

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

 **Syndic : VGA srl**
Avenue Van Genegen, 1A
1150 BRUXELLES
Gsm: 0496/81.73.28 - 0476/58.64.10
Tél. : 02/734.18.59 **Mail :** info@vemergerard.be

PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
18 juin 2024 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	<u>Présences :</u>	
			<u>Quotités :</u>	<u>Propriétaires :</u>
BOULANGER	1D	645	645	Présent
DE LEUZE - DEBLOCK	1G	325	325	Représenté
HUYBRECHTS-MICHELET	2D	645	/	/
GARBARINO	2G	645	645	Représenté
BEX-TOKKA	3D	645	/	/
BOUÉ THOMAS	3G	645	645	Présent
PUIG-VARA	4D	645	645	Représenté
THORNGREEN	4G	645	/	/
MARINELLI	5D	645	645	Présent
MARINELLI	5G	645	645	Présent
MOSSHAMMER	6D	645	645	Présente
FELLONEAU-DELVAL	6G	645	645	Présente
GUINOU	7D	645	645	Présente
PAPE	7G	645	645	Présent
STAMATOPOULOS	8D	645	/	/
STAMATOPOULOS	8G	645	/	/
		10.000	6775/10.000	11/ 16

Le syndic : VGA srl (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. Boulanger	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 2023

Le procès-verbal de l'assemblée de 2023 a été envoyé 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 :

Chantier monte voiture → Les problèmes persistent malgré les réunions avec Schindler.

→ À régler en urgence (nuisances sonores, portes, pannes à répétition)

Différents travaux ont été réalisés (suite sinistre etc...)

Problème de sterfput à investiguer. (Odeurs nauséabondes)

! vérifier éclairages garages (temps de la minuterie à régler ou capteur)

- Le vérificateur aux comptes :

Le vérificateur est absent mais les comptes ont été vérifiés chaque trimestre (bilan signé envoyé avec les décomptes)

- Le syndic :

-suivi sinistres
-Travaux/ pannes monte voitures
-PEB commun
-Mise en conformité ascenseur
-Remplacement circulateur chauffage
-Travaux tapis entrée
-Remplacement luminaires

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

5. Comptes : Approbation des comptes 2023 et du bilan au 31/12/2023

Les comptes **2023 et du bilan au 31/12/2023** sont approuvés.

Les comptes ~~2023 et du bilan au 31/12/2023~~ 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 SRL 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 :	M. Boulanger et Mme Guinou
--	----------------------------

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	M. Boulanger et Mme Guinou
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) Rapport de l'expertise de l'immeuble réalisée par l'architecte Boudahri : Analyse et décision

L'assemblée décide :
Le conseiller PEB présente son rapport → Pas de décision.
Chaque copropriétaire est invité à faire le PEB de son appartement pour analyser la situation à la prochaine AG

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Monte-voiture : Point sur la situation et décision

L'assemblée décide : !! Nuisances portes sonores (à chaque fonctionnement)
1) Chacun doit contacter le syndic et/ou Schindler à chaque panne
2) Organiser une réunion avec Schindler et la copropriété pour contacter et trouver les solutions pour résoudre définitivement tous les problèmes. Les mettre en demeure.
3) Si le point 2 ne donne pas de résultat demander l'analyse d'un expert « ascenseur » pour trouver les solutions à mettre en place (nom d'expert judiciaire à Maître Mostin)

→ 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 0 €/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 0 €/trimestre

→ 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) : 1500 € 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, d'augmenter le fonds de roulement de 2500€. De faire passer 2500€ du fonds de réserve vers le fonds de roulement

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

11. **Demandes particulières :**

Demander le nettoyage de la plateforme au-dessus des garages à Daniella.

L'assemblée permet à Mme Felloneau de prolonger l'occupation de la conciergerie.

→ 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 : 15 derniers jours de juin

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

13. 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 :