

Procès-Verbal de la réunion d'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires
de l'ACP « Royal Garden » (BE 0848.475.529)
sise 350 avenue Croix de Guerre à 1210 Neder-Over-Heembeek
qui s'est tenue le 09 juin 2022
au centre Heembeek-Mutsaard.

La séance a débuté à : 19h09.

1. Vérification des quorums.

21/41 copropriétaires sont présents ou valablement représentés.
Ils représentent 612/1000.

Absent(s) : suivant la liste de présences ci-jointe.
Représenté(s) : suivant la liste de présences ci-jointe.

L'Assemblée Générale des copropriétaires peut délibérer valablement.

2. Election du Président de séance.

Pas de candidat.

3. Election du secrétaire de séance.

Pas de candidat.

4. Situation des comptes individuels.

Le syndic rappelle qu'il est important que chacun des copropriétaires paie les provisions de charges et autres appels de fonds organisés par le syndic. Il en va de la sécurité financière et technique de l'immeuble.

Le syndic est mandaté par l'assemblée générale des copropriétaires pour faire intervenir un avocat quand il le juge nécessaire. Ceci est décidé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

Le syndic, soutenu par les copropriétaires présents, demande à tous les copropriétaires débiteurs de régulariser leur compte dès que possible. En cas d'incapacité temporaire de solder l'entièreté de



la somme due, le copropriétaire concerné devra prendre contact rapidement avec le syndic pour évaluer la situation.

5. Validation des comptes annuels et du bilan de l'exercice échu.

Le syndic annonce que des consommations de chauffages facturés à l'un ou l'autre copropriétaires pourraient concerner un ancien copropriétaire (achats récents). Une fois les informations obtenues, le syndic adaptera la comptabilité en ce sens.

Les charges relatives aux portes sectionnelles des parking doivent être réparties sur les propriétaires d'emplacements de parking uniquement. Le syndic est chargé de modifier le décompte 2021 en ce sens.

Le syndic est chargé de faire contrôler les compteurs de passages d'eau par le fournisseur Caloribel-Techem. Ceci est demandé car certains copropriétaires/locataires doutent des chiffres obtenus y relatif.

Sous réserve de ce qui est écrit ici, les comptes annuels et le bilan 2021 sont approuvés à l'unanimité des voix.

6. Conversion de l'appel spécial de fonds de 2021 en fonds de réserve.

Il est décidé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées de convertir le fonds repris en classe 12 au bilan 2021 en fonds de réserve de classe 160.

7. Décharge au vérificateur aux comptes.

Il est décidé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées de donner décharge à la vérificatrice aux comptes qui ne participe pas au vote.

8. Décharge au Conseil de copropriété.

Il est décidé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées de donner décharge à au Conseil de copropriété dont les membres ne participent pas au vote.

9. Décharge au Syndic.

Il est décidé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées de donner décharge au syndic.



10. Budget.

Le syndic et le conseil de copropriété présentent un budget de 90.000,00 €.

Cette nouvelle augmentation du budget découle principalement de l'augmentation des coûts de l'énergie. La facture de 2020 portait sur un montant approximatif de 18.000 € ; celle de 2021 sur 23.000 € et l'estimation de 2022 porte sur 46.000 €.

Ce budget est validé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées. Ce budget sera d'application dès 2022 et les années ultérieures aussi jusqu'à nouvel ordre.

Dans le cadre de l'augmentation du budget de l'année en cours, le syndic va adapté les provisions de charges dès janvier (2022). Les copropriétaires seront invités à payer la différence entre le montant qu'ils ont payé et les sommes nouvellement calculées.

Ceci est décidé à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

Le syndic encourage les copropriétaires bailleurs à informer leurs locataires de cette évolution et ses conséquences.

11. Contrat de fournitures régulières (art. 577-8 /4 14°) : détails des contrats sur demande chez le Syndic et sur l'espace client Online (pour information).

Néant.

