



Paolo Ricci

Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage

IPI : 509.441. - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 12 décembre 2023

ACP CLOS DE BELVOIR sise rue Geleytsbeek, 14-16 à 1180 Uccle - BCE 851.209.840

Liste des présences : celle-ci est annexée à l'original du présent procès-verbal.

M. Ricci, syndic, ouvre la séance à 18h30.

La réunion se tient chez Mme Bozinovski au Clos du Belvoir au 16 B rue Geleytsbeek à B-1180.

1. Signature de la liste des présences et vérification du quorum.

Validité de l'Assemblée Générale (Double quorum requis ou 75% quotités).

L'Assemblée Générale a été régulièrement convoquée. Le nombre de copropriétaires présents ou représentés est de 11 sur 12, correspondant à des quotités de 90,900 / 100,000^{èmes}.

L'Assemblée Générale étant valablement constituée elle peut délibérer et statuer.

2. Nomination d'un président de séance et d'un secrétaire.

Président de séance.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

L'Assemblée Générale nomme M. Beernaerts comme président de séance.

Secrétaire.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

L'Assemblée Générale nomme le syndic comme secrétaire.

3. Approbation des comptes et décharge à donner au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Approbation des comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

M. Jacques LOUPPE, Expert-Comptable, a été mandaté pour procéder à la vérification des comptes 2022 de la copropriété. Son rapporta été transmis à tous les copropriétaires.

M. Louppe considère que la comptabilité est suffisamment bien tenue au niveau des charges usuelles pour être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale approuve les comptes 2022.

Décharge au syndic (gestion).

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

La décharge est accordée.

Décharge au conseil de copropriété.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

La décharge est accordée.

Décharge au commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
-------------------------	-----------------	---------------------

La décharge est accordée.

4. Élections statutaires : vote pour l'élection du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et du syndic.

Conseil de copropriété.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
-------------------------	-----------------	---------------------

Le Conseil de Copropriété se compose des quatre assesseurs suivants : Mme Denis, M. Beernaerts, M. Goldberg et M. Skilbecq.

M. Beernaerts ne se présente plus à l'élection du conseil de copropriété.

Mme De Benito Diaz se présente comme nouveau membre.

Le nouveau Conseil de Copropriété est formé de Mme Denis, Mme De Benito Diaz, M. Goldberg et M. Skilbecq.

Ils sont tous élus individuellement et à l'unanimité.

Commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
-------------------------	-----------------	---------------------

L'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat de M. Louppe en fixant les honoraires à 600.00 € htva.

Syndic. Renouvellement du mandat ou nomination d'un nouveau syndic.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
-------------------------	-----------------	---------------------

Étant donné les remarques des copropriétaires, le syndic ne présente pas sa candidature pour un nouveau mandat.

L'Assemblée Générale décide de confier la gestion de l'ACP Clos de Belvoir à partir du 1^{er} janvier 2024 à Mme Elisa De Jesus Rosário, n° IPI 511314, de la société Atimmo sise rue Vanderkindere 502 à B-1180 Bruxelles.

Le membres du Conseil de Copropriété sont mandatés pour la signature de la convention.

5. Travaux réalisés en 2019 dans le lot APP-M1- φ1 concernant la fermeture d'une mezzanine et en phase de régularisation avec la Commune d'Uccle. Explications et présentation des plans pour approbation par la copropriété (Mme Pougin de La Maisonneuve).

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
-------------------------	-----------------	---------------------

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil de copropriété pour étudier et statuer sur ce point. Mme Pougin de la Maisonneuve devra, à la demande du CdC, faire appel à un géomètre expert pour le calcul des quotités s'il y a un impact sur la surface et à un ingénieur en stabilité si des travaux touchant la structure de l'immeuble ont été réalisés.

6. Clarifications concernant les règles de stationnement sur les places de parking extérieures (Mme Denis).

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
-------------------------	-----------------	---------------------

Les copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour définir les règles précitées. Un ROI devra être créé pour Belvoir I et le domaine dans lequel seront intégrées ces nouvelles règles.

7. Rappels sur l'interdiction de l'utilisation des parties communes à des fins privatifs et de déposer tout objet dans les parties communes (Mme Denis).

(Majorité requise :)

<u>Pour :</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
----------------------	------------------------	----------------------------

Sans objet.

8. Gestion des poubelles. Décision sur la gestion des conteneurs ou de l'utilisation de sacs individuels (Mme Denis).

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Point reporté.

