



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 23 SEPTEMBRE 2021

Le jeudi 23 septembre 2021, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence GALLIA se sont réunis en assemblée générale ordinaire chez LULU & CO, avenue Louise 517 à 1050 Bruxelles.

La séance est ouverte à 18 heures 18, 16 propriétaires sur 30 sont présents ou représentés en séance, ils totalisent 553 des 1000 quotes-parts; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

Ordre du jour

1. Formalités

a. Nomination du président, des scrutateurs et du secrétaire de l'Assemblée

La loi précise que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire (majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Vansintejan comme président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic, représenté par Monsieur Jacques LECLUSE, propose aux propriétaires de rédiger lui-même le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée élit Monsieur Jacques LECLUSE comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée

Voir supra.



2. Exercice 2018-2019, 2019-2020 et 2020-2021

- a. Approbation des comptes 2018-2019, 2019-2020 et 2020-2021 et du bilan au 30 juin 2020 et 2021

Monsieur Vandenbosch, réviseur d'entreprise, a contrôlé les comptes dans le cadre de son mandat de commissaire aux comptes. Il confirme que son contrôle n'a suscité d'aucune remarque ou demande de correction, en d'autres termes rien ne l'empêche d'approuver les comptes des trois dernières années comptable ainsi que les bilans de ces années comptable. Le syndic regardera si effectivement les télécommandes en stock n'ont été réparties que entre les garages et pas avec les emplacements. Il corrigera si c'est le cas.

Le syndic organisera une assemblée extraordinaire avec comme ordre du jour une modification du mode de répartition des frais garage qui seront appliqués à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble afin de compenser le fait que tous le monde utilise les garages pour les poubelles.

*cette AE extraordinaire sera aux frais de
Pôle Concept pour un succès des points et poubelle du jour*

VOTE / L'assemblée approuve les comptes 2018-2019, 2019-2020, 2020-2021 et les bilans au 30/06/2019, 2020 et 2021.

Ce vote est acquis par la majorité seule Mesdames Pollak, Lepoivre et Messieurs Nobels, Ouwerx, Madrane s'y opposent, ils représentent 274 / 1.000ème.

- b. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

Le syndic a joint aux convocations la liste des contrats de fournitures régulières qui ne suscite aucun commentaire de la part des copropriétaires présent.

- c. Décharges aux syndic, commissaire aux comptes et conseil de copropriété

(majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée donne décharge au vérificateur aux comptes, au conseil de copropriétaire, par contre pour la gestion du syndic, seule Mesdames Massart, Hoorickx, Pollak, Lepoivre et Messieurs Nobels, Ouwerx, Madrane s'y opposent, ils représentent 330 / 1.000ème.

3. Elections statutaires

- a. Attribution des mandats du Conseil de copropriété

Les membres sortant demandent le renouvellement de leur mandat.

Sont nommés au poste de Conseil de Copropriété Monsieur VAN SINTEJAN comme Président du Conseil de Copropriété, ainsi que M. POLAK, M. VAN TRICHTVELDT, M. NOBELS qui sont rejoints par M. OWERX, Mme MASSART et Mme HOORICKX à titre d'assesseurs.

majorité requise = majorité absolue. Personne ne demande l'application du vote écrit.



VOTE / L'assemblée reconduit son conseil de copropriété et nomme des nouveaux des nouveaux membres

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b. Attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 6 mai 2010 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

majorité requise = majorité absolue Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de Commissaire aux comptes à Monsieur Vandenbosch réviseur d'entreprise.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c. Attribution du mandat de syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de POLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote.

(majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée confirme à l'unanimité le mandat de la S.A. POLE CONCEPT comme syndic de la copropriété pour un an et jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire valablement constituée mais demande à avoir un autre gestionnaire car le gestionnaire actuel n'a pas indiqué des points à l'ordre du jour de quatre propriétaires.

4. Exercice 2021-2022

a. Fonds de roulement

Le fond de roulement est actuellement de 17.424,76€. Le fonds de roulement idéal devrait représenter 4,5/12^{ème} des dépenses annuelles, soit environ 21.800€. Le fonds actuel semble néanmoins suffisant pour autant que les copropriétaires continuent à payer leurs factures à temps. Il n'y a pas de vote sur ce point.

b. Fonds de réserve

i. Epargne au Fonds de Réserve.

Le Fonds de Réserve est vide.

