



ACP VIEUX TILLEUL

BCE 0883.938.234

Procès-verbal de l'Assemblée Générale **Ordinaire** du 01 février 2024

Salle Laetitia – Avenue des Grenadiers 48 - 1050 Ixelles à 18h00

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50% des quotités et 50% des propriétaires + 1 ou 75% des quotités)

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
45	10 000	22	5910	/	V

Absents :

2. Nomination du/de la président(e) de l'assemblée générale :

Oui	Non	Abstentions

3. Nomination du/de la secrétaire de l'assemblée générale :

Oui	Non	Abstentions

4. a. Approbation des comptes 01/07/2021 au 30/06/2022+ bilan (vote 50%+1)

Bilan au 30/06/2022

Date d'édition : 15/01/2024 16:35:15

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	1 070.60	100000 - Fonds de roulement	39 500.00
311010 - Stock télécommandes	730.30	160000 - Fonds de réserve général	49 840.49
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	22 344.84	160300 - Fonds de réserve ascenseur	6 960.34
4101 - Copropriétaires - Créances	-5 052.74	440 - Fournisseurs	-3 739.14
417 - Créances douteuses	54.60	493001 - DE Duplex 2020-01-09-1 - KD20200933	2 525.43
49 - Comptes de régularisation	432.91	493028 - 2021 - SINISTRE BRIS DE VITRE DU 13.07.2021 - KD20212457	974.69
493003 - Sin 2020/003 - DDE toiture	847.80	493036 - 2021 - 2021/017 - SINISTRE EFFRACTION KD20213447	0.01
493004 - Sinistre DE toiture communs 0169-2020-04-01-5 2020/004	7 711.86	493039 - 2021 - 2021/020 - D.E.	4 841.74
493007 - Sinistre 2020/007 DE RDC	395.00		
493009 - SIN 2020/008 D.E. JVD Immo - / Terrasse	395.00		
493020 - 2021 - SIN D.E. (2.4) - (3.4) - 115 - 02/2021	573.50		
493022 - 2021 - D.E. - 2021/004	500.00		
493023 - 2021 - Sinistre DE luminaire 2021-05-07-18	26 653.70		
493024 - 2021 - SINISTRE 2021/005 VENTILATION	3 666.43		
493025 - 2021 - D.E. TOITURE / - 2021/006	150.00		
493027 - 2021 - D.I. Vandalisme porte de garage	4 209.72		
493031 - 2021 - Odeurs - Ventilation - Entrée 103	383.20		
493032 - 2021 - D.E. - 2021/013	847.00		
493033 - 2021 - D.E. APPT. 2.2 - MR - 2021/014	423.50		
493034 - 2021 - 2021/015 D.I. ENTREE GARAGE /	1 007.00		
493037 - 2021 - 2021/018 - D.E.	1 028.20		
493041 - 2022 - 2022-001 EFFRACTION PORTE D'ENTREE 115	328.60		
551 - Compte courant KREDBEBB BE57 7370 3113 6235	32 202.54		
	100 903.56		100 903.56

Oui	Non	Abstentions

b. Approbation des comptes 01/07/2022 au 30/06/2023+ bilan (vote 50%+1)

Bilan au 30/06/2023

Date d'édition : 15/01/2024 16:36:37

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	1 273.46	100000 - Fonds de roulement	39 500.00
311010 - Stock télécommandes	635.75	14 - Résultat exercice-arrondis	-0.25
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	25 112.34	160000 - Fonds de réserve général	148 063.32
4101 - Copropriétaires - Créances	39 575.60	160300 - Fonds de réserve ascenseur	6 047.23
417 - Créances douteuses	54.60	440 - Fournisseurs	3 884.80
49 - Comptes de régularisation	432.91	444 - Factures à recevoir	126.48
493007 - Sinistre 2020/007 DE RDC	26 895.00	493001 - DE Duplex 2020-01-09-1 - KD20200933	2 606.01
493022 - 2021 - D.E. - 2021/004	3 303.85	493023 - 2021 - Sinistre DE luminaire 2021-05-07-10 '	1 654.56
493034 - 2021 - 2021/015 D.I. ENTREE GARAGE /	1 007.00	493028 - 2021 - SINISTRE BRIS DE VITRE DU 13.07.2021 - KD20212457	974.69
493037 - 2021 - 2021/018 - D.E. '	1 875.20		
493039 - 2021 - 2021/020 - D.E.	385.61		
551 - Compte courant	102 306.32		
KREDBEBB BE57 7370 3113 6235	102 306.32		
202 857.64		202 857.64	

