

Bruxelles, le 18 septembre 2024

**Procès-Verbal
de l'Assemblée Générale
de la Copropriété ACP Violette pervenches
BCE 0837.057.936
du 16 septembre 2024**

L'Assemblée Générale s'est tenue le 16 septembre 2024 à 17.00 heures au Centre Topos Louise à Avenue Louise 367 à 1050 Bruxelles

La liste des personnes présentes ou représentées, signée par le président de séance, se trouve à l'annexe 1.

Plus de la moitié des propriétaires représentant plus de la moitié des quotités étant présents ou représentés, l'assemblée peut valablement délibérer.

Au cours de cette assemblée, les décisions suivantes ont été prises (cfr ordre du jour envoyé le 29 août 2024) :

1. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée

L'assemblée débute à 17h15 par la désignation de Monsieur Purdue comme président et de Monsieur Russo comme secrétaire de l'assemblée.

2. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

Le rapport annuel du syndic se trouve en annexe 2.

L'assemblée demande de mettre à l'ordre du jour de l'AG 2025, le changement de date d'assemblée générale pour la première quinzaine d'octobre.

3. Comptes de gérance 1/9/2023-31/8/2024

Les pièces comptables ont été vérifiées par la commissaire aux comptes. Elle n'a pas de commentaire à formuler.

Les comptes et bilan au 31/8//2024 (annexe 3) sont approuvés à l'unanimité des voix.

4. Procédure judiciaire en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

5. Décharges

La décharge au conseil de copropriété est accordée à l'unanimité des voix.

La décharge au vérificateur aux comptes est accordée à l'unanimité des voix.

La décharge au syndic est accordée à l'unanimité des voix.



6. Revue des contrats fournisseurs

La liste des contrats fournisseurs est transmise à titre d'information (annexe 4).

Les copropriétaires décident à 95.20% des voix de mandater le conseil de copropriété pour procéder à une mise en concurrence et choisir la société de nettoyage.

7. Budget prévisionnel des charges courantes 2024

Le budget 2024 pour les charges courantes de € 75.000 est approuvé à l'unanimité des voix.

8. Travaux

Bornes de recharges : l'assemblée générale décide à la majorité de 93.88 % des voix de refuser l'offre de QPower.

Modèles de badges : l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix d'accepter l'offre de CACI Security pour le changement du modèle des badges.

Caméras de sécurité : l'assemblée générale décide à une majorité de 89.84% des voix d'accepter l'offre de ESA Security.

Clapet anti retour : l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix d'accepter l'offre de Kanalis. Il faut interroger Kanalis sur la garantie et les entretiens.

9. Budget prévisionnel des travaux

Le budget travaux de € 15.000 est approuvé à la majorité de 89.84% des voix.

10. Fonds du Réserve

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de procéder à un appel de fonds de réserve générale à hauteur de € 10.000/an.

11. Nominations statutaires

L'assemblée générale nomme à l'unanimité des voix Mme Benitez , Mme Fillenbaum, Mr Hurez, Mme Martini, Mr Purdue, Mme Russo et Mr Hertz comme membres du conseil de copropriété

L'assemblée générale nomme à l'unanimité des voix Mme Russo comme vérificatrice aux comptes.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic PoliValent à l'unanimité des voix pour un an et/ou à la première assemblée générale ordinaire qui puisse valablement se tenir.

12. Date de la prochaine AG

La prochaine AG aura lieu le 29 septembre 2025



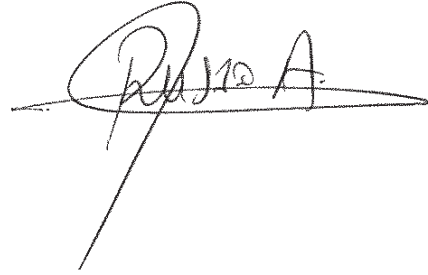
Les résultats des votes et noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues se trouvent en annexes 5 & 6.

Tous les points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19.20 heures.

Monsieur Purdue
Président

A stylized, cursive handwritten signature in black ink, likely belonging to Monsieur Purdue.

PoliValent
Russo Antoni
Secrétaire

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PoliValent Russo Antoni', with a long horizontal stroke extending to the right.

Bruxelles, le 15 septembre 2024

ACP Violettes pervenches– BCE 837.057.936
AGO 16/09/2024
Rapport annuel du Syndic

Finances

- Charges courantes (hors frais privatifs)

€ 75.023	dépenses courantes réelles (+ 12% vs 2022-2023)
<u>€ 69.000</u>	budget 2023 voté pour les dépenses courantes
€ 6.023	Porte entrée Ernestine, canalisations
- Fonds de réserve

+ € 14.061	disponible au 31/8/2023
- € 7.282	Dalles & Etanchéité entrée Ernestine
+ € 2.589	Boni liquidation Duo Casa Belgium
+ € 648	nettoyage bilantaire + loyers cave
+ <u>€ 8.000</u>	décision AG 18/9/2023
+ € 18.018	disponible au 31/8/2024

Procédure judiciaire

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours

Réglementation

- *Ascenseurs* :
 - Les mises en conformité ont été effectuées en 2022/2023
- *Permis d'Environnement* (31 emplacements de Parking) : le Permis d'Environnement émis le 23/11/2015 pour une durée de 15 ans et devra être prolongé avant le 23/11/2030.
- *Electricité des communs* : Les installations électriques vierges de toutes remarques ont été obtenues le 01/04/2015 et sont valables 25 ans.

