

Aux Copropriétaires de l'ACP « Monnaie Building »
N° entreprise BE. 0851 153 323

ACP MONNAIE BUILDING

PROCES VERBALE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE Deuxième séance

Tenue en date du 19 mai 2025 à 18h00 à la salle « Onva »

1. Validité de l'assemblée -- quorum de présence. (formalisme)

Le double quorum n'étant plus à atteindre car il s'agit d'une deuxième séance par manque de quorum à la première, nous notons le nombre de propriétaires présents : **31/75** soit **5818 quotités /9976** présents ou valablement représentés.

L'assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour. Le listing des présences et procurations est disponible en nos bureaux sur simple demande.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Le syndic est représenté par

Président : Madame [] est élue à l'unanimité (Aidée par M. [] par la suite)

Secrétaire de l'assemblée, comme par la loi, représenté par le syndic

3. Rapport du CDC/ Syndic

Le rapport écrit du conseil de copropriété a été envoyé à tous les propriétaires au mois de mars.

Pas de remarque particulière.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 31/12/2024 ; (quorum vote > 50%)

a. Le rapport du Commissaire aux comptes a été envoyé préalablement.

b. Approbation des comptes:

Vote - Contre : néant Abstention : néant

Résultat : les comptes sont approuvés à l'unanimité.

(B. [])

[]
[]

- e. Approbation du bilan:
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : le bilan est approuvé à l'unanimité.

5. Décharge entière en définitive : (quorum vote > 50%)

- a. au Conseil de copropriété
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité.
- b. au Commissaire aux comptes
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité.
- c. au Syndic
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité.

6. Désignations /nominations /reconductions : (quorum vote > 50%)

Monsieur expliquent qu'ils quittent le conseil de copropriété. L'assemblée les remercie pour leur travail respectif.

- a. du Conseil de copropriété
Seuls les copropriétaires peuvent être candidats.
- Monsieur _____
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité
 - Monsieur _____
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité
 - Madame _____
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité
 - Madame _____
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité

- b. du Commissaire aux comptes.
Le copropriétaire candidat doit être présent ou avoir spécifiquement donné procuration pour porter sa candidature, sauf si le Commissaire aux comptes est externe à l'ACP.
Se présente :

Bureau externe de comptabilité BCF:
Vote – Contre : néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité.

2 mso yf

c. Du Syndic

se représente

Vote - Contre : néant Abstention : néant

Résultat : approuvé à l'unanimité.

7. Etat de(s) procédure(s) judiciaire(s) en cours, (information)

- Néant à la date de la convocation
(À voir dans le futur si le dossier du toit nous mène à une action en justice contre CTTY-FACADE)

8. Appel de fonds de réserve des charges courantes : (quorum > 50%)

- o Changement du délai de paiement des charges, passage de un mois à 15 jours, à la demande de la comptable

Vote - Contre : néant Abstention : néant

Résultat : approuvé à l'unanimité

- o L'augmentation du fonds de roulement actuellement de 96 000,00€ pour arriver à 125 000,00€

Vote - Contre : lot 06-B03 Abstention : néant.

Résultat : Accord en quatre trimestres voté à la majorité.

- o Vote pour le renouvellement du fonds de réserve de 120 000,00€/an
+ Accord de la prise sur le fonds de réserve destiné aux travaux dont l'ordre est défini au point suivant.

Vote - Contre : néant Abstention : néant

Résultat : approuvé à l'unanimité.

Pour le financement des travaux votés sous le point ci-dessous des priorités votées durant l'AG (point 9 paragraphe 4), l'AG marque son accord pour la prise des montants sur le fonds de réserve, à l'unanimité.

18H50: Arrivée de Mme

19h00: Arrivée de M. et de la procuration au nom de M.

9. Points proposés par le conseil de copropriété

1/ Proposition de clauses de recouvrement pour charges impayées à soumettre au Syndic en vue d'une validation par l'AG (voir annexe 1)

Suite aux discussions lors de l'AG, il est décidé de poursuivre les mauvais payeurs en retard de 2 trimestres de charges. (Voir annexe 1 de la convocation mais dans laquelle, il sera modifié 1000€ par 2 trimestres.) Attention que les délais de paiement sont passés de 30 jours à 15 jours.