Oui	Non	Abstentions

5. a. Etat des paiements des copropriétaires au 01/02/2024

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an ou plus	85 581.59	83 630.03	7 873.24	0 222.28
4100841 - Copropriétaires C0841 -	3 363.48	4 561.77	0.00	1 198.29
4100847 - Copropriétaires C0847 -	0.00	1 147.38	0.00	1 147.38
4100849 - Copropriétaires C0849 -	2 688.47	2 628.47	60.00	0.00
4100851 - Copropriétaires C0851 -	785.01	1 027.00	0.00	241.99
4100852 - Copropriétaires C0852 -	3 647.23	2 483.04	1 184.19	0.00
4100853 - Copropriétaires C0853 -	3 964.71	3 870.39	94.32	0.00
4100854 - Copropriétaires C0854 -	4 361.18	4 180.00	181.18	0.00
4100856 - Copropriétaires C0856 -	6 677.76	6 387.86	289.90	0.00
4100857 - Copropriétaires C0857 -	10 002.00	8 939.28	1 062.74	0.00
4100858 - Copropriétaires C0858 -	0.00	1 130.40	0.00	1 130.40
4100865 - Copropriétaires C0865 -	8 399.86	8 400.06	0.00	0.20
4100866 - Copropriétaires C0866 -	8 714.19	7 675.37	1 038.82	0.00
4100867 - Copropriétaires C0867 -	10 471.13	9 651.62	819.51	0.00
4100868 - Copropriétaires C0868 -	6 802.49	7 058.28	0.00	255.79
4100871 - Copropriétaires C0871 -	661.29	524.75	136.54	0.00
4100873 - Copropriétaires C0873 -	603.90	590.90	13.00	0.00
4100877 - Copropriétaires C0877 -	0.00	487.06	0.00	487.06
4100879 - Copropriétaires C0879 -	0.00	13.00	0.00	13.00
4100880 - Copropriétaires C0880 -	2 456.00	1 663.76	792.24	0.00
4100882 - Copropriétaires C0882 -	339.29	358.29	0.00	19.00
4100892 - Copropriétaires C0892 -	0.00	162.94	0.00	162.94
4100893 - Copropriétaires C0893 -	0.00	278.51	0.00	278.51
4100894 - Copropriétaires C0894 -	281.52	0.00	281.52	0.00
4100895 - Copropriétaires C0895 -	0.00	1 287.72	0.00	1 287.72
4100896 - Copropriétaires C0896 -	8 145.17	6 301.95	1 843.22	0.00
4100902 - Copropriétaires C0902 -	3 216.91	3 140.85	76.06	0.00

b. Procédures de recouvrement au 01/02/2024

- ⇒ Rappel 1 = 17,20 €
- ⇒ Rappel 2 = 45,60 €
- ⇒ Dossier de recouvrement = 179,30 €

b. Délais de paiement pour les charges trimestriel & rappel

- ⇒ 30 jours

c. Intérêt de retard en cas de rappel & procédures de recouvrement

- ⇒ Taux légal

6. Rapport d'évaluation sur les contrats des fournisseurs réguliers (non soumis au vote)

<u>Banque :</u>	KBC Brussels
<u>Assurance Incendie :</u>	
Courtier :	Meuwèse & Gulbis
Compagnie Incendie :	Ethias 38166215
Compagnie Protection juridique :	ARAG 1780298
Compagnie RC Conseil de copropriété :	Vivium 320162519
<u>Ascenseur :</u>	
Entretien :	Kone
Contrôle Périodique & Analyse de Risque :	Socotec
Téléphone :	Proximus
<u>Entretien :</u>	
Commun :	Clean & Co
<u>Eau :</u>	Vivaqua
<u>Electricité:</u>	Engie
<u>Adoucisseur :</u>	Culligan
<u>Sel :</u>	Zouten Cassiman
<u>Porte de Garage :</u>	Kone
<u>Extracteur :</u>	VMA maintenance
<u>Gestion :</u>	GGG Real Estate
<u>Déchets :</u>	Bxl Propreté
<u>Electricité, parlophonie :</u>	AVL

7. Changement de fournisseurs réguliers

- a. Porte de garage (Kone vers All Access)
- b. Ventilation (VMA...)

