

Bruxelles, le 10 avril 2025	
	<b>B Partner s.r.l.</b> 74/b2, Avenue de la Basilique 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « Résidence Ballade »  située Avenue François Sebrechts 32-34-36-38 à 1080 Bruxelles	
BCE : 0878.746.853	Total pages : 8

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 10 AVRIL 2025

Le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale ordinaire chez B SPORTS - Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles

### **1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée - Contrôle du double quorum**

33 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 53 rassemblant 7158 quotités sur 10 000. L'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

### **2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée**

Le bureau est constitué par :

Monsieur Moonens assure la Présidence de l'assemblée.

Monsieur Byl, représentant du Syndic assure le secrétariat de l'assemblée.

La séance est ouverte officiellement ce **JEUDI 10 AVRIL 2025 à 17h58**



### **3. Rapport du Conseil de Copropriété et décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024**

1) Problème de ventilation du 32

Le technicien de Zehnder a remplacé la carte de commande du moteur sans changer le réglage avec comme conséquence que l'extraction était trop forte, il a fallu quatre mois et cinq accès à la toiture (passage par les appartements Penthouse) pour régler ce problème.

2) Extincteurs

Offre de New Swift rejetée car beaucoup plus cher que la société Somati actuellement en contrat. Il est à remarquer qu'à l'entrée du 32 en venant du garage un extincteur est marqué «Hors d'usage » et n'a à ce jour pas été remplacé

3) La porte blindée du 36 et la parlophonie ont subi trois réparations successives, Monsieur DE MUYLDER a réglé la fermeture de porte automatique à deux reprises.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion durant l'année 2024.

### **4. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024**

Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé avec les décomptes individuels.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2024 et donne décharge au Commissaire aux comptes pour sa gestion durant l'année 2024.

### **5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024**

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2024.

### **6. Situation et Appel au Fonds de roulement – Proposition de budget 2025**

#### CONSOMMATION ENERGETIQUE

Information du prix de l'électricité sur les marchés boursiers

Période		2023	2022	2021
janv.		130,7	191,4	
févr.		143,51	162,64	
mars		109,59	265,71	
avr.		105,53	186,59	56,99
mai	54,45	80,18	176,64	55,63
juin	59,8	93,14	219,1	74,44
juil.	54,56	75,35	321,33	77,42
août	65,53	91,96	448,13	79,47
sept.	66,65	94,35	346,5	136,21
oct.	77,9	86,4	157,39	165,24
nov.	108,94	91,47	180,41	202,06
déc.	105,22	69,4	269,28	245,44

Proposition d'un budget 2025 de 75.000 € transmis avec la convocation à l'AGO

Nom	ANNUEL	MENSUEL
	75.000 €	6.250,00
ALLALI	803 €	66,88
AYIRWANDA	1.275 €	106,25
BEJAOU	1.388 €	115,63
BEN LAHOUCINE	1.103 €	91,88
BERGMANS-TURNER	1.275 €	106,25
CARDONA	1.395 €	116,25
CHAUFUREAU	1.395 €	116,25
CVILIC ENTREPRISE	113 €	9,38
DE BOECK	1.553 €	129,38
DE MUYLDER-VANDEPUT	3.728 €	310,63
DECOEN	233 €	19,38
DENYS	1.403 €	116,88
DEVOGELEER-SCHOONVAERE	1.605 €	133,75
DUMONT	690 €	57,50
FINEAU-GOLDSMITH (US)	1.598 €	133,13
GEEROMS	1.395 €	116,25
GIAGZIDIS	1.515 €	126,25
GILABERT	1.403 €	116,88