Assurances – Sinistres :

Sinistre PST3 (Minacappelli) : le contre-expert a remis son rapport le 14 août. L'expertise est fixée au 4 octobre prochain.

Infiltrations P71 (Purdue) : les recherches sur la terrasse-toiture du voisin (Rond-Point Etoile) se poursuivent pour identifier l'origine des infiltrations. Des travaux d'étanchéité des 2 escaliers entre la terrasse Rond-Point de l'Etoile et la terrasse sur la toiture du Violette sont à prévoir (en cours de planification)

Inondation des cuvettes des ascenseurs suite aux orages d'août 2024 : dossier en cours

Fournisseurs :

Electricité : Le contrat-cadre avec Engie a été renouvelé pour un an (30/6/2025) à prix variable



Nettoyage : un appel d'offres est en cours auprès de 4 sociétés de nettoyage (PH Clean, CD Net, Clean&Co, Van Cauwenbergh)

Suivi des décisions d'AG et autres travaux/interventions

- *Installation caméras de sécurité* : Choix à faire par le CdC entre 4 All / Esa
- *Nettoyage dalles sur plots et vérification étanchéité côté Ernestine* : Effectué par VIMAR
- *Remplacement DEP* : Réalisé par Alpin Works le 5/11/2023
- *Ventilation du local vélo* : Réalisé par Rénovaneuf

Installation de la *fibres optique* par Proximus + plainte :

- Mise en place du réseau de fibres optiques en date lundi 10 juin 2024
- Plainte déposée chez Proximus avec photos des copropriétaires le 18 juin 2024 + relance le 05 août 2024 sans réponse de la part de Proximus + 3ème relance le 28 août 2024.

Régularisation urbanistique du 5^{ème} étage : le dossier a été accepté urbanistiquement. Il ne reste plus qu'à signer l'acte de base modificatif chez le notaire Helsen, ce qui devrait avoir lieu courant septembre 2024 (date à fixer).

Travaux à décider (Point 8 de l'ordre du jour)

- *Bornes de recharges*
- *Clapet anti-retour*
- *Caméras de sécurité*
- *Lecteurs de badges*

Nous remercions les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes pour l'aide précieuse qu'ils ont apportée à PoliValent durant l'exercice écoulé.

Antoni Russo
Syndic - IPI 518.337
RC professionnelle et cautionnement via AXA
Belgium SA – Police n°730.390.160

Valentine Gevers
Syndic - IPI 503.802
RC professionnelle et cautionnement via AXA
Belgium SA – Police n°730.390.160



Résidence
VIOLETES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



PoliValent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

BILAN AU 31-08-24

ACTIF

ACTIFS CIRCULANTS

		<u>29/58</u>	<u>56.714,08</u>
Stocks		<u>30/36</u>	<u>1.392,62</u>
	300000 Clés de Réserve		1.392,62
Créances à un an au plus		<u>40/41</u>	<u>27.624,74</u>
Autres créances		<u>41</u>	<u>27.624,74</u>
	410000 COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE		2.961,36
	410100 COPROPRIETAIRES FONDS DE ROULEMENT		24.663,38
Valeurs disponibles		<u>54/58</u>	<u>27.433,52</u>
	550000 Record Fonds de Réserve (CD)		15.663,48
	551000 Record Fonds de Roulement (CC)		11.770,04
Comptes de régularisation		<u>490/1</u>	<u>263,20</u>
	499100 COMPTE D'ATTENTE FONDS DE ROULEMENT		136,33
	499999 Réouverture		126,87

TOTAL DE L'ACTIF

56.714,08

PASSIF

DETTES

		<u>17/49</u>	<u>56.714,08</u>
Dettes à un an au plus		<u>42/48</u>	<u>55.636,43</u>
Dettes commerciales		<u>44</u>	<u>5.833,37</u>
Fournisseurs		<u>440/4</u>	<u>5.833,37</u>
	440000 Fournisseurs		5.833,37
Dettes : Valeurs reportées		<u>489</u>	<u>49.803,06</u>
	489000 Fonds de Réserve		18.018,12
	489100 Fonds de Roulement		32.000,00
	489999 Résultat provisoire reporté		(215,06)
Comptes de régularisation		<u>492/3</u>	<u>1.077,65</u>
	495011 Sinistre 20210726 DDO Minacapelli		1.075,29
	499998 Erreurs d'arrondis		2,36

