GESTEA
Rethink & Resolve Real Estate

Association des Copropriétaires - ACP General Fivé 9-9A
BCE 0824.802.183

Rue Général Fivé 9-9A – 1040 Etterbeek

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 04 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois, le quatre avril, les copropriétaires de la résidence Général Fivé 9-9A se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au sein des bureaux de GESTEA sprl au numéro 331 de l'Avenue Louise à 1050 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant courrier et ou mail du 28 mars 2023.

La séance est ouverte à 17h40. Monsieur Lancelot BREULS de TIECKEN, représentant la société Gestea SPRL, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale l'Article 577-6 §6 du Code Civil qui mentionne « *Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.*

Afin de respecter cette disposition, le Syndic mentionne que la copropriété dispose des clés de répartition de charges suivantes :

- Clé Générale

1) Vérification du quorum de présence

Les 8 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 8 forment 1.000/1.000èmes de la copropriété.

Les conditions de quorum de présence imposées par la loi sont donc atteintes et l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour tel que repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. Civ. art 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le syndic informe qu'il a repris les éventuelles observations relatives aux parties communes et émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée dans l'ordre du jour.

Paraphe

2) Constitution du bureau : désignation du président et du scrutateur

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance. La nomination du Président se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : Monsieur BERTRAND.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur. La nomination du scrutateur se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité Madame FATUS.

3) Approbation des comptes 2022

a. Rapport du vérificateur aux comptes

Les décomptes de l'exercice 2022 ont été établis par GESTEA et envoyé à chaque copropriétaire.

Les comptes n'ont pas encore été envoyés.

b. Approbation des comptes 2022 et du bilan arrêté au 31/12/2022.

L'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de la copropriété qui s'étalent du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les comptes n'ayant pas été envoyé, il n'est pas possible d'approuver les comptes.

Il est noté qu'à l'avenir il ne faut plus envoyer d'électricien pour le remplacement d'une ampoule et que les propriétaires s'en occuperont (ils vont acheter des ampoules et envoyer le ticket au syndic).

Il est aussi indiqué qu'en cas de contestation du décompte (contestation étayé) le délai de rappel et suspendu.

Vote 1. ***L'Assemblée Générale n'approuve pas les comptes de l'exercice 2022 et le bilan arrêté au 31/12/2022 car les comptes n'ont pas encore été envoyés.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

4) Décharges

a. Décharge donnée au vérificateur aux comptes

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au vérificateur aux comptes.

Vote 2. ***L'Assemblée Générale ne donne pas décharge au vérificateur aux comptes car le travail n'a pas encore pu être fait.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

Paraphe

b. Décharge donnée au conseil de copropriété

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au conseil de copropriété.

Vote 3. ***L'Assemblée Générale donne décharge au conseil de copropriété et le remercie pour le travail effectué.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

c. Décharge donnée au syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au Syndic Gestea pour son activité jusqu'à la date de la présente Assemblée Générale.

Il est indiqué que les copropriétaires souhaitent des réponses plus rapides aux e-mails.

Il est aussi demandé plus de clartés dans les décomptes de charge.

Vote 4. ***L'Assemblée Générale donne décharge au syndic mais a formulé des remarques.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

5) Nominations statutaires

a. Nomination du conseil de copropriété

Le syndic invite l'assemblée à nommer les membres du conseil de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Vote 5. ***L'Assemblée Générale décide de ne pas nommer de membres du conseil de copropriété.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

b. Nomination du vérificateur aux comptes

Le syndic invite l'Assemblée à nommer un vérificateur aux comptes, tel que rendu obligatoire par l'article 577-8/2 du Code Civil.

Vote 6. ***L'Assemblée Générale nomme comme vérificateur aux comptes : Monsieur BERTRAND.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

Paraphe

6) Evaluation des contrats de fournitures régulière de la copropriété

a. Changements

Le syndic demande à l'assemblée si elle a des remarques à formuler concernant les prestataires de l'immeuble.

Vote 7. ***L'Assemblée Générale décide de reconduire les contrats en cours***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

b. Reconduction du mandat du syndic et signature du nouveau contrat.

L'assemblée est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du syndic avec le nouveau contrat.

L'assemblée a des remarques concernant le contrat :

- Art2 : ne comprends pas pourquoi il est indiqué que le préavis sera presté ou non (souhaite que cela soit presté) (quand la copropriété met fin au contrat). Estime que cette phrase doit être enlevée.
- Art2 : quand le syndic met fin au contrat : le préavis doit être de 3 mois (de part et d'autre)
- Art3 : propose d'intégrer une phrase indiquant qu'en cas de contestation étayée du décompte, le délai de rappel est prolongé.
- Art4 : point 3 – demande éclaircissements
- Art4 : point 10 – souhaite ajouter : endéans les 5 jours ouvrables.
- Concernant les sinsitre, l'assemblée souhaite se renseigner si le contrat d'assurance couvre le frais du syndic (ou prévoit une indemnité).

Vote 8. ***L'Assemblée Générale demande des réponses aux questions ci-dessous et se prononcera sur la reconduction une fois les réponses reçues pour le 30 avril (avec réponses reçues 10 jours avant) et mandate Madame PAUL pour la signature du contrat.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

Paraphe

7) Finance de la copropriété et budget

a. Budget

Le syndic donne une explication par rapport au budget prévisionnel. Celui-ci explique que le budget a été calculé sur base de l'augmentation des prix à la consommation et des factures reçues sur l'exercice 2022.

