

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
25 juin 2025 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	Présent
HUYBRECHTS-MICHELET	2D	645	645	Représenté
GARBARINO	2G	645	/	/
BEX-TOKKA	3D	645	/	/
BOUÉ THOMAS	3G	645	645	Présent
PUIG-VARA	4D	645	645	Représenté
THORNGREEN	4G	645	/	/
MARINELLI	5D	645	/	/
MARINELLI	5G	645	/	/
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	5485/10.000	9/ 16

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

L'assemblée est constituée de **5485** quotités sur **10.000** et **9** 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	M. Doyen

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

M. Pape quitte l'assemblée à 17h49 et donne procuration à Mme Guinou

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée de 2024

Le procès-verbal de l'assemblée de 2024 a été envoyés dans le mois qui suivi celle-ci. 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 :

Le syndic n'envoie qu'un seul devis avec des prix élevés mais le syndic est réactif

- Le vérificateur aux comptes :

Les comptes ont été vérifiés. Pas de remarque.

- Le syndic :

- Dépannage installation électrique porte d'entrée
- Réparation courroies ventilation garage
- Interventions dépannage monte-voiture
- Sinistre au 1D

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

5. Comptes : Approbation des comptes 2024 et du bilan au 31/12/2024

Les comptes **2024 et du bilan au 31/12/2024** sont approuvés.

~~Les comptes **2024 et du bilan au 31/12/2024** 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)
M. Pape	/

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 R. Gérard et O. Vemer
--------------------------	--

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme conseil de copropriété :	Mme Guinou
--	------------

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	M. Boulanger
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) Monte-voiture : Point sur la situation et décision.

L'assemblée décide :

- Après les explications et les réponses données par le responsable de la société Schindler présent à l'assemblée, Il a été décidé que :
- Ce vendredi 27/06/2025, Schindler fera un devis pour les galets et le rideau de la porte du REZ, et pour un remplacement de 2 cartes et un variateur de porte au -1.
- Le remplacement des cartes et du variateur de porte au -1 sera fait le lundi 30/06/2025 afin de remettre sans délai le monte-voiture en service.
Le syndic doit revoir le contrat (omnium, garantie de fonctionnement, pénalités,..) et les copropriétaires transmettent le relevés des couts engendrés pour eux par le non - fonctionnement du monte-voiture au syndic qui transmettra à Schindler .
Un devis global pour le remplacement de toutes les portes du monte-voitures sera également fourni..
Schindler s'engage au placement rapide des Silent Blocs prévus lors de la modernisation.
- Demander à un avocat de regarder les conditions de garanties du devis.
- Demander à la concierge de faire un carnet de suivi du passage des intervenants et des dysfonctionnements des ascenseur et monte-voiture.

Mode de financement → appel de fonds extraordinaire

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Mise en location de la conciergerie

L'assemblée décide :

Le syndic est mandaté pour mettre en location et organiser des visites de la conciergerie si Mme Guinou n'y arrive pas pour un loyer de 650€ + 100 € de charges.

+ faire faire la certification PEB de la conciergerie

Les loyers seront directement déduits des charges trimestrielles de la copropriété

→ 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 cfr point 8.1

→ 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, augmentation du fonds de roulement de 2000€. + Prendre une assurance ARAG

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Mme Mosshammer quitte l'assemblée à 19h14

11. Demandes particulières : Isolation façades et toiture de l'immeuble + MEC électricité des communs

L'assemblée décide :

Pas de décision pour l'isolation des façades + et de la toiture.

Pour la mise en conformité électrique : demander un deuxième devis.

Mandat est donné au CDC pour prendre une décision.

Mode de financement ➔ Fonds de réserve

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

12. Fixation de la quinzaine pour la tenue de l'assemblée statutaire 2026

L'assemblée décide :

La 1 ère quinzaine 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 : /