TOTAL DU PASSIF

56.714,08

Résidence
VIOLETES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



PoliValent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

COMPTE DE RESULTATS

Acomptes Fonds de réserve

Acomptes

701500

DECOMPTES FACTURES DANS L'ANNEE

70/74

70

74.690,65

74.690,65

74.690,65

Coût des ventes et des prestations

Services et biens divers

60/64

61

74.468,15

74.583,00

610100	CONTRÔLE ASCENSEURS	1.289,10
610110	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	2.396,53
610120	ENTRETIEN/REPARATIONS ASCES NON CPRIS CT	1.389,58
610220	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUE	1.241,70
610370	AUTRE ENTRETIEN EVACUATION, EGOUTS, INSTAL	3.709,00
610420	ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES	3.185,59
610500	NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	13.160,02
610520	PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE	1.365,03
610600	ENTRETIEN JARDINS - ENVIRONS IMMEDIATS SL	823,84
610700	ENTRETIEN FONDATIONS	1.990,40
610730	ENTRETIEN TOITS	275,60
612010	EAU PARTIES COMMUNES	10.913,58
612030	AUTRES FOURNITURES POUR ADOUCISSEUR D'EA	822,80
612100	ELECTRICITE	5.874,30
613000	HONORAIRES SYNDICS	12.085,84
613010	HONORAIRES AVOCATS	1.324,95
614000	ASSURANCE INCENDIE	10.498,43
614100	RESPONSABILITE CIVILE	136,56
616010	TIMBRES	212,75
616030	AUTRES	1.502,40
616100	UTILISATION SALLES DE REUNION	385,00

Autres charges

64

(114,85)

643000	Frais Privatifs Propriétaires	(244,17)
643100	Frais Privatifs Occupants	129,32

Charges financières

Charges des dettes

65

650

440,39

440,39

650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	440,39
--------	---------------------------------------	--------

Résultat de l'exercice

9905

217,89

Résidence
VIOLETES-PERVENCHES
Avenue Ernestine 1
1050 BRUXELLES
BCE : 0837.057.936



PoliValent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

Situation du fonds de réserve au 31-08-24

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
489000	Fonds de Réserve	-18.018,12	0,00	0,00	-18.018,12
		-18.018,12			-18.018,12

ACP VIOLETTES PERVENCHES
Liste des Contrats Fournisseurs

Service Fournisseurs	Nom Fournisseurs	Début Contrat	Durée Contrat	Délai Resiliation
Adoucisseur	Kalkéo			
Ascenseur	Liftinc	01-01-16	1 an	3 mois
Ascenseur SECT	AIB Vincotte			
Assurance Bâtiment	AG Insurance	01-07-06	1 an	3 mois
Assurance Courtier	Assur4You			
Assurance incendie	AG Insurance	01-07-06	1 an	3 mois
Eau	Vivaqua			
Electricien	Wizesinski			
Electricité Fournisseur	Engie	01-07-19	2 ans	1 mois
Jardin	Vert-Tige	01-01-07	1 an	3 mois
Nettoyage	Van Cauwenbergh			
Parlophone	Parle-au-Phone			
Plaquettes	Immo Plaquettes			
Plombier	Bagelec			
Porte garage	Portomatic			
Poubelles	Bruxelles Propreté	05-07-13		3 mois
Sécurité accès	CACI Security			
Sécurité incendie	Sicili	13-09-16	10 ans	3 mois
Surpresseur	WILO (via Kalkéo)		1 an	3 mois
Syndic	PoliValent	01-01-12	1 an	3 mois
Téléphone	Proximus	25-01-12		
Ventilation et conditionnement d'air	J.E Storkair-Zehnder			

Immeuble : VIOLETTES-PERVENCHES**Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 16/09/2024**

	Question	%	Clé	Oui	Non	Absent.		Vote
3.b.	Approbation comptes et bilan 31/08/2024	50%	AG	6.389	0	0	100,00%	accepté
5.a	Décharge au conseil de copropriété	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
5.b.	Décharge au vérificateur aux comptes	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
5.c.	Décharge au syndic	50%	AG	6.022	0	681	100,00%	accepté
6	Mise en concurrence	50%	AG	6.381	322	0	95,20%	accepté
7.	Budget des charges courantes € 75.000	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
8.a.	Travaux : Bornes de recharges	67%	AG	359	5.505	839	6,12%	refusé
8.b.	Travaux : Modèles de badges	67%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
8.c.	Travaux : Caméras de sécurité	67%	AG	5.710	993	0	85,18%	accepté
8.d.	Travaux : Clapet anti-retour	67%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
9.	Budget travaux € 15.000..	50%	AG	6.022	681	0	89,84%	accepté
11	FdRéserve Général : € 10.000	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
12.a.	CDC : Mme Benitez	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
12.a.	CDC : Mme Fillenbaum	50%	AG	6.022	0	681	100,00%	accepté
12.a.	CDC : Mr Hurez	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
12.a.	CDC : Mme Martini	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
12.a.	CDC : Mr Purdue	50%	AG	6.703	0	0	100,00%	accepté
12.a.	CDC : Mme Russo	50%	AG	6.381	0	0	100,00%	accepté
12.a.	CDC : Mr.Hertz	50%	AG	6.006	0	0	100,00%	accepté
12.b.	Commissaire : Mme Russo	50%	AG	6.344	0	0	100,00%	accepté
12.c.	Syndic : PoliValent	50%	AG	6.022	0	0	100,00%	accepté