9. Installation d'un portail avec boîtes aux lettres à rue (Mme Denis).

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Point reporté.

Les copropriétaires s'orientent de préférence vers un portail plutôt qu'une barrière.

10. Remplacement des compteurs d'eau de passage (Caloribel).

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord pour le remplacement des compteurs d'eau lors du prochain relevé sur base d'une location avec Caloribel.

11. Communs n°14. Recherche des causes de problèmes d'humidité dans le garage et les caves (Mme Pougin de La Maisonneuve).

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Le Conseil de Copropriété va aller sur place pour voir et analyser l'origine du problème.

12. Travaux dans les espaces verts du domaine pour 2024 proposés par M. Skilbecq à la suite de la réunion avec Henrion Jardins.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Devis de Henrion Jardin de 2,825 € htva.

Accord sur les travaux.

13. Travaux de jardinage pour répondre aux demandes des voisins qui se plaignent de grimpantes sur leurs façades ou de pousses de racines qui attaquent leurs murs (Mme Denis).

(Majorité requise :)

<u>Pour :</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
----------------------	------------------------	----------------------------

Sans objet.

14. Pour arrêter les infiltrations dans le living en façade arrière du 16G, travaux de réfection de l'étanchéité en dessous des châssis et des remontées d'étanchéité entre la plateforme au-dessous de la verrière et le mur, réparations du zinc de la plateforme et des ouvertures dans la maçonnerie et les pierres autour de la verrière.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord sur les travaux de R.P. Toit-Concept, poste E pour 1,530 € htva.

15. Travaux devant l'entrée du 16E pour mettre fin aux infiltrations dans la cave du 16F.

Choix du type de structure.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Une solution alternative avec une peinture spéciale a été trouvée par M. Goldberg et M. Skilbecq. La copropriété va intervenir pour le remboursement des frais.

16. Travaux pour remplacer les billes de bois formant un mur de soutènement à gauche de l'entrée 16B/16C/16D.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

L'Assemblée Générale demande de disposer d'un devis supplémentaire par rapport à celui de R.P. Toit Concept (poste D : 4,450 € htva).

17. Remplacement de 4 corniches en bois par des modèles en fibres de ciment couleur ébène (lots 16F/M3, 16B/A7, 14B/A3 et 14C/A2).

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord de l'Assemblée Générale sur le devis de R.P. Toit-Concept poste A et poste B qui a été revu à 8,948 € (4 corniches).

18. Peinture des toutes les parties en bois : corniches, châssis, portes et bardage qui sont abimées (à déterminer sur place et/ou selon demande des copropriétaires).

((Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Point reporté.

19. Inspection de toutes les toitures et réparation des parties en zinc si nécessaire (solins, etc.). Au 16F Réparation des solins des deux côtés de la fenêtre du dernier étage à l'origine d'infiltration. Au 14B réparation de la fenêtre de toit donnant lieu à des infiltrations dans le living et recherche des causes d'entrée d'eau par la façade avant au niveau de la cuisine et la buanderie.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord pour que R.P. Toit-Concept intervienne en régie pour vérifier les toitures et pour enlever les feuilles mortes. Un devis sera demandé pour les parties à peindre en complément aux parties définies dans le devis de 30 mc.

20. Finalisation des travaux pour la mise en conformité des ascenseurs (limite: 31/12/2014).

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Accord pour continuer avec les travaux déjà commandés. Un devis a été demandé à Kone pour les travaux afin que les deux ascenseurs soient conformes aux aspects de sécurité sur base de la dernière analyse de risque du 10 juillet 2020. Aucune attestation de modernisation existe sur base de l'analyse de risques précédente du 22 octobre 2004.

21. Finalisation des travaux d'électricité pour le domaine. Autorisation pour des recherches invasives afin de détecter le problème des éclairages extérieurs.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

<u>Pour : UNANIMITÉ</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Mandat au Conseil de Copropriété pour se mettre en contact avec M. Pascal Imhoff afin de décider exactement les ouvertures à réaliser.

22. Travaux. Présentation des futurs projets (M. Beernaerts).

(Majorité requise :)

<u>Pour :</u>	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
----------------------	------------------------	----------------------------

Sans objet.

23. Révision du cahier des charges de la société de nettoyage (Mme Denis).

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Vérifier que le nettoyage est fait au moins une fois par mois pour les parties communes (escalier et descente/allée) et deux fois par an pour les garages.

Une séparation claire devra être faite dans les factures entre ces deux postes.