12. Election du vérificateur aux comptes.

Madame Marchal qui ne participe pas au vote est élue à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

13. Reconduction/non-reconduction du syndic dans sa fonction.

Le syndic est reconduit à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

14. Election du Conseil de copropriété.

Le nouveau conseil de copropriété est constitué Madame Akkermans, Monsieur Elen, Monsieur Frederic De Luca, Madame Aggelakis. Il est élu ainsi à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

15. Remplacement des boîtes aux lettres – finitions.

Sur la base des conseils obtenus, le syndic et le conseil de copropriété aimeraient faire évoluer la décision de l'AG réunie en mars 2022.

Il est demandé à ce que les boîtes aux lettres puissent être en métal et bois.

Ceci est accepté à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

16. Réduction consommation générale de gaz.

Le prix de l'énergie a considérablement augmenté. Il est possible que son coût atteigne d'autres niveaux et s'y maintienne.

Le syndic avait présenté une solution d'ouverture et fermeture des boucles de chauffe de tous les appartements individuellement. Il s'agissait de placer sur chaque boucle de chauffe une vanne motorisée et contrôlée par un thermostat propre à chaque appartement.

L'idée est de réduire la consommation générale d'énergie en chauffage de l'immeuble et de soulager le système de chauffage.

Le principe proposé est de lutter contre le caractère permanent de la circulation d'eau chaude dans le sol de l'immeuble. De la sorte, la chauffe de l'eau devrait être significativement réduite. La température dans les couloirs devrait baisser. La dépense d'énergie devrait baisser.

Le Conseil de copropriété est mandaté pour faire l'analyse des offres qu'aura obtenues le syndic. Une AG Extraordinaire pourrait être convoquée si l'investissement semblait justifié.

Ceci est voté à l'unanimité des voix présentes ou valablement représentées.

17. Modernisation des statuts.

L'adaptation des statuts a été confiée à la société E-juris pour les mettre en conformité avec la loi en vigueur.

18. Augmentation du fonds de réserve.

Le fonds de réserve sera augmenté de 8.000 € par an par appels de mensuels. Ceci sera d'application jusqu'à nouvel ordre.

Ceci est décidé à l'unanimité.

La séance est levée à 21:26.

Le syndic.

Royal Garden
350 avenue Croix de Guerre
1120 Neder-over-Heembeek
N° ent. : 0848.475.529
Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021

