



ACP Edouard Dekoster 64 – Golf IV

BCE 0835.332.920

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 octobre 2024 à 18h00
À GC Everna – Sint-Vincentiusstraat 30 – 1140 Evere

0. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G.

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
82	10 000	49	6 032	OK	/

1. Nomination du/de la président(e) de l'Assemblée Générale (vote 50% +1)

L'assemblée générale nomme comme président de l'assemblée générale mr Pauwels.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

2. Nomination du/de la secrétaire de l'Assemblée Générale (vote 50% +1)

L'assemblée générale nomme comme secrétaire le syndic – Jimmy Plasschaert

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Approbation des comptes 2023-2024 – période 01/07/2023-30/06/2024 (vote 50%+1)

Rapport du commissaire aux compte pour l'exercice clôturé au 30/06/2024

Conformément à la mission de vérification des comptes de l'immeuble :
J'ai procédé à l'audit des comptes établis par le syndic pour la comptabilité du
01/07/23 au 30/06/24.

Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations admises en
matière comptable.

J'ai ainsi procédé à toutes les vérifications que j'ai jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de ma mission compte tenu des caractéristiques propres à la copropriété.

Approbation des comptes :

Comptes tenu des dispositions comptables, les comptes arrêtés au 30/06/24 ont été correctement rédigés et je vous invite à les approuver SOUS RESERVE de réception des comptes globaux et individuels des financements pour les terrasses.

N.B. Cependant j'é mets la remarque que la comptabilité doit s'en tenir aux modalités de paiements des charges convenues précédemment, à savoir :

- 1° Envoi des charges trimestrielles aux copropriétaires.
- 2° Paiement avant le 05 du premier mois du trimestre.
- 3° Si, non-paiement respecter les rappels suivis de la mise en demeure.

Fait à Uccle, le 26/09/2024.

Mme Francotte.

Actif		Passif	
160800 - Fonds de travaux - Travaux façade	964 741,73	100000 - Fonds de roulement	31 915,74
311000 - Stock clefs	41,50	160000 - Fonds de réserve - général	509 671,97
312000 - Stock badges	440,00	160200 - Fonds de réserve chaudière & toiture	103 987,25
410 - Copropriétaires	120 317,39	160600 - Fonds de réserve - travaux	213 839,72
440 - Fournisseurs	10 908,75	160700 - Fonds de réserve emménagement/déménagement	8 300,00
490 - Charges à reporter	4 836,41	410 - Copropriétaires	713 688,65
493002 - 2023 - Sinistre Davis Song	580,80	440 - Fournisseurs	202 111,14
4991 - Arrondis débiteurs	0,01	444 - Factures à recevoir	2 126,53
499501 - Décompte eau conciergerie	899,13	499 - Divers	360,57
4996001 - 2024 - D.E. DEGROOTE D9 - Sinistre 2022/0223...	992,16	4995 - Charges et produits à régulariser	3 333,92
5501 - Compte épargne - BE40037160279563	199 208,14		
5502 - Compte épargne - BE55035106816744	460 936,52		
5511 - Compte courant - BE18001167944765	25 432,95		
Total actif	1 789 335,49	Total passif	1 789 335,49

La copropriété demande expressivement d'avoir comme comptable Nathaliia Yemelianenko à partir de 01/07/2024.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

4. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

a. Etat des paiements des copropriétaires

⇒ En annexe je vous joins la liste

b. Procédures de recouvrement

⇒ 7 dossiers sont transmis vers l'avocat

5. Sinistres en cours (information)

Le syndic a promis que les sinistres seront traité dans les semaines qui suivent.

