MEGANCK GESTION SYNDIC

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48 (option 2) E-mail : team2@mgsyndic.net
Ouverture des bureaux et permanence téléphonique : 8h30-12h30

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE RONCEVAUX DU 13 NOVEMBRE 2024 - BCE 0.824.077.356

L'an deux mille vingt-quatre le 13 novembre à 18h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence ***RONCEVAUX*** **(BCE 0824077356)** en AU FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles.
La liste détaillée des présences et des votes est consultable en annexe.

PROCES VERBAL

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et *d'un éventuel scrutateur* (Majorité absolue).**
   Les propriétaires présents ou représentés sont 31 sur 137 formants ensemble 74.450 / 275.000ème.
   Le double quorum n'étant plus nécessaire (2ème séance), l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h20.
   Est nommé Président de séance : Monsieur SORIN
   Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Monsieur Maurice ANSPACH, Monsieur Romain MOORTGAT, Monsieur Diego DE MEESTER
   La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.
   L'Assemblée regrette l'absence de Monsieur Meganck, bloqué dans les embouteillages.

2. **Comptes**

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1er juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire **exclusivement par écrit** en veillant à utiliser l'adresse mail : team2@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au **31 décembre 2023** (majorité absolue)
Le syndic a joint à la convocation le rapport de Monsieur AVDIEV, commissaire aux comptes.
Après discussion et votes, les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2023 sont approuvés à la majorité requise des propriétaires présents et/ou représentés.

2.2. Évolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet en annexe de la présente

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est commenté et adopté à l'unanimité des propriétaire présents et/ou représentés.

Monsieur Sorin rappelle que, historiquement, la réparation des parois en verre de séparation de terrasses cassées était prise en charge par l'assurance, ce qui n'est plus le cas actuellement. Le syndic rappelle la nécessité de ne pas ouvrir systémiquement un dossier à l'assurance car celle-ci comptabilise toutes les demandes ce qui fait augmenter la sinistralité de la copropriété. Le syndic en a informé le CDC et tient à l'œil le montant total avant d'ouvrir le sinistre.
Monsieur Sorin rappelle aussi que le CDC a demandé de connaitre l'ensemble des franchises en application pour l'ACP, le syndic a fait la demande au courtier et reste dans l'attente de l'information, dès réception le mail sera transmis au CDC. Il lui ait demandé de faire un rappel.
Le CDC rappelle au syndic la demande d'une diminution de la prime d'assurance, tenant compte de la prise en charge de certains sinistres par l'ACP. Le courtier n'a actuellement pas encore trouvé un contrat permettant une réduction lié à la mauvaise statistique de sinistralité du bâtiment. Il est demandé au syndic de suivre cette demande et de tenir au courant le CDC..

2.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de payement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal

La situation financière de l'immeuble est bonne.
3 propriétaires sont actuellement en retard de paiement d'un trimestre.
Un propriétaire est en retard de plus de 3 trimestres, le dossier a été transmis à l'avocat.
Il n'y pas d'autres contentieux en cours.
Les autres copropriétaires payent leurs charges à heure et à temps et à défaut, le syndic applique la procédure de recouvrement de charges habituelle et annexée au PV. Monsieur Sorin remercie le Syndic pour le suivi proactif qui permet d'atteindre ce résultat positif.

2.4. Information sur les contrats « énergies » - voir rapport annexe – après analyse, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas une nouvelle étude de marché

Le syndic reste très attentif à l'évolution du prix de l'énergie. La situation actuelle ne nécessite pas de revoir le contrat d'électricité et de gaz pour l'ACP.

2.5. Information sur les recettes engendrées par les panneaux photovoltaïque / la cogénération – rapport non reçu, il sera envoyé dès réception.

L'organisme chargé de la certification de l'installation photovoltaïque a émis son rapport de certification le 29 octobre 2024. Le CDC attend la copie du document.
Les certificats verts de l'installation seront octroyés pour une période de 10 ans qui commence le 18 septembre 2024 avec un coefficient multiplicateur de 1,953.
Aucun certificat vert n'a encore été octroyé pour cette installation. Le premier calcul d'octroi de certificats verts se fera courant janvier 2025. La situation est donc en ordre et opérationnelle.

2.6. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Le Fonds de roulement est de 163.000 €
Le fonds de roulement est la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses ordinaires périodiques (par exemple : chauffage, entretien ascenseur, nettoyage parties communes, honoraires syndic, etc.) entre le début du trimestre et le paiement des décomptes.
Le syndic rappelle aux propriétaires qu'il est important de payer ses charges à temps, cette rapidité de paiement permets d'éviter de devoir augmenter le fonds de roulement.

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement.

2.7. Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation

Le syndic rappelle que lorsqu'un propriétaire vend, il rembourse le vendeur de sa quote-part au fonds de roulement. Ce remboursement n'est pas automatique et ne peut se faire qu'après apurement de la dette du propriétaire qui devra attendre la clôture éventuelle du décompte de chauffage et d'eau chaude. Pratiquement, le vendeur reçoit un décompte ou il apparait en crédit et doit, à ce moment-là, communiquer au syndic le compte sur lequel la copropriété doit rembourser le montant.

Dans le cadre d'une comptabilité avec un décompte annuel, le solde éventuel créditeur des propriétaires sera automatiquement remboursé dans le trimestre qui suit l'approbation des comptes par l'AG.

3. Rapport sur l'exercice – Voir rapport des CDC.

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.
Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Le syndic envoi, en cours d'année, les rapports des CDC aux propriétaires.

Suite aux problèmes de manque de chauffage et d'eau chaude depuis environs 2 mois, suite aux multiples contacts durant ces dernières semaines avec le chauffagiste, le syndic, en concertation avec le CDC, a demandé à ABC Technics de se rencontrer sur place et de réaliser un rapport sur la situation de la chaufferie. Après avoir reçu son analyse et sans attendre, Monsieur Meganck a commandé les travaux nécessaires en vue d'améliorer au plus vite la situation.
Monsieur Sorin demande d'insister auprès ABC Technics pour que les travaux soient vite réalisés.
Monsieur Teuwis propose de faire analyser la chaufferie par un petit chauffagiste afin d'avoir un autre avis. Le syndic préfère éviter plusieurs intervenants, comme il y a 2 ans, qui a eu comme conséquence des troubles dans le paramétrage non réfléchi des chaudières.
Il avait été décidé de ne plus donner accès à la chaufferie pour éviter tout problème.
Madame Sestini demande au syndic si la responsabilité du problème de chauffage peut être invoqué dans le chef de Cogenfin ou ABC Technics. Il s'avère que le la chaufferie n'est plus toute jeune et a besoin d'adaptation et nettoyages tel que l'a suggéré ABC Technics suite à ses derniers tests. ABC Technics confirme que Cogenfin n'est pas responsable du manque de production d'eau chaude et chauffage. Ils ont fait de multiples erreurs tel que l'a évoqué Monsieur Sorin et les ont assumées financièrement en reprenant en charges les factures d'ABC Technics liées au problème de poussière et panne de gaz. Le syndic rappelle qu'il a proposé de monter un dossier pour l'installation d'une

cogénération qui rapportera minimum 24.000 € de loyer à l'ACP pendant 10 ans (240.000 €). Le dossier a été voté et validé par l'ACP lors de l'AGE du 13 mars 2024.

