

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-deux, le 27 novembre à 18 heures, les copropriétaires de la Résidence *Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES* se sont réunis en assemblée générale au CARPE DIEM, av. de Tervuren 13, 1040 BRUXELLES.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	MR BELIN	5996	0	0
Secrétaire	B. de THIER (syndic)	5996	0	0
Scrutateur 1	Mme LANHEWS	5996	0	0
Scrutateur 2	MR BRYNAERT	5996	0	0

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance ;

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les 19 propriétaires présents et valablement représentés sur 35 forment 5996 / 10.000èmes de la copropriété.

L'assemblée, régulièrement constituée, est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes.

**Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 et du bilan arrêté au 30/06/2023
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

2.2. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet en annexe de la présente)

Réajustement du fonds de roulement : il n'est pas nécessaire de faire un appel complémentaire ;

2.3. Situation des débiteurs (voir annexe IV) :

Il n'y a pas de débiteurs.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

- Mise en conformité et modernisation de l'ascenseur ; machine de levage, cabine de levage et armoire de commande.

- Installation d'un adoucisseur.

- Mise en conformité de l'installation électrique des communs ; attestation de conformité reçue.

3.2. Travaux décidés mais non réalisés;

3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);

- Voir annexe II DENP

3.4. Sinistres en cours ou clôturés;

-Heurt de porte de garage.

3.5. Dossiers litigieux et procédures en cours;

3.6. Contrat de fourniture régulière ;

La copropriété bénéficiait depuis 2020 d'un tarif fixe pour l'électricité et le gaz. Ce contrat arrive à échéance le 31/12/2023. Le syndic a en accord avec le conseil de copropriété conclu un contrat « cliquable » avec le même fournisseur pour une période d'un an.

3.7. Demande(s) ou observation(s) relatives aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

4. Décharges et quitus à donner;

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) : Messieurs Belin et Robin, et Madame Lammens.

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

~~La proposition est approuvée/rejetée~~

4.2 Au syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

4.3 Au(x) vérificateur(s) au(x) comptes :

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

5. Elections statutaires:

5.1. Conseil de copropriété;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Noms	Oui	Non	abstentions
Membre 1	Madame LAMMENS	5996	0	0

Membre 2	Monsieur BELIN	5996	0	0
Membre 2	Monsieur ROBIN	5996	0	0
Membre 4				

5.2. Vérificateur aux comptes; Madame LAMMENS et Monsieur BELIN
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

5.3. Syndic;
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)
 Proposition de reconduire le mandat de la SRL GCI SYNDIC

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

6. Mise à jour/conformité des statuts :

UN PROJET SERA SOUMIS A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE.

LE PROJET SERA MENE EN COLLABORATION AVEC LE NOTAIRE DE MADAME LAMMENS, LE SYNDIC ET LE CONSEIL DE COPROPRIETE

7. Travaux à réaliser - Mode de financement;
 (vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

7.1 Travaux suite à l'audit du réseau d'égouttage;

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

Ont voté non :

Se sont abstenus :

La proposition est approuvée/rejetée

MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIETE ET AU SYNDIC POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

7.2 Humidité dans la conciergerie ;

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRRIÉTÉ ET AU
SYNDIC POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

Ont voté non :

Se sont abstenus :

La proposition est approuvée/rejetée

7.3 Remplacement des décharges en fonte fissurées au 1^{er} sous-sol ;

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

5996

0

0

Ont voté non : 0

MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRRIÉTÉ ET AU SYNDIC
POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

8. Règlement d'ordre intérieur

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

9. Alimentation du(es) fonds de réserve

Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à
.....3750.....€ pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel
à€

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

5996

0

0

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ...19...h...50.....

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)

Bruxelles, le 27/11/2023

Le président de séance

Le syndic

LE SYNDIC, G.C.I SYNDIC SRL-AGRÉÉ IPI N°101194-SIÈGE SOCIAL-VOIE DU TRAM 15-1300 WAVRE

ANNEXES I-II-III-IV

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRÉSENTES EN FIN DE SÉANCE

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
BELIN			
BATTIENS			
PETIT			
DEHARA			
GOSIA			
ROBERTS			
ROBIN			
Gilvia-Poucel			
J. GRIFOLS			
MEYERS			
MEYERS			