L'Assemblée Générale décide d'approuver ce budget et demande au Syndic d'annexer ce budget au présent procès-verbal.

Vote 9. ***L'Assemblée Générale décide de valider un budget pour l'exercice 2022 d'un montant de 8.800,00€***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

b. Fixation du fonds de roulement

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de roulement s'élevait au 31/12/2022 à 6.357,80€.

Vote 10. ***L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

c. Fixation du fonds de réserve

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2022 à 5.316,67€.

Vote 11. ***L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de réserve.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

d. Financement des travaux

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il n'y a pas de travails validés ce soir.

Paraphe

8) Etat des sinistres et contentieux

a. Contentieux

Le Syndic demande à l'assemblée si une action est souhaitée concernant le toit.

Vote 12. ***L'Assemblée Générale décide de ne pas introduire d'action pour la toiture.*** *Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

9) Points d'information

a. Détecteur de fumé

Il est indiqué qu'il manque le détecteur du rez-de-chaussée. Les propriétaires vont s'occuper de remettre un détecteur au rez-de-chaussée.

b. Factures VIVAQUA

Il est demandé de contacter VIVAQUA afin de savoir pourquoi aucune facture n'a été reçu en 2023 et avoir une date de passage pour le relevé du compteur.

Il est rappelé de bien déclarer le nombre d'occupants dans chaque appartement auprès de la commune. Cela doit être fait par chaque propriétaire.

c. Cadre de la trappe d'accès vers le toit

Il est indiqué que la finition autour de la trappe d'accès n'a pas été faite. Les copropriétaires vont regarder ce qu'il est possible de faire.

d. Décharge centrale

Il est demandé pour la prochaine assemblée d'appeler des devis pour le remplacement de la décharge centrale. Il est demandé de prévoir dans les devis la remise en état des dégâts fait dans les toilettes des appartement suite au raccordement des wc à la décharge centrale (à mettre en option).

e. Transmission du Procès-Verbal d'Assemblée Générale

Le présent Procès-Verbal sera transmis par mail à l'ensemble des copropriétaires.

Les copropriétaires souhaitant recevoir une version papier du présent Procès-Verbal sont invités à en faire la demande par mail au Syndic.

Paraphe

f. Mode de convocation

Le Syndic informe les copropriétaires que conformément à l'article 577-6 §3 du Code Civil, il leur est possible de demander au Syndic de les convoquer aux Assemblées Générales par courrier simple et ou mail.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h32.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.Civ. art 577-9 § 1).

Bruxelles, le 04/04/2023.

Les copropriétaires,

Pour Gestea SPRL,
Lancelot BREULS de TIECKEN

Paraphe

Feuille de présence

Assemblée générale du 04/04/2023
Rue General Five 9-9a 1040 Etterbeek

GENERAL FIVE 9 (N. Entr. : 0824.802.183) Rue Général Fivé, 9-9A 1040 Etterbeek 01/01/2023 - 31/12/2023

GESTEA

Avenue Louise 331, Bte 6 1050 Ixelles Tél. : 02 779 09 90 / Fax : 02 894 57 72 Numéro BCE : 0846.809.505 Numéro assurance : 730.401.047/0128

Copropriétaire	Quotités	Signature	
BERTRAND Michel **Faubourg de Namur, 69** **1400 Nivelles**	**2 (CAVE Lot C14)** **130 (APPARTEMENT Lot A3D)** **Total : 132**	**Présent** 	**Procuration**
DALLE - LOCUFIER **Avenue des Ablettes, 31** **1160 Auderghem**	**2 (CAVE Lot C16)** **114 (APPARTEMENT Lot A1G)** **Total : 116**	**Présent**	**Procuration** 
DECLERCK Lieve **Avenue Constant Montald, 104** **1200 Woluwe-Saint-Lambert**	**2 (CAVE Lot C15)** **130 (APPARTEMENT Lot A2D)** **Total : 132**	**Présent** 	**Procuration**
FATUS Laure **Rue Général Fivé, 9** **1040 Etterbeek**	**4 (CAVE Lot C03)** **1 (CAVE Lot C06)** **1 (CAVE Lot C12)** **2 (CAVE Lot C10)** **2 (CAVE Lot C11)** **4 (CAVE Lot C04)** **[...]** **Total : 128**	**Présent** 	**Procuration**

FREHEN - BRASSEUR Rue Général Fivé 9 Bte 7 1040 Etterbeek	2 (CAVE Lot C17) 114 (APPARTEMENT Lot A3G) Total : 116	Présent	Procuration
PAUL Myriam Rue Général Fivé, 9A Bte 5 1040 Etterbeek	2 (CAVE Lot C18) 114 (APPARTEMENT Lot A2G) Total : 116	Présent	Procuration
REBOLD Pascal Rue Général Fivé, 9A - bte1 1040 Etterbeek	4 (CAVE Lot C01) 4 (CAVE Lot C02) 1 (CAVE Lot C05) 1 (CAVE Lot C07) 2 (CAVE Lot C08) 2 (CAVE Lot C09) [...] Total : 128	Présent	Procuration
SCHMIT Isabelle Rue Général Fivé, 9A Bte 4 1040 Etterbeek	2 (CAVE Lot C13) 130 (APPARTEMENT Lot A1D) Total : 132	Présent	Procuration
Totaux :	**1000.000**	**8**	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 8 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
3 pouvoirs,

Le Président,