Monsieur Sorin signale le retard d'installation de la cogénération par rapport au planning. Le fait de commencer par le démontage et l'enlèvement de la chaudière d'eau chaude a engendré des problèmes de distribution d'eau chaude. Il demande, aussi, une meilleure surveillance et coordination par Cogengreen des intervenants et sous-traitants pour éviter de nouveaux accidents et dégâts.
Les propriétaires demandent au syndic d'envoyer un recommandé à Cogenfin avec mise en demeure de confirmer :
1) la bonne suite du lancement de la cogénération.
2) les acquits financiers pour la copropriété.
3) envoyer un planning précis sur les étapes encore à réaliser avant le lancement final.
Le syndic transmettra une situation à l'ACP pour fin novembre 2024 au plus tard.
Le CDC a demandé si la copropriété avait une assurance en défense en justice, ce qui n'est pas le cas. Le syndic va demander au courtier une proposition qui sera soumise au CDC. Pour mémoire, ce type d'assurance couteuse a été refusée il y a quelques années.

Monsieur Lambiza insiste sur le fait que lorsqu'il envoie un mail, de recevoir du syndic, un accusé de réponse **dans un premier temps, mais aussi de recevoir en complément, une réponse précise concernant les actions concrète entreprises, les rappels si nécessaires et les résultats obtenus. "**

Suite à des travaux de rénovation réalisés dans la colonne C, une plainte a été reçue des autorités Bruxelloise pour suspicion de présence d'amiante dans les poussières de chantier. Le syndic a demandé dans les 24 heures qu'une analyse soit réalisée dans cette colonne par la société Coseas pour contrôler la présence ou non d'amiante volatile.
Il est rappelé aux propriétaires qu'il est interdit de travailler sur les anciennes colonnes vide ordure condamnés car il y a suspicion d'amiante, comme discuté lors de la dernière AGO du 15 novembre 2023.

4. **Décharge et quitus à donner (majorité absolue)**
   - **4.1.** Aux membres du conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)
     L'Assemblée donne à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au conseil de copropriété.

   - **4.2.** Au Commissaire aux comptes
     L'Assemblée donne à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

   - **4.3.** Au syndic
     L'Assemblée donne à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS srl

5. **Élections : (majorité absolue)**
   - **5.1.** Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion
     L'assemblée marque son accord à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés, afin de nommer pour une durée d'un an les personnes suivantes :

- Monsieur SORIN Président
- Madame VERKINDEREN
- Le Docteur PFOERTNER
- Monsieur LAMBIZA
- Monsieur TEUWIS
- Monsieur JAMMAERS
- Monsieur LEQUEUE

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle

Monsieur AVDIEV a décidé de ne plus se présenter en tant que vérificateur aux comptes.
La question est posée lors de l'AGO si une personne est prête à reprendre cette fonction.
Personne ne se présente, le syndic propose donc de mandater le CDC en vue de faire choix d'un vérificateur aux comptes externe. Le montant devrait se situer aux alentour de 1000 € par an. La mission est pour une durée d'un an.
Après discussion, il est décidé à la majorité requise de mandater le CDC pour faire choix d'un vérificateur externe.
Le syndic transmettra des propositions au CDC. Monsieur Teuwis transmettra au syndic le nom d'un vérificateur externe qui sera transmis au CDC.

5.3. Du syndic

L'Assemblée reconduit à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le 19 novembre 2025

La motion est acceptée. Il est rappelé que les assemblées se font au FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles, il est précisé à 18h00.

7. Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote

7.1. Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC – Décision (majorité absolue)

Le syndic fait un point sur les différents contrats d'ores et déjà souscrits au jour de la réunion (ascenseur, assurance, organisme de contrôle, électricité, ...).
Il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés de donner mandat au syndic pour faire les changements nécessaires si, pendant l'année, il trouve un meilleur prestataire de service et/ou moins cher. Le syndic veillera toutefois à en aviser préalablement le CDC.

7.2. Adaptation des statuts – état d'avancement du dossier

Le dossier d'adaptation des statuts suite à la nouvelle loi de 2018 est en cours de rédaction par le notaire INDEKEU. Celui-ci est régulièrement relancé par le syndic mais le syndic informe les copropriétaires que les notaires accusent un retard important.

7.3. Situation sur les travaux liés à un effondrement partiel de la façade arrière et de la cheminée

Suite à la dernière AGE du 2 octobre 2024, il a été décidé de réaliser les travaux avec la société Rebeton. Le contrat a été envoyé pour remarque au CDC. Monsieur Sorin a demandé que des indemnités de retard passe de 150 €/jour à 300 €/jour, Rebeton n'a pas accepté cette augmentation. Rebeton a, par contre accepté la proposition de Monsieur Sorin que le travail bruyant commence à partir de 08h00. Ils pourront néanmoins être présent à partir de 07h30 mais sans faire de bruit excessif.

Le contrat a été signé et se trouve sur le site de l'ACP.

Monsieur Sorin demande si une ristourne a bien été octroyée par Rebeton. Ceci est bien le cas tel que l'a demandé Monsieur Sorin. Le montant prévisionnel présenté lors de l'AGE du 2/10/24 était de +/- 106.500 € HTVA, le contrat signé reprends le montant de +/- 93.000 € HTVA. Ce montant reste une estimation tel que stipulé dans la convention.

7.4. Proposition de donner un mandat spécial aux membres du conseil de copropriété pour, par dérogation à la loi, permettre aux membres du conseil de réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle à fixer – Décision (majorité absolue)

Monsieur Anspach propose 2.000 € Après discussion, il est décidé, à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés, de donner mandat au CDC, en concertation avec le syndic, de pouvoir décider de réaliser des travaux dans les parties communes pour une enveloppe annuel de 5.000 €.

7.5. PEB

7.5.1. Information générale sur le PEB

Le syndic expose les informations les plus récentes au sujet du PEB « des communs ». Le syndic informe que la situation est toujours en cours d'évolutions et que les informations présentées sont celles disponibles au jour de la réunion.

- En février 2024, le Parlement Européen a révisé sa position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments de la loi européenne sur le climat de juillet 2021 (communiqué : 20230206IPR72112). Objectif : d'avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.

- En 2026, les certificateurs PEB migreront vers un nouveau logiciel facilitant leur gestion

- Au plus tard en 2030, l'ensemble des habitations devront obligatoirement être munis d'un PEB valide.

Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :

- oRisque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
- oRéduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.
- oSaturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration

Il y aura désormais un certificateur par ACP et non plus un certificateur par habitation.

- En 2033, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la première moitié)

- En 2035, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la seconde moitié) si les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés

- En 2045, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende

- En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.

- La formule de calcul des amendes : (kWh/m2/an) X surface de l'habitation X 2.5 = amende

Les amandes sont calculées de façon à être supérieures à l'investissement nécessaire à l'amélioration du PEB. Il ne sera donc jamais rentable pour l'ACP de ne pas réaliser les travaux et de payer la sanction.

- **Les copropriétaires sont cosolidaires des amendes qui seront réparties au prorata des quotités** sauf si le poste d'amélioration est entièrement privatif (châssis)
  Exemple :
  - Appartement 1 à un PEB de G
  - Appartement 2 à un PEB de F
  - Appartement 3 à un PEB de E
  - Appartement 4 à un PEB de D
  - Appartement 5 à un PEB de C+

  Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033.
  Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.
  La somme de ces amendes sera envoyée à l'ACP qui la répartira sur l'ensemble des propriétaires (appartements 1, 2, 3, 4 et 5) au prorata des quotités. Cette méthodologie est imposée par le législateur et ne peut pas être modifiée.