6. Litiges en cours (information)

⇒ 7 dossiers de recouvrement

7. Décharge à donner au conseil de copropriété sur l'exercice écoulé

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

8. Décharge à donner au Contrôleur aux comptes sur l'exercice écoulé

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

9. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

10. Info - rapport évaluation sur les contrats et fournitures régulières

⇒ **Ascenseurs :**

✓ Entretiens :

Crombez & Baeyens

✓ Contrôles périodiques :

ATK

⇒ **Assurances :**

✓ Courtier :

Meuwès & Gulbis

✓ Incendie :

B-Cover Building Insurances

✓ R.C. Conseil de copropriété :

Allianz Benelux

✓ Protection juridique

ARAG

⇒ **Comptes bancaires :**

BNP Paribas Fortis

⇒ **Distribution :**

✓ Eau :

Vivaqua

✓ Electricité :

Engie Electrabel

✓ Gaz :

TotalEnergies

⇒ <i>Entretien chaudière(s) :</i>	Elaerts
⇒ <i>Cogénération :</i>	Go4green
⇒ <i>Curage :</i>	Kanalis
⇒ <i>Extincteurs/ Dévidoirs & exutoires de fumée:</i>	Ansul
⇒ <i>Jardinier :</i>	La Ferme No Pilifs
⇒ <i>Gérance :</i>	GGG Real Estate S.A.
⇒ <i>Evacuation des déchets :</i>	Bruxelles Propreté
⇒ <i>Calorimètre</i>	Techem Caloribel
⇒ <i>Entretien Immeuble</i>	J.M.C Cleaner

11. Budget pour l'année 2024-2025 (vote 50%+1)

⇒ <i>Ascenseurs :</i>		2 300,00 €
✓ Entretiens :	1 900,00 €	
✓ Contrôles périodiques :	400,00 €	
⇒ <i>Assurances :</i>		16 150,00 €
✓ Incendie :	13 500,00 €	
✓ R.C. Conseil de copropriété :	150,00 €	
✓ Protection juridique	2 500,00 €	
⇒ <i>Comptes bancaires :</i>		300,00 €
⇒ <i>Distribution :</i>		
✓ Eau :		33 000,00 €
✓ Electricité :		1 600,00 €
✓ Gaz :		70 000,00 €
⇒ <i>Entretien chaudière(s) :</i>		1 700,00 €
⇒ <i>Entretien Immeuble</i>		36 000,00 €
⇒ <i>Cogénération :</i>		
⇒ <i>Curage :</i>		450,00 €
⇒ <i>Extincteurs/ Dévidoirs & exutoires de fumée:</i>		4 500,00 €
⇒ <i>Jardinier :</i>		2 500,00 €
⇒ <i>Gérance :</i>		32 000,00 €
⇒ <i>Evacuation des déchets :</i>		1 000,00 €
⇒ <i>Calorimètre :</i>		10 000,00 €
Total :		211 500,00 €

Le budget voté est de 212 000 €. Les appels de provisions se feront sur ce montant.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

12. Modification du règlement d'ordre intérieur rev. 4 du 06/07/2024 (vote 50%+1)

En annexe le règlement d'ordre intérieur

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

13. Travaux : Situation actuelle

⇒ Actuellement il y a un supplément sur les travaux de façade pour les réparation du béton pour un montant de +/- 80 000 €

- Les frais d'architecte peuvent compenser ce montant car il sont déjà payé pour un montant de +/- 118 000 €
- Le syndic regarde cela de très près. Dans le cas contraire, on fait un appel 25 000 € par trimestre.

⇒ Fin de chantier

- Façade gauche : fin 10/24
- Façade avant : fin 02/25
- Façade droite : fin 07/25
- Façade arrière : fin 09/25

14. Alimentation des fonds (vote 50%+1)

a. Fonds de Roulement

b. Actuel : 31.915,74 €

Calcul : $212\,000 / 4 = 53\,000$ € appel trimestriel

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

15. Fonds de réserve

a. Général : 512.440,57 €

b. Chaudière & Toiture : 103.987,25 €

c. Travaux : 192.739,86 €

d. Emménagement & déménagements : 8.500 €

e. Travaux Façade : 3.577,20 €

f. Charges annuelles :

- Loi 18/06/2018 – minimum 5% - (Vote dérogation 4/5ième)

Création d'un fonds de réserve général d'un montant de 813268,29 €

Un appel mensuel de 0,5 € par quotité par mois

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- g. Travaux payés par le fonds de réserve
Aucun travaux a été voté.

