SOGIS

FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 04/02/2025 À 11:00

0007 - ACP VALLON D'OHAIN (BE0850.222.915)
VALLON D'OHAIN, 23
1180 UCCLE

Lieu de l'assemblée : Chez Mme Demeersman
Vallon d'Ohain, 23
1180 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, FP Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

3 copropriétaires sur 3 totalisant 1 000,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 11:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C0062 - M. MIS Alain** représentant 345,00 / 1 000,00 quotités
- **C0063 - DEMEERSMAN Ingrid** représentant 306,00 / 1 000,00 quotités
- **C0130 - Factum SA** représentant 349,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

Néant

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. APPROBATION DES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Le syndic a communiqué à Mme Goldenberg les documents comptables concernant l'approbation des comptes annuels de 2024. Elle propose à l'AG d'approuver les comptes de 2024 ainsi que les décomptes individuels des propriétaires arrêtés à la date du 31 décembre 2024. L'AG décide d'approuver les comptes de 2024 ainsi que les décomptes individuels des copropriétaires arrêtés à la date du 31 décembre 2024.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉCHARGES

L'Assemblée décide de donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour la mission exercée au cours de l'exercice 2024.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BUDGET PRÉVISIONNEL ET FIXATION DES PROVISIONS POUR LES CHARGES 2025

Le syndic présente le budget prévisionnel des charges de la copropriété. Les dépenses de 2025, hors travaux exceptionnels s'élèvent à 12100 euros.

L'Assemblée décide d'approuver le budget prévisionnel et d'adapter les provisions pour charges trimestrielles sur base de la proposition du syndic.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

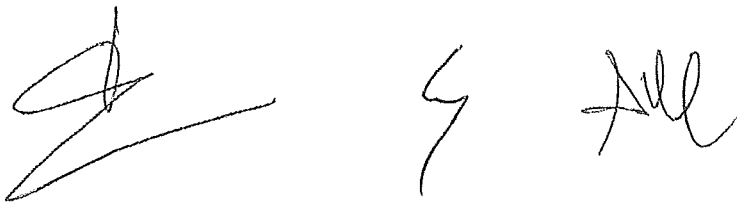
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. FIXATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement de l'ACP s'élève actuellement à 3000 euros. L'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



5. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

Le fonds de réserve au 31/12/24 s'élève à 293,54 euros. L'Assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve à 3.000€.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. NOMINATIONS STATUTAIRES (CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, COMMISSAIRE AUX COMPTES)

L'AG décide de ne pas nommer de Conseil de copropriété et de renouveler le mandat de commissaire aux comptes de Madame Goldenberg. Son mandat prendra fin lors de la prochaine AG statutaire de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RENOUVELLEMENT DU SYNDIC

l'Assemblée décide de renouveler le contrat de syndic de la SRL FP Consult, représentée par Madame Peeterbroek, son administratrice unique. Le contrat prendra fin lors de l'AG annuelle de 2026.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE

Liste des fournisseurs de la copropriété :

Sicli : entretien des extincteurs et du matériel incendie

Cosmolift : entretien de l'ascenseur

ACEG : contrôle de l'ascenseur

CPM Garden : entretien des abords

Kone : entretien de la porte de garage

Electricité : Total Energies

Soyer Mamet : courtier assurance IBIS : incendie et protection juridique

AKL : Entretien des ventilations

L'Assemblée décide de garder les contrats actuels avec les fournisseurs de la copropriété à l'exception du contrat d'entretien de l'ascenseur, pour lequel le syndic présentera deux offres concurrentes, en vue de la résiliation du contrat avec Cosmolift.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ETAT DE LA SITUATION CONCERNANT LES DEUX SINISTRES EN COURS (PLAFOND ENTRÉE GARAGE ET CAVE FACTUM)

Pour le sinistre cave, Chauffage Moderne doit intervenir en février pour réparer la conduite technique à hauteur de l'appartement de Monsieur Mis.

Pour le sinistre garage, la solution préconisée par l'expert n'a pas porté ses fruits. L'expert sera resollicité pour rediagnostiquer la cause de l'infiltration.

10. ETAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX

Néant.

11. LISTE DES TRAVAUX À ENVISAGER DANS LES ANNÉES À VENIR

L'Assemblée décide de demander à Proximus d'envisager l'installation de la fibre via la gaine technique en lieu et place des goulottes dans les couloirs et d'effectuer la réparation de la porte du local poubelles.

Et d'autoriser Madame Demeersman à installer une lampe (après accord des copropriétaires sur son choix).

