



CEGI
IMMOBILIER

SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

WWW.IMMOCEGI.BE

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « PALAIS DES ADUATIQUES »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MARDI 4 JUIN 2024**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-quatre, le quatre juin à 17h30, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « PALAIS DES ADUATIQUES » située avenue de Tervueren 49-51-53 à 1040 Bruxelles suite à la convocation adressée aux copropriétaires en date du 17 mai 2024 par la srl CEGI. La réunion s'est déroulée dans l'appartement de Me Grognard sis dans la résidence (n°51 - 2^{ème} étage).

1. ACCUEIL ET PRESENCES – ANNONCE DU QUORUM

Maître Grognard ouvre la séance à 17h44 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est constaté que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	380	276	56	332
Nombre de propriétaires	20	13	4	17

L'assemblée peut donc valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Arenberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immnocegi.be
Agent immobilier agréé IPI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE, DE DEUX SCRUTATEURS ET DU SECRETAIRE

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion.

Maître Grogard est proposé pour assumer ce rôle. Ce dernier accepte et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences ainsi que les votes intervenant en assemblée. Madame Lefebvre et Monsieur Coessens acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

Maître Grogard adresse un message d'accueil à l'assemblée.

3. CHARGES COMMUNES :

3.1. Rapport de gestion sur l'exercice écoulé (01.01.2023 au 31.12.2023)

Monsieur Swaelens fait état des actes de gestion posés durant le dernier exercice écoulé et procède à l'énumération et évaluation des contrats de service en cours.

- Assurance incendie et périls connexes : AG Insurance via le courtier Vincent Lemaigre.
- Protection juridique : ARAG via le courtier Meuwèse et Gulbis
- Curage des égouts : Louis le déboucheur
- Maintenance porte de garage : All Access
- Nettoyage de l'immeuble : JD Cleaning
- Entretien du jardin : Rodolphe Ernst remplacé par FLORA
- Mazout (partie A) : Confort Energy
- Maintenance chaufferie (partie A) : Matec
- Electricité : Total et Engie
- Maintenance des ascenseurs : Liftinc (partie A) et Coopman (partie B)
- Contrôle ascenseurs : Vinçotte

Les travaux et interventions extraordinaires suivantes ont été exécutées :

- Expertise des problèmes d'infiltrations par le bureau Hosmose : 630,71 €
- Réfection de la coursière par Vimar sur une zone sélectionnée (phase test) : 3.211,80 € ;
- En 2024, réfection de l'entièreté de l'étanchéité du trottoir dans le jardinnet avant : 13.822,40 € (imputé en 2024) ;
- Mise en conformité de l'ascenseur du bloc A (acompte) : 2.963,48 € ;

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

- Côté B, l'installation de parlophonie fera l'objet d'un remplacement par la société PARLE-AU-PHONE à partir du 13 juin prochain.

Il est fait état des dépenses ordinaires exposées sur base d'un comparatif :