  Le CDC demande au syndic dans la mesure du possible d'obtenir des informations de propriétaires sur la situation la valeur PEB octroyée pour des appartements du Roncevaux afin de connaitre.
  Monsieur Azzolini a transmis un lien par mail permettant d'avoir une meilleure idée des valeurs PEB des appartements
  https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/

7.5.2. Accès aux informations utiles disponibles sur le site de l'ACP et permettant aux copropriétaires qui louent ou qui vendent de transmettre aux experts et/ou agents immobiliers un dossier complet. Dossier qui servira aussi pour le futur certificateur PEB
Chaque propriétaire qui loue, vend ou doit faire un PEB doit naviguer dans de nombreux endroits du site OPENSYNDIC pour récupérer les informations. Souvent le propriétaire lambda ou l'expert doit contacter le syndic pour compléter son dossier.
L'objectif reste d'ici la fin de l'année 2025 de permettre à chaque propriétaire d'obtenir très facilement l'ensemble des informations requises dans le cadre de mutation ou PEB
Information qui devra être mise à jour annuellement.
Le syndic, pour toutes les ACP, récolte encore actuellement toutes les informations utiles (certaines informations légales sont encore inconnues ou sont non disponibles) qui seront ensuite téléchargeable à court terme en un click.

7.5.3. Information sur la nomination future d'un expert – confirmation du mandat donné à MGS pour faire choix d'un certificateur unique rencontrant toutes les attentes des ACP gérées par MGS - Décision (majorité absolue)

Le syndic rencontre actuellement plusieurs experts PEB afin d'apprécier leurs compétences, leurs disponibilités, leurs prix et la possibilité d'établir un contrat-cadre dans le but de réduire les coûts (comme cela se fait déjà depuis 15 ans pour le gaz et l'électricité).

La mission de ce certificateur sera de faire rapport de la situation actuelle, de proposer une stratégie de rénovation, une estimation des coûts, une proposition de financement et un suivi continu de l'ACP avec une mise à jour régulière de son rapport de situation.

L'AG confirme, à la majorité requise, le mandat donné au syndic pour faire choix de l'expert unique, en concertation avec le CDC.

7.6. PARTAGE d'énergie

7.6.1. Information générale

L'installation d'une cogénération ne permet pas actuellement le partage d'énergie

Il y a toutefois un projet pour que les cogénérations puissent aussi permettre le partage d'énergie (à suivre)

L'exploitation de panneaux photovoltaïques permet ce partage mais il faut voir si cela vaut la peine avec seulement la production des panneaux photovoltaïques.

MGS fait déjà avec l'aide de NALTYS du partage d'énergie dans plusieurs copropriétés.

7.6.2. Mandat spécial à donner à MGS qui pourra se faire éventuellement conseiller par un expert pour mettre en œuvre si possible le partage d'énergies et fixer les modalités pratiques de la convention – Décision (majorité absolue)

Le syndic est mandaté, à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés, pour évaluer l'opportunité ou non avec l'expert NALTYS et le CDC pour mettre en œuvre le partage d'énergie si le projet sur base des chiffres à recevoir est rentable.

7.7. Bornes de recharges pour véhicules électriques

7.7.1. Cadre législatif – rappels des obligations des ACP ayant plus de 3 garages

Le syndic rappelle que la loi « à la prise » est votée et est d'application. Le syndic rappelle l'existence d'un arrêté régional qui énumère les recommandations techniques et légales à suivre lors de l'implantation de bornes dans les parkings.

Voici les recommandations à suivre :

- Procéder à une installation commune uniquement dédiée à alimenter les parkings en électricité pour les bornes.
- Placer un bouton coup de poing à l'entrée des parkings pour couper l'électricité des bornes en cas d'incendie.
- Garantir un renouvellement d'air toutes les 3 heures dans les parkings.
- Placer des plans indiquant les emplacements munis de bornes électriques.

7.7.2. Présentation des alternatives financières

Belcharge présente les offres en fonds propres ou en tiers investisseur suivant la visite réalisé avec Monsieur Sorin dans les garages. Il répond aux questions en cours de séance.

7.7.3. Etude de risques recommandés par le législateur – explication

Le syndic rappelle également que le service de prévention pompiers lors du renouvellement ou de la mise à jour du permis d'exploitation des parties communes (gaz, chaudière,...) pourrait venir avec des exigences supplémentaires (sprinklage détection incendie,...). Cela voudrait dire que potentiellement, l'installation devrait être amélioré et/ou modifiée.
Pour réduire ce risque, il est proposé de réaliser une étude de risques avec une société spécialisée.
Lors de la dernière AGE du 2 octobre 2024 la copropriété a décidé, à ce stade, de ne pas faire d'analyse de risque mais de demander à Belcharge d'évaluer les frais par l'installation de protection incendie dans les garages. Le devis présenté s'élève à 11.485,10 € TTC et serait à charge de l'ACP. Le syndic va demander à Belcharge de refaire le point sur les frais supplémentaires à envisager.
Le CDC demande au syndic de se renseigner chez le courtier de l'ACP sur l'autorisation partiel et totale de la présence de voitures électrique/ hybride dans le garage. L'information sera envoyée dès réception à l'ACP

7.7.4. Vote pour réaliser l'étude de risques et mandater MGS pour choisir un expert – (majorité absolue)
Après discussion, il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés, de donner mandat à MGS pour réaliser une étude de risque et faire choix d'un expert en concertation avec le CDC.
Le financement de l'étude se fera via le fonds de réserve.

7.7.5. Vote pour réaliser les travaux nécessaire et obligatoires repris dans l'analyse de risque et mandater MGS qui pourra éventuellement se faire aider par un expert – Décision (majorité 2/3)
Lors du vote, on constate que ce point n'est plus conforme à celui de l'ordre du jour. Après de très longues discussions et propositions il apparait que ce point prête a confusion. Il est de ce fait, interprété de plusieurs manières divergentes par l'Assemblée. En conclusion, il devient légalement contestable et, donc, le président n'accepte pas de le soumettre ou tenir compte d'un vote.
Il est demandé, à l'avenir, de prêter attention aux libellés de l'ordre du jour afin de les rendre clairs et sans équivoque lors des votes.

7.7.6. Vote pour mandater MGS et/ou un expert pour présenter un dossier complet pour la prochaine AG (majorité absolue)
Sans objet voir point 7.7.7.

7.7.7. Choix de l'entreprise – Décision (majorité absolue)
Après discussion, il est décidé à la majorité requise de ne pas commander actuellement les travaux à BELCHARGE. L'AGO demande que plusieurs offres soient soumises au CDC en vue de pouvoir faire un choix plus éclairé lors d'une prochaine AGE.
Le point est non soumis au vote.

7.7.8. Financement des travaux – Décision (majorité absolue)
Le point est non soumis au vote.

7.7.9. En cas de décision défavorable mandater le syndic lors du prochain renouvellement du permis d'inclure dans la demande, l'éventuelle pose de bornes de recharges – Décision (majorité absolue)
Le point est non soumis au vote.

7.8. Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours

7.8.1. Information générale et risques en cas d'infraction

Le syndic rappelle que la loi est d'application et s'appliquera à l'échéance de la certification en cours. Selon le syndic la prochaine échéance est le 19/09/2044 pour autant qu'il n'y ait pas eu de modifications importantes entre temps.

7.8.2. Mandat spécial à donner à MGS pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoires – Décision (majorité absolue)

Sans objet car l'échéance est 19/09/2044.

Si, entre temps, il est nécessaire de réaliser un contrôle, mandat est donné à MGS pour réaliser celui-ci en concertation avec le CDC.