Type	Libellé (du 01/07->30/06)	2020-2021	2021-2022	2022-2023	%
DC	Assurances	4.839,24	5.096,14	5.236,04	2,75
DC	Syndic	9.499,78	9.693,98	10.302,30	6,28
DC	Concierge : salaire	9.498,55	8.758,65	8.953,14	2,22
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6.826,09	6.828,21	6.881,71	0,78
DC	Concierge : assurance et méc	810,03	972,00	1.009,66	3,87
DC	Concierge : remplacement	1.511,82	1.488,82	2.047,11	37,50
DC	Produits d'entretien	231,33	311,26	68,82	-77,89
DC	Sel de déneigement	0,00	45,52	0,00	-100,00
DC	Ampoules	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!
DC	abonnement NORALSY	759,88	667,92	673,48	0,83
DC	Entretien des égouts/canalisa	1.442,66	0,00	1.612,26	#DIV/0!
DC	Entretien matériel incendie	711,35	750,65	843,20	12,33
DC	Eau	7.171,64	5.008,36	8.034,89	60,43
DC	Chauffage : gaz	8.721,40	9.805,87	9.496,62	-3,15
DC	Chauffage : électricité	474,91	462,00	648,77	40,43
DC	Chauffage : entretien	1.029,12	1.038,86	1.134,21	9,18
DC	Electricité des communs	1.328,23	1.618,05	1.643,59	1,58
DC	Ascenseur : entretien	1.152,46	1.198,08	1.043,84	-12,87
DC	Ascenseur : contrôles	261,64	270,29	290,35	7,42
DC	Ascenseur : électricité	391,87	385,79	478,79	24,11
DC	Ascenseur : téléphone	359,84	349,80	316,19	-9,61
DC	Jardin	2.790,92	1.564,53	1.659,52	6,07
DC	Frais administratifs	179,36	415,76	609,93	46,70
DC	Frais CDC	160,00	80,40	150,95	87,75
DC	Assurance CDC	113,43	116,06	119,55	3,01
DC	Appels Fonds de réserve	8.000,00	40.000,00	3.000,00	-92,50
Total DC		68.265,55	96.927,00	66.254,92	
DEP	Frais contentieux			0,00	
DEP	Appels Fonds de roulement			0,00	
DEP	Ascenseur : solde étude mise en conformité			847,00	
DEP	Ascenseur : modernisation			32.770,92	
DEP	Utilisation fonds de réserve			-32.770,92	
DEP	Mise en conormité électrique des communs			1.937,56	
DEP	Adoucisieur			6.037,42	
DEP	Utilisation fonds de réserve			-6.037,42	
Total DEP				2.784,56	
DENP	Remplacement tapis hall d'entrée			252,59	
DENP	Porte d'entrée : dépannage porte front de rue			106,00	
DENP	Porte d'entrée : dépannage gâche			122,43	
DENP	Concierge : achat d'un aspirateur professionnel			629,00	
DENP	Plomberie : débouchage colonne salle de bain			106,00	
DENP	Chaufferie : dépannages du 28/12 et 29/12			702,78	
DENP	Installation d'une prise électrique supplémentaire (ch)			296,80	
DENP	Infiltration 6ème (châssis commun) mise de joints			826,80	
DENP	Consultation avocat résiliation Schindler			402,64	
DENP	Dépannages Schindler			244,23	
DENP	Placement d'un boîtier à clé			79,37	
DENP	Recherche des fuites 3èmes et 6èmes			701,80	
Total DENP				4.470,44	
Total général				73.509,92	
DC	Assurances	5.096,14	5.236,04	5.380,02	
DC	Syndic	9.693,98	10.302,30	9.221,73	
DC	Concierge : salaire	8.758,65	8.953,14	8.953,14	
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6.828,21	6.881,71	6.936,76	
DC	Concierge : assurance et méd. T	972,00	1.009,66	1.048,73	
DC	Concierge : remplacement	1.488,82	2.047,11	1.767,96	
DC	Produits d'entretien	311,26	68,82	350,00	
DC	Sel de déneigement	45,52	0,00	50,00	
DC	Ampoules	0,00	0,00	50,00	
DC	abonnement NORALSY	667,92	673,48	679,69	
DC	Entretien des égouts/canalisa	0,00	1.612,26	1.500,00	
DC	Entretien matériel incendie	750,65	843,20	947,16	
DC	Eau	5.008,36	8.034,89	6.521,62	
DC	Chauffage : gaz	9.805,87	9.496,62	14.244,93	
DC	Chauffage : électricité	462,00	648,77	843,40	
DC	Chauffage : entretien	1.038,86	1.134,21	1.238,33	
DC	Electricité des communs	1.618,05	1.643,59	2.136,66	
DC	Ascenseur : entretien	1.198,08	1.043,84	863,24	
DC	Ascenseur : contrôles	270,29	290,35	598,48	
DC	Ascenseur : électricité	385,79	478,79	622,42	
DC	Ascenseur : téléphone	349,80	316,19	0,00	
DC	Jardin	1.564,53	1.659,52	1.770,71	
DC	Frais administratifs	415,76	609,93	609,93	
DC	Frais CDC	80,40	150,95	166,04	
DC	Assurance CDC	116,06	119,55	123,13	
DC	Appels Fonds de réserve	40.000,00	3.000,00	8.000,00	
Total DC		96.927,00	66.254,92	74.624,08	
DEP	Frais contentieux			0,00	
DEP	Appels Fonds de roulement			0,00	
DEP	Réfection cheminée toiture			offre à recevoir	
DEP	Travaux suite audit du réseau d'épouttage			offre à recevoir	
DEP	Humidité conciergerie				
DEP	Remplacement des décharges en fonte au -1			offre à recevoir	
DEP	Mise en conformité des statuts				
Total DEP				0,00	
Total général				74.624,08	