Oui	Non	Abstentions

8. Situation des sinistres en cours (non soumis au vote)

493001 : / ISIA KD20200933 solde facture CBJ
493023 : Luminaires solde factures
493028 : Bris de vitre 13072021 KD20212457 clôturé
493007 : RDC Solde 20% + tva facture réparation pour clôture
493022 : cloturer
493034 : Remplacement chape entrée parking trf en charge. Clôturé.
493037 : DE
493039 : DE Solde en charge.
493043 : Débouchage avaloire en charge.
493044 : DE Rez 0.9 Trf en charge à
493045 : D.E. 1ER 2.3 CAMBRE 115 - ouvert
493046 : FISSURES 2EME - 2.8 TREILLE 22 - ouvert
493047 : D.E. CUISINE MR A0.06 VIA TERRASSE MME A2.6
493048 : D.E. PARKING VIA PASSAGE ENTRE LES 2 RUES - 09.01.2024 ouv
493049 : INFILTRATIONS MURS & PLAFONDS CAGE ESCALIERS TREILLE 34
493050 : INFILTRATIONS MURS & PLAFONDS CAGE ESCALIERS TREILLE 22

9. Situation des litiges (non soumis au vote)

Montant total récupéré et versements revenant aux copropriétaires faits directement aux copropriétaires conformément au jugement. Solde versé au syndic. Groep Van Roey + 62.015,28€, solde immobilière +113.343,50€.

Reçu 95.344,33€ le 10/05/2023 sur fonds de réserve général (160000).

Solde sur comptes privés copropriétaires.

10. Budget prévisionnel – Proposition de 110.000€

Oui	Non	Abstentions

11. Alimentation des fonds (vote 50% + 1)

a. Fonds de Roulement

- i) Actuel : 39 500 €
- ii) Calcul : $110\ 000\ € / 12 \times 5 = 45\ 833.33\ €$
- iii) Augmentation de 6 333.33€ suivant quotités

Oui	Non	Abstentions

b. Fonds de réserve général

- i) Actuel : 148 063.32€
- ii) Charges annuelles :
 - Loi 18/06/2018 – minimum 5% - (Vote dérogation 4/5^{ième})
- Calcul : $110\ 000\ € \times 5\% = 5\ 500\ €$ suivant quotités.

Oui	Non	Abstentions

iii) Travaux payés par le fonds de réserve

c. Fonds de réserve ascenseurs

- i) Actuel : 6 047,23€

12. Décharge à donner au Conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions

13. Décharge à donner au Contrôleur aux comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions

14. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions

Travaux (majorité 2/3)

15. Etat du bâtiment

Façades, étanchéité Terrasse/garage/Toitures
Proposition d'un devis pour un audit complet du bâtiment par l'architecte Lesens.
Base de prix de 20 000€ à 25 000€. Voir mail du 23/01/2024.

La réalisation de cette mission repose sur les étapes suivantes

1. *Démarches auprès de l'urbanisme pour obtenir les plans de la situation de droit de l'immeuble*
2. *Inventaire des infiltrations par la visite de tous les lots concernés
Répertoire sur plans*
3. *Recherche et identification des causes
Le cas échéant, pilotage de sondages
Au stade de cette étape, l'examen des ouvrages depuis une nacelle extérieure pourra s'avérer utile (à vérifier au terme des visites et premières recherches)*
4. *Rapport d'expertise*
 - a. *Proposition d'un programme des travaux*
 - b. *Estimation des coûts des travaux*
5. *Pilotage des mesures d'entretien ou des mesures conservatoires immédiates qui seraient décidées*

Oui	Non	Abstentions

16. Mise en conformité du tubage (chaudières individuelles) report dernière AG.

Tubage choix du prestataire
TCI Project 08/12/2021
Chaleur Conception 29/03/2022
Chauffage Elaerts 24/01/2022

Chaudières privatives par colonne organisation entre les copropriétaires.

