

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

## Association des copropriétaires de la Résidence GALLIA

BCE 0844.733.705

1

### PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MARDI 27 SEPTEMBRE 2022.

#### 1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

Le mardi 27 septembre 2022, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « GALLIA » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en 1<sup>ère</sup> séance Chez LULU & Co à l'Avenue Louise 517 à 1050 Bruxelles

\*\*\*\*\*

La séance est ouverte à **18H10**

**21 propriétaires sur 29** sont présents en séance, ou représentés en séance; ils totalisent **721** sur **1.000** quotités ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences est déposée sur le bureau et 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 :

#### 2. Nomination du président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, **Monsieur Van Trichtveldt** propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue). Aucun copropriétaire ne demande l'application du vote écrit pour l'ensemble des décisions prises lors de cette assemblée générale.

**VOTE 1 / L'assemblée élit Monsieur Van Trichtveldt comme président de séance .**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*





### 3. Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par Francesco PETRONELLA, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 2 / L'assemblée élit Francesco PETRONELLA comme secrétaire de séance.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité.*

### 4. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

Le syndic a remis aux copropriétaires avec la convocation, son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

*Il n'y a pas de vote sur ce point*

### 5. Examen et approbation des comptes du 01-07-2021 au 30-06-2022 et du bilan au 30-06-2022

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT.

Ils ont été transmis trimestriellement à tous les copropriétaires. Les envois comprenaient les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Facture individuelle
- Bilans trimestriels

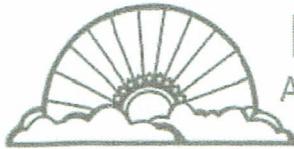
Ils ont été contrôlés par M. Vandenbosch (commissaire aux comptes externe) qui a remis un rapport à l'assemblée générale et propose à l'assemblée d'approuver les comptes de l'exercice.

L'approbation des comptes du :

→ 01/07/2021 au 30/06/2022 et du bilan au 30 juin 2022.

**VOTE 3 / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2021-2022 et le bilan au 30 juin 2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*



## 6. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic pour leur activité durant les exercices écoulés.

La décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2021-2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 4 / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2021-2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité (Majorité absolue)*

La décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2021-2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 5 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes (M. Vandenbosch) pour son activité durant l'exercice 2021-2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité (Majorité absolue)*

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour l'exercice 2021-2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 6 / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant l'exercice 2021-2022.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité (Majorité absolue)*

## 7. Elections statutaires

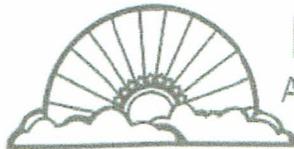
### a) Commissaire aux comptes

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.

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

**VOTE 7 / L'assemblée vote l'attribution jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, le mandat de commissaire aux comptes à M. Vandenbosch (commissaire aux comptes externe) qui remettra un rapport écrit à la prochaine assemblée ordinaire sur les comptes 2022-2023.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité (Majorité absolue)*



# Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

## b) Conseil de copropriété

Les membres sortants sont rééligibles : il s'agit de Messieurs Van Sintefan, Van Trichtveldt, Nobels, Ouwerx, Mesdames Massart, Polak et Hoorickx. Il est fait appel aux candidats.

4

Madame Hoorickx, Madame Massart, Madame Polak, Monsieur Van Trichtveldt proposent leurs candidatures.

Le syndic précise à l'assemblée que la loi sur la copropriété a modifié les dispositions à la nomination des membres du conseil de copropriété :

« Art 577-8/1 § 3 : L'assemblée générale décide la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. »

La candidature de Madame Hoorickx. est mise au vote :

**VOTE 8 / L'assemblée confirme le mandat de Madame Hoorickx comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**  
**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

La candidature de Madame Ouwerx est mise au vote :

**VOTE 9 / L'assemblée confirme le mandat de Madame Ouwerx comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**  
**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

La candidature de Madame Polak est mise au vote :

**VOTE 10 / L'assemblée confirme le mandat de Madame Polak comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**  
**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

La candidature de Monsieur Nobels est mise au vote :

**VOTE 11 / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur Nobels comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**  
**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

La candidature de Monsieur Van Trichtveldt est mise au vote :

**VOTE 12 / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur Van Trichtveldt comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**  
**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : [contact@poleconceptsa.be](mailto:contact@poleconceptsa.be)



# Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

## c) Syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de la SA PÔLE CONCEPT jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

5

**VOTE 15 / L'assemblée confirme le mandat de la SA PÔLE CONCEPT comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

## 8. Travaux effectués :

- Point discuté en assemblée générale ne nécessitant pas de vote

## 9. Travaux à prévoir :

### 9.1. Remplacement d'une ou de plusieurs colonnes de décharges d'eau à l'immeuble

- *Le syndic précise que ces travaux sont très difficiles à chiffrer de manière exacte. Les différents devis concernent uniquement une estimation des travaux d'ouvertures, de fermetures et de remplacement de colonnes. A priori, il n'y a que 4 colonnes mais selon le dernier rapport BMC il n'est pas exclu que 2 colonnes supplémentaires soient présentes pour certains appartements.*

**VOTE 16 / L'assemblée générale marque son accord de principe pour le remplacement de la totalité des colonnes de décharges d'eau de l'immeuble.**

**L'assemblée générale marque son accord de principe pour effectuer une première colonne « test ». L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour l'approbation d'un budget et l'accord du devis final.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