3.2 Travaux décidés à l'AG 2022 mais non réalisés:

néant

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

Heurt porte de garage Van Daele - Decominck
2.312,00
Dominages -307,56
Franchise
Peres Indirectes 100,86
Frais syndic 100,22

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:

néant

3.6 Contrats de fournitures:

	Fournisseur	Date début	durée	résiliation
NETTOYAGE	Concierge Mme	01-07-00	CDI	Suivant législation
ASCENSEUR	MARTINS LIFTINC	01-01-23	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
CONTROLE ASCENSEUR	SGS BUREAU N	18-12-03	3 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ELECTRICITE	LUMINUS	01-01-19	3 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
GAZ	LUMINUS	01-01-19	3 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
MATERIEL INCENDIE	ANSUL		10 ans, tacite reconduction d'un an	recom. 3 mois avant échéance
ENTRETIEN EGOUTS	DE MEESTER	01-02-96	1 an, tacite reconduction	
ENTRETIEN CHAUFFAGE	ISR VENTILATION			
ENTRETIEN JARDIN	JARDINIA	15-05-03	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
RELEVES COMPTEURS	CALORIBEL		10 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ASSURANCE	AXA	01-janv	annuel, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance

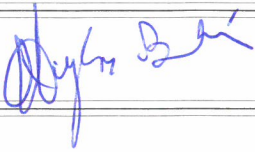
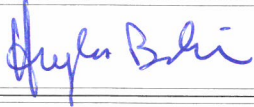
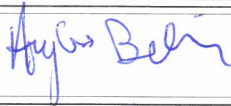


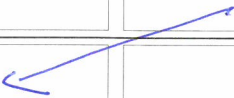
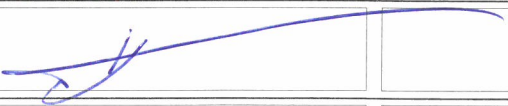
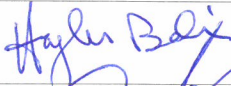


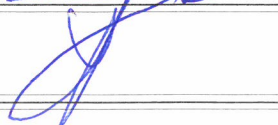

Produits
Intérêts bancaires 3.043,38
appels fonds de réserve 43,38
3.000,00


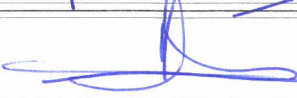
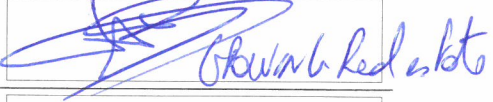
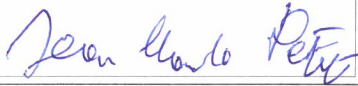

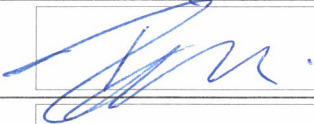
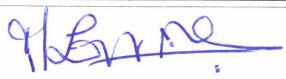
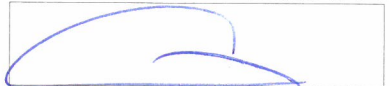
Charges
Adoucisseur 6.037,42
Ascenseur : travaux modernisation 32.770,92
38.808,34

Solde -35.764,96

Report 30/06/2022 61.194,98
Résultat de l'exercice -35.764,96
A reporter 25.430,02

Affectation

Propriétaire	Quotités :	Présent	Représenté
1 ANTYPAS Paul	184		
2 BELIN Hughes	195		
3 BOCQUET Raymonde	195		
4 BRUNIN Jean-Michel	189		
5 COEN Vincent	189		
6 CORRE Valérie	185		
7 DE BRUYN	195		
8 DE DONCKER-ORREGO Marianne	185		
9 DE WONCKB c/o THIRION Véronique	200		
10 DEBEFVE Pierre	261		
11 DEMARET Daniel	450		
12 DESES Manfred	261		
13 EMOND Héloïse c/o AUD-IMMO	200		
14 FOUARGE Emmanuel	261		
15 FREIGOFAS Ramunas	189		
16 GILTIA-POUCET	184		
17 GOSSA Lionel - FEARD Juliette	380		
18 HELAERS Thierry	200		
19 HENRION Fabien	189		

Propriétaire	Quotités :	Présent	Représenté
20 IMM-HO-TEP	263		
21 KOPICZKO Olga	195		
22 LAMMENS	385		
23 LENCHANT Lucas - GRUPPING Katrijn	261		
24 LIUZZI Giovanni c/o Proxigest Immobilier	200		
25 MARKOU EI	856		
26 MATHA-GUINARD c/oGROWING Real Estate	263		
27 PETIT Jean-Claude	263		
28 PICAT-DURODEZ	263		
29 ROBERT Patrick c/o Ch. ROBERT	200		
30 ROBIN-TAVERNA Marc	370		
31 RUTTEN Guy	263		
32 SCHAUTERDEN Brigitte	184		
33 SHAM S. Miah	184		
34 THIJS J-M et VEN Karine	184		
35 VAN DAELE-DECONINCK	1374		

Nbre de propriétaire : 35

Total des Quotités : 10000

Nbre de propriétaire présents : _____ Nbre de propriétaire représentés : _____

Signature du Président de bureau