RUBRIQUES	REALISE 2020	REALISE 2021	REALISE 2022	REALISE 2023
1/ PRIME ASSURANCES	12.096,71 €	12.535,52 €	13.280,93 €	14.822,02 €
3/ FRAIS COPROPRIETE	599,76 €	1.365,13 €	2.402,60 €	8.784,67 €
Frais divers	175,00 €	940,18 €	1.845,97 €	8.403,58 €
Intérêts et frais	424,76 €	424,95 €	428,63 €	381,09 €
Sinistres		- €	128,00 €	
Poursuite copropriété		- €	- €	- €
4/APPEL DE FONDS A+B	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
9/ GESTION APPARTEMENTS	6.874,92 €	7.130,52 €	7.180,76 €	8.196,33 €
10/ ENTRETIEN IMMEUBLE COTE A	11.861,04 €	11.468,87 €	13.974,67 €	14.790,00 €
Nettoyage	8.767,21 €	8.843,22 €	9.053,88 €	9.053,88 €
Electricité	1.647,34 €	1.147,32 €	3.936,32 €	2.535,03 €
Divers	1.446,49 €	1.478,33 €	984,47 €	3.201,09 €
11/ ENTRETIEN IMMEULBE GENERAL	332,26 €	423,19 €	1.184,82 €	378,70 €
Divers	332,26 €	423,19 €	1.184,82 €	378,70 €
12/ ASCENSEURS COTE A	1.542,40 €	1.841,41 €	4.677,56 €	2.126,97 €
Entretien	1.103,16 €	1.112,99 €	1.135,59 €	1.230,53 €
Contrôle AIB	201,29 €	346,28 €	680,19 €	248,20 €
Electricité	234,62 €	186,04 €	525,38 €	- 197,50 €
Divers/dépannage s	3,33 €	196,10 €	2.336,40 €	845,74 €
13/ JARDINS COTE A	1.046,88 €	881,13 €	254,10 €	937,75 €
15/ CHAUFFAGE	14.157,34 €	20.041,76 €	31.492,17 €	24.526,05 €
16/ ENTRETIEN CHAUFFAGE COTE A	1.456,65 €	1.522,58 €	1.291,64 €	1.416,74 €
Entretien	612,70 €	618,83 €	662,15 €	701,97 €
Mikrophos		146,28 €	157,30 €	
Réparations	843,95 €	757,47 €	472,19 €	714,77 €
41/ FRAIS COMMUNS COTE B	807,96 €	576,85 €	660,12 €	616,89 €
Electricité	363,28 €	405,46 €	660,12 €	616,89 €
Divers	444,68 €	171,39 €		
42/ ENTRETIEN IMMEUBLE COTE B	4.449,39 €	4.503,84 €	4.897,65 €	4.955,63 €
Nettoyage	4.383,55 €	4.421,55 €	4.527,00 €	4.527,00 €
Divers	65,84 €	82,29 €	370,65 €	428,63 €
43/ ASCENSEURS COTE B	1.612,93 €	1.579,42 €	1.777,38 €	2.757,14 €
Entretien	1.206,81 €	1.205,25 €	1.213,11 €	2.655,29 €
Contrôle AIB	100,65 €	173,14 €	264,82 €	124,10 €
Electricité	298,80 €	201,03 €	299,45 €	- 22,25 €
Divers /dépannages	6,67 €			
44/ EAU COTE A	5.191,68 €	7.740,46 €	7.767,08 €	9.831,36 €

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

45/ EAU COTE B	1.133,24 €	1.215,32 €	985,00 €	1.882,94 €
46/ FONDS DE RESERVE COTE A	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
47/ FRAIS PROPRIETAIRES COTE A	1.460,37 €	1.669,06 €	854,15 €	2.963,48 €
TFT FONDS DE RESERVE	- 2.035,20 €			
48/ FRAIS PROPRIETAIRES COTE B	- 27,28 €	- 2,60 €	0,15 €	- 25,75 €
TFT FONDS DE RESERVE				
TOTAL	96.596,25 €	106.492,46 €	124.680,78 €	130.960,92 €
Déduction fonds de réserve	64.596,25 €	74.492,46 €	92.680,78 €	3.211,80 €

Les comptes au bilan arrêté au 31.12.2023 sont détaillés comme suit :

Actif		Passif	
311 - Stocks clés partie a	128,54	10 - Fonds de roulement	13 166,47
312 - Stocks badges	88,32	14 - Résultat exercice	0,25
313 - Stocks télécommandes	335,79	160 - Fonds de réserve a+b	84 520,25
410 - Copropriétaires	53 355,97	16002 - Fonds de réserve a	76 015,80
494 - Compte de régularisation	0,25	16003 - Fonds de réserve b	24 139,06
49900 - Compte d'attente	306,70	440 - Fournisseurs	-2 758,77
5501 - Compte vue réserve - BE57363539125535	29 220,37		
5502 - Compte vue réserve - BE90363539125232	4 367,06		
5503 - Compte vue réserve - BE24363539125838	642,06		
5511 - Compte vue roulement - BE32310007431502	106 657,99		
Total actif	195 083,05	Total passif	195 083,05

3.2. Rapport du Commissaire aux comptes pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2023

L'exercice 2023 a été vérifié par M. Hombert. Ce dernier procède à la lecture de son rapport.