Au vue des travaux bien légitime qui sont demandé par les propriétaires le syndic encourage les copropriétaires à mettre en place un important effort d'épargne.

Après discussion il est décidé d'épargner 12.500 € par trimestre.

(majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.



VOTE / L'assemblée vote une dotation au fonds de réserve de 12.500 € par trimestre.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c. Budget 2021-2022

i. Renouvellement des appels de provisions

Les propositions budgétaires ont été formulées dans le document envoyé à tous les copropriétaires avant l'assemblée générale. Le budget représente un montant de **€ 65.100** € 6.7260 hors travaux et frais imprévus.

!! Majorer de 2160 € pour les loyers des emplacements.

(majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2021-2022 pour un montant de 65.100€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

d. Travaux soumis au vote de l'assemblée générale

i. Remplacement du système parlophonie – Acceptation à postériori.

Ce remplacement était devenu urgent vu les nombreux dysfonctionnements du système.

Et c'est en accord avec les membres du Conseil de Copropriété que ce changement a été effectué.

Les travaux ont été financés par le Fonds de réserve pour la somme de 5.236,40 € TVAC.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée ratifie la décision du remplacement du système de parlophonie et son mode de financement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

ii. Remplacement de la porte à rue - Acceptation à postériori

Avec l'accord des membres du Conseil de Copropriété, le syndic a profité de la tentative d'effraction et du bris des portes en verre à rue, pour remplacer celle-ci par une porte de sécurité en acier beaucoup plus solide.

La porte a couté 6.985,40 € TVAC et l'assurance à rembourser pour le remplacement des portes en verre la somme de 3.816 € TVAC.

La copropriété n'a donc dû payer « que » la somme de 3.172,40 € TVAC.

Cette somme a été placée dans les charges courantes.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée ratifie la décision du remplacement de la porte à rue et de son mode de financement.



Ce vote est acquis à l'unanimité.

- iii. Travaux pharmacie-Suppression radiateur et remplacement système air conditionné.
La locataire de la pharmacie a retiré des radiateurs sans autorisation et elle a aussi remplacé le système d'air conditionné déjà en place par un nouveau système. Les copropriétaires n'acceptent pas d'avoir été mis devant le fait accompli. Après discussion les copropriétaires décident de ne pas accepter ce nouveau système d'air conditionné qui contrevient aux dispositions de l'acte de base.

Vote / La décision est prise à l'unanimité.

Concernant les radiateurs enlevés, le syndic fera le tour de la pharmacie en compagnie de Mr Vansintejan afin de relever le nombre de radiateur qui ont été enlevé et une consommation annuelle moyenne (nombre d'unité) basée sur 3 ans sera calculé avec l'aide de Techem.

Cette consommation (nombre d'unité) sera ajoutée forfaitairement à la consommation de la pharmacie chaque années.

Ceci afin de ne pas lésé les autres habitants de l'immeuble.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée, unanime, marque son accord sur cette répartition.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- iv. Remplacement des vieilles descentes d'eaux usées en cuivre.
Les descentes d'eau usées en cuivre datant de la construction du bâtiment s'obstruent facilement à cause du diamètre réduit par le calcaire accumulé au fil des années. Un curage est donc vivement déconseillé car si il fera sans doute décoller le calcaire, c'est sans doute le calcaire qui bouche les nombreux trous dans la conduite en cuivre. La seule solution consisterait à un remplacement pur et simple de la conduite mais en dehors du coût du travail en lui-même il y aura sans doute des frais de remise en état des appartements et il faudra avoir accès à tous les appartements.
Le budget à prévoir par colonne est estimé à +/- 10.000 € HTVA.

Après discussion l'assemblée unanime demande au syndic de demander trois devis pour évaluer le coût de ce travail et donne mandat au Conseil de copropriété pour également faire des recherches de sociétés capable de faire ce travail.

La société BCE ne sera pas consultée.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée, unanime, marque son accord sur cette décisions.



v. Isolation des tuyauteries eau chaude sanitaire et chauffage.

Après discussion, les propriétaires unanimes décident de remettre ce point à plus tard lorsque le Fonds de Réserve permettra le financement de ces travaux.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée, unanime, marque son accord sur cette décisions.

VI. Non-respect du ROI (utilisation des ascenseurs comme monte-charge, fumer et téléphoner dans les communs, respect du tris sélectif, encombrants, location AIRBNB).