7.9. Pour améliorer la communication interne au sein de la résidence, proposition d'installer dans les parties communes un système interactif permettant d'afficher en ligne les messages du syndic, de la copropriété, des propriétaires :

7.9.1. Présentation du projet et des budgets

La proposition évoquée lors de l'AGE du 02/10/2024 ne pourra pas être réalisé tel que présenté. Le syndic proposera une autre solution, à l'étude actuellement.

Le syndic rappelle la nécessité que les propriétaires fassent suivre ses mails vers les locataires dès que nécessaire.

7.9.2. Décision (majorité 2/3)

Sans Objet

7.10. Information sur local vélo complémentaire.

Le syndic a depuis la dernière AGO demandé aux propriétaires intéressés de louer leur emplacement à la copropriété. Les quelques propositions reçues concernent des emplacements non contigus qui ne permet donc pas de créer un espace suffisant.

Ce projet est donc ajourné.

Le syndic suggère donc aux personnes intéressées de continuer à faire des demandes à la commune en vue de placer des bulles à vélo dans l'espace public.

7.11. Information sur situation terrasses F4-F5 et F6-F7

Le syndic a demandé à Monsieur Guise de réaliser un joint périphérique au silicone sur le pourtour de la terrasse.

Monsieur Napolitano a confirmé que ce travail ne donne pas satisfaction. Le syndic a demandé à Monsieur Guise de reprendre des mesures hygrométriques afin de confirmer la situation.

Le point sera fait avec le CDC en vue d'avancer sur le problème qui doit être solutionné avant l'été.

Monsieur Sorin rappelle que les décisions pour intervenir ont déjà été prises tant en réunions CDC que en AG, mais pas encore appliquées. Le CDC demande au syndic de contrôler la situation de la terrasse lors de sa prochaine visite mensuelle. Il est donc demandé a Monsieur Maurice Anspach de prendre RDVS avec F06 et F07 pour organiser la visite avec le président, et si possible, disposer de l'appareil de mesure d'humidité.

8. **Information - rappel - suggestions du syndic ne nécessitant pas de vote et opposables aux propriétaires est jointe à la convocation une annexe reprenant les principales suggestions et/ou nouvelles obligations. Les propriétaires sont invités à en prendre connaissance**
Voir annexe à la convocation, point pour information.

9. **Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – mode de financement – planification – Décision.**
   9.1. Solutions à envisager lors des vidanges de toutes les salles de douche de la colonne E qui sont privées de chauffage – mesures à prendre – Décision (majorité 2/3)
   Les salles de douche de la colonne E ne contiennent pas de radiateur (comme d'autre colonne) sauf au dernier étage. Il y a des problèmes aux étages inférieures si le radiateur du dérnier étage est fermé ou pas purgé.
   Le syndic a déjà demandé à ABC Technics de placer un purgeur automatique et un bypass. Ce travail a été récemment réalisé dans l'appartement du dernier étage de la colonne E.
   Lors de la dernière visite mensuelle, il a été décidé de demander au concierge Gilberto de passer dans tous les appartements des derniers étages pour vérifier la présence et d'un bypass et d'un purgeur automatique.
   Une propriétaire signale que le problème existe aussi au niveau de la colonne H.
   Le syndic contactera ABC Technics afin de corriger cette situation.
   Après discussion, il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés de réaliser systématiquement le travail qui sera financé via le fonds de réserve.

10. **Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).**
    Au jour de la réunion, le fonds de réserve est de 497.098,82 €.
    Après discussion, il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés de ne pas alimenter le fonds de réserve mais d'y financer certains travaux par priorité.

Fin de l'AGE 22h30

Date d'expédition, le 20/11/2024

Le président
A. Sozin

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net

C. PLEGAUX

Quorum au début de la séance

General

La séance à commencé le 13/11/2024 18:22

Copropriétaires présents	24	sur 137	17,52%	55150
Copropriétaires représentés	7	sur 137	5,11%	19300
Copropriétaires absents	106	sur 137	77,37%	200550
Totaux	137	sur 137	100,00%	275000
AG valide en participants	31		22,63%	
AG valide en quotités	74450		27,07%	

Votes

02.1

Voté le: 13/11/2024 18:31

Souhaitez-vous approuver les comptes annuels et le bilan arrêté au 31 décembre 2023 ?	Pour	67250	93,34%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4800	6,66%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	72050	-	
	Abstention	10900	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, Claudia-Iulia MASI, CODRESCU - DUNA, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN Muriel - E5, VERKINDEREN Brigitte			
CONTRE	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, SORIN A.			
ABSTENTION	DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, NAPOLITANO Francesco, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VITALE Fabio - LELESZ Erika			

02.6

Voté le: 13/11/2024 18:41

Souhaitez-vous réévaluer le fonds de roulement ?	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	80450	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	80450	-	
	Abstention	2500	-	
	Absent	192050	-	
POUR	-			
CONTRE	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, Claudia-Iulia MASI, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
ABSTENTION	NAPOLITANO Francesco			

04.1

Voté le: 13/11/2024 19:21

Souhaitez-vous donner décharge et quitus aux membres du CDC ?	Pour	72950	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	72950	-	
	Abstention	10000	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, Claudia-Iulia MASI, CODRESCU - DUNA, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte			
CONTRE	-			
ABSTENTION	AUWERA VANDER, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, NAPOLITANO Francesco, PARTHOENS Jeannine, VITALE Fabio - LELESZ Erika			

04.2 Voté le: 13/11/2024 19:22

Souhaitez-vous donner décharge et quitus au commissaire aux comptes ?	Pour	76750	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La resolution est acceptee
	Voix exprimées	76750	-	
	Abstention	6200	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, Claudia-Iulia MASI, CODRESCU - DUNA, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte			
CONTRE	-			
ABSTENTION	DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, NAPOLITANO Francesco, VITALE Fabio - LELESZ Erika			

04.3 Voté le: 13/11/2024 19:23

Souhaitez-vous donner décharge et quitus au syndic ?	Pour	68350	93,18%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5000	6,82%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	73350	-	
	Abstention	9600	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SORIN A., SORIN Muriel - E5, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco			
ABSTENTION	AUWERA VANDER, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold			

05.1 Voté le: 13/11/2024 19:31

Souhaitez-vous nommer les candidats suivants pour former le CDC ? - Monsieur SORIN Président - Madame VERKINDEREN - Le Docteur PFOERTNER - Monsieur LAMBIZA - Monsieur TEUWIS - Monsieur JAMMAERS - Monsieur LEQUEUE	Pour	61550	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61550	-	
	Abstention	21400	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CERVESATO - GONZALES MONCADA, Claudia-Iulia MASI, CODRESCU - DUNA, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte			
CONTRE	-			
ABSTENTION	CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, NAPOLITANO Francesco, VITALE Fabio - LELESZ Erika			

05.2 Voté le: 13/11/2024 19:51

Souhaitez vous donner mandat au CDC en vue de faire choix d'un vérificateur aux comptes externe ?	Pour	58950	93,94%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3800	6,06%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	62750	-	
	Abstention	20200	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	PEETERS - D'ANS			
ABSTENTION	CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco			

05.3 Voté le: 13/11/2024 19:52

Souhaitez-vous reconduire MGS SRL dans ses fonctions ?	Pour	66650	92,21%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5800	7,79%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	74450	-	
	Abstention	8500	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, Claudia-Iulia MASI, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, PEETERS - D'ANS			
ABSTENTION	AUWERA VANDER, NAPOLITANO Francesco, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold			

07.1 Voté le: 13/11/2024 19:57

Souhaitez-vous donner mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété sous contrôle des membres du CDC ?	Pour	68150	94,72%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3800	5,28%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	71950	-	
	Abstention	11000	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	PEETERS - D'ANS			
ABSTENTION	AUWERA VANDER, Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold			