Monsieur Hombert a pu constater la correspondance entre les factures et les sorties financières ainsi que celle entre le bilan et les comptes en banque. Il recommande à l'assemblée générale d'approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2023.

3.3. Approbation des comptes du 01.01.2023 au 31.12.2023 et du bilan arrêté au 31.12.2023

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Arenberg, 61A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@imgo-cogi.be
Agent immobilier agréé IPI 104726 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Point 3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires approuvent les comptes de l'exercice 2023, ainsi que le bilan arrêté au 31.12.2023.

3.4. Décharges à donner pour la gestion administrative, technique, et comptable arrêtée au 31.12.2023 :

3.4.1. Commissaire aux comptes

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 3.4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023.

3.4.2. Conseil de copropriété

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 3.4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

3.4.3. Syndic CEGI srl

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alembert, 614A - 616 - 1190 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Synodic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immocegi.be
Agent immobilier agréé IPI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 3.4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au syndic CEGI srl pour l'exercice 2023.

4. PARTIES A + B : INFILTRATIONS DANS LES CAVES 51-53

4.1. Traitement des infiltrations dans les caves - Etat des travaux réalisés

Après une phase test convaincante réalisée au droit de deux caves, les travaux de réfection de l'étanchéité du trottoir dans le jardinet avant ont été commandés à la société VIMAR aux conditions détaillées ci-après :

#	Description	U	Q	PU/€	Total €
1	Amenée et repli de chantier - Frais fixes - Préparations administratives du chantier, déplacements, suivi de chantier, etc.,...	ENS	1	1 500,00	1 500,00 €
2	Etat des lieux - Inspection détaillée de l'état du chantier avant son démarrage par une série de photos présentant les défauts existants sur les éléments privatifs ou hors cadre chantier.	ENS	1	320,00	320,00 €
3	Dépose et stockage sur place du dallage	M²	33	35,00	1 155,00 €
4	Dépose et évacuation du stabilisé	M²	33	55,00	1 815,00 €
5	Décapage de l'étanchéité existante et préparation de la surface	M²	33	60,00	1 980,00 €
6	Fourniture et pose d'une nouvelle étanchéité Résitrix + relevés + solins	M²	33	95,00	3 135,00 €
7	Repose d'un nouveau geotextile + stabilisé + repose dallage existant	M²	33	95,00	3 135,00 €
MONTANT TOTAL HTVA hors éventuelles taxes de voirie					13 040,00 €

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alemberg, 614A - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegibe
Agent immobilier agréé IFI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA DE 0421 961 809

Ces travaux ont été mis en œuvre au mois d'avril / mai 2024. Il n'a plus été constaté d'écoulements dans les caves depuis que ces travaux ont été exécutés.

Le placement d'un drain serait envisagé si de nouvelles infiltrations devaient se manifester dans les mois qui viennent.

La remise en état des caves impactées sera réalisée quand la situation sera stabilisée.

4.2. Maintenance générale

4.2.1. Remise en état des boiseries en toiture

Suite à des écoulements constatés dans les greniers au droit des clochetons, la société ACROCITY a procédé à la réparation des ardoises cassées.

Toutefois, lors de la mise en œuvre de ces travaux, il a été constaté des dommages au niveaux des boiseries.

Pour la remise en peinture des corniches, un budget de 10.000 € par façade a été évalué par l'entreprise ACROCITY. Une offre comparative a été demandé à ALPIBAT.

Les copropriétaires soulèvent la question de l'état du bois autour des châssis au niveau des mansardes.