24. Évaluation des contrats fournisseurs.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

- ASSURANCE HABITATION – Ethias
- ASSURANCE CdC - Vivium
- ASSURANCE COURTIER – Meuwese et Gulbis
- ASCENSEUR CONTRÔLE - Vinçotte
- ASCENSEUR ENTRETIEN – KONE Belgium
- BANQUE – AXA Bank Crédal
- COLLECTE CONTENEURS – Bruxelles Propreté
- EAU DÉCOMPTES – Techem- Caloribel
- ÉLECTRICITÉ – Electrabel
- EXTINCTEURS - Sicli
- JARDINIER -> Henrion Landscaper
- NETTOYAGE – Soman Services
- PORTE GARAGE– Portomatic (n°14) et ? Thyssen (n°16)

Demande de faire un entretien pour la porte de garage au n°16, si possible avec Portomatic.

25. Financement des travaux décidés, appels de fonds, fonds de roulement, fonds de réserve et budget.

Financement travaux.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Le total des travaux à financer est de ± 20,000 € (avec une estimation des travaux en régie). Ce montant sera financé par le fonds de réserve.

Fonds de roulement.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Le fonds de roulement est de 14,000 €.

Fonds de réserve.

(Majorité requise : Majorité absolue)

<u>Pour :</u> UNANIMITÉ	<u>Contre :</u>	<u>Abstention :</u>
--------------------------------	------------------------	----------------------------

Le fonds de réserve total était de 89,615 € au 30/09/2023.

L'AG décide de faire des appels de fonds de 11,000 €/trimestre.

Budget.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : UNANIMITÉ	Contre :	Abstention :
-------------------------	-----------------	---------------------

Budget 2023-2024

(charges ordinaires hors travaux et avec appels de fonds de réserve inchangés)

	Mois	Trimestre	Année
FRAIS COMMUNS PROPRIETAIRES DOMAINE	2,114.94 €	6,344.81 €	25,379.26 €
- Appels de fonds de réserve	-2,000.00 €	-6,000.00 €	-24,000.00 €
FRAIS COMMUNS OCCUPANTS DOMAINE	1,652.67 €	4,958.02 €	19,832.09 €
FRAIS BELVOIR I	1,393.96 €	4,181.89 €	16,727.56 €
FRAIS BELVOIR II	526.52 €	1,579.56 €	6,318.24 €
FRAIS ASCENSEURS	649.35 €	1,948.04 €	7,792.14 €
FRAIS PARKING	160.55 €	481.65 €	1,926.59 €
FRAIS PRIVATIFS	71.47 €	214.40 €	857.62 €
DECOMPTE EAU	-9.54 €	-28.61 €	-114.43 €
Total	6,559.92 €	19,679.77 €	78,719.07 €

Pas de remarques.

26. Points à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine AG et date de celle-ci.

-
-
-
-
-

L'AG retient pour autant que possible la date du "À DÉFINIR LORS DE LA PROCHAINE AGE" pour la tenue de la prochaine AG.

27. Informations diverses.

(Pas de vote)

- Discussion sur l'opportunité de placer des panneaux photovoltaïques. Accord de principe des copropriétaires à l'exception de Mme Vergauwe, M. Beernaerts et M. Biermann.
-
-

28. Lecture du procès-verbal et signature de celui-ci.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 22h30.

Bruxelles, le 12 décembre 2023.



Paolo Ricci

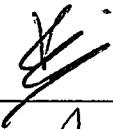
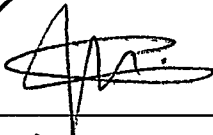
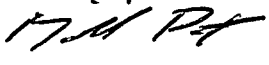
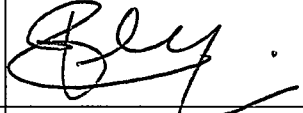
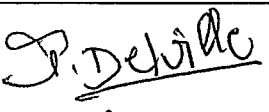
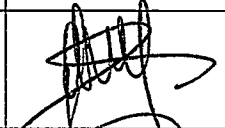
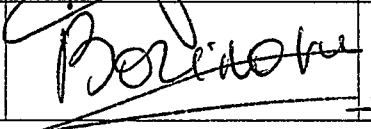
Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage
IPI : 509.441 - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