### 9.2. Remplacement des planches de rives en toiture

**VOTE 17 L'assemblée générale approuve le devis de la société ATOU'CORDES pour un montant de 4.900€ TVAC.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

### 9.3. Travaux étanchéité toiture plate

**VOTE 18 / L'assemblée générale reporte le point de mise en route à la prochaine assemblée générale. Des devis seront réunis pour la toiture plate (isolation + étanchéité) ainsi que l'isolation des pignons seront réunis afin d'avoir une idée du prix.**

**Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)**

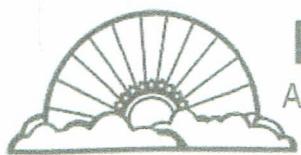
Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : [contact@poleconceptsa.be](mailto:contact@poleconceptsa.be)



9.4. Citerne à mazout

**VOTE 19 / L'assemblée générale approuve le devis de la société CERTITANK d'un montant de 2.146,50€.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*

6

9.5. Travaux de mise en peinture des parties communes

**VOTE 20 L'assemblée générale marque son accord de principe pour la mise en peinture des parties communes (y compris les portes). La société sélectionnée est Artdecor et le budget de 14.088€ TVAC (prix qui pourrait changer). Il faudrait y ajouter la mise en peinture des ascenseurs. L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour le choix de la couleur**

*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*

9.6. Travaux ascenseur – remplacement des fermes-portes + mise en conformité sur base de la dernière analyse de risque de 2022

- Le syndic précise qu'une erreur est présente dans le tableau envoyé. Le prix pour la mise en conformité des deux ascenseurs est de 7950,00€ TVAC. Ce qui amène au total un prix de 13.053,90€ pour la mise en conformité + ferme-portes.

**VOTE 21 L'assemblée générale approuve le devis de l'ascensoriste d'un montant dans une enveloppe de 14.000€.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*

**10. Dispositions à prendre en matière de finances communes**

a) Budget

Le syndic a fait parvenir aux copropriétaires un projet de budget pour l'exercice 2022-2023 (montant = 80.520€). Ce budget ne comprend pas les travaux ni les dotations aux différents fonds.

**VOTE 22 / L'assemblée approuve le budget de l'exercice 2022-2023 d'un montant de 80.520€ (hors dotations fonds de réserve et frais privatifs).**

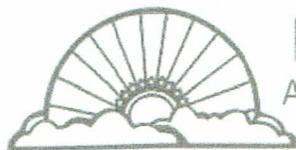
*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*

b) Fonds de roulement

Le fonds de roulement est actuellement de 17.424,76€ (il a été augmenté lors de la dernière AGO) et semble suffisant au regard du budget proposé.

**VOTE 23 / L'assemblée ne vote aucune dotation au fonds de roulement.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*



# Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

## c) Fonds de réserve

Le fonds de réserve présente au 30-06-2022 une valeur de 33.000,66€.

**VOTE 24 / L'Assemblée Générale vote une dotation au fonds de réserve d'un montant total de 18.000€ en un appel au mois de novembre 2022 (afin d'atteindre la somme de 60.000€ sur le fonds de réserve d'ici le mois d'octobre).**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*

**VOTE 24 / L'Assemblée Générale décide de continuer la dotation au fonds de réserve d'un montant de 12.500€ par trimestre.**  
*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*

## d) Financement des travaux éventuellement votés

**VOTE 25 / L'Assemblée Générale décide de financer l'ensemble des travaux votés via le fonds de réserve.**

*Ce vote est acquis à l'unanimité. (Majorité absolue)*

## 11. Points mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale par un copropriétaire ou un locataire :

### a) A la demande de Mme Arthuys

Je voudrais à l'ordre du jour le b&b. Malgré l'interdiction, toujours en action.

### Point déjà discuté dans le passé

### b) A la demande de M. Madrane

Suite à des problèmes d'humidités en son appartement : l'isolation et le bardage du mur pignon

### Point déjà discuté

### c) A la demande de M. Van Sintejan

1. Le cas du mur mitoyen arrière
2. L'intervention ou non de l'assurance de la partie adverse et la réparation de la plaque ondulée au-dessus des garages
3. Nettoyage approfondi de la terrasse arrière

### Point discuté en AG – suivi en cours par l'assurance

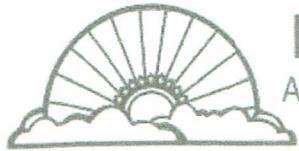
Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : [contact@poleconceptsa.be](mailto:contact@poleconceptsa.be)



d) A la demande de M. MELOT :

Demande d'isolation et traitement anti humidité des étages 5,6,7,8 du mur nord non mitoyen

Déjà discuté

**12. Contentieux**

Néant

**13. Sinistres**

- 4992211130 E Nobels (ND) → La copropriété est intervenue car le montant de remise en état n'était pas assez importante pour prendre le risque de déclarer
- 4992220725 E Polak → En cours
- 4992220413 corniche bouchée av. Legrand → En attente d'une réponse du propriétaire de l'immeuble suite à la mise en demeure de l'assurance

**14. Divers**

- Rappel de la gestion des déchets et des encombrants
- Rappel des procédures lors de travaux privatifs

\*\*\*\*\*

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

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

Celui-ci est également signé par le Secrétaire et le Président.

La séance est levée à 20H31

Le Président