07.4 Voté le: 13/11/2024 21:47

Souhaitez-vous donner un mandat spécial aux membres du conseil de copropriété pour, par dérogation à la loi, permettre aux membres du conseil de réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle de 5.000 € ?	Pour	75450	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	75450	-	
	Abstention	7500	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco, SESTINI - ANDERSEN Gabriella			

07.5.3 Voté le: 13/11/2024 21:55

Souhaitez vous donner mandat à MGS pour faire choix d'un certificateur unique rencontrant toutes les attentes des ACP gérées par MGS ?	Pour	70750	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	70750	-	
	Abstention	12200	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SORIN A., SORIN Muriel - E5, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold			

07.6.2 Voté le: 13/11/2024 22:01

Souhaitez vous donner mandat à MGS pour évaluer l'opportunité on non, avec l'expert Naltys et le CDC de mettre en œuvre le partage d'énergie ?	Pour	70750	93,77%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4700	6,23%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	75450	-	
	Abstention	7500	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SORIN A., SORIN Muriel - E5, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold			
ABSTENTION	Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco, SESTINI - ANDERSEN Gabriella			

07.7.4 Voté le: 13/11/2024 21:02

Souhaitez vous réaliser l'étude de risques et donner mandat à MGS en concertation avec le CDC pour choisir un expert ?	Pour	80450	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	80450	-	
	Abstention	2500	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, NAPOLITANO Francesco, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Claudia-Iulia MASI			

07.7.5

La question n'a pas été soumise au vote.

07.7.5 (copy) Voté le: 13/11/2024 21:28

Souhaitez vous réaliser les travaux et mandater MGS qui pourra éventuellement se faire aider par un expert ?	Pour	50850	76,99%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	15200	23,01%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	66050	-	
	Abstention	16900	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, POGACAR, SALLACH, SORIN Muriel - E5, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			

CONTRE	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, PEETERS - D'ANS, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SORIN A.
ABSTENTION	BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco, PARTHOENS Jeannine, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold

07.7.6 Voté le: 13/11/2024 21:37

Souhaitez-vous mandater MGS et/ou un expert pour présenter un dossier complet pour la prochaine AG ?	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	71750	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	71750	-	
	Abstention	11200	-	
	Absent	192050	-	
POUR	-			
CONTRE	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, FURZEMAN Susan, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, SALLACH, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
ABSTENTION	BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, Claudia-Iulia MASI, NAPOLITANO Francesco, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SESTINI - ANDERSEN Gabriella			

09 Voté le: 13/11/2024 22:24

Approuver-vous le placement d'un purgeur automatique et d'un bypass dans les salles de bains des derniers étages si celle-ci n'en sont pas pourvues.	Pour	74450	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	74450	-	
	Abstention	8500	-	
	Absent	192050	-	
POUR	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher - CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, HAULET, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika			
CONTRE	-			
ABSTENTION	Claudia-Iulia MASI, FURZEMAN Susan, NAPOLITANO Francesco, SESTINI - ANDERSEN Gabriella			

10 Voté le: 13/11/2024 22:29

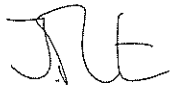
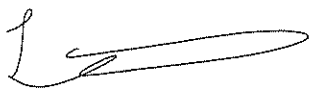
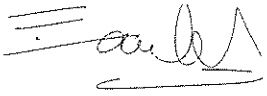
Souhaitez-vous augmenter l'approvisionnement du fond de réserve ?	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	71850	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	71850	-	
	Abstention	11100	-	
	Absent	192050	-	
POUR	-			
CONTRE	AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services, AUWERA VANDER, AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco, BOLS - APOSTOLAKIS Thomas, BOOTHBY Christopher -			

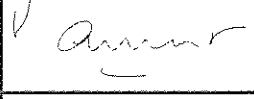
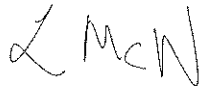
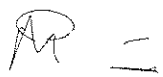
	CHILD Ann, CARDOSO LAMBIZA Gertrudes, CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003, CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051, CARDOSO LAMBIZA José Joaquim, CERVESATO - GONZALES MONCADA, CODRESCU - DUNA, DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro, FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO, FRAITURE - LEQUEUE, JAMMAERS Vincent, MC NAMARA Lorcan Patrick, NAPOLITANO Francesco, PARTHOENS Jeannine, PEETERS - D'ANS, POGACAR, RAGOEN Cynthia, RAGOEN Cynthia, SALLACH, SESTINI - ANDERSEN Gabriella, SORIN A., SORIN Muriel - E5, TEUWIS David - C11, TEUWIS David Léopold, VERKINDEREN Brigitte, VITALE Fabio - LELESZ Erika
ABSTENTION	Claudia-Iulia MASI, EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER, FURZEMAN Susan, HAULET

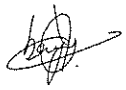
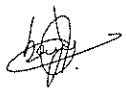
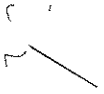
Présences