HOFMAN	1.620 €	135,00
HOYOIS-VERELST	1.103 €	91,88
IACONO-GOFFAUX	1.958 €	163,13
INSTRUMENTATION ELECTRICAL CO	120 €	10,00
KAMINSKI - KWAPISZ (NP)	0 €	0,00
MANENTE	1.283 €	106,88
MEULEMANS	1.395 €	116,25
MIGEOT	1.793 €	149,38
MINCHEVA	1.395 €	116,25
MONCADA	1.380 €	115,00
MOONENS-LEEMANS	2.235 €	186,25
PAIJ	1.403 €	116,88
PASCALINO	1.635 €	136,25
PRINIOTAKIS-HERMANS	1.395 €	116,25
QUARATO	2.145 €	178,75
RIEM	915 €	76,25
RIEM	1.388 €	115,63
SAKINDI	1.275 €	106,25
SMEKENS	1.388 €	115,63
SMP SPRL	1.275 €	106,25
SOGESIM	698 €	58,13
SPRIO	2.790 €	232,50
STANKIEWICZ - GUEDDICHE	1.943 €	161,88
STEVENS	1.283 €	106,88
STRAVCZINSKY	1.095 €	91,25
TORSELLA	690 €	57,50
TOTEV - BRACK	1.283 €	106,88
VAN BELLE-LOPEZ	2.370 €	197,50
VAN DEN BERGHE-DE NAER	690 €	57,50
VAN PEVENAEYGE-KABORE	1.950 €	162,50
VANDERHEYDEN	3.030 €	252,50
VERELST	113 €	9,38
VERHAVERBEKE	1.800 €	150,00
VERHEYEN	1.395 €	116,25
VERHEYEN	1.628 €	135,63
VILLAROMAN	1.283 €	106,88

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fond de roulement pour un montant total annuel de 75 000 € jusqu'à la prochaine AGO.

Le montant mensuel a payé individuellement est détaillé ci-dessus. Le paiement doit nous parvenir pour **le 20 du mois en cours au plus tard**.

Ce montant individuel mensuel est effectif à partir du **1<sup>er</sup> mai 2025** et ce jusqu'à la prochaine AGO sur le compte bancaire de la copropriété : BE41 0682 5102 4610

Il n'y aura pas de document d'appel de fonds envoyé individuellement.

## 7. Reconduction ou non du mandat de Syndic

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve la reconduction du Syndic B Partner jusqu'à la prochaine AG ordinaire.

## 8. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2025

- ✓ *Se présente : Monsieur Moonens (AG approuve à l'unanimité) – Monsieur De Muylder (AG approuve à l'unanimité)*

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 8.

## 9. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2025

- ✓ *Se présente en qualité de Commissaires aux comptes : Madame De Muylder (AG approuve à l'unanimité)*

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 9.

## 10. Situation et Appel au Fonds de réserve

Fonds de réserve général analytique au 07/04/2025 : 129.414,86 €

La proposition est de maintenir l'appel de fonds de réserve à 12.000 € pour l'année 2025 jusqu'à la prochaine AG.

Total AYIRWANDA	17,00 €
Total BEJAOUI	18,50 €
Total BERGMANS-TURNER	17,00 €
Total CARDONA	18,60 €
Total CEUPENS-VAN ELSKENS	21,40 €
Total CHAUFOUREAU	18,60 €
Total CVILIC ENTREPRISE	1,50 €
Total DE BOECK	20,70 €
Total DE BOECK-BEN LAHOUCINE	14,70 €
Total DE MUYLDER-VANDEPUT	49,70 €
Total DECOEN	3,10 €
Total DENYS	18,70 €
Total DEVOGELEER-SCHOONVAERE	21,40 €
Total DUMONT	9,20 €
Total FINEAU-GOLDSMITH (US)	21,30 €
Total GEEROMS	18,60 €
Total GIAGZIDIS	20,20 €
Total GILABERT	18,70 €
Total HOFMAN	21,60 €

