

LA GERANCE SRL
AVENUE DE LA CROIX ROUGE, 24
B-1420 BRAINE L'ALLEUD
TÉL. 02/387 10 04
info@lagerance.be

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17/03/2025 À 17:00

**0082 - COPROPRIÉTÉ DOMAINE ASTRID EFG (0864524178)
AVENUE DE MENDEN 45 ET AVENUE DE DRUMMONDVILLE 5-7
1420 BRAINE-L ALLEUD**

Lieu de l'assemblée : à la salle du Centre Culturel
Rue Jules Hans, 4
1420 Braine l'Alleud

Procès verbal

Sur convocation du syndic, LA GERANCE SRL, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

27 copropriétaires sur 42 totalisant 66 771,00 / 100 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE

Président : Monsieur Radelet

Secrétaire : Madame Colige, représentant le syndic L.A. Gérance srl

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DES COMPTES.

Monsieur Simon a procédé à la vérification des comptes du dernier exercice comptable. Il atteste que les comptes sont corrects. Le rapport de Monsieur Simon a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes de l'année 2024 et ratifie les prélèvements faits au fonds de réserve Georges (1.159,64 €) pour le remplacement de la centrale incendie et au fonds de réserve Elisabeth (1.405,53 €) pour le placement d'une membrane Derbigum à la terrasse de l'appartement E41 et des nouveaux seuils aux porte-fenêtres E41-E42.

4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC.

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

5. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC.

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le conseil de copropriété est élu à l'unanimité comme suit :

Elisabeth : Monsieur Frenay et Monsieur Charles

Fabiola : Monsieur Radelet, Monsieur Van Meenen et Monsieur Van Cutsem

Georges : Madame Gharby

L'assemblée générale, à l'unanimité, nomme également Monsieur Simon en tant que commissaire aux comptes.

7. TRAVAUX ÉVENTUELS À PRÉVOIR À L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

a) Remise en peinture du sol des locaux poubelles (peinture lavable).

Madame Colige présente en séance le devis reçu du peintre, Monsieur Pascal Bailly d'un montant de 1.033,50 € tva pour la remise en peinture du sol des deux locaux poubelles.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur ces travaux. Le montant de ceux-ci sera prélevé au fonds de réserve Domaine.

b) Elisabeth : remise en peinture du sol des sas -1 vers le garage.

Madame Colige présente en séance le devis reçu du peintre, Monsieur Pascal Bailly d'un montant de 593,60 € tva pour la remise en peinture du sol des deux sas au -1 vers le garage.

Les copropriétaires de la Résidence Elisabeth, à l'unanimité, marquent accord sur ces travaux. Le montant de ceux-ci sera prélevé au fonds de réserve Elisabeth.

8. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

Le listing des contrats et de fournitures régulières de la copropriété est présenté en séance et sera joint au présent procès-verbal.

Contrat d'entretien du jardin.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide de poursuivre le contrat avec le jardinier actuel, Les 4 Saisons.

9. BUDGETS PRÉVISIONNELS DES DÉPENSES COURANTES ET DES FRAIS EXTRAORDINAIRES PRÉVISIBLES - RÉVISION ÉVENTUELLE DES PROVISIONS DE CHARGES ET DU FONDS DE RÉSERVE.

Le budget annuel de l'année 2025 a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale. L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve le budget global annuel arrondi à 76.800 €.

Les copropriétaires du Domaine, à l'unanimité, décident de ne pas alimenter le fonds de réserve Domaine.

Les copropriétaires de la Résidence Elisabeth, à l'unanimité, décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve Elisabeth à concurrence de 1.000 € par trimestre.

Les copropriétaires de la Résidence Fabiola, à l'unanimité, décident de suspendre l'alimentation du fonds de réserve Fabiola.

Les copropriétaires de la Résidence Georges, à l'unanimité, décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve Georges à concurrence de 1.000 € par trimestre.

Par ailleurs, Madame Colige informe les copropriétaires de la Résidence Fabiola qu'un moteur d'extracteur a été remplacé en janvier 2025 pour un montant de 1.983,79 € tva. Les copropriétaires de la Résidence Fabiola, à l'unanimité, décident de prélever ce montant au fonds de réserve Fabiola.

10. DEMANDE D'AUTORISATION DE MONSIEUR VAN CUTSEM (F01) DE CHANGER LE REVÊTEMENT DE SA TERRASSE EN BOIS PAR DES DALLES SUR PLOTS.

Monsieur Van Cutsem demande l'autorisation à l'assemblée générale pour changer le revêtement de sa terrasse. Actuellement, le revêtement est en dalles en bois. Monsieur Van Cutsem souhaite installer des dalles de carrelage sur plots de dimension 1m/1m (de la couleur des châssis).

L'assemblée générale, à l'unanimité, autorise Monsieur Van Cutsem à installer, à ses frais, des dalles de carrelage sur plots.

11. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 17:30.

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose grid. The signatures are stylized and vary in legibility. Some are clearly identifiable as 'Van Cutsem', 'Van der Meer', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden', 'Van der Velden'.

Résidence EFG - BCE 0864.524.178

Avenue de Menden 45, Avenue de Drummondville 5 -7 à 1420 Braine-l'Alleud

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières - Exercice 2025

Contrats	Fournisseurs	Début	Durée	Échéance	Préavis
Syndic	L.A. Gérance sprl	27-03-17	1 an renouvelable tacitement	A l'assemblée générale annuelle	/
Entretien Ascenseur	Otis	01-03-18	3 ans renouvelable tacitement pour 3 ans	01-03-27	3 mois avant échéance
Téléphone Ascenseur	Proximus	Pas de contrat (ligne téléphonique)			1 mois
Contrôle Ascenseur	Socotec	03-08-17	1 an renouvelable tacitement	03-08-25	3 mois avant échéance
Entretien Détection Incendie	Safe And Sound	01-01-11	1 an renouvelable tacitement	31-12-25	Pas de délais préavis
Entretien Extincteurs (EFG)	Sicli	06-06-06	10 ans renouvelable tacitement	06-06-26	3 mois avant échéance
Entretien Extincteurs (Parking)	Sicli	02-07-09	10 ans renouvelable tacitement	02-07-29	3 mois avant échéance
Entretien des communs	Gutau	01-04-18	1 an renouvelable tacitement	01-04-25	1 mois
Entretien des égouts	Vidange Thomas	01-01-18	1 an renouvelable tacitement	01-01-26	1 mois avant échéance

Entretien jardin	Les 4 Saisons	2024	1 an	31-12-25	/
Entretien Porte de Garage	Assa Abloy	02-07-10	1 an renouvelable tacitement	02-07-25	2 mois avant échéance
Electricité des communs	Engie	01-12-24	1 an	30-11-25	1 mois avant échéance
Entretien installation EFC	Rooflight Project	01-04-20	1 an renouvelable tacitement	31-03-25	1 mois avant échéance
Assurance Incendie	Ethias	01-01-16	1 an renouvelable tacitement	31-12-25	3 mois avant échéance
Protection Juridique	Ethias	19-05-17	1 an renouvelable tacitement	31-12-25	3 mois avant échéance