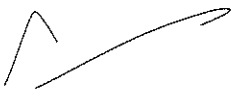
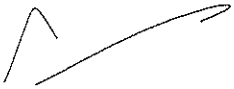
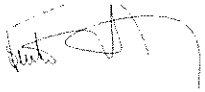
Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
ACKE Wouter - PAVLIC Rujana	B05-P057	2700	Absent	—	—	—	—
AMAND – DE BACKER	P054-B04	2700	Absent	—	—	—	—
AMBASSADE GRANDE-BRETAGNE c/o Corporate Services	P016-F01	2500	Représenté(e) par SORIN A.		502311007452	13/11/2024 18:11	—
ANDRADA SEVILLA	P005-E07	2400	Absent	—	—	—	—
ANISTOROAEI Razvan	P033-L10	2500	Absent	—	—	—	—
ASAP sprl	J01	1100	Absent	—	—	—	—
ASENSIO SANCHEZ Sonia	G09	2400	Absent	—	—	—	—
AUWERA VANDER	D10	1300	Présent		502111010332	13/11/2024 18:03	—
AVDIEV Karen - VANCHERET Véronique	BE E	2250	Absent	—	—	—	—
AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco	P042-B08	2700 + 1300 = 4000	Présent		502111010383	13/11/2024 18:14	—
BANG Jens	P049-K09	2500	Absent	—	—	—	—
BANIOTOPOULOS Stergios - Glykeria	L04	1900	Absent	—	—	—	—
BILTERIJS Martin	A11	1300	Absent	—	—	—	—
BIROREWUNAME Rose	I01	1100	Absent	—	—	—	—
BLUMENTHAL Daniel & Dinah	L08-P022	2000	Absent	—	—	—	—
BOLLEN Nico	G02	2400	Absent	—	—	—	—
BOLS - APOSTOLAKIS Thomas	P019-L06	2000	Présent		502111010330	13/11/2024 18:06	—
BOLY Marie	I09	1200	Absent	—	—	—	—
BOOTHBY Christopher - CHILD Ann	P046-A02	2200	Présent		502111010535	13/11/2024 17:52	—
BROSSARD Fanny	K11	1300	Absent	—	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
CABINET KARAT SCPRL	RZ B-P010	1500	Absent	—	—	—	—
CALARESU Sandro	E10-P036	2400	Absent	—	—	—	—
CANALES ARANDA Pedro - ABUSHEK Kateryna	E02	2300	Absent	—	—	—	—
CARDOSO LAMBIZA Gertrudes	H10-I10-P050	2700	Représenté(e) par CARDOSO LAMBIZA José Joaquim		502111010151	13/11/2024 18:08	—
CARDOSO LAMBIZA Joaquim - E03 + P003	P003-E03-P056-F10	4000	Représenté(e) par CARDOSO LAMBIZA José Joaquim		502111010151	13/11/2024 18:08	—
CARDOSO LAMBIZA JOSE - B03 + P051	P051-B03-J09-L05	5800	Représenté(e) par CARDOSO LAMBIZA José Joaquim		502111010151	13/11/2024 18:08	—
CARDOSO LAMBIZA José Joaquim	P041-B09	2700 + 12500 = 15200	Présent		502111010151	13/11/2024 18:08	—
CARRION - MOLES	P048-B07	2700	Absent	—	—	—	—
CERVESATO - GONZALES MONCADA	K02-P027	2500	Présent		502111010446	13/11/2024 17:54	—
CHANINA Valentina	F04	2400	Absent	—	—	—	—
CHASAKIDIS Nikolas	L03	1900	Absent	—	—	—	—
Claudia-Iulia MASI	P015-F08	2500	Présent		502111010287	13/11/2024 18:20	—
CLIVE VALE TRANSLATION SPRL	A08-P031	2200	Absent	—	—	—	—
CODRESCU - DUNA	BE B	2550	Présent		502111010519	13/11/2024 18:07	—
CORNIL-COPPEE c/o M. Olivier CORNIL	B01-P040	2700	Absent	—	—	—	—
CROMPHOUT D.	RZ J	1100	Absent	—	—	—	—
CUYX Lucie C/o Trevi Immocom	I05	1100	Absent	—	—	—	—
D'ANGELO Mario	I06	1100	Absent	—	—	—	—
DALLA PREDA Monica	I02	1100	Absent	—	—	—	—
DE WEER	D02	1300	Absent	—	—	—	—
DELBERGUE CHICO Guillermo Alvaro	I04	1100	Présent		502111010344	13/11/2024 18:27	—
DELCOURT Natacha	H05-P020	2700	Absent	—	—	—	—
DIONIS MARTI Pascual	G08	2400	Absent	—	—	—	—
DOKTEEMA c/o Monsieur Tiago CORBETT GARCEZ	P030-B02	2700	Absent	—	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
DOMIGEL SA C/o AFIM Bureau Immobilier	A07	2100	Absent	—	—	—	—
DONADEL Alessandro	M01	1000	Absent	—	—	—	—
ELSTER Barbara	C07-C04	2200	Absent	—	—	—	—
EUROPEAN MEDICAL CENTER SPRL C/o M. Jörg PFÖRTNER	BE K-BE L-BE M	5100	Présent		502111010282	13/11/2024 18:19	—
EVERAERTS - VERBIEST	G07-P004	2500	Absent	—	—	—	—
EVRARD Jacqueline	J08	1100	Absent	—	—	—	—
FEIJ Alex	P009-G06	2500	Absent	—	—	—	—
FERNANDEZ del POZO Fr. & REMEUR Cécile	P014-G05	2500	Absent	—	—	—	—
FERREIRA DAS NEVES CAVALHEIRO	D08	1300	Représenté(e) par AXEL Kathleen - CAVALHEIRO Vasco		502111010383	13/11/2024 18:14	—
FOD Financiën – Kantoor Erfloze Nalatenschappen	C05	1100	Absent	—	—	—	—
FRAITURE - LEQUEUE	C01	1100	Présent		502111010380	13/11/2024 17:52	—
FURZEMAN Susan	M06	1000	Présent		502111010382	13/11/2024 18:04	—
GARCET J.J. - A.-M. PARIS C/O GARCET Serge	H07-P011	2700	Absent	—	—	—	—
GARCIA MARTINEZ Alberto	H09-P008	2000	Absent	—	—	—	—
GARCIA-BORREGUERO-LEONARD Carlos	H01	2600	Absent	—	—	—	—
GERARD - BIOUL	C03	1100	Absent	—	—	—	—
GEWEHR - GIANNI	A10	2100	Absent	—	—	—	—
GOCAL Lukasz Jacek	D01	1300	Absent	—	—	—	—
Gonzalo Serrano	L07-P021	2000	Absent	—	—	—	—
GRIJINCU Lilia	D04	1300	Absent	—	—	—	—
HARMATTAN S.A. C/o M. de Borghrave	P053-K06	2000	Absent	—	—	—	—
HAULET	G01-P025	2500	Présent		502111010384	13/11/2024 17:51	—
HOFFMANN Frédéric	E09	2300	Absent	—	—	—	—
HOTI Altin - HOTI Silvana	P012	100	Absent	—	—	—	—
INFRASTRURE & LOGISTIQUE scprl	BE D-C06	2350	Absent	—	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
JAMAR c/o IMMO GILSON	K03	1900	Absent	—	—	—	—
JAMMAERS Vincent	M05-C10	2100	Présent		502111010155	13/11/2024 17:59	—
JOOSTENS - LICITRI	B06-P018	2700	Absent	—	—	—	—
KABASUBABO KONI Paul Julien	P035-H06	2700	Absent	—	—	—	—
KARATHANASIS - PASCHALAKIS	BE J	1100	Absent	—	—	—	—
KARATZAS Eléni	RZ D	2100	Absent	—	—	—	—
KARMA IMMO S.A.	J05	1100	Absent	—	—	—	—
KODJA Hande C/o PAKALIN Violette	BE I	1100	Absent	—	—	—	—
KOOPMANSCH JP - MOTTART L.	RZ G	1300	Absent	—	—	—	—
LEAPS	E04	2300	Absent	—	—	—	—
LOZAR - DO NASCIMENTO	P047-B10	2700	Absent	—	—	—	—
LUPACCIOLU Michele - SENDAZIRASA Sona	BE H	2550	Absent	—	—	—	—
MARHOUMI Narjiss	J02	1100	Absent	—	—	—	—
Mc CATHIE Steven	F09	2400	Absent	—	—	—	—
MC NAMARA Lorcan Patrick	A09-P017	2200	Présent		502111010195	13/11/2024 17:54	—
MC NAMEE	M04	1000	Absent	—	—	—	—
MOREAU Sandra	G10-P001	1600	Absent	—	—	—	—
MOUZON Léopold	C08	1100	Absent	—	—	—	—
MÜTZ Edith	G03	2400	Absent	—	—	—	—
NAPOLITANO Francesco	F06-P029	2500	Présent		502111010441	13/11/2024 18:00	—
NICULESCU Irina Mihaela	D09	1300	Absent	—	—	—	—
NIGRO - PICCINI	A03	2100	Absent	—	—	—	—
ORTH Martin	L11	1500	Absent	—	—	—	—
PARMENTIER Paul & Consorts	J03	1100	Absent	—	—	—	—
PARTHOENS Jeannine	P002-F02	2500	Présent		502111010365	13/11/2024 17:53	—
PEETERS - D'ANS	P006-H03-I03	3800	Présent		502111010082	13/11/2024 17:56	—
PENCHEVA Mirena	P007-H04	2700	Absent	—	—	—	—
PENDERS Caroline	K04	1900	Absent	—	—	—	—
PEROZZO Emmanuele	BE F	2250	Absent	—	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
PICALAUSA - STOEFS	P034-F03	2500	Absent	—	—	—	—
PITRONE Marco	BE G	2350	Absent	—	—	—	—
POGACAR	H08-P032	2700	Présent		502111010359	13/11/2024 17:55	—
POMPLUN - REIX Ursula	A05	2100	Absent	—	—	—	—
POPOVA VALENTINOVA Blaga	E06	2300	Absent	—	—	—	—
PROULT Christophe - DEGRENDEL Ilse	BE C	1100	Absent	—	—	—	—
RADI Marwan - CHEN YI-LI	A04	2100	Absent	—	—	—	—
RAGOEN Cynthia	P039-P055	200	Représenté(e) par RAGOEN Cynthia		502111010185	13/11/2024 18:12	—
RAGOEN Cynthia	D06	1300 + 200 = 1500	Présent		502111010185	13/11/2024 18:12	—
ROELANDT Alexandra	C02	1100	Absent	—	—	—	—
RUBINACCI Léopoldo	D03	1300	Absent	—	—	—	—
RUSSEL	C09	1100	Absent	—	—	—	—
SALLACH	A01	2100	Présent		502111010356	13/11/2024 18:05	—
SANIDA MEDICAL SPRL c/o SANIDA Christina	J04	1100	Absent	—	—	—	—
SCUERO Sergio - BANGURA F.	I08	1100	Absent	—	—	—	—
SEIWERATH Léa	A06-P026	2200	Absent	—	—	—	—
SESTINI - ANDERSEN Gabriella	F05-P037	2500	Présent		502111010433	13/11/2024 18:22	—
SORIN A.	E01	2300 + 2500 = 4800	Présent		502311007452	13/11/2024 17:59	—
SORIN Muriel - E5	P028-E05-L02	4800	Présent		502111010248	13/11/2024 18:25	—
STOOPS Patricia	P024-L09	2500	Absent	—	—	—	—
STYLIDIS N.	P023	100	Absent	—	—	—	—
SYROTA SPRL c/o M LEVY	P059	100	Absent	—	—	—	—
TEIXEIRA CARDOSO Maria Helena	K01	1900	Absent	—	—	—	—
TEMMINK - SANZMAKOTO Harrie	P052-L01	2000	Absent	—	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
TEUWIS David - C11	C11-P058-D11	2800	Représenté(e) par TEUWIS David Léopold		502111010152	13/11/2024 18:03	—
TEUWIS David Léopold	K05	1900 + 2800 = 4700	Présent		502111010152	13/11/2024 18:02	—
TSOUKALA Victoria	K07-P043	3000	Absent	—	—	—	—
VAN DER DONCKT	J07	1100	Absent	—	—	—	—
VAN HAMME Marc	G04-P038	2500	Absent	—	—	—	—
VANDAMME Baudouin - HENROT Cathy	D07	1300	Absent	—	—	—	—
VANDENDRIESSCHE	E08	2300	Absent	—	—	—	—
VASSILEV Vassil - VASSILEVA Kremena	M03	1000	Absent	—	—	—	—
VER ELST Eric - La Colode	K08-P044	3000	Absent	—	—	—	—
VERKINDEREN Brigitte	J06	1100	Présent		502111010188	13/11/2024 18:09	—
VINCENT Sébastien	B11	1300	Absent	—	—	—	—
VITALE Fabio - LELESZ Erika	H02	2600	Présent		502111010191	13/11/2024 18:28	—
VLADU Ecaterina	P045-D05	1400	Absent	—	—	—	—
WARZEE - RUSSO	I07	1100	Absent	—	—	—	—
WEIMANN Jacques	K10-F07-P013	4900	Absent	—	—	—	—