16. Elections statutaires

- a. Conseil de copropriété – membres
- Mad. Francotte
 - Mr. Pauwels
 - Mr De Meulemeester

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- b. Contrôleur aux comptes
Madame Francotte

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- c. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat 2 ans renouvelable chaque année

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

17. Fixation prochaine A.G.O. – 2^{ème} quinzaine d’octobre 2025 – Salle Everna

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Fin de l'Assemblée Générale Extraordinaire à : 20H 30

P.V. Rédigé en Assemblée Générale Extraordinaire - le 15 octobre 2024

Le syndic GGG Real Estate
Représenté par Plasschaert Jimmy

Président de l'AGO


Adam Parnes

Signatures des personnes présentes en fin de séances :







F. COTTE



Boulanger BO.

Chitisa ch.

Van Hove



Ayela



M. K. for
order to div
ele now v.m.


de dancicant

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 15/10/2024 À 18:00

SA GGG REAL ESTATE
RUE MARIE DEPAGE, 1
1180 UCCLE
TÉL. 023473324
info@ggg-sa.be
Num. IPT : 503 815 - 512 649

FAIT LE : 15/10/2024
IMMEUBLE : 0223 - EDOUARD DEKOSTER 64 - GOLF IV (0850.309.522)
RUE EDOUARD DEKOSTER, 64
1140 EVERE

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
					Clé	Total	Présent		Procuration
ADANK Olivia		F02-C18			0001	90,00			
AKBAS-CELIKOZ Sinan-Huriye		B03-C27			0001	139,00			
ALLOO Christel		F06-C26			0001	90,00			
Anthon Marian-Gelu		E01-C			0001	138,00			
BACHIR-ISSAC		A07-C54			0001	161,00			
BARTELS Christine		F03-C25			0001	90,00			
BENTAHAR ZARRABI-YOUZOUL Yasmal		A03-C6			0001	161,00			
Bligic Mikail		C01-C29			0001	61,00			
BIZ - FOCANT Illo & Liliane		E04-C36			0001	138,00			
BOIGELOT Nicolas		B13-C76			0001	139,00			
BOULANGER-BOUHIÈRE		A13-C47			0001	161,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
					Clé	Total	Présent	Procuration
BROUILLET Laura		B12-C1			0001	139,00		
CHARLIER-RAVET (c)		E13-C13			0001	138,00		
CHEN-YANG		D10-C74			0001	139,00		
CHRISTIAENS Morgan		F13-C19			0001	90,00		
COOREMAN Marie-Madeleine		F07-C24			0001	90,00		
CSANYI Léon		C00-C			0001	61,00		
DAUTRICOURT (c) Maximilian		MAGASIN 1-C1			0001	108,00		
DE COSTER Thomas		F09-C			0001	90,00		
DE KERCKHOVE-BAZHINOVA Cédric		A08-C			0001	161,00		
DE MEULEMEESTER-PALOGLOU		A02-C			0001	161,00		
DEGROOTE-MEULDERS		D08-C			0001	139,00		
DEL BRUYERE Ludger		C05-C38			0001	61,00		
DELANOYER-CASERO MOLINA		D06-C51			0001	139,00		
DONKER Diederik		F11-C			0001	90,00		
ELOY Jenny Marianne		E11-C13			0001	138,00		