Bilan après répartition au 31/12/2021

ACTIF		PASSIF	
301 - Stock télécommandes garages	620.10	100 - Fonds de roulement général	16 355.80
<i>Stock télécommandes garages</i>	<i>620.10</i>	<i>Report exercice précédent</i>	<i>16 355.80</i>
311 - Stocks clés	115.10	12 - Solde en attente sur travaux	11 075.82
<i>Stocks clés</i>	<i>115.10</i>	<i>OD de clôture - Décompte du</i>	<i>11 075.82</i>
312 - Stocks badges	395.60	<i>01/01/2021 au 31/12/2021</i>	
<i>Stocks badges</i>	<i>395.60</i>	160 - Fonds de réserve général	179 926.90
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	6 794.41	<i>Report exercice précédent</i>	<i>179 926.90</i>
<i>Aggelacis Maria</i>	<i>394.68</i>	440 - Fournisseurs	1 063.49
<i>Akkermans - De Heretogh</i>	<i>301.32</i>	<i>Acrobat (Parent)</i>	<i>50.00</i>
<i>Anthracopoulos - Houdak Anthony - Amel</i>	<i>41.34</i>	<i>All Access GLS sprl</i>	<i>158.55</i>
<i>Barrera Vega Angela</i>	<i>-66.68</i>	<i>Business Fire - Legrand Heine</i>	<i>-0.85</i>
<i>Benhmadouch Amina</i>	<i>110.68</i>	<i>CDG SERVICES SPRL</i>	<i>637.60</i>
<i>Borms-Frankel</i>	<i>- 260.00</i>	<i>Débouchage Hendricx</i>	<i>132.50</i>
<i>D'Heur Dominique</i>	<i>-41.32</i>	<i>GLS sprl - All Access</i>	<i>464.70</i>
<i>De Coninck Vincent</i>	<i>448.00</i>	<i>Immo J.P. Liekendael</i>	<i>39.26</i>
<i>De Luca Frederic</i>	<i>174.04</i>	<i>Installation Electrique & Sécurité</i>	<i>59.91</i>
<i>De Luca Mathieu</i>	<i>19.33</i>	<i>Kone</i>	<i>- 194.62</i>
<i>De Meester c/o Me Sandrine VALVEKENS</i>	<i>- 110.68</i>	<i>LeSyndic.be</i>	<i>- 959.00</i>
<i>Dechef François</i>	<i>42.00</i>	<i>Plaisir Vert</i>	<i>- 133.45</i>
<i>Dermonne Anne-Marie</i>	<i>234.67</i>	<i>Techem-Caloribel SA</i>	<i>1 020.89</i>
<i>Duchaussee Jean-Pierre</i>	<i>-32.00</i>	<i>Thermogreen</i>	<i>- 212.00</i>
<i>EL MAHFOUDI Samira</i>	<i>168.00</i>	4991 - Arrondis débiteurs	0.04
<i>Elen Michel</i>	<i>373.32</i>	<i>Arrondis débiteurs</i>	<i>0.04</i>
<i>Fried c/o M. Deanna BECKER</i>	<i>1 557.33</i>	4992 - Arrondis créditeurs	1 330.56
<i>Gate-16 Lux s.a.</i>	<i>-20.00</i>	<i>Arrondis créditeurs</i>	<i>1 330.56</i>
<i>Gül Fatih</i>	<i>265.28</i>		
<i>Hajdinjak Ivan</i>	<i>717.33</i>		
<i>Harutyunyan Arthur</i>	<i>129.32</i>		
<i>Herbigniaux-Hoffmann</i>	<i>- 150.00</i>		
<i>Hoppenbrouwers Johan</i>	<i>56.00</i>		
<i>Losambo Bompemde - Martinuzzi</i>	<i>96.00</i>		
<i>Lowagie Patrick</i>	<i>-1 073.00</i>		
<i>Lowagie-Leroux</i>	<i>-16.00</i>		
<i>Marchal Rita</i>	<i>576.00</i>		
<i>Mertens-Libau</i>	<i>468.90</i>		
<i>Mettens Marie-Jeanne</i>	<i>-40.00</i>		
<i>Munane Bintu Serge</i>	<i>653.32</i>		
<i>Natowicz Peter</i>	<i>-34.00</i>		
<i>Pieraerts Nathalie</i>	<i>314.55</i>		
<i>Serdiuk-Crommelynck</i>	<i>88.00</i>		
<i>Tieleman-Benit</i>	<i>-25.32</i>		

ACTIF		PASSIF
Van Gorp	600.00	
Van Roye Isabelle	234.68	
Vandewyngaerde Jonathan	284.00	
Verstraeten Roger	- 100.00	
Vielvoye Chantal	168.00	
Walther Jacques	64.00	
Yovtcheva Vesselina	-16.00	
d'Aligny Alexandre	199.32	
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	28 588.06	
Aggelacis Maria	1 739.71	
Akkermans - De Heretogh	943.93	
Anthracopoulos - Houdak Anthony - Amel	5 534.28	
Barrera Vega Angela	37.63	
Benhmadouch Amina	937.80	
Borms-Frankel	578.35	
Casteel Patrice	- 654.38	
D'Heur Dominique	355.30	
De Coninck Vincent	-1 633.14	
De Luca Frederic	681.86	
De Luca Mathieu	1 358.71	
De Meester c/o Me Sandrine VALVEKENS	387.94	
Dechef François	93.14	
Dermonne Anne-Marie	- 640.92	
Duchaussee Jean-Pierre	-72.02	
EL MAHFOUDI Samira	464.58	
Elen Michel	34.88	
Fried c/o M. Deanna BECKER	-3 537.55	
Gate-16 Lux s.a.	- 254.83	
Gül Fatih	539.84	
HAHATI	2 973.29	
Hajdinjak Ivan	2 473.39	
Harutyunyan Arthur	1 035.13	
Herbigniaux-Hoffmann	1 210.97	
Hoppenbrouwers Johan	159.55	
Jonet Thierry	337.80	
Losambo Bompemde - Martinuzzi	343.98	
Lowagie Patrick	- 416.07	
Lowagie-Leroux	- 204.31	
Marchal Rita	1 895.29	
Mertens-Libau	1 351.74	
Mettens Marie-Jeanne	- 817.91	
Munane Bintu Serge	4 676.38	
Natowicz Peter	- 227.55	
Pieraerts Nathalie	108.15	
Serdiuk-Crommelynck	- 936.99	
Stanley Jean-Michel	- 815.11	
Tieleman-Benit	60.66	
Van Gorp	1 665.74	