ACP CLOS DE BELVOIR

BCE 851.209.840

rue Geleytsbeek, 14-16 à 1180 Uccle

Liste des présences AG du 12 décembre 2023

Lot	Quot.	#	Total	Signatures Propr./Mandat.	Procurations	P	Nom	Adresse
APP-A1-φ1	9,100					1	Indiv. Remiche	Rue Geleytsbeek, 14A B-1180 Bruxelles
APP-A2-φ1	9,800					2	Jérôme - Denis	Rue Geleytsbeek, 14C B-1180 Bruxelles
APP-A3-φ1	9,100					3	De Benito Diaz	Rue Geleytsbeek, 14B B-1180 Bruxelles
APP-M1-φ1	10,700				M. MICHAEL PREST	4	Pougin de la Maisonneuve	Rue Geleytsbeek, 14D B-1180 Bruxelles
APP-M2-φ1	11,300				Mme Vergauwe	5	Camerman	c/o Me Van Ackere Rue de Clairvaux 40/202 1348 Louvain-la-Neuve
APP-A4-φ2	8,100					6	Biermann	Place du Petit Sablon, 9 boîte ? B-1000 Bruxelles
APP-A5-φ2	6,800					7	Borremans	Rue Geleytsbeek, 16D B-1180 Bruxelles
APP-A6-φ2	7,000					8	Skilbecq - Guignet	Rue Geleytsbeek, 16E B-1180 Bruxelles
APP-A7-φ2	4,700					9	Bozinovski	Rue Geleytsbeek, 16B B-1180 Bruxelles



Paolo Ricci

Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage

IPI : 509.441 - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

ACP CLOS DE BELVOIR

BCE 851.209.840

rue Geleytsbeek, 14-16 à 1180 Uccle

Liste des présences AG du 12 décembre 2023

Lot	Quot.	#	Total	Signatures Propr./Mandat.	Procurations	P	Nom	Adresse
APP-A8-φ2	5,400					10	Beernaerts	J.B. Woutersstraat, 104 B-1652 Alsemberg
APP-M3-φ2	9,700					11	Goldberg	Rue Geleytsbeek, 16F B-1180 Bruxelles
APP-M4-φ2	8,300					12	Guillemoto - Nicolle	Rue Geleytsbeek, 16G B-1180 Bruxelles
			82,600	90,900				

110 82,600 90,900
90,900%

DOUBLE QUORUM

SIMPLE QUORUM

7	≥ 50.00%
	> 75.00%

Cette liste de présence et le relevé des résultats des votes sont certifiés sincères et véritables par les membres du Conseil de Copropriété et par les soussignés.

La présence ou la représentation de 10 propriétaires sur un total de 12 est constatée.

Ces propriétaires présents ou représentés représentent ensemble ~~82,600~~ 90,900 / 100,000^{èmes}.

Rédigée à Bruxelles, le 12 décembre 2023

90,900



PROCURATION

Je soussigné(e), M./Mme

Lucile VAN ACKERE
Administrateur du bicus de
rue Collette CANERMAN

Domicilié(e):

.....

Propriétaire de l'appartement

.....

sis rue Geleytsbeek, 14-16 à 1180 Uccle.

Donne tous pouvoirs à

M./Mme

..... VIRGINIE VERGAUVE et Sophie VERGAUVE

Pour me représenter à l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires qui se tiendra

le 12 décembre 2023

Le mandataire peut :

- prendre part à toutes délibérations et voter au nom du soussigné pour toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour de cette réunion.
- émettre tous votes, signer les procès-verbaux, liste de présences,

Fait à Genève, le 28 / 11 / 2023 2023.

Bon pour Pouvoir

« Bon pour pouvoir »

(Signature)

PROCURATION

Je soussigné(e), M./Mme POUGIN de LA MAISONNEUVE Axel
MABILLE de PONCHEVILLE Stéphane

Domicilié(e): 400 E 67th St Apt 15A 10065 New York City
NY-USA

Propriétaire de ~~l'appartement~~ la maison

M. 1
sis rue Geleytsbeek, 14-16 à 1180 Uccle.

Donne tous pouvoirs à

M. / Mme Michael PREST et Adrienne BRAYMAN

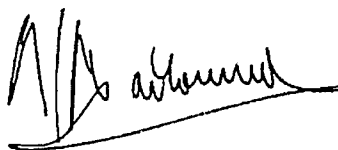
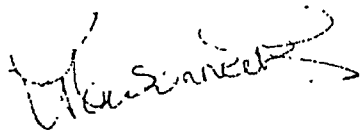
Pour me représenter à l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires qui se tiendra

le 12 décembre 2023

Le mandataire peut :

- prendre part à toutes délibérations et voter au nom du soussigné pour toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour de cette réunion.
- émettre tous votes, signer les procès-verbaux, liste de présences,

Fait à New York, le 1^{er} Décembre 2023.



