



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

Bruxelles, le 5 mai 2022

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 mai 2022 en vidéoconférence –
seconde séance

- 1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée

	<u>Quotités</u>	<u>Propriétaires</u>
Total Copropriété :	100000,00	53
Présents :	29962,00	13
Absents :	70038,00	40
Total Quorum :	29962,00	13
		24,53%

S'agissant d'une seconde séance, le double quorum n'est plus nécessaire, l'assemblée peut délibérer valablement.

Président : Mr Valsamis
Secrétaire : Le Syndic IGS

- 2) Présentation du syndic IGS

Le syndic présente en séance la composition et le mode de fonctionnement d'IGS.

- 3) Explication du rôle du syndic, du CC et des copropriétaires

Le syndic et le conseil expliquent le rôle de chacun dans la gestion d'une copropriété.

Le syndic gère les parties communes de la copropriété et intervient dans certains cas privatifs, principalement les sinistres.

Page 1 sur 10



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

A titre d'exemple, sans que cela soit limitatif, panne d'ascenseur, d'éclairage commun, de chauffage, d'eau, sont des problèmes communs

Un robinet qui coule, une vanne de radiateur bloquée, des joints de baignoire défectueux sont des cas privatifs.

4) Rapport du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait son rapport à l'assemblée.

5) Comptes du 01-01-2019 au 31-12-2021 :

a. Rapport du commissaire aux comptes

Monsieur Valsamis explique à l'assemblée qu'après analyse complète des comptes par le CC, ils n'ont découvert aucun vol ou irrégularité hormis la surfacturation du 4T 2021.

b. Etat général des finances

Le compte à vue de la copropriété s'élève à ce jour à 25.766,51 euros.

Le compte épargne de la copropriété s'élève à ce jour à 70.000,00 euros.

c. Approbation des comptes du 01-01-2019 au 31-12-2021 et de leurs répartitions – Période OP
(majorité absolue)

L'assemblée approuve les comptes sans remettre en cause la contestation des factures de l'OP établies dans le décompte du 4T 2021

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003, DEVRIESE - TAELEMAN 2869

Page 2 sur 10



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

d. Approbation du bilan au 31-12-2021 – Période OP (majorité absolue)

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

6) Décharges pour la période du 01-01-2019 au 31-12-2021 :

a. au conseil de copropriété (majorité absolue)

Le conseil de copropriété était composé de Monsieur Lusamba, de Madame Emond, de Madame Schreiber-Maillet, de Madame Gheysen et Monsieur Valsamis.

Approbation de la décharge à Monsieur Lusamba pour sa mission lors de l'exercice 2021

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Approbation de la décharge à Madame Emond pour sa mission lors de l'exercice 2021

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Approbation de la décharge à Madame Schreiber-Maillet pour sa mission lors de l'exercice 2021

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Approbation de la décharge à Madame Gheysen pour sa mission lors de l'exercice 2021.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

Approbation de la décharge à Monsieur Valsamis pour sa mission lors de l'exercice 2021.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : VALSAMIS 2394, CRUNELLE 1003

b. au commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la décharge à Madame Busoni pour sa mission lors de l'exercice 2021

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention :CRUNELLE 1003

c. au syndic OP (majorité absolue)

Approbation de la décharge au syndic OP pour sa mission lors de l'exercice 2021

L'assemblée demande d'ajouter au PV que certains propriétaires ont donné procuration en indiquant de voter oui à tout et n'ont donc pas pu participer au débat pour ce point.

- **Avec 18,91% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée**
Contre : GHEYSEN 2307, VAN NIEUWLANDT 1811, BUSONI 742, BLONDEL Sophie 2284, IGLESIAS ALONSO 839, SCHREIBER-MAILLET 2776, VALSAMIS 2394, HUARD 2797, PATTYN-LAM 3159, SIMONIS 2280, VUYLSTEKE 2942, EMOND - MORLEGHEM 3000, DE SANTIS 2804, DE RAEDT 802, COLLIGNON 2797
Abstention : CRUNELLE 1003

7) Récapitulatif des dossiers en cours (information)

a. Réception des travaux City Façade (cours & terrasses)

Le Conseil ignore si le document de réception a été signé par l'ancien syndic, mais informe l'Assemblée que tout aurait été payé. Le syndic va contacter Pottier pour avoir plus d'informations sur le suivi et la réception des travaux City Façade.