Handwritten signature: Jael

Handwritten signature: Heretogh

Handwritten signature: [unclear]

Handwritten signature: [unclear]

Handwritten signature: [unclear]

ACTIF		PASSIF
Van Roye Isabelle	1 093.35	
Van der Elst Marc	-11.19	
Vanbaerlem Stéphane	1 613.15	
Vandewyngaerde Jonathan	1 124.90	
Verstraeten Roger	3 551.76	
Vielvoye Chantal	- 500.39	
Walther Jacques	- 168.63	
Yovtcheva Vesselina	- 121.41	
d'Aligny Alexandre	237.28	
490 - Charges à reporter	5 592.74	
Charges à reporter	5 592.74	
4901 - Eau à répartir sur exercice suivant	1 330.22	
Eau à répartir sur exercice suivant	1 330.22	
550 - Compte d'épargne	155 639.20	
Fortis BE41 0355 8898 0910	2.02	
ING BE28 3635 3404 1220	155 637.18	
551 - Compte courant	10 677.18	
ING BE44 3631 1593 4945	10 677.18	
209 752.61		209 752.61
















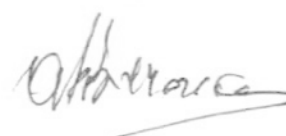
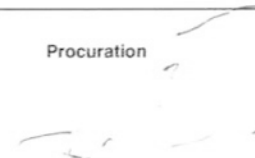



Relevé des présences

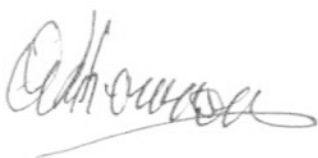
Copropriété : 2012 - Royal Garden (N°. Ent. : 0848.475.529)
Exercice : 2022



Lieu : Bruxelles
Date : 09/06/2022
Heure : 18:30



Copropriétaires	Quotités	Présence
20120001 Aggelacis Maria	37.0000	
20120002 Akkermans - De Heretogh	29.0000	
20120052 Anthracopoulos - Houdak Anthony - Amel	31.0000	Absent
20120003 Barrera Vega Angela	20.0000	Absent
20120004 Benhmadouch Amina	22.0000	Absent
20120005 Borms-Frankel	30.0000	Aggelacis Maria
20120047 d'Aligny Alexandre	23.0000	
20120011 D'Heur Dominique	31.0000	Akkermans - De Heretogh
20120049 De Luca Frederic	28.0000	
20120053 De Luca Mathieu	29.0000	
20120007 De Meester c/o Me Sandrine VALVEKENS	20.0000	Elen Michel
20120008 Dechef François	9.0000	Absent
20120010 Duchaussee Jean-Pierre	24.0000	Akkermans - De Heretogh
20120048 EL MAHFOUDI Samira	21.0000	Absent
20120012 Elen Michel	20.0000	
20120014 Gate-16 Lux s.a.	6.0000	Absent
20120015 Gül Fatih	30.0000	Absent
20120054 HAHATI	24.0000	Absent
20120016 Hajdinjak Ivan	35.0000	Absent
20120017 Harutyunyan Arthur	23.0000	De Luca Frederic
20120018 Herbigniaux-Hoffmann	25.0000	Aggelacis Maria
20120019 Hoppenbrouwers Johan	3.0000	Absent
20120050 Losambo Bompemde - Martinuzzi	36.0000	De Luca Frederic
20120020 Lowagie Patrick	21.0000	Absent
20120021 Lowagie-Leroux	3.0000	Absent
20120022 Marchal Rita	54.0000	
20120023 Mertens-Libau	39.0000	Absent
20120024 Mettens Marie-Jeanne	3.0000	Absent
20120025 Munane Bintu Serge	35.0000	Absent
20120026 Natowicz Peter	3.0000	Absent
20120027 Pieraerts Nathalie	21.0000	
20120028 Serdiuk-Crommelynck	33.0000	Tieleman-Benit
20120030 Tieleman-Benit	19.0000	
20120031 Van Gorp	75.0000	Aggelacis Maria
20120046 Van Roye Isabelle	22.0000	d'Aligny Alexandre
20120032 Vanbaerlem Stéphane	32.0000	Absent
20120033 Vandewyngaerde Jonathan	36.0000	Absent
20120034 Verstraeten Roger	30.0000	
20120035 Vielvoye Chantal	9.0000	Absent
20120036 Walther Jacques	6.0000	Absent
20120037 Yovtcheva Vesselina	3.0000	Aggelacis Maria
Total Copropriété :	1 000.0000	41
Présents :	290.0000	10
Procurations :	322.0000	11
Absents :	388.0000	20
Total pour le quorum :	612.0000 (61.20 %)	21 (51.22 %)