Total HOYOIS-VERELST	14,70 €
Total IACONO-GOFFAUX	26,10 €
Total INSTRUMENTATION ELECTRICAL CO	1,60 €
Total KAMINSKI - KWAPISZ (NP)	- €
Total MANENTE	17,10 €
Total MEULEMANS	18,60 €
Total MIGEOT	23,90 €
Total MINCHEVA	18,60 €
Total MONCADA	18,40 €
Total MOONENS-LEEMANS	29,80 €
Total PAIJ	18,70 €
Total PASCALINO	21,80 €
Total PASQUALINO	17,10 €
Total PRINIOTAKIS-HERMANS	18,60 €
Total QUARATO	28,60 €
Total RIEM Isabelle	12,20 €
Total RIEM Marc	18,50 €
Total SAKINDI	17,00 €
Total SMEKENS	17,00 €
Total SMP SPRL	17,00 €
Total SOGESIM	9,30 €
Total SPRIO	20,10 €
Total STANKIEWICZ - GUEDDICHE	25,90 €
Total STEVENS	17,10 €
Total STRAVCZINSKY	14,60 €
Total TOTEV - BRACK	17,10 €
Total VAN BELLE-LOPEZ	31,60 €
Total VAN DEN BERGHE-DE NAER	9,20 €
Total VAN PEVENAEYGE-KABORE	26,00 €
Total VANDERHEYDEN	40,40 €
Total VERELST	1,50 €
Total VERHAVERBEKE	24,00 €
Total VERHEYEN Dominic	21,70 €
Total VERHEYEN Johan	18,60 €
Total VILLAROMAN	17,10 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fond de roulement pour un montant total annuel de 12 000 € jusqu'à la prochaine AGO.

Le montant mensuel a payé individuellement est détaillé ci-dessus. Le paiement doit nous parvenir pour **le 20 du mois en cours au plus tard**.

Ce montant individuel mensuel est effectif à partir du **1<sup>er</sup> mai 2025** et ce jusqu'à la prochaine AGO sur le compte bancaire de la copropriété : BE34 0882 4899 8890

Il n'y aura pas de document d'appel de fonds envoyé individuellement.

## 11. Toiture garage – réparation périphérie toiture en derbigum

Budget Toiture garage en annexe de la présente convocation – Montant 3963,34 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 11.

Une demande prix pour effectuer le recouvrement de la toiture sera demandée avec une garantie de 10 ans.

## 12. Problèmes de fonctionnement des portes des entrées principales fonctionnant avec badges de la société « Cobeco » – plus de 15 ans

Cobeco informe : les pièces détachées ne sont plus en production, une fois la rupture de stock il ne sera plus possible de réparer la porte. Nous sommes en attente d'une offre pour le placement d'un nouveau système.

En annexe de la convocation, une offre budgétaire pour le placement sur les portes existantes d'un bandeau magnétique (ventouse) : 3 036,90 € par porte \* 4 = 12147,60 € t vac

L'offre de la société Cobeco reçue le 08-04-2025 a été présentée en AG : 28.609,82 € t vac

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de garder Cobeco comme fournisseur jusqu'à épuisement des pièces de rechanges. Lors de l'épuisement du stock, le système ventouse sera installé sur les portes défectueuses.

## 13. Panneaux Photovoltaïques – tiers investisseur - décision et votes

Présentation du projet en AG par la société Watt Matters.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG refuse le point 13.

## 14. Extracteurs toitures – problèmes rencontrés au numéro 32 avec la société Zehnder

La société Zehnder a des difficultés pour intervenir dans des délais raisonnables à la suite d'une réorganisation en interne et le passage à un système d'intervention par Internet.

## 15. Règlement d'ordre intérieur : Détermination de la période de l'organisation annuelle de l'Assemblée Générale Statutaire.

La première quinzaine du mois d'avril

Il est strictement interdit lorsque l'on change la hotte de la cuisine de la remplacer par une hotte munie d'un moteur d'extraction.

RAPPEL : Les propriétaires qui louent leur appartement doivent fournir à leur locataire une copie du règlement d'ordre intérieur

Uniformiser les coordonnées de occupants au niveau des boites aux lettres et sonnettes

La séance est officiellement levée à 20h05

Pierre BYL

Le Syndic



Les Copropriétaires

président, Meuniers Guy  