« Bon pour pouvoir »
(Signature)



Paolo Ricci

Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage

IPI : 509.441. - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DU 12 décembre 2023

ACP CLOS DE BELVOIR sise rue Geleytsbeek, 14-16 à 1180 Uccle - BCE 851.209.840

Liste des présences : celle-ci est annexée à l'original du présent procès-verbal.

M. Ricci, syndic, ouvre la séance à **18h30**

La réunion se tient chez Mme Bozinovski au Clos du Belvoir au 16 B rue Geleytsbeek à B-1180.

1. Signature de la liste des présences et vérification du quorum.

Validité de l'Assemblée Générale (Double quorum requis ou 75% quotités).

L'Assemblée Générale a été régulièrement convoquée. Le nombre de copropriétaires présents ou représentés est de **11** sur 12, correspondant à des quotités de **90,900** / 100,000^{èmes}.

L'Assemblée Générale étant valablement constituée elle peut délibérer et statuer.

2. Nomination d'un président de séance et d'un secrétaire.

Président de séance.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

L'AG nomme **K. Beernaerts** comme président de séance.

Secrétaire.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

L'AG nomme **le syndic** comme secrétaire.

3. Approbation des comptes et décharge à donner au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

Approbation de comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

M. Jacques LOUPPE, Expert-Comptable, a été mandaté pour procéder à la vérification des comptes 2022 de la copropriété. Son rapporta été transmis à tous les copropriétaires.

M. Louppe considère que la comptabilité est suffisamment bien tenue au niveau des charges usuelles pour être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

L'AG approuve les comptes 2022.

Décharge au syndic (gestion).

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

La décharge est accordée.

Décharge au conseil de copropriété.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

La décharge est accordée.

Décharge au commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

La décharge est accordée.

4. Élections statutaires : vote pour l'élection du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes et du syndic.

Conseil de copropriété.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Le Conseil de Copropriété se compose des quatre assesseurs suivants : Mme Denis, M. Beernaerts, M. Goldberg et M. Skilbecq.

à l'élection du
M. Beernaerts ne se présente plus au conseil de copropriété.
Mme de Benoite Diaz se présente comme nouveau membre.
Le nouveau conseil de copropriété est formé de Mme Denis, M. de Benoite Diaz,
M. Goldberg et M. Skilbecq.

Ils sont tous élus individuellement et à l'unanimité.

Commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

L'Abr décide de reconduire le mandat de M. Louffe en fixant
les honoraires à 600€ HTVA.

Syndic. Renouvellement du mandat ou nomination d'un nouveau syndic.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Etant donné les remarques des copropriétaires, le syndic ne
présente pas sa candidature pour un nouveau mandat.

L'Abr décide de confier la gestion de l'ACP Clos de Belvoir à partir
du 1er janvier 2024 à Mme Elisa De Jesus Rosário, n° IPI 511314, de la
société ARIMMO, siéant rue Van der Kindere 502 à B-1050 Bruxelles.

Les membres du conseil de copropriété sont mandatés pour la signature de la convention.

5. Travaux réalisés en 2019 dans le lot APP-M1- φ1 concernant la fermeture d'une mezzanine et en phase de régularisation avec la Commune d'Uccle. Explications et présentation des plans pour approbation par la copropriété (Mme Pougin de La Maisonneuve).

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

L'Abr décide de donner mandat au conseil de
Copropriété pour étudier et statuer sur ce point.

Mme Pougin de la Maisonneuve adressa, à la demande
du CdC, faire appel à un géomètre expert ^{pour le calcul de la} surface ^{et de la} qualité
des impacts sur la surface et à un ingénieur en stabilité
si des travaux touchant la structure de l'immeuble ont
été réalisés.

6. Clarifications concernant les règles de stationnement sur les places de parking extérieures (Mme Denis).

(Majorité requise :)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Les copropriétaires donnent mandat au CC pour définir les règles précises. Un ROI devra être créé pour Behr I et le domaine dans lequel seront intégrées ces nouvelles règles.

7. Rappels sur l'interdiction de l'utilisation des parties communes à des fins privés et de déposer tout objet dans les parties communes (Mme Denis).

(Majorité requise :)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

Sans objet.

8. Gestion des poubelles. Décision sur la gestion des conteneurs ou de l'utilisation de sacs individuels (Mme Denys).

(Majorité requise :)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Pour report.

9. Installation d'un portail avec boîtes aux lettres à rue (Mme Denis).

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Pour report.