Après discussion, il est proposé de faire réaliser, par une entreprise spécialisée, un état des lieux des menuiseries des toitures. Si le spécialiste estime que les problèmes sont localisés, les travaux utiles de maintenance seront réalisés. Dans le cas contraire (beaucoup de réparations à prévoir), il conviendra d'envisager des travaux plus conséquents à décider en AG.

Il est procédé au vote sur la proposition ci-dessus, ainsi que sur un budget de 20.000 € pour les travaux de maintenance le cas échéant.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Résultats du vote :

Point 4.2.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic. La dépense sera déduite du fonds de réserve.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be
Agent Immobilier agréé IPI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 800

4.2.2. Traitement et mise en peinture des ferronneries en périphérie du jardin - Budget estimé : 10.000 €

Les ferronneries en périphérie du jardinet présentent des traces de corrosion majeurs, particulièrement au niveau des pieds d'ancrage.

Un remplacement total a été envisagé mais représente un budget trop conséquent.

Il a donc été demandé des offres pour gratter, traiter à l'antirouille, et repeindre les garde-corps visés, dont détails ci-après :

- Concept Avenue : 10.536,40 € TVAC
- Leno Construct : 8.586 € TVAC

Il est noté que dans ces devis, aucune section de ferronneries ne fait l'objet d'un remplacement étant donné qu'à ce stade, la stabilité des garde-corps reste assurée.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Résultats du vote :

Point 4.2.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic. La dépense sera déduite du fonds de réserve. Il sera vérifié si la partie B doit participer à la dépense.

4.2.3. Réfection des dalles dans la cour de garage

Il est prévu de procéder à la réfection d'une zone de dallage instable dans la cour arrière.

La société LENO a remis l'offre la plus concurrentielle, à savoir : 1038,80 € TVAC.

A noter que deux taques doivent être remplacées dans la cour.

Il est procédé au vote pour la mise en œuvre de ces travaux.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Résultats du vote :

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGIS - Chaussée d'Alembert, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
 T. +32 (0)2 346 03 24 - Services de garde (Syndic) : +32 (0)475 70 56 14 - info@nimo-cogibe
 Agent Immobilier agréé IFI 314326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Point 4.2.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic.

4.3. Isolation du pignon gauche (côté rue des Aduatiques) - Mandat à donner à un architecte

M. Hombert a formulé une demande visant à isoler la façade latérale gauche (côté rue des Aduatiques) sur les niveaux 5 et 6.

Pour la mise en œuvre de ces travaux, un permis d'urbanisme devrait être obtenu.

Après discussion, il est proposé de donner mandat au syndic pour désigner un architecte qui sera en charge de l'introduction d'un permis d'urbanisme en vue d'isoler cette surface au moyen d'un crépis sur isolant - répondant aux conditions de primes le cas échéant - et d'établir un cahier des charges et un appel d'offres qui serait présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	20	312	0

Les personnes qui votent contre : Tous les copropriétaires sauf M. Hombert

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires refusent la proposition. Ce projet est reporté sine die.

5. PARTIE A - REVISION DU CALCUL DE REPARTITION DES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE - DIMINUTION DE LA QUOTE-PART FORFAITAIRE (30%) REPARTIE AU PRORATA DES QUOTITES

Du côté A, les frais de chauffage sont répartis à hauteur de 70 % sur base des relevés des calorimètres et 30 % sur base des quotités (à titre de déperdition).

Afin de mieux conscientiser les occupants et se rapprocher de la réalité, il est suggéré de diminuer la quote-part forfaitaire répartie au prorata des quotités à 25 %.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsemberg, 61A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immo-cegi.be
Agent immobilier agréé IPI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Après discussion, il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des 4/5 des voix

Résultats du vote :

Point 5.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	57 (15,73%)	210 (78,65%)	65

Les personnes qui votent contre : Tous les copropriétaires sauf Messieurs Grognard et De Saedeleer

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie B

Décision : Les copropriétaires refusent la proposition.