Attention que tout dossier transmis chez l'avocat entraînera une pénalité de 500€/dossier et 1% d'intérêt de retard par mois.

3
y (ms)

Vote – Contre ; néant Abstention : néant
Résultat : approuvé à l'unanimité.

2/ Occupation des terrasses au RDC:

Le patio constitue une partie commune de la résidence et de ce fait il appartient à l'ensemble des copropriétaires.

- Informer l'AGI des règles qui existent actuellement mais n'ont pas été appliquées depuis +/- 10 ans (il n'y avait pas de soucis ...), la démarche faite en février, la réaction des commerces Et le groupe de travail PATIO travaille sur une proposition
- Proposons de voter sur les points suivants :
 - l'occupation de la terrasse est saisonnière ou pas (1er avril jusqu'à fin octobre)

Vote sur l'occupation des terrasses du 1^{er} mars au 30 novembre

Vote – Contre : néant Abstention : lot I08
Résultat : accord à l'unanimité.

- la terrasse est fermée 1 jour/semaine (nous suggérons le lundi) de façon à avoir un peu de répit et permettre le nettoyage complet du patio?

Pas de vote pour ce point

- une nouvelle délimitation au sol avec 3 dalles au lieu de 4 dalles ?

Vote sur 3 dalles en lieu et place de 4:

Vote – Contre : lot A05-B06 Abstention : lot I08-D02
Résultat : accord à la majorité pour une largeur de 3 dalles.

- une fermeture à 23h au plus tard de la terrasse?

Vote – Contre : néant Abstention : lot I08

Résultat : accord à l'unanimité pour que les commerces utilisent leur terrasse respective jusqu'à 23h maximum.

- une harmonisation des mobiliers et éléments de délimitation de la terrasse ?

Vote – Contre : tous Abstention : lot I08

Résultat : Refus de l'harmonisation du mobilier.

- espace non-fumeur ?

Vote – Contre : néant Abstention : lot I08

Résultat : accord à l'unanimité pour rendre les terrasses non-fumeur.

Les points suivants font partie des statuts de l'immeuble et ne sont pas soumis au vote :
absence de musique (voir annexe 2.3)

4 mg

3/ Isolation des murs périphériques dits « briques rouges » :

Le CDC a effectué une demande auprès du bureau d'architecture V+. Nous joignons en *annexe 3* la présentation de V+. Le montant estimatif des travaux oscille entre 800k€ et 1M€.

- Nous proposons à l'AG de voter en faveur d'une mission restreinte qui correspond aux phases 2.1 (diagnostic), 2.2 (étude de faisabilité), 2.3 (avant-projet), 2.4 (permis d'urbanisme), 2.5 (dossier de soumission) et 2.6 (analyse des offres) de l'offre de V+ (voir annexe 3 cadre en bleu). Cette mission représente un montant de 60k€ HTVA + 21% (12,5k€) = 72,5k€ TVAC

Vote Contre : tous Abstention : lot I08

Résultat : Accord à l'unanimité. Le financement et le timing des travaux seront vus plus tard.

Cette première mission permettra de définir le budget global des travaux afin de mandater le syndic en vue des démarches à entreprendre auprès des banques et obtenir un crédit.

Objectif des travaux : 2026 au plus tôt.

4/ Priorité des travaux au MB

Nous avons inventorié ci-dessous les différents travaux en cours et à réaliser.

- Travaux en cours :
 - le toit (en cours) - city façade pas de vote
Une facture de 20.027€ est bloquée pour paiement. L'abandon du chantier n'est pas encore officiellement reconnu. Le syndic demande à l'AG de se prononcer sur le paiement ou non de la facture.

Vote - Contre : néant Abstention : Lot I08-D02-K08-D08-A03-O07-O08

Résultat : Accord à l'unanimité.

**L'AG demande au syndic de se renseigner si une action en référé est possible et/ou cautionnement des montants dûs.
L'AG demande de suivre l'avis de l'avocat.**

- les balcons 'intérieures' (presque terminé) - Rebeton pas de vote
Chantier terminé
- terrasses côté rue (façade côté rue bloc A et D, étages 8, 7, 6 et 5) - en cours pas de vote
Chantier en cour de finalisation.