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. POINTS SOULEVÉS PAR LES OCCUPANTS

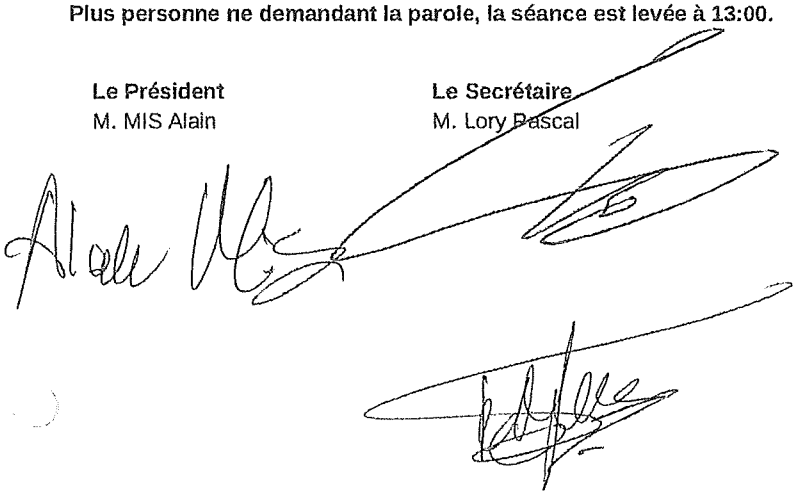
Gestion des poubelles par le locataire de Madame Goldenberg

Evacuation des objets appartenant au fils de Madame Demeersman.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 13:00.

Le Président
M. MIS Alain

Le Secrétaire
M. Lory Pascal



SOGIS

FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 04/02/2025 À 11:00

FAIT LE : 04/02/2025

IMMEUBLE : 0007 - ACP VALLON D'OHAIN (BE0850.222.915)
VALLON D'OHAIN, 23
1180 UCCLE

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
DEMEERSMAN Ingrid	APP A2, C2, EMP 2, EMP 3	**0001**	306,00		
Factum SA	APP A1, C3, EMP 5, EMP 6	**0001**	349,00		
MIS Alain	APP A0, C1, EMP 1, EMP 4	**0001**	345,00		
TOTAL QUOTITÉS		**0001**	1 000,00		

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

Le Président
M. MIS Alain

Le Secrétaire
M. Lory Pascal

SOGIS

FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : **19/01/2025**

PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

0007 - ACP VALLON D'OHAIN (BE0850.222.915)
VALLON D'OHAIN, 23
1180 UCCLE

Factum SA
avenue Montjoie, 96B
1180 Uccle

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
APP A1	APPARTEMENT	366 / 366 jours
C3	CAVE	366 / 366 jours
EMP 5	EMPLACEMENT DE PARKING	366 / 366 jours
EMP 6	EMPLACEMENT DE PARKING	366 / 366 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs		**159,00**	**55,51**	**55.51**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	159,00	55,51	55.51
61001 - Extincteurs d'incendie		**243,92**	**85,13**	**85.13**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	243,92	85,13	85.13
6101 - Ascenseurs		**1 650,22**	**575,94**	**575.94**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 650,22	575,94	575.94
61010 - Contrôle ascenseurs		**301,85**	**105,35**	**105.35**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	301,85	105,35	105.35
61041 - Entretien porte de garage		**360,53**	**125,83**	**125.83**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	360,53	125,83	125.83
6106 - Jardins, parkings et chemins		**2 402,46**	**838,43**	**838.43**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	2 402,46	838,43	838.43
61066 - Travaux divers		**1 199,42**	**418,60**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 199,42	418,60	0.00
611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels		**-1,00**	**-0,37**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	-1,00	-0,37	0.00
612 - Fournitures à l'association		**61,70**	**21,54**	**21.54**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	61,70	21,54	21.54
6121 - Electricité		**991,25**	**345,83**	**345.83**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	991,25	345,83	345.83
61300 - Honoraires syndics		**1 416,70**	**494,40**	**247.24**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 416,70	494,40	247.24
613000 - Prestations exceptionnelles syndic		**275,00**	**95,98**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	275,00	95,98	0.00
614 - Assurances		**2 518,62**	**879,01**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	2 518,62	879,01	0.00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
650 - Frais bancaires et charges des dettes		**396,43**	**138,24**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	396,43	138,24	0.00
Totaux généraux		**11 976,10**	**4 179,42**	**2 400,80**

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		11 976,10	4 179,42	2 400,80
Totaux généraux		**11 976,10**	**4 179,42**	**2 400,80**

Votre situation de compte au 31/12/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
		Solde reporté au 01/01/2024	**0,00**	**1 209,62**
01/02/2024	FIN	Votre paiement	0,00	960,00
12/02/2024	FIN	Votre remboursement	1 209,62	0,00
29/04/2024	FIN	Votre paiement	0,00	960,00
22/06/2024	VEN	Appel de fonds travaux façade (06/2024)	973,00	0,00
17/07/2024	FIN	Votre paiement	0,00	973,00
25/07/2024	FIN	Votre paiement	0,00	960,00
13/09/2024	VEN	Appel de fonds recherches de fuite Vallon d'Ohain (09/2024)	523,50	0,00
23/09/2024	FIN	Votre paiement	0,00	523,00
31/10/2024	FIN	Votre paiement	0,00	960,00
31/12/2024	OD	Votre Décompte	4 179,42	0,00
		Totaux	**6 885,54**	**6 545,62**
			Solde débiteur au 31/12/2024	**339,92**

Veuillez virer votre solde débiteur de **339,92 €** avant le 29/01/2025 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE94068931004714** avec pour mention votre référence client