Le syndic rappel qu'il est interdit d'utiliser les ascenseurs comme monte-charge, de fumer dans les communs ou de se servir des communs comme parloirs et cabine téléphonique. Il est aussi demandé de respecter le tris sélectif, de bien écraser les cartons avant de les jeter, de ne pas déposer d'encombrants dans les communs mais d'utiliser les services gratuit de BRX-PROPRETE.

Nous rappelons aussi que les locations type AIRBNB sont interdites.

Nous insistons lourdement auprès des propriétaires bailleurs de faire respecter l'ensemble de ces règles à leurs locataires.

Après discussion les copropriétaires décident de ne plus utiliser les containers et souhaitent arrêter le contrat avec Brx Propreté.

Il est décidé de recommencer à utiliser les sacs poubelles mis à disposition des habitants.

La société de nettoyage devra veiller à sortir les sacs poubelles aux bons moments pour le ramassage.

Le syndic redistribuera le ROI en trois langues à l'ensemble des copropriétaires.

Concernant les gravas tombés régulièrement durant plusieurs mois dans le garage de Madame Lepoivre, du chef des travaux de Monsieur Galvin, le syndic déclarera un sinistre à l'assurance du bâtiments.

VOTE / L'assemblée unanime marque son accord sur cette décision.

vi. Remise en état des plaquettes de l'ensemble parlophonie et boites aux lettres.

Il est rappelé que les propriétaires doivent renseigner le nom de leurs nouveaux locataires qui doivent être apposé sur les plaquettes ceci afin de garder le hall de l'immeuble propre.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée unanime marque son accord sur cette décision.

vii. Mise en peinture des communs.

Après discussion, les propriétaires unanimes autorisent le propriétaire qui le souhaite de repeindre son palier en accord avec les voisins de palier et en respectant la même couleur dans le ton blanc. Le code RAL sera disponible sur le site de l'immeuble.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée unanime marque son accord sur cette décision.



viii. Remise en état de la corniche, planche de rive, pose de pics à pigeon et fixation des câbles le long de la façade arrière.

Le syndic demandera une offre à la société ATOUCORDES.

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour donner l'accord au syndic.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée unanime marque son accord sur cette proposition.

ix. Proposition de location par l'ACP d'un ou deux emplacement garage pour stockage poubelles/vélos.

Actuellement deux emplacements parking appartenant à Madame Cossée de Maulde sont utiliser en permanence par les vélos et les containers poubelles.

Madame Cossée de Maulde serait d'accord de louer un ou deux emplacements (il en faut deux vu l'expérience depuis des mois) au prix de 90€ par mois plus les charges.

Cela ferait 180 € par mois plus les charges qui entreraient en frais occupant, donc les propriétaires non-habitant ne seraient pas impacté par ces frais.

C'est les deux emplacements à droite qui seront loués.

La location commencera au mois d'octobre.

Après discussions les propriétaires unanimes marquent leurs accord sur cette proposition.

(majorité requise = majorité 2/3). Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE / L'assemblée unanime marque son accord sur cette décision.

5. Autres

a. Reconduction de la clause automatique de recouvrement pour charges impayées

(majorité requise = majorité absolue). Personne ne demande l'application du vote écrit.

Article 1 : Les décomptes propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

Article 2 : Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la débition d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

Article 3 : Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

Article 4 : Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (Avocat). Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5 : Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP GALLIA seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.

Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

«SOC_TITRE1»
«SOC_NOM»
«SOC_RUE» «SOC_NUMERO»
«SOC_CP» «SOC_VILLE»
BCE : «SOC_BCE»



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Article 6: *Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.*

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 7: *Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.*

VOTE / L'assemblée, unanime, vote la clause de recouvrement proposée.

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

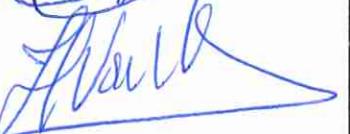
Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La séance est levée à 22 heures 15

«SOC_TITRE1»
«SOC_NOM»
«SOC_RUE» «SOC_NUMERO»
«SOC_CP» «SOC_VILLE»
BCE : «SOC_BCE»



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Le président	Le secrétaire	Les propriétaires
		<p>Peter Marchal  S. Louveau - CÔTÉE DE MAULDE  Paul M GALVIN  Leruste Patrick  Hervé Van Tricht  Amélie Nassant  Hoerickx COLINE  </p>