5 mto

- Travaux encore à réaliser :
Vote sur la priorité des travaux .
A l'unanimité des voix, l'assemblée vote dans l'ordre prescrit dans la convocation sauf pour une inversion des points 5 et 6. Ce qui donne au final la priorité suivante:

- 1) Ascenseurs (expertise fin février)
- 2) Refaire les halls d'entrée, cage escalier : pas de vote car déjà voté en AG 2024, ce travail d'inventaire doit être réalisé par le syndic pour chaque hall d'entrée (sol, mur, plafond, portes, quincaillerie, boîte aux lettres, paillason), à faire après Rebeton
- 3) Refaire le réseaux d'égouttage des ruelles des deux côtés (prospection en cours par AURORA CENTER)
- 4) Isolation façades 'briques rouges' périphérique
- 5) Portique à rue (grille) : dossier en standby -> à intégrer dans la mission de V+
- 6) Etanchéité de la dalle du patio suite zones humides dans garage : sterput (nettoyage sol patio)
- 7) Réinstaller la verrière (2 versants pas de sous-face)

Suivant la hiérarchisation des travaux qui a été réalisée ci-dessus, nous vous proposons la prévision des travaux suivants à réaliser en 2025 et 2026.

En 2025 : nous prévoyons de finaliser les travaux urgents (terrasses et façade à rue, ascenseurs, hall d'entrée et réseau d'égouttage
Pour les ascenseurs, les moteurs seront payés avec le fond de réserve, les travaux de mise en conformité seront payés sur les charges (*voir annexe 4 devis Vinçotte*)

En 2026 : nous prévoyons de démarrer les travaux d'isolation des briques rouges périphériques, du portique à rue, de la verrière, du remplacement des dalles de sol du patio ainsi que son étanchéité.

5/ Renouvellement des égouttages :

Présentation du dossier de renouvellement des égouttages situés dans les 2 ruelles
Travaux estimés autour de 40 et 50k€ (aucun devis ne nous est parvenu à ce jour).

Mandat au Cde pour 60 000,00 pour le côté gauche et on suivra l'architecte de la copropriété voisine pour le côté droit.

Vote Contre : néant Abstention : lot 108

Résultat : Accord à l'unanimité.

6/ Présentation du dossier verrière

Un devis a été obtenu pour remettre des éléments de verre sur la structure métallique existante.
L'offre de Glass Projects est estimée à 60k€ TVAC + estimation 55k€ pour travaux complémentaires (réfection corniche, éclairage, etc ...) = 105k€ (*voir annexe 5.1 et 5.2*) -

Il est également opportun de considérer les frais de nettoyage annuel liés à l'installation de la verrière.
Ce nettoyage est estimé entre 2500 et 3500€. Vote remise verrière

Le vote a été reporté.

6 mrd

YJ

7/ Proposition d'installation d'un totem

A ne afin d'y insérer tous les logos des enseignes/ commerces :

Nous proposons d'ajouter ce point au dossier de V+ afin d'harmoniser les futurs totems et éviter de nouveaux percements dans les colonnes en pierre bleue. Une demande de permis d'urbanisme est nécessaire pour obtenir un totem unique. Vote

A noter que l'AG décide que le totem sera une partie commune générale.

Vote - Contre : Abstention : lot 108

Résultat : Accord à l'unanimité.

8/ Nuisances NUB et tentatives de solutions:

Nous proposons de mandater le syndic afin de désigner un expert urbaniste pour préciser si dans les conditions actuelles d'usage du commerce, cette occupation (hamburger / frites) a sa place et si pas d'objection, que l'expert avance des solutions pour résoudre le problème des nuisances olfactives, vote demandé.

Il est à noter l'absence du représentant des commerces qui devait donner des explications.

- Mandat au syndic afin de poursuivre en justice.

Vote - Contre : Abstention : lot 108

Résultat : Accord à l'unanimité.

