



IMMO JHL snc

Vente - Location - Gestion de Syndic  
Gestion de patrimoine  
Expertises - Etat des lieux

Page n° 1

Association des Copropriétaires de la résidence Saint Christophe 27 sise rue  
Saint Christophe 27 à 1000 Bruxelles - BCE 0818 0202 893  
Procès verbal de l'assemblée générale ordinaire bis du 8 février 2023

La séance se tient en les locaux de Immo JHL sis rue Konkel 87 à 1150 Woluwe Saint Pierre.  
La séance est ouverte à 17 h 30 après signature de la liste des présences.

Les convocations ont été adressées à tous les copropriétaires en date du 12 janvier 2023.

*La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au registre des procès-verbaux (CC art 3.87 § 12) et que celui-ci peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé (CC art 3.93 § 4).*

*Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 3.87, 3.88 et 3.89) et aux stipulations de l'acte de base*

*Le syndic a informé l'ACP de l'obligation d'exécuter les travaux ou impositions légales dans le cadre de la loi. Le syndic ne pourra être tenu responsable d'une décision négative sur ce point, qui aurait pour conséquence que l'ACP décide de ne pas appliquer la législation en vigueur. Une telle décision engagera uniquement la responsabilité de l'ACP. Le syndic ne sera pas non plus tenu responsable en cas d'accident, ni en cas d'amende ou de sanction administrative ou pénale à l'encontre de l'ACP par l'administration compétente. Les éventuelles implications financières seront à la charge exclusive de l'ACP, sans recours possible contre le syndic.*

*Le syndic respecte les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et les obligations qui lui sont imparties en tant que tel en vertu d'une loi, des statuts ou de règlements afférents à un bien et qui ne contreviendraient pas à des dispositions légales contraignantes, ainsi que celles résultant de la convention qui le lie à son commettant.*

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation

1. Vérification du double quorum des présences

	Nombre	Quotités	
Copropriétaires présents	1	Sur 4	208
Copropriétaires représentés		Sur	
Copropriétaires absents		sur	
Validité copropriétaires	1		
Validité quotités	208		

Le copropriétaire présent et/ou valablement représentés sur 4 forment 208/1000<sup>ème</sup> de la copropriété  
L'assemblée générale bis est valablement constituée vu que c'est une assemblée bis.

Vote 1	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

2. Constitution du bureau

- a. Désignation du Président de séance qui doit être un propriétaire (art CC 3.87 § 5 ali 1<sup>er</sup>)  
Monsieur De Cnuydt est nommé président qui accepte



IMMO JHL snc

Vente - Location - Gestion de Syndic  
Gestion de patrimoine  
Expertises - Etat des lieux

Page n° 2

- b. Désignation des scrutateurs : pas d'application
- c. Désignation du secrétaire : Mr Mommens est secrétaire

Vote 2	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

- 3. Approbation des comptes année 2022
  - a. Les décomptes seront adressés aux copropriétaires en date du début janvier 2023, ceci pour attendre les dernières factures de 2022
  - b. Approbation des comptes année 2022  
Les comptes 2022 sont approuvés

Vote 3	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

- 4. Décharges à donner pour l'année 2022 à :
  - a. Conseil de copropriété : décharge est donnée au CdC
  - b. Syndic pour sa mission : décharge est donné au syndic pour sa gestion 2022

Vote 4	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

- 5. Budget année 2023  
Le budget de 11.180 € est accepté, le syndic va effectuer la nouvelle répartition sur base de ce montant.

Vote 5	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

- 6. Adaptation du budget aux appels de fonds
  - a. Fonds de roulement : voir ci-avant
  - b. Fonds de réserve (un montant de 5 % du budget annuel est rendu obligatoire par la loi du 2018) : le montant de 560 € est validé et sera réparti au prorata des quotités



Vote 6	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

7. Rappel des « encombrants » dans les parties communes  
Les encombrants situés en caves communes doivent être enlevés, il est demandé à chaque copropriétaire bailleur de prévenir leur locataire que cet enlèvement aura lieu. La ville de Bruxelles accorde 2 m<sup>3</sup> par ménage, mais les encombrants doivent se retrouver sur le trottoir le jour de l'enlèvement.