6. BUDGETS :

6.1. Fonds de réserve Parties A et B (proposition : 5.000 €)

Le fonds de réserve A+B s'élève à ce jour à 85.373,53 €. Il est alimenté à concurrence de 5.000 € par trimestre.

Après discussion, il est procédé au vote sur une diminution de l'alimentation à 3.000 € par trimestre.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	310	22	0

Les personnes qui votent contre : M. Zimmermann

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur un budget de 3.000 € par trimestre.

6.2. Fonds de réserve Partie A

Le fonds de réserve de la Partie A s'élève à ce jour à 79.015,80 €.

Après discussion, il est proposé de diminuer l'alimentation de ce fonds à concurrence de 2.000 € par trimestre.

Il est procédé au vote.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGIL srl - Chaussée d'Alembert, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346.03.24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@inmrio-cegibe
Agent immobilier agréé IPF 104326 / 595833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 6.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	245	22	65

Les personnes qui votent contre : M. Zimmermann

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie B

Décision : Les copropriétaires décident de diminuer de l'alimentation de ce fonds de réserve à 2.000 € par trimestre.

6.3. Fonds de réserve Partie B

Le fonds de réserve de la Partie B s'élève à 24.139,05 €.

Il est proposé à l'assemblée de ne pas alimenter ce fonds de réserve.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 6.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	65	0	267

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie A

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic.

7. ELECTION ET/OU REELECTION :

7.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Grognard, Coessens, Decoster et De Saedeleer.

Tous les quatre se représentent dans leurs fonctions.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI sit - Chaussée d'Alemborg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 58 14 - info@immo-cegi.be
Agent immobilier agréé IP4 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861803

Résultats du vote :

Point 7.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANTLes personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Le Conseil de copropriété, composé de Messieurs Grognard, Coessens, Decoster et De Saedeleer, est reconduit à l'unanimité.

7.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes est assurée par Monsieur Hombert.

Ce dernier se représente.

Le vote porte sur la réélection de Monsieur Hombert pour la vérification des comptes.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 7.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANTLes personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Monsieur Hombert est réélu à l'unanimité en tant que commissaire aux comptes.

7.3. CEGI srl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI srl.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 7.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	332	0	0

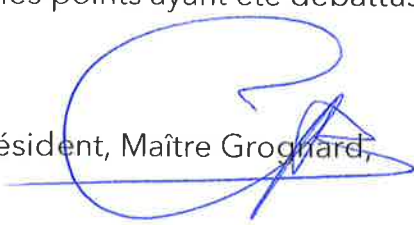
Les personnes qui votent contre : NEANTLes personnes qui s'abstiennent : NEANT

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Arenberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
 T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@ramo-cegibe
 Agent immobilier agréé ICI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421 861 800

Décision : Les copropriétaires votent à l'unanimité pour la reconduction de CEGI srl en tant que syndic de la copropriété.

Tous les points ayant été débattus, la séance est levée à 19h40.


Le Président, Maître Grognard,


Pp CEGI srl,
Christophe & Guillaume SWAELENS


ACP ADUATIQUES

Avenue de Tervueren 49-51-53

Rapport du commissaire aux comptes AG 04/06/2024

La période de vérification se situe sur les 4 trimestres de l'année 2023.

Comme chaque année, je vérifie les décomptes trimestriellement, avant l'envoi aux copropriétaires.

A chaque fois, l'appartenance des factures à l'immeuble est vérifiée ainsi que l'état du compte courant et compte épargne par rapport au bilan émis par notre syndic.

Je ne vérifie pas les décomptes privés, laissés au bon soin de chaque copropriétaire.

J'ai contrôlé que le bilan concorde avec la comptabilité ; les montants du compte à vue et compte épargne sont corrects.

Ces contrôles effectués par pointages m'a permis de constater l'exactitude de la comptabilité et l'existence de pièces probantes pour chaque opération vérifiée.

Je n'ai pas de remarques particulières à formuler concernant ces décomptes.

Ceci clôture ma vérification des comptes.

Marc Hombert