : 3  
Procurations : 3



409 - ACP SAINT-GEORGES  
Avenue Louise 409, Rue de l'Abbaye 1  
1050 IXELLES + 1000 BRUXELLES  
825922138

Remarques : 50% des voix représentées  
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

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

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)	50,00%	89300	76925	0	12375	100,00%	Accepté
02) Rénovation de façade arrière avec isolation. Belfius refuse de prêter la somme de 400.000€ pour faire les travaux. Autre proposition de financement.	66,67%	89300	61750	27550	0	69,15%	Accepté
03) Rénovation de la façade arrière avec isolation. Demande de prêt à faire chez KBC pour un montant de 400.000e (sous réserve d'acceptation de KBC)	50,00%	89300	0	0	89300	0,00%	Refusé
04) Mandat a donner au syndic pour signer le contrat d'assurance « prêt » chez ATRADIUS.	50,00%	89300	0	0	89300	0,00%	Refusé
05) Rénovation de la façade arrière sans isolation. Budget 214.000e avec frais architecte (si le crédit n'est pas accordé par KBC et si l'assemblée refuse de financer les travaux via un appel de fonds extra de 248.000).	66,67%	89300	0	0	89300	0,00%	Refusé
06) Dossier judiciaire. ACP ST GEORGES / CITY FACADE.	50,00%	89300	89300	0	0	100,00%	Accepté

## Procès-verbal détaillé :

### **01 - Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 38463,50 sur 76925,00**

#### Description

L'article 3.87 -§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »  
L'article 3.87 -6 § 10 stipule que « le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires »

#### Décision

*Madame Paulis est élue présidente de séance.*

*Monsieur Yvan Baroulov, représentant le syndic, est secrétaire de séance.*

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### **02 - Rénovation de façade arrière avec isolation. Belfius refuse de prêter la somme de 400.000€ pour faire les travaux. Autre proposition de financement.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 44651,00 sur 89300,00**

#### Description

Budget des travaux avec frais architectes : 445.000€

Belfius accepte (sous réserve) de prêter la somme de 150.000€.

Concernant le prêt de 300.000€ octroyé en 2021 pour la façade avant, il reste un montant disponible de 47.000€ au taux d'interet de 3 % l'an.

Proposition de financement des travaux via un appel de fonds extra de 248.000€ + 150.000€ de prêt bancaire (sous réserve d'acceptation) + 47.000€ de disponible sur le 1er crédit en cours.

#### Décision

*Il existe plusieurs variantes de travaux avec différents budgets:*

*Travaux complets: 445.000€ tvac avec frais architectes (isolation toute la façade arrière avec crépis + rénovation des terrasses)*

*Travaux avec isolation de la façade mais sans la rénovation et l'isolation des terrasses : 317.000€ tvac avec frais architectes*

*Travaux sans isolation de la façade mais avec la rénovation des terrasses : 214.000€ tvac avec frais architectes*

*Pour information le fonds de réserve est de 31.626,59€.*

*L'assemblée générale décide de faire les travaux complets pour 445.000e.*



**La motion est acceptée à la majorité requise.**

*L'assemblée générale décide de financer les travaux par appel de fonds.*

*Monsieur Avci l'entrepreneur Av Facade signale que les travaux peuvent débuter le 15 - 20 février 2025.*

*L'assemblée générale décide que 5 appels de fonds seront envoyés aux :*

- 1<sup>er</sup> septembre 2024
- 1<sup>er</sup> octobre 2024
- 1<sup>er</sup> novembre 2024
- 1<sup>er</sup> décembre 2024
- 1<sup>er</sup> janvier 2025.

*Pour un montant total de 398.000€.*

*47.000€ sont disponibles sur le 1<sup>er</sup> emprunt en cours de la façade avant.*

*Le syndic rappelle qu'un bon de commande a été signé en 2020 pour City Façade fasse les travaux de la façade arrière.*

*Il faut casser le bon de commande avec City Façade avant de commencer les travaux avec Av Façade*

#### **Résultat du vote**

**61750** voix pour, **27550** voix contre, **0** abstentions

**Proposition acceptée** (69,15% Pour - 30,85% Contre)

#### **Détail du vote**

**Votes contre** : Monsieur BRECKPOT Jean (9575); THE BRUSPROP REAL ESTATE (9075); Madame VALSIUNAITE Lina (4200); Monsieur VOISIN Bruno (4700)

**03 - Rénovation de la façade arrière avec isolation. Demande de prêt à faire chez KBC pour un montant de 400.000e (sous réserve d'acceptation de KBC)**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 44651,00 sur 89300,00**

#### **Décision**

*Ce point n'est pas débattu.*

#### **Résultat du vote**

**Abstention** à l'unanimité

**04 - Mandat a donner au syndic pour signer le contrat d'assurance « prêt » chez ATRADIUS.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 44651,00 sur 89300,00**

#### **Décision**

*Ce point n'est pas débattu.*

#### **Résultat du vote**

**Abstention** à l'unanimité

**05 - Rénovation de la façade arrière sans isolation. Budget 214.000e avec frais architecte (si le crédit n'est pas accordé par KBC et si l'assemblée refuse de financer les**

travaux via un appel de fonds extra de 248.000).

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 59533,33 sur 89300,00

**Description**

Mode de financement pour les travaux de 214.000€ (prêt ou appel de fonds) Majorité absolue.  
En sachant qu'il reste un montant disponible de 47.000€ pour le 1er crédit en cours.

**Décision**

*Ce point n'est pas débattu.*

**Résultat du vote**

Abstention à l'unanimité

06 - Dossier judiciaire. ACP ST GEORGES / CITY FACADE.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 44651,00 sur 89300,00

**Description**

L'avocat de la copropriété Maître d'Outrelmont propose de tenter la conciliation.

Mandat à donner aux membres du conseil pour prendre les décisions concernant la suite de la procédure contre CITY FACADE.

**Décision**

*L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour prendre les décisions dans ce dossier judiciaire.*

**Résultat du vote**

Abstention à l'unanimité

*POUR*

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h30

Fait à Bureau Baltimo rue Capouillet 15 à 1060 BRUXELLES. Au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée de l'immeu , le 13-06-2024

Pour le syndic

Secrétaire

Président  
de séance



BALTIMO-SYNDIC  
Isabelle Balaratti

Avenue des Rossignols 5 1310 LA HULPE

Tel: +32 2 346 59 39 Fax: Courrier: isabelle.balaratti@baltimo.be