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

b. Garages & caves : inondations dues aux égouts

L'Assemblée suggère qu'un expert vienne voir sur place et fasse des propositions pour résoudre le problème sur le long terme (comme par exemple, des pompes submersives). Le CC se penchera sur ce dossier après avoir résolu les problèmes d'électricité.

c. Garages & caves : renouvellement de l'électricité

Le syndic explique à l'assemblée que les travaux ont été commandés et seront réalisés les 7, 8 et 9 juin 2022.

d. Réglage des parlophones

Certains occupants semblent se plaindre de problèmes avec la parlophonie.

L'assemblée invite chaque occupant subissant des problèmes à se manifester auprès du syndic.

e. Réunion avec le CC pour des tâches ultérieures

Le CC indique qu'ils se réunissent régulièrement pour faire le suivi des tâches actuelles et futures afin de clôturer un dossier avant d'en entamer un nouveau.

8) Mise en conformité des statuts-ROI-RGC-clause de pénalités suite à la nouvelle loi de juin 2018 (majorité absolue)

- A la majorité de 63,54% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

Contre : DEVRIESE - TAELEMAN 2869

Abstention : HUARD 2797, VAN NIEUWLANDT 1811, PATTYN-LAM 3159, DE RAEDT 802,

IGLESIAS ALONSO 839, BLONDEL Sophie 2284, SCHREIBER-MAILLET 2776, VALSAMIS 2394,

COLLIGNON 2797, BUSONI 742, DE SANTIS 2804, EMOND - MORLEGHEM 3000, GHEYSEN

2307, SIMONIS 2280, VUYLSTEKE 2942, CRUNELLE 1003



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

9) Approbation du budget du 01-01-2022 au 31-12-2022 (majorité absolue)

Les charges courantes de l'exercice 2021 se sont élevées à 163.018,00 euros.

Compte tenu de certaines charges exceptionnelles qui ne devraient plus apparaître en 2022, mais également de l'augmentation des coûts de l'énergie, le syndic propose un budget de 200.000,00 euros pour l'exercice 2022.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

10) Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement (majorité absolue)

Le fonds de roulement au 31-12-2021 s'élevait à 69.317,65 euros

Le fonds de réserve au 31-12-2021 s'élevait à 12.941,68 euros

Approbation d'une alimentation du fonds de réserve à hauteur de 5.000,00 euros par an.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : COLLIGNON 2797, CRUNELLE 1003

11) Etat des procédures judiciaires en cours

L'avocat de Hemptinne a informé le syndic d'une procédure en recouvrement de charges en cours contre Mr &/ou Mme Simon

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence MASSADA
 Chaussée de Waterloo, 363
 Avenue Brugmann 2B
 B-1060 BRUXELLES
 BCE : 0851.161.241

12) Contrats fournisseurs

a. Listing des contrats

Nettoyage	Auteuil Services Sprl
Ascenseur	XElevation
Contrôle périodique ascenseur	Vinçotte
Electricité	TotalEnergies
Syndic	Immo Gestion Syndic
Chauffage	ABC Technics
Curage des égouts	Hydro Jet
Assurance incendie	AG Insurance
Assurance RC	AG Insurance

b. Mandat au conseil de copropriété pour changer les contrats en cours d'exercice pour peu que cela soit dans l'intérêt de la copropriété (majorité absolue)

Approbation du mandat au conseil de copropriété pour changer les contrats en cours d'exercice, pour peu que cela soit dans l'intérêt de l'immeuble et pour un budget similaire.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

13) Nominations :

a. du conseil de copropriété (majorité absolue)

Approbation du renouvellement du mandat de Monsieur Lusamba comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Approbation du renouvellement du mandat de Madame Emond comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Approbation du renouvellement du mandat de Madame Schreiber-Maillet comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Approbation du renouvellement du mandat de Madame Gheysen comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Approbation du renouvellement du mandat de Monsieur Valsamis comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

Page 8 sur 10



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

b. du commissaire aux comptes (majorité absolue)

Mme Busoni ne souhaite plus se représenter.

Approbation de la nomination de Mr Lagneau du bureau BCG Lagneau comme commissaire aux comptes externe jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

c. du syndic IGS (majorité absolue)

Approbation du renouvellement du mandat du syndic IGS jusqu'à la prochaine AGO

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003

14) Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre, avec l'accord du conseil de copropriété, des dépenses relevant de l'intérêt général. (majorité absolue)

Approbation d'un montant de 5.000,00 euros.

- **A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

Abstention : CRUNELLE 1003



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

15) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

L'ordre du jour étant épousé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 19h50.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Kevin DUWYN
Gestionnaire

Page 10 sur 10