Les copropriétaires s'orientent ^{de préférence} ~~plutôt~~ vers un portail plutôt qu'une barrière.

10. Remplacement des compteurs d'eau de passage (Caloribel).

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

OS
L
Accord pour le remplacement des compteurs d'eau lors du prochain relevé sur base d'une location avec Caloribel.

11. Communs n°14. Recherche des causes de problèmes d'humidité dans le garage et les caves (Mme Pougin de La Maisonneuve).

(Majorité requise : _____)

Pour : <u>Unanime</u>	Contre :	Abstention :
-----------------------	----------	--------------

Le conseil de copropriété va aller sur place ^{pour} voir ~~les~~ et analyser l'origine du problème.

12. Travaux dans les espaces verts du domaine pour 2024 proposés par M. Skilbecq à la suite de la réunion avec Henrion Jardins.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <i>Unanimité</i>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Devis de Réunion jardin de 2,825 €.
Accord sur les travaux.

13. Travaux de jardinage pour répondre aux demandes des voisins qui se plaignent de grimpantes sur leurs façades ou de pousses de racines qui attaquent leurs murs (Mme Denis).

(Majorité requise :)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

faux objet.

14. Pour arrêter les infiltrations dans le living en façade arrière du 16G, travaux de réfection de l'étanchéité en dessous des châssis et des remontées d'étanchéité entre la plateforme au-dessous de la verrière et le mur, réparations du zinc de la plateforme et des ouvertures dans la maçonnerie et les pierres autour de la verrière.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

Accord sur le devis de RPT ~~Fin~~ ^{Concept}, POSTEE pour 1,530 € h.t.v.a.

15. Travaux devant l'entrée du 16E pour mettre fin aux infiltrations dans la cave du 16F.

Choix du type de structure.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Une solution alternative avec une peinture spéciale a été trouvée par R. Goldberg et M. Skillebeek.
La copropriété va intervenir pour le remboursement des frais.

16. Travaux pour remplacer les billes de bois formant un mur de soutènement à gauche de l'entrée 16B/16C/16D.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

L'Ab demande de disposer d'un devis supplémentaire par rapport à celui de R.P. Tôt-Concept (poste D : 4,450 € HTVA).

17. Remplacement de 4 corniches en bois par des modèles en fibres de ciment couleur ébène (lots 16F/M3, 16B/A7, 14B/A3 et 14C/A2).

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Accord de l'Ab sur le devis de RP Tôt-Concept Poste A et Poste B qui a été revu à 8,848 € (4 corniches).

18. Peinture des toutes les parties en bois : corniches, châssis, portes et bardage qui sont abimées (à déterminer sur place et/ou selon demande des copropriétaires).

(Majorité requise :)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Point reporté

19. Inspection de toutes les toitures et réparation des parties en zinc si nécessaire (solins, etc.). Au 16F Réparation des solins des deux côtés de la fenêtre du dernier étage à l'origine d'infiltration. Au 14B réparation de la fenêtre de toit donnant lieu à des infiltrations dans le living et recherche des causes d'entrée d'eau par la façade avant au niveau de la cuisine et la buanderie.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

Accord pour que RP-Tot Concept interviene pour vérifier les toitures et ^{par}lever les feuilles ^{usées} au régime.

Un devis sera demandé pour les parties à peindre en complément aux parties définies dans les devis de 30 m.c.

20. Finalisation des travaux pour la mise en conformité des ascenseurs (limite: 31/12/2014).

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention :
------------------	----------	--------------

Accord pour continuer avec les travaux déjà commencés. Un devis a été demandé à Kone pour les travaux afin que les 2 ascenseurs soient conformes aux aspects de sécurité sur base de la dernière AH du 10/7/2010. Aucune altération de modernisation existe pas sur base de l'AH précédente du 22/10/2004.

21. Finalisation des travaux d'électricité pour le domaine. Autorisation pour des recherches invasives afin de détecter le problème des éclairages extérieurs.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

Mandat au CdC pour se mettre en contact avec Pascal Michoff afin de décider exactement les ouvertures à réaliser.

22. Travaux. Présentation des futurs projets (M. Beernaerts).

(Majorité requise :)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

sur objets -

23. Révision du cahier des charges de la société de nettoyage (Mme Denis).

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention :
------------------	----------	--------------

Vérifier que le nettoyage est fait au moins une fois par mois pour les parties communes (escalier et descente/allée) et deux fois par an pour les garages. Une séparation claire devra être faite dans les factures entre ces deux postes.


PAOLO RICCI

