

Association des Copropriétaires de la
Résidence « **PHEBUS** »
Avenue de la Renaissance, 8
1000 BRUXELLES
N° d'entreprise : 0850.475.610

Syndic : VGA sprl
Avenue Van Genegen, 1A
1150 BRUXELLES
Gsm: 0496/817.328 - 0476/586.410
Tél. : 02/734.18.59 - Fax : 02/784.28.31

PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE 28 juin 2023 à 17h00

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.

Sont présents ou valablement représentés :

Propriétaires	Lot	Quotité	Présences :	
			Quotités :	Propriétaires :
BOULANGER	1D	645	645	Présent(e)
DE LEUZE - DEBLOCK	1G	325	325	Présent(e)
HUYBRECHTS-MICHELET	2D	645	/	/
GARBARINO	2G	645	645	Représenté(e)
BEX-TOKKA	3D	645	/	/
Boué Thomas	3G	645	645	Présent(e)
PUIG-VARA	4D	645	645	Représenté(e)
THORNGREEN	4G	645	/	/
MARINELLI	5D	645	645	Présent(e)
MARINELLI	5G	645	645	Présent(e)
MOSSHAMMER	6D	645	645	Présent(e)
FELLONEAU-DELVAL	6G	645	645	Présent(e)
GUINOUE	7D	645	645	Présent(e)
PAPE	7G	645	645	Présent(e)
STAMATOPOULOS	8D	645	/	/
STAMATOPOULOS	8G	645	/	/
		10.000	6775/10.000	11/ 16

Le syndic : VGA sprl (M Olivier VEMER et Roxane Gérard)

L'assemblée est constituée de **6775** quotités sur **10.000** et 11 copropriétaires sur **16** sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant ainsi atteint, l'assemblée est valablement constituée pour débattre des points inscrits à l'ordre du jour de la convocation.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Président de l'assemblée	Secrétaire de l'assemblée
M. Boué	Roxane Gérard

➔ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée de 2022

Le procès-verbal de l'assemblée de 2022 ont été envoyés dans le mois après la tenue de ces assemblées. Le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans remarque faite par les copropriétaires, le rapport est approuvé.

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

4. Rapport du Conseil de copropriété, du vérificateur aux comptes et du syndic.

- Le conseil de copropriété :

Pas de remarque
- La fiche légale de l'immeuble sera jointe à ce PV et mis aussi dans valves dans l'entrée (porte depuis les garages)
+ pour avis
+ fiche coordonnées Schindler
+ détecter hall ascenseur

- Le vérificateur aux comptes :

Les comptes ont été vérifiés chaque trimestre
Aucune inexactitude.
Le syndic a répondu à toutes les questions.
Pas de remarques.
La procédure en cas d'arriérés de paiement devra être suivie scrupuleusement

- Le syndic :

- Réparation en toiture
- Travaux porte d'entrée
- Enlèvement de la porte au -1
- Eclairage + détecteurs de mouvement

Les rapports sont approuvés à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

5. Comptes : Approbation des comptes 2022 et du bilan au 31/12/2022

Les comptes **2022 et du bilan au 31/12/2022** sont approuvés.
~~Les comptes **2022 et du bilan au 31/12/2022** ne sont pas approuvés.~~

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

6. Décharges : **A) Au syndic**
B) Au conseil de copropriété,
C) Au commissaire aux comptes

La décharge est donnée au syndic
~~La décharge n'est pas donnée au syndic.~~

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

La décharge est donnée au conseil de copropriété
~~La décharge n'est pas donnée au conseil de copropriété.~~

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

La décharge est donnée au commissaire aux comptes.
~~La décharge n'est pas donnée au commissaire aux comptes.~~

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

7. Nominations : **A) du syndic**
B) du conseil de copropriété,
C) du commissaire aux comptes.
D) Fixation des compétences et missions du vérificateur aux comptes

Est nommé comme syndic :	VGA sprl représenté par O. Vemer et R. Gérard
--------------------------	---

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme conseil de copropriété :	Mme Felloneau et M. Boué
--	--------------------------

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
M. Marinelli	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	M. Harvent
--	------------

Fixation des compétences et missions du vérificateur aux comptes :
Vérification des factures (+ justification), des extraits de comptes, du relevé des dépenses.
La réunion se tiendra une fois par trimestre.

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

8. Travaux à réaliser :

A) Isolation des tuyaux communs de chauffage de l'immeuble : Analyse et décision.

L'assemblée décide :
Des vannes devront être placées (ou au minimum vérifiées) sur les radiateurs communs (salle des machines, etc → vérifier également avec Schindler)
→ Demander au chauffagiste s'il est possible de mettre des vannes pour couper le circuit de chauffage (isoler du reste de l'installation) par appartement
→ Demande une offre pour calorifuger TOUS les tuyaux des communs
→ Décision à la prochaine AG

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Emplacement des poubelles : Analyse et décision

L'assemblée décide :
Mme Fellonneau propose de mettre les poubelles « sèches » (carton, etc)
→ L'assemblée accepte à l'unanimité sur l'emplacement de parking de M. Pape

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Rénovation façades

L'assemblée décide :
1) Demander une offre à 2 architectes pour l'analyse des façades + toit + panneaux photovoltaïques
2) Mandat est donné au conseil pour lancer l'expertise (analyse) des façades.
3) Son rapport sera présenté lors d'une AG.

Mode de financement : Appel de fonds extraordinaire

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

D) Panneaux solaires

L'assemblée décide :
De reporter la décision à la prochaine AG

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

9. Fixation des appels de fonds : A) Appel de fonds de réserve,
B) Appels de fonds travaux extraordinaires,
C) Montant des marchés et contrats à partir
desquelles une mise en concurrence est obligatoire (vote au 3/4).

A) Le montant de l'appel de fonds pour le fonds de réserve est de 4000 €/trimestre

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Le montant de l'appel de fonds pour les travaux extraordinaires est de → cf point travaux

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au 2/3) :
2500 € HTVA avec accord du conseil

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

10. Budget : A) Dépenses courantes :
B) Frais extraordinaires :

L'assemblée décide :
Après analyse, pas d'augmentation du fonds de roulement.

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

11. Demandes particulières Néant

- Raboter la 1ere porte d'entrée
-Vannes chauffage
-Vanne d'isolement
-Architecte
-Code

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

12. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle

L'assemblée décide :
1er quinzaine de juin

12. Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions.

Les copropriétaires :

Roxane Gérard
Olivier VEMER
Syndic.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite par écrit endéans les 4 mois (C.C. art. 577-9 § 2)

Diffusé le

Les copropriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en assemblée générale des copropriétaires.

Nombre de page : 6

Annexes :