

**BUREAU CONSEIL EMILE BERNARD**

**B.C.E.B.SRL**  
*GESTION D'IMMEUBLES*  
*VENTES-LOCATIONS*

SRL BUREAU CONSEIL EMILE BERNARD  
CHAUSSÉE DE LA HULPE , 166  
1170 WATERMAEL-BOITSFORT  
info@thekeys.be  
Num. IPI : 511.266

## **PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

**FAIT LE :** 28/03/2023  
**IMMEUBLE :** 0421 - TERVUEREN 21-23  
(0818.359.801)  
AVENUE DE TERVUEREN , 21-23  
1040 ETTERBEEK

~~Mme SANCHEZ~~

Avenue de Tervueren 23

Veuillez trouver ci-joint le procès verbal de la dernière assemblée générale. N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'accepter, Mme SANCHEZ, l'expression de nos sentiments distingués.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/03/2023

0421 - TERVUEREN 21-23 (0818.359.801)  
AVENUE DE TERVUEREN , 21-23  
1040 ETTERBEEK

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Bureau Conseil Emile Bernard, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

4 copropriétaires sur 4 totalisant 9 816 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C3484 - Madame GONZALEZ BRUZOS** représentant 1 524 / 10 000 quotités
- **C3485 - Monsieur et Madame GONZALES BRUZOS- HOKKANEN Cristobal et Paula** représentant 1 671 / 10 000 quotités
- **C3486 - Madame MANNES MARTINE** représentant 4 908 / 10 000 quotités
- **C3487 - Mme SANCHEZ** représentant 1 713 / 10 000 quotités

## RÉSULTAT DES VOTES

### 1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés (4/4), représentant plus de la moitié des quotités de l'ACP (9816/10.000), le double quorum est respecté et l'assemblée peut valablement se tenir.

"Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires "

Suite à un tour de table, Monsieur Gonzales se propose pour être président de séance.

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Le syndic The Keys Management, représenté par Louise DOMS assume la fonction de secrétaire de la séance et rédigera le pv en cours de séance.

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE

Le syndic explique le changement de gestionnaire aux copropriétaire.  
Diana Imbrescu est la comptable de l'immeuble:  
Diana.imbrescu@thekeys.be

Le syndic laisse la parole à madame Mannes, membre du conseil de copropriété afin d'établir son rapport.  
Hormis les point dont on parle à l'ordre du jour, le conseil de copropriété n'a pas de remarque particulière.

4. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'ANNÉE 2022-2023 - RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le syndic fait remarquer que les comptes n'ont pas été vérifiés par un commissaire aux comptes. Monsieur Gonzales et Madame Mannes se présentent comme commissaires aux comptes pour réviser ces derniers.  
Les copropriétaires sont contents de la comptabilité en général et proposent donc d'approuver les comptes sous réserve de la vérification.

Présentation du bilan :  
Fond de roulement: 6000€  
Fond de réserve: 3841.66€

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. PRÉSENTATION ET APPROBATION DU BUDGET 2023/2024

Le syndic présente le budget aux copropriétaires:  
Le montant total des charges pour l'année 2021-2022 était de 27 175.02€  
Au vu de la conjoncture actuelle nous majorons ce montant de 10% pour obtenir le budget annuel de l'année 2023-2024.  
Le budget pour l'année 2023-2024 est de 30 000€  
Suite à un tour de table, l'assemblée procède à un vote à main levée pour l'approbation du budget:

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DU 2022/2023

Le syndic rappelle qu'il n'y a pas eu de vérification des comptes.  
L'assemblée ne vote pas ce point car il n'y a pas de vérificateur au compte pour l'année précédente.

7. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION

Pour la décharge au conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission, l'assemblée procède à un vote à main levée :

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR LES COMPTES ET L'EXERCICE DE SA FONCTION

Pour la décharge au syndic " the keys Management" pour l'exercice de sa mission, l'assemblée procède à un vote à main levée :

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ATTRIBUTION DU MANDAT DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2023/2024

Madame Mannes et Monsieur Gonzales se proposent pour être vérificateurs aux comptes.  
Pour l'élection des commissaires aux comptes, l'assemblée procède à un vote à main levée:

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ATTRIBUTION D'UN MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ANNÉE 2023-2024 JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Madame Mannes, Monsieur Gonzales et madame Gonzales se proposent pour faire partie du conseil de copropriété.  
L'assemblée procède à un vote à main levée pour l'élection du conseil:

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ATTRIBUTION DU MANDAT DU SYNDIC À THE KEYS MANAGEMENT - BUREAU EMILE BERNARD

Les copropriétaires décide à l'unanimité de reconduire le mandat de la société The Keys Management - Bureau Emile Bernard.

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

La nouvelle loi de 2018, oblige la copropriété a approvisionner le fond de réserve à hauteur de minimum 5% du budget total de l'exercice précédent sauf si au moins 4/5 des voix de l'assemblée décide de ne pas faire d'appel de fond de réserve.  
C'est à dire que l'ACP doit provisionner le fond de réserve à hauteur de minimum 1358€ sur l'année.  
Suite aux travaux envisagés, les copropriétaire souhaitent provisionner le fond de réserve à hauteur de 30.000€/an

Majorité des 4/5	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. SITUATION ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE - MISE EN PLACE D'UN PROJET

Les copropriétaires souhaitent faire isoler les façade petit à petit.  
Le syndic propose de voter un accord de principe sur la réalisation de ces travaux.  
Le syndic demandera 3 devis a différentes sociétés.  
Ces devis seront présenté lors d'une prochaine assemblée générale.  
L'assemblée procède à un vote à main levée :

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 14. AMIANTE - PRÉSENTATION DU DEVIS ÉTUDE AMIANTE

La société ISB est intervenue pour les contrôle de chaufferie.

Le technicien nous à remis un rapport disant qu'il y avait de l'amiante dans la chaufferie.

Le syndic a demandé un devis pour réaliser un inventaire amiante afin d'établir un cahier des charges.

Le devis est de 480HTVA.

Suite à un tour de table, l'assemblée procède à un vote à main levée:

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 15. INFILTRATION CUISINE TROISIÈME ÉTAGE - ANALYSE CAUSE - APPROBATION DEVIS RÉPARATION

La cause des infiltrations est la façade. Le projet de la copropriété est de refaire la façade.

Les copropriétaire souhaitent rediscuter du point lorsque les façades seront terminées.

#### 16. DÉBORDEMENT EN CAVE - INFORMATIONS SUR LES ACTIONS PRISES

Suite aux débordements dans les caves, le syndic a fait intervenir la société Sanisar pour un curage.

La société Sanisar a remis une offre de prix pour un montant de 750€HTVA.

L'assemblée propose d'organiser un curage tous les deux ans sur base de l'offre de Sanisar.

L'assemblée procède à un vote à main levée pour l'accord de principe:

Majorité absolue	Oui	9 816	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 816	-
	Abstentions	0	-
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:45.

##### Le Président

C3485 - Monsieur et Madame  
GONZALES BRUZOS-  
HOKKANEN Cristobal et  
Paula

##### Le Secrétaire

A0024 - Madame DOMS  
Louise