9/ Evaluation de la température de consigne du chauffage (18°C)

La température de consigne a été réduite à 18°C suite à l'augmentation des prix de l'énergie. Il s'agissait d'une phase test. Nous proposons de voter ici pour le maintien de cette température à 18°C ou pour revenir à la température initiale de 19,5°C. Vote : oui/non, à maintenir ou revenu à la température de 19,5°C

La question du vote soumise à l'AG est: qui est contre le maintien des 18° comme température de consigne:

Vote - Contre : lot D8-K8-I06-B07-M03-N06 soit 701q. Abstention : lot 108 soit 61q.

Résultat : Avec 5056 quotités de majorité favorable, la mesure des 18° est maintenue.

10/ Accès aux toitures-terrasses via les appartements C8 et D8

(voir PV AG 2024, point 10) :

Ce projet d'accès aux toitures-terrasses est porté par Mme (appt D8) et Mr (appt C8)

Un permis d'urbanisme a été octroyé par la ville de Bruxelles le 11.02.2025.

ont rédigé une convention spécifique afin de définir les conditions d'accès à la toiture-terrasse. Cette convention vous sera envoyée dans les plus brefs délais. Vous trouverez toutefois le plan d'aménagement de la toiture terrasse *en annexe 6*.

La convention réglementant cette jouissance n'a pas été soumise au vote car elle a été présentée par les demandeurs en dehors des délais réglementaires et qu'elle fera l'objet de modifications et adaptations qui seront soumises à la prochaine AG.

Séance de questions-réponses :

On passe au vote sur le principe de la jouissance privative:

Vote - Contre: lot B03-I06-B07-O07-D07-N06-O05 soit 825 quotités

Abstention : lot 108-B06 soit 132 quotités.

7 MUD

Résultat : Avec 4800/5625Q, le quorum des 4/5 est obtenu pour la jouissance privative d'une partie du toit.

11/ Protection solaire devant porte-fenêtre de l'appartement de Mr M.

Mr Baudry souhaite installer une protection solaire identique à celle de l'appartement C8.

Le détail des protections solaires est repris *en annexe 7*.

La couleur des rails de guidage et du caisson ainsi que le tissu auront une couleur qui se rapproche le plus de celle des briques vernissées du MB.

Mr Baudry demande l'autorisation de poser une protection solaire.

vote #1 : pour autoriser Mr à installer une protection solaire

vote #2 : pour en faire la norme pour les autres propriétaires qui souhaiteraient en faire de même devant leur portes-fenêtres donnant sur le patio.

#1: contre: lot 008

#2: contre: lot 008

Abstention : lot 108-B06

Résultat : Accord à la majorité.

12/ Besoin de mise en concurrence des offres

Le CDC propose d'augmenter le plafond minimum nécessaire pour la mise en concurrence des offres.

Actuellement le montant est de 10k€. Nous proposons de le passer à 15k€ vote :

Vote - Contre : néant Abstention : lot 108-B06

Résultat : Accord à l'unanimité.

13/ Evènement cinéma au mois de juin

Il est proposé d'organiser un évènement cinéma dans le patio en juin 2025 (date précise encore à définir).

L'idée est de projeter un film sur le mur du fond de la cour d'honneur et d'inviter les copropriétaires et locataires du MB à se joindre à cet évènement.

Cet évènement cinéma a pour objectif de rapprocher les voisins afin qu'ils se connaissent mieux. Il est un clin d'œil vers le passé de notre bâtiment vote

Vote - Contre : néant Abstention : lot 108-B06

Résultat : Accord à l'unanimité.

10. Points proposés par les copropriétaires et du conseil de copropriété

- Remise en état de la porte du local poubelle

Vote - Contre : néant Abstention : lot 108-B06

Résultat : Accord à l'unanimité.

- Proposition Bpost d'installation d'un distributeur de colis

Vote - Contre : tous Abstention : lot 108-B06

Résultat : Refus à l'unanimité.

g m

g

11. Etablissement et signature du procès-verbal, (formalisme)

Les copropriétaires ne sont pas obligés de signer le PV ; ceci n'implique aucunement une acceptation ni une contestation du contenu.

Le président de séance doit signer le PV pour certifier l'original.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Y. Lau', written over a horizontal line.

Fin vers 23h03'

Called Sri, Syndic de Copropriétés

Handwritten initials in black ink, possibly 'MTO' or similar, with a small mark to the left.