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
			Ciê	Total	Présent		Procuration
ENGELBORGH-SANTAMARIA OMBRA	B11-C57		0001	139,00			
FACILYMO SPRL	MAGASIN 4-C4		0001	80,00			
FRANCOTTE-RENAUD Monique	B08-C47		0001	139,00	FRANCOTTE		
GERARD Stéphane	B09-C65		0001	139,00			
Glorieux-Lüthi Margrèta	C13-C37		0001	61,00			
GROVEN KAWAL-AMRAWTEE Daniel	E08-C69		0001	138,00		FRANCOTTE	
HABCHI Majid	D03-C		0001	139,00	HABCHI		
HERMANS Kathleen	C11-C78		0001	61,00		FRANCOTTE	
HEYVAERT - CLEINOW Marc - Viviane	E06-C49		0001	138,00			
HEYVAERT Jozef	F05-C58		0001	90,00			
HOUART Pascale	F12-C34		0001	90,00			
IMMOBOX	D04-C16		0001	139,00			
KESTEMONT Gael	D12-C71		0001	139,00			
KESTREMOND Yvon	B01-C30		0001	139,00			
KEUTGEN Marie-Hélène	E02-C66		0001	138,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
				Clé	Total	Présent		Procuration
KONDURU-RASIRAJU Dinesh Varma et Swathi	D08-C72			0001	139,00			
LADAM-VANDEN DRIESSE	E12-C12			0001	138,00			
LESIR Isabelle	C12-C			0001	61,00			
LIEBESENS Sabine-Pascal	F10-C			0001	90,00			
LOSADA CASTRO Angela	D11-C			0001	139,00			
LOUIS Jean-Luc	C03-C			0001	61,00			
LOURDAS-PETRIDOU	E05-C			0001	138,00			
MAHMUD Yumgulyysym et Erhan	B06-C45			0001	139,00			
METZ-LONCIN	B00-C63			0001	141,00			
MEULEMANS Monique	C06-C39			0001	61,00			
MFASONI-NDAYISABA	D07-C52			0001	139,00			
MIES Christel	F08-C22			0001	90,00			
MKAHLI Assia	E10-C64			0001	138,00			
MOUCHON-PITSINIGLOU Christian	C08-C41			0001	61,00			
NSABIMANA Alice	MAGASIN 2-C2			0001	73,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
				Clé	Total	Présent		Procuration
OLSZYNSKI-OLSZYNSKA	A04-C20			0001	161,00			
PAUWELS-COMPTDAER	B04-C07			0001	139,00			
PIEKUTOWSKI-PIEKUTOWSKA	A06-C53			0001	161,00			
PRAET Louis	E03-C11			0001	138,00			
PUTMANS-VANHOVE Hubert-Jeanine	A09-C59			0001	161,00			
RENOTTE Marie Ange	B07-C14			0001	139,00			
SANOUD-DENIS Venance et Rachel	A10-C43			0001	161,00			
SCHOUPE Michel	D13-C70			0001	139,00			
SOKOLI Margjela	D05-C09			0001	139,00			
SONG-KOLODI David - Inna	A11-C42			0001	161,00			
TALLIS-MOLNAR	B05-C54			0001	139,00			
TARGOSZ Beata	A12-C46			0001	161,00			
THAQI Artan	D01-C28			0001	139,00			
TOKER	MAGASIN 3-C3			0001	73,00			
VAN ASSCHE-VANDEN BRANDEN Hans	F01-C21			0001	90,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
				Clé	Total	Présent		Procuration
VAN ASSCHE Bart		C07-C		0001	61,00			
VAN BRUSSEL-MOUCHE		B10-C56		0001	139,00			
VAN DE VELDE-CANNAVINA		A05-C08		0001	161,00			
VAN HEGE Olivier		D02-C		0001	139,00			
VANDERUGSTRAETE Anne-Marie		C02-C10		0001	61,00			
VICENTE Y GARNICA Sylvie		A01-C		0001	161,00			
VICI - M. Koen Bligwaert		F04-C		0001	90,00			
VLASSELAER David		E09-C68		0001	138,00			
VREBOS Thomas		C04-C, C08-C, C10-C		0001	183,00			
WARNIMONT Estelle		B02-C04		0001	139,00			
XIE Yupeng		E07-C50		0001	138,00			
TOTAL QUOTITÉS				0001	10 000,00			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est annexée à 49 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 603 parts.

[Signature]
A. Paves.