Oui	Non	Abstentions

17. Sécurité de l'immeuble point reporté de la précédente AG

Digicodes, caméras entrée parking et ou poubelles, gestion caméras dans local technique qui ?
Monsieur , cout, possibilités. Bpost ? AVL ?

Oui	Non	Abstentions

18. Installations bornes électriques dans communs parking, nouvelles règles ?

- a. Visite pompiers, adaptation installation, assurance, compteurs électriques, autorégule des charges.

Oui	Non	Abstentions

19. Financement des différents travaux (point d'information) Mécanisme, financement.

Oui	Non	Abstentions

Elections statutaires (vote 50%+1)

20. Commissaire aux comptes

Oui	Non	Abstentions

21. Conseil de copropriété

Oui	Non	Abstentions

22. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat 2 ans renouvelable chaque année

Oui	Non	Abstentions

23. Adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018 report de l'AG précédente.

a. Adaptation de l'acte de base – Règlement d'Ordre Intérieur

Oui	Non	Abstentions

24. Fixation prochaine A.G.O. – 1^{ère} quinzaine d'octobre 2024

Oui	Non	Abstentions

25. Installation d'un store banne sur terrasse de

– Lot A0.07 rue de Treille 30 RC + 1. **Les couleurs doivent être : gris anthracite ou blanc.** (Précédent accord donné à _____ lors de l'AG du 28/09/2021)

Oui	Non	Abstentions

Fin de l'A.G.O. à 19 H 49

P.V. REDIGE EN A.G.O – Le 01.02.2024 à

Le Syndic GGG Real Estate S.A.
Représenté par Carlos Rodriguez

Président(e) de l'A.G.

GGG Real Estate s.a.

Your Property Management Expert

Copropriétaire	Lots	Quantités	Signature
	PARK 29	0004	20,00
	A 2.9	0004	140,00
	PARK 36	0004	20,00
	PARK 25, PARK 48	0004	40,00
	A0.08, PARK 39	0004	260,00
	A3.6, PARK 46	0004	170,00
	A 2.8, PARK 34	0004	170,00
	A1.4, PARK 45	0004	160,00
	A 2.1, PARK 13	0004	240,00
	COMM B	0004	365,00
	A0.06	0004	240,00
	PARK 10	0004	20,00
	A3.5, PARK 22	0004	370,00
	A 2.7, PARK 37	0004	330,00
	PARK 02	0004	20,00
	PARK 32	0004	20,00

GGG Real Estate s.a.

Your Property Management Expert

Copropriétaire	Lots	Quantités	Signature
	A 2.6, PARK 33	0004	320,00
	A0.03, PARK 09	0004	270,00
	A0.02, PARK 40	0004	270,00
	A3.3, PARK 20	0004	250,00
	A0.04, PARK 28	0004	270,00
	A 2.5	0004	280,00
	PARK 35	0004	20,00
	A0.05	0004	270,00
	A 2.10, PARK 03, PARK 04	0004	190,00
	A0.10, PARK 38	0004	280,00
	A 2.2, A 2.4, A0.01, A3.1, PARK 14, PARK 16, PARK 17, PARK 18	0004	1 060,00
	A0.11, PARK 44	0004	150,00
	A2.3, PARK 15, PARK 19	0004	260,00
	A0.12, PARK 01	0004	140,00
	A1.1, PARK 42	0004	240,00
	A1.2, PARK 21	0004	330,00



Copropropriétaire	Lots	Quotitis	Signature
	A4.1, PARK 23, PARK 24	0004	390,00
	COMM A	0004	365,00
TOTAL QUOTITÉS		0004	10 000,00

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est antée à 21 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 5820 parts.