Résidence RONCEVAUX
Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45
1000 – Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

Tant que vérificateurs aux comptes, nous avons examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

Nous avons obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, nous attestons que les comptes pour la période du **01/01/2023** au **31/12/2023,** reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et nous proposons de les approuver et de donner décharge au syndic.

Fait à Bruxelles....., le 12/11/2024

Nom et signature conseil contrôle des comptes

AVDIEV Karen

RONCEVAUX
Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45 - 1000 BRUXELLES
BCE 0824.077.356

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

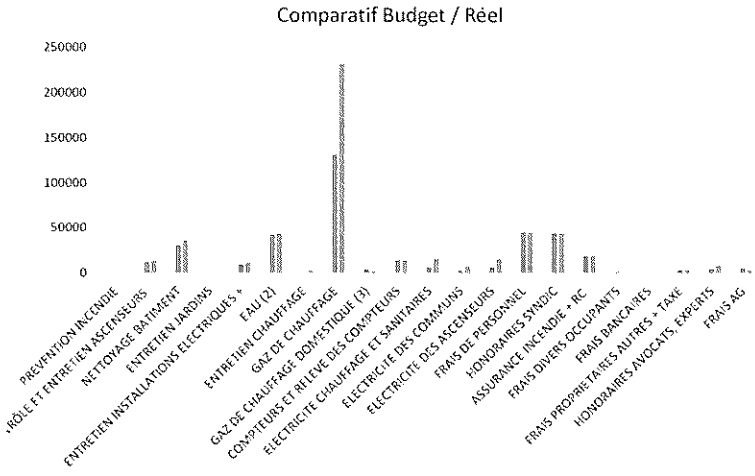
FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL
PREVENTION INCENDIE	400,00	378,68	400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	13.900,00	12.399,53	13.000,00
NETTOYAGE BATIMENT	36.250,00	30.803,19	32.000,00
ENTRETIEN JARDINS	1.000,00	602,78	1.000,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	11.900,00	10.148,10	10.500,00
EAU (2)	44.000,00	42.746,25	44.000,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	3.500,00	681,58	1.000,00
GAZ DE CHAUFFAGE	231.550,00	131.342,94	135.000,00
GAZ DE CHAUFFAGE DOMESTIQUE (3)	2.300,00	4.512,62	2.500,00
COMPTEURS ET RELEVE DES COMPTEURS	14.700,00	14.536,36	15.000,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE ET SANITAIRES	16.000,00	6.798,48	8.000,00
ELECTRICITE DES COMMUNS	8.000,00	3.399,10	5.000,00
ELECTRICITE DES ASCENSEURS	16.000,00	6.798,47	8.000,00
FRAIS DE PERSONNEL	45.000,00	45.488,48	46.500,00
HONORAIRES SYNDIC	44.550,00	44.544,00	45.500,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	19.750,00	19.772,98	20.500,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	300,00	2.079,98	2.200,00
FRAIS BANCAIRES	1.000,00	315,48	1.000,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES + TAXE	3.900,00	4.141,63	4.500,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	8.500,00	4.904,42	5.400,00
FRAIS AG	3.600,00	6.225,50	6.500,00
	526.100,00	**392.620,55**	**407.500,00**

(1) électricité, égouts, porte, bâtiment
(2) Montant facture "231005" couvrant période 17/11/2022 - 02/12/2022 inclus dans le budget réel 2022 et déduit de reel 2023
(3) Montant Gaz chauffage domestique élevé suite Régularisation 16/04/2022 - 01/03/2023

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL
CHARGES EXCEPTIONNEL (Divers travaux - Réparations - Sinistre non prélévés sur le fonds réserve) (4)	25.200,00	46.171,32	25.000,00
	25.200,00	**46.171,32**	**25.000,00**

TOTAL	**551.300,00**	**438.791,87**	**432.500,00**

(4) Pour assurer la liquidité , nous avons prévu 50 % des frais réels de l'année 2023



ACP RONCEVAUX
Situation à la date du 20/09/2024

SITUATION ACTUELLE

Fonds de roulement		163 000,00	
Charges en cours	-	57 202,74	
Stock clés/badges/télécommandes	-	54,45	
Sinistres	-	20 832,24	
Situation prop	-	4 818,54	
Situation fourn		4 075,06	
Liquidités restantes		**84 167,09**	
Comptes à vue		**107 978,77**	
			23 811,68
Fonds de réserve général		544 089,86	
Réserve différences arrondi	-	10,04	
Reserve interets et frais de banque	-	13,73	
Réserve indemnités emmenagement		10 700,00	
Réserve indemnités non-respect ROI		2 070,00	
Réserve indemnités de retard		13 097,09	
Total réserves		**569 933,18**	
Compte épargne		**546 121,50**	- 23 811,68

