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 23 janvier 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 janvier, 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 53-55 de la rue Vilain XIIII, 1050 Bruxelles
Les convocations ont été adressées par le syndic suivant courrier et ou mail du 28 mars 2023.

La séance est ouverte à 17 heure . Monsieur Benoit LAURENT, 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 :

## 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 REBOLD.

## 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.

### b. Approbation des comptes 202 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.

***L'Assemblée Générale approuve les comptes sous réserve de l'ensemble des réponses aux différents mails de Mme Paul. L'Assemblée Générale demande que toutes les réponses soient fournies avant le 1 er Mars 2025, dans un mail récapitulatif complet.***
***Ce vote est à la majorité de 768 quotités***

*Votes contres : Mme Frehen (116 Q) et M. Dall (116 Q)*
*Absentions : néant.*

## 4) Approbation des comptes 2023

### c. Rapport du vérificateur aux comptes

Les décomptes de l'exercice 2023 ont été établis par GESTEA et envoyé à chaque copropriétaire.

Les comptes n'ont pas encore été envoyés.

### d. Approbation des comptes 2023 et du bilan arrêté au 31/12/2023.

L'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de la copropriété qui s'étalent du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

***L'Assemblée Générale approuve les comptes 2023 et le bilan au 31/12/2023***
***Ce vote est à la majorité de 768 quotités***

*Votes contres : Mme Frehen (116 Q) et M. Dall (116 Q)*
*Absentions : néant.*



Paraphe

## 5) Décharges

### a. Décharge donnée au vérificateur aux comptes 2022

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

***L'Assemblée Générale donne décharge au vérificateur aux comptes 2022, sous réserve des réponses du syndic (voir point 3b.)***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

### b. Décharge donnée au vérificateur aux comptes 2023

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

***L'Assemblée Générale donne décharge au vérificateur aux comptes.***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

### e. 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.

***L'Assemblée Générale décide de ne pas donner décharges au syndic.***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

## 6) 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.

***L'Assemblée Générale décide de nommer : Mme Frehen, Mme Fatus, M. Rebold.***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*



Paraphe

### 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.

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

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

## 7) 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.

***L'Assemblée Générale demande à ce que l'ensemble des contrats de la copropriété soient transmis à l'ensemble des copropriétaires.***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

*Madame Paul donne procuration à Madame Frehen*

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

***L'Assemblée Générale décide de valider le contrat de syndic, et mandate M. Rebold pour le signer.***
***Ce vote est acquis à la majorité avec 872Q***

*Votes contres : Mme Frehen (128Q)*
*Absentions : néant.*

## 8) 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 2024.

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

***L'Assemblée Générale décide de valider un budget pour l'exercice 2025 d'un montant de 10.000€***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*



Paraphe

*Absentions : néant.*

### b. Fixation du fonds de roulement

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de roulement s'élevait au 31/12/2024 à 6.357,80€.

***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 31/12/2024 à 5.316,67€.

***L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par un appel de fonds de réserve de 7.000€ par un appel unique du 1er mars 2025.***

***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

### d. Financement des travaux

***L'Assemblée Générale décide de valider le devis de Curabel (B24.1224.ST.ETB-215), si le devis actualisé ne dépasse pas les 12.000€TTC. Ces travaux seront financés via le fonds de réserve.***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*



Paraphe

9) **Etat des sinistres et contentieux**

a. **Contentieux = NEANT**

10) **Ajoutés à la demande d'un propriétaire/occupant**

a. **M. Pascal Rebold**

i. **L'Etat des paiements des charges trimestrielles par l'ensemble des copropriétaires**

***Le syndic va envoyer un mail à chaque propriétaire étant en défaut de paiement, avec une vue sur son compte client, ainsi que la communication structurée. Les propriétaires s'engagent à régulariser la situation dans les 15 jours.***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

ii. **Le calcul de la consommation d'eau**

***Le syndic a expliqué le calcul de la consommation de l'eau. L'Assemblée Générale demande à ce que le syndic prévienne au minimum avec 7 jours d'avance pour le relevé des compteurs d'eau.***
***Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant.*
*Absentions : néant.*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heure 15.

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

Bruxelles, le 23/01/2025.

Les copropriétaires,

Pour Gestea SPRL,
Benoit LAURENT