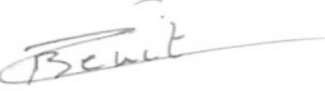
Copropriétaire	Quotités	Signature	
Aggelacis Maria	28 (APPARTEMENT A 34) 3 (GARAGE Garage 10) 3 (GARAGE Garage 11) 3 (GARAGE Garage 35 (35)) Total : 37	Présent 	Procuration
Akkermans - De Heretogh	1 (CAVE Cave 7) 28 (APPARTEMENT A 24) Total : 29	Présent 	Procuration
Anthracopoulos - Houdak Anthony - Amel	30 (APPARTEMENT A 41) 1 (CAVE Cave 8) Total : 31	Présent	Procuration
Barrera Vega Angela	19 (APPARTEMENT A 23) 1 (CAVE Cave 6) Total : 20	Présent	Procuration 
Benhmadouch Amina	22 (APPARTEMENT A 22) Total : 22	Présent	Procuration




Borms-Frankel	30 (APPARTEMENT A 11) Total : 30	Présent	Procuration 
d'Aligny Alexandre	22 (APPARTEMENT A 32) 1 (CAVE Cave 15) Total : 23	Présent 	Procuration
D'Heur Dominique	30 (APPARTEMENT A 31) 1 (CAVE Cave 10) Total : 31	Présent	Procuration 
De Luca Frederic	21 (APPARTEMENT A 36) 1 (CAVE Cave 13) 3 (GARAGE Garage 31 (1)) 3 (GARAGE Garage 32 (2)) Total : 28	Présent 	Procuration
De Luca Mathieu	29 (APPARTEMENT A 25) Total : 29	Présent 	Procuration
De Meester c/o Me Sandrine VALVEKENS	19 (APPARTEMENT A 43) 1 (CAVE Cave 24) Total : 20	Présent	Procuration 

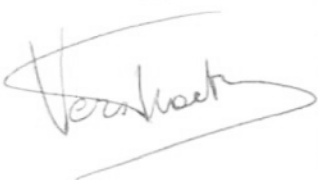
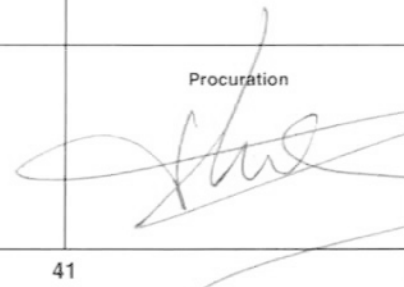
Dechef François	3 (GARAGE Garage 19 (26)) 3 (GARAGE Garage 14 (32)) 3 (GARAGE Garage 15 (33)) Total : 9	Présent	Procuration
Duchaussee Jean-Pierre	21 (APPARTEMENT A 26) 3 (GARAGE Garage 8) Total : 24	Présent	Procuration 
EL MAHFOUDI Samira	21 (APPARTEMENT A 27) Total : 21	Présent	Procuration
Elen Michel	1 (CAVE Cave 11) 19 (APPARTEMENT A 33) Total : 20	Présent 	Procuration
Gate-16 Lux s.a.	3 (GARAGE Garage 6 (13)) 3 (GARAGE Garage 7 (14)) Total : 6	Présent	Procuration
Gül Fatih	30 (APPARTEMENT A 21) Total : 30	Présent	Procuration