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

Moyenne charges ordinaires 4 derniers années

3T2023	94 658,28
4T2023	113 806,19
1T2024	110 127,99
2T2024	104 570,90
MOYENNE	**105 790,84**
Estimation charges trimestrielles	**105 790,84**
Pour 5 mois de charges il faut:	**176 318,07**

CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

Nous proposons de porter le fonds de roulement à 180 000 €

RONCEVAUX

Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45
1000 BRUXELLES
BCE: 0824.077.356
Banque: BE34 0017 2803 4990
BIC: GEBABEBB

M.G.S srl

Chaussée de La Hulpe, 150
1170 Bruxelles
Tél.: 02/534.44.48
IPI: 502.057

BILAN

Décompte 2T2024

Période 01/04/2024 - 30/06/2024

Fait: 30 juillet 2024

Date Impr.: 20/09/2024

Descriptif		Débit	Crédit
100000	FONDS DE ROULEMENT		163 000,00
100010	TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		6 134,73
150010	ARRONDIS	10,04	
150020	INDEMNITES DE RETARD		13 097,09
150060	INDEMNITE EMMENAGEMENT		10 700,00
150061	INDEMNITÉ NON-RESPECT ROI		2 070,00
160000	FONDS DE RESERVE GENERAL		544 089,86
330001	STOCK DE TÉLÉCOMMANDES	54,45	
400000	PROPRIETAIRES	98 725,59	
440000	FOURNISSEURS		19 061,52
499124	SINISTRE 2021-3	1 241,30	
499130	SINISTRE 2021-11		1 437,91
499131	SINISTRE 2021-7	3 750,19	
499132	SINSTRE 2020-5	3 612,74	
499136	SINISTRE 2022-2	1 114,80	
499138	SINISTRE 2022-4	300,00	
499139	SINISTRE 2022-1	700,00	
499140	SINISTRE 2021-14	1 323,30	
499141	SINISTRE 2022-9	500,00	
499142	SINISTRE 2023-2		2 361,49
499144	SINISTRE 2023-5	999,30	
499145	SINISTRE 2023-6		616,19
499147	SINISTRE 2023-7	700,00	
499148	SINISTRE 2023-8	500,00	
499149	SINISTRE 2023-11	1 000,00	
499152	SINISTRE 2023-9	371,00	
499155	SINISTRE 2023-13	700,00	
499156	SINISTRE 2023-12	800,00	
499157	SINISTRE 2024-1	500,00	
499158	SINISTRE 2024-4	1 140,00	
550000	COMPTE EPARGNE FORTIS	546 052,97	

551000	COMPTE COURANT SORTIE FORTIS	43 941,77	
551001	COMPTE COURANT ENTRÉE FORTIS	54 531,34	
		762 568,79	**762 568,79**

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL

Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2024001	01/01/24	29/02/24	Réouverture année comptable 0				584 576,76		584 576,76
ACH	241017	18/01/24	01/02/24	441624 2024/012			16 626,86			567 949,90
ACH	241012	22/01/24	05/02/24	441624 2024/015			12 470,14			555 479,76
ACH	241013	08/02/24	22/02/24	441624 2024/027			8 313,43			547 166,33
ACH	241077	15/03/24	29/03/24	441542 2403 25			454,97			546 711,36
ACH	241074	25/03/24	08/04/24	440001 2024-0340			140,00			546 571,36
ACH	242047	18/06/24	02/07/24	440001 2024-0674			2 040,00			544 531,36
ACH	242053	21/06/24	05/07/24	441542 240620			441,50			544 089,86
					160000		40 486,90	584 576,76		544 089,86
1600		***		Fonds de reserves			40 486,90	584 576,76		544 089,86
1		***		DETTES À PLUS D'UN AN			40 486,90	584 576,76		544 089,86
							40 486,90	584 576,76		544 089,86

MEGANCK GESTION SYNDIC

Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 BRUXELLES
Tél : 02/534.44.48 - Option 2
E-mail : team2@mgsyndic.net

ACP RONCEVAUX

Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45
1000 Bruxelles
BCE : 0824.077.356

Horaires

Bureau (sur rendez-vous)	8h30 – 16h30
Permanence téléphonique	8h30 – 12h30
Service de garde*	Après 12h30

Contacts - TEAM 2

Gestionnaire	Monsieur Anspach
Comptable	Madame Cali

Concierge

Monsieur CASTRO - 0472 36 18 84 - gilber1313@hotmail.com

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
7h–12h/14h–17h	**7h–12h/14h–17h**	**7h–10h**	**7h–12h/14h–17h**	**7h–12h/14h–17h**	**8h–11h**

Numéros d'urgence généraux

POLICE	101	ou commissariat 02/279.79.79
AMBULANCE / POMPIERS	112 ou 100	
Garde médecins generalists	1733 ou 02/202.22.22	https://www.gbbw.be/index.php/fr/
Garde pharmacies		https://www.pharmacie.be/Emergencies
Urgences de l'hôpital St. Michel	0400/00.00.00	Rue de Linthout 150, 1040 Etterbeek https://www.cliniquesdeleurope.be/fr/site/st-michel
Electricité (urgence)	02/274.40.66	Sibelga
Odeur de gaz	0800 19 400	Sibelga
Commissariat de police au quartier Europe	02/279.85.10	Boulevard Clovis 10 (lu + me 8-16, je 12-20) zpz.polbru.dpi.centre.proxi.europe@police.belgium.eu

Principaux fournisseurs

Ascenseurs	LIFTINC	02 733 38 28	support.liftinc@liftinc.be
Calorimètre (Réf. Immeuble : 1081)	ISTA	02 523 40 60	info@ista.be
Chauffagiste	ABC TECHNICS	02 465 52 10	service@abctechnics.be
Aide au concierge et remplacement	MMS	Voir syndic	info@mms-srl.net
Concierge	GILBERTO CASTRO	0472 36 18 84	gilber1313@hotmail.com
Courtier	SOYER MAMET	02 545 00 31	vad@soyermamet.be
Déboucheur	LOUIS LE DEBOUCHEUR	02 376 35 30	louisledeboucheur@skynet.be
Electricité générale	SERVI SYNDIC	0473 11 24 31	info@servisyndic.com
Elec. dépannage en dehors des heures	ETS	0471 84 29 50	info@etsgroup.be
Plaquette boite aux lettre	PLAQUETTE EXPRESS	0486 30 55 69	plaquette-express@hotmail.com
Enlèvement poubelles Contrat 18,006 - code 107,984	BRUXELLE PROPRETE	0 800 981 81	pro@arp-gan.be
Entretien extincteur	SICLI	02 370 24 11	info@sicli.be
Entretien toitures et corniches	ESB	02 377 72 62	info@esbcare.be
Gaz	TOTAL	02 224 96 00	gp.brussels.salessupport@total.com
Jardinier	GILBERTO CASTRO	0472 36 18 84	gilber1313@hotmail.com
Parlo/vidéophone	TRANSPELEC	0497 56 56 56	transpelec@skynet.be
Plombier	ESB	02 377 72 62	info@esbcare.be
Porte de garage	PORTOMATIC	02 759 66 30	mail@portomatic.be
Portes d'entrée SAS, + clés	CLABOTS	02 346 02 70	stp@pierreclabots.be

*Payant – voir contrat syndic