Vote 7	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

8. Retour sur décision de l'AG du 26 aout 2021
- Situation inextricable sur les soldes
  - Décision à prendre à cet égard : cette décision est reportée à une future AGO, les responsables n'étant pas présents.  
Les soldes restent ouverts en comptabilité, il est impossible de les annuler suivant la législation.

Vote 8	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

9. Travaux à prévoir
- Remplacement des calorimètres Techem : la décision de remplacement des calorimètres actuels par les radio fréquences est reportée à la prochaine assemblée.
  - Protection des tuyaux chauffage en caves et communs : idem reporté

Vote 9	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

10. Soucis en toiture avec voisin  
Plus de suivi, cette piste est avortée.



Vote 10	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

11. Evaluation des fournisseurs

a. Electricité/gaz

i. Changement de fournisseurs suite aux déboires constants avec TotalEnergie par Engie : le changement est approuvé de Total Energie vers Engie.

b. Assurance : Allianz reste d'actualité

Vote 11	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

12. Procédure judiciaire en cours

Pas de procédure judiciaire en cours, excepté les poursuites de propriétaires pour non paiements

Vote 12	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

13. Dossier d'intervention ultérieure (DIU) : pas de dossier

Vote 13	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

14. Mise en concordance des statuts suite à l'entrée en vigueur de la loi de 2018  
Reporté à la prochaine assemblée

Vote 14	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	



IMMO JHL snc

Vente - Location - Gestion de Syndic  
Gestion de patrimoine  
Expertises - Etat des lieux

Page n° 5

15. Date future assemblée générale ordinaire : mi/fin janvier de chaque année

Vote 15	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

16. Résultat des votes, lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce PV.

Vote	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 18 h 48.

Le présent procès-verbal est signé par le président, le secrétaire et tous les présents (art du CC 3.87 § 10 al. 2).

Les copropriétaires marquent leur accord pour l'envoi du présent procès-verbal par courriel.

Les copropriétaires souhaitant recevoir une version « papier » du présent procès-verbal sont invités à en faire la demande par mail au syndic.

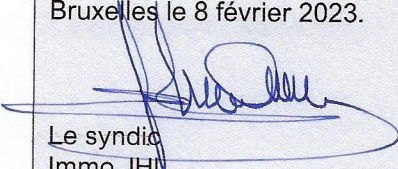
Il est rappelé aux copropriétaires que conformément à l'article 3.87 § 3 al. 3 du Code Civil, il leur est possible de demander au syndic de les convoquer aux assemblées générales par courrier simple, recommandé ou courriel.

Les données à caractère personnel sont communiquées aux autres copropriétaires.

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. Art 3.87 § 1 al. 2 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs de leur envoyé copie des décisions qui les concernent.*

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou et abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.


Bruxelles le 8 février 2023.

  
Le syndic  
Immo JHL  
Jacques H.L. Mommens

*Conformément à la loi, le procès-verbal original signé par les personnes présentes et/ou leurs mandataires, est consultable sur rendez-vous dans les bureaux du syndic.*

# ACP ST CHRISTOPHE BCE 0818 020 893

Liste des présences assemblée générale ordinaire bis du 8 février 2023.

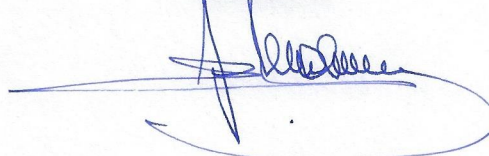
Propriétaire	Quotités	Situation	Présent	Représenté
Aka Properties	235	rez commercial		
Morvan Claire	196	1 etage		
De Cnuydt Lempereur	208	2 etage		
Ashiq Estasham	361	3 et Duplex		

1000

Le président



Le secrétaire



**IMMO JHL**  
Rue Konkel 87 bte 9  
1150 Bruxelles  
0844 272 558 IPI 505686