HAHATI	20 (APPARTEMENT A 47) 1 (CAVE Cave 23 (20)) 3 (GARAGE Garage 12 (16)) Total : 24	Présent	Procuration
Hajdinjak Ivan	28 (APPARTEMENT A 14) 1 (CAVE Cave 2) 3 (GARAGE Garage 26 (6)) 3 (GARAGE Garage 27 (7)) Total : 35	Présent	Procuration
Harutyunyan Arthur	22 (APPARTEMENT A 12) 1 (CAVE Cave 1) Total : 23	Présent	Procuration 
Herbigniaux-Hoffmann	1 (CAVE Cave 19) 21 (APPARTEMENT A 46) 3 (GARAGE Garage 34) Total : 25	Présent	Procuration 
Hoppenbrouwers Johan	3 (GARAGE Garage 9) Total : 3	Présent	Procuration

Losambo Bompemde - Martinuzzi	1 (CAVE Cave 14) 35 (APPARTEMENT A 38) Total : 36	Présent 1	Procuration 
Lowagie Patrick	21 (APPARTEMENT A 37) Total : 21	Présent	Procuration
Lowagie-Leroux	3 (GARAGE Garage 4) Total : 3	Présent	Procuration
Marchal Rita	21 (APPARTEMENT A 16) 3 (GARAGE Garage 20 (15)) 29 (APPARTEMENT A 44) 1 (CAVE Cave 17) Total : 54	Présent 	Procuration
Mertens-Libau	3 (GARAGE Garage 17) 1 (CAVE Cave 21) 35 (APPARTEMENT A 48) Total : 39	Présent	Procuration
Mettens Marie-Jeanne	3 (GARAGE Garage 23) Total : 3	Présent	Procuration

Munane Bintu Serge	34 (APPARTEMENT A 18) 1 (CAVE Cave 5) Total : 35	Présent	Procuration
Natowicz Peter	3 (GARAGE Garage 5) Total : 3	Présent	Procuration
Pieraerts Nathalie	20 (APPARTEMENT A 17) 1 (CAVE Cave 4) Total : 21	Présent 	Procuration
Serdiuk-Crommelynck	29 (APPARTEMENT A 35) 1 (CAVE Cave 12) 3 (GARAGE Garage 12) Total : 33	Présent	Procuration 
Tieleman-Benit	19 (APPARTEMENT A 13) Total : 19	Présent 	Procuration

<p>Van Gorp</p>	<p>24 (APPARTEMENT A 51) 37 (APPARTEMENT A 52) 1 (CAVE Cave 22) 1 (CAVE Cave 23) 3 (GARAGE Garage 18) 3 (GARAGE Garage 19) 3 (GARAGE Garage 20) 3 (GARAGE Garage 21)</p> <p>Total : 75</p>	<p>Présent</p> 	<p>Procuration</p> 
<p>Van Roye Isabelle</p>	<p>22 (APPARTEMENT A 42)</p> <p>Total : 22</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p> 
<p>Vanbaerlem Stéphane</p>	<p>28 (APPARTEMENT A 15) 1 (CAVE Cave 3) 3 (GARAGE Garage 3)</p> <p>Total : 32</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>
<p>Vandewyngaerde Jonathan</p>	<p>1 (CAVE Cave 9) 35 (APPARTEMENT A 28)</p> <p>Total : 36</p>	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>

Verstraeten Roger	29 (APPARTEMENT A 45) 1 (CAVE Cave 18) Total : 30	Présent 	Procuration
Vielvoye Chantal	3 (GARAGE Garage 1 (27)) 3 (GARAGE Garage 2 (28)) 3 (GARAGE Garage 29) Total : 9	Présent	Procuration
Walther Jacques	3 (GARAGE Garage 30) 3 (GARAGE Garage 31) Total : 6	Présent	Procuration
Yovtcheva Vesselina	3 (GARAGE Garage 22) Total : 3	Présent	Procuration 
Totaux :	1000.000		41

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,