

A.C.P. OASE
Procès Verbal de l'Assemblée générale du 08-03-2017

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « OASE » se sont réunis en assemblée générale, le 08-03-2017, en la salle « Salle " Au nouveau Daring" », Rue de Bruges 34, à 1080 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées le 23-02-2017.

Sont présents :

Sont absents :

Quorum des présences :

Total de l'immeuble:	Total de l'assemblée:
Copropriétaires : 42	Cop. présents : 25
Lots : 57	Lots présents : 57
Voix : 10000	Voix présents : 6382
	Mandataires : 4

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du/de la président(e)	50%	6382	6044	0	338	100,00%	Accepté
05) Constat d'approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	6382	5535	509	338	91,58%	Accepté
06) Renouvellement du mandat du syndic pour le prochain exercice	50%	6382	209	5608	565	3,59%	Refusé
07) Election du conseil de copropriété	50%	6382	5549	0	833	100,00%	Accepté
08) Séparation des frais des ascenseurs	80%	6382	227	4240	1915	5,08%	Refusé
09) Harmonisation des signalétiques : Etes-vous pour le remplacement automatique des signalétiques non conformes (sonnettes, boîtes aux lettres ...)	50%	6382	6044	0	338	100,00%	Accepté
14) Etes-vous pour la mise en place d'un contrat d'entretien du réseau des égouts? présentation d'un devis si reçu)	50%	6382	5009	636	737	88,73%	Accepté
15) Etes-vous pour le devis n° 09536 de la firme Viper (487,60 €) ?	50%	432	81	0	351	100,00%	Accepté
17) Présentation et approbation du budget ordinaire du prochain exercice	50%	6382	409	5635	338	6,77%	Refusé
18) Présentation et approbation du budget extraordinaire du prochain exercice/Fonds de réserve/Budgétisation travaux.	50%	6382	4891	509	982	90,57%	Accepté

Procès verbal détaillé :**01- Vérification des présences, des procurations et de la validité de l'assemblée****Pas de vote**

Immo Rousseaux indique qu'il résulte de la feuille de présence que 25 copropriétaires sont présents ou représentés sur 42 représentant 6382 voix /10000.

L'assemblée est valablement constituée, elle peut délibérer et voter.

02- Désignation du/de la président(e)

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

L'assemblée désigne Monsieur Fernandez en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote :

6044 voix pour

0 voix contre

338 voix abstenues

Proposition acceptée**Détail du vote :**

Abstentions :

03- Validité du procès-verbal de la dernière assemblée générale**Pas de vote**

Le dernier procès-verbal de l'exercice est approuvé, le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans qu'une action en justice de paix n'ait été introduite.

04- Présentation du bilan financier**Pas de vote**

Les chiffres du bilan du 31/12/2016 sont commentés

05- Constat d'approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382

Le commissaire aux comptes, Monsieur Demeuter a eu accès à toutes les pièces comptables quelles qu'elles soient. Il a constaté la parfaite régularité avec laquelle ladite comptabilité a été tenue.

Il propose à l'assemblée générale d'approuver sans réserve les comptes tels que présentés par le syndic IMMO ROUSSEaux et de lui donner pleine et entière décharge.

Les copropriétaires présents et représentés approuvent et donnent décharge au syndic.

L'assemblée passe au vote : les comptes sont approuvés.

Résultat du vote :

5535 voix pour

509 voix contre

338 voix abstenues

Proposition acceptée**Détail du vote :**

Votes contre :

Abstentions : (

06- Renouvellement du mandat du syndic pour le prochain exercice

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382

L'assemblée est appelée à se prononcer sur la reconduction du mandat du syndic pour le prochain exercice.

L'assemblée passe au vote et ne reconduit pas le mandat du syndic.

Résultat du vote :

209 voix pour

5608 voix contre

565 voix abstenues

Proposition rejetée**Détail du vote :**

Votes contre :

Abstentions :

07- Election du conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382

Le syndic fait appel aux candidats.

Sont candidats et élus par l'assemblée:

M | au poste d'assesseur
 Mme | au poste de présidente
 M | au poste de vérificateur aux comptes
 M | au poste d'assesseur
 Mme | au poste d'assesseur
 Mme | au poste d'assesseur

Résultat du vote :

5549 voix pour

0 voix contre

833 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions : (

08- Séparation des frais des ascenseurs

Quorum : 80%. Clé : 10000èmes, soit 5106 sur 6382

La proposition de séparer les frais des ascenseurs n° 56 et 58 est rejetée

Les frais de réparation et d'intervention sur les ascenseurs sont inégaux, il semble que les nombreuses pannes sont dues à une mauvaise utilisation des ascenseurs (déménagement,...).

Si les frais devaient continuer à être si différents, la possibilité de séparer les ascenseurs serait de nouveau envisagée.

Rappel des règles voir R.O.I.

Résultat du vote :

227 voix pour

4240 voix contre

1915 voix abstenues

Proposition rejetée

Détail du vote :

Votes contre :

09- Harmonisation des signalétiques : Etes-vous pour le remplacement automatique des signalétiques non conformes (sonnettes, boîtes aux lettres...)

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382

Les propriétaires seront avertis de la non conformité de la signalétique si celle-ci n'est pas modifiée et sera remplacée et facturée automatiquement.

Résultat du vote :

6044 voix pour

0 voix contre

338 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions :

10- Signalisation par un écrit en cas de déménagement /emménagement ou travaux

Pas de vote

Les propriétaires responsables de leurs locataires doivent avertir le syndic et le conseil de copropriété en cas de déménagement/emménagement, transport, travaux.. voir règle du R.O.I.

11- R.O.I. : Respect de la procédure entrée / sortie par la porte du garage Dépôt

Pas de vote

En annexe rappel de quelques règles du R.O.I.

12- R.O.I. : Dépôt de biens, meubles, etc... sur les emplacements du garage**Pas de vote**

En annexe rappel de quelques règles du R.O.I.

13- ROI : Respect du ROI**Pas de vote**

En annexe rappel de quelques règles du R.O.I.

14- Etes-vous pour la mise en place d'un contrat d'entretien du réseau des égouts? présentation d'un devis si reçu)**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382**

Les devis reçus seront transmis au conseil de copropriété qui décidera de la suite à donner.

Résultat du vote :

5009 voix pour

636 voix contre

737 voix abstenues

Proposition acceptée**Détail du vote :**

Votes contre :

Abstentions :

15- Etes-vous pour le devis n° 09536 de la firme Viper (487,60 €) ?**Quorum : 50%. Clé : 600, soit 301 sur 600**

Le devis reçu en janvier a été transmis pour vote.

Madame accepté le devis le 09-03-2017.

Le devis est accepté.

Résultat du vote :

81 voix pour

0 voix contre

351 voix abstenues

Proposition acceptée**Détail du vote :**

Abstentions :

16- Suivi : 1) À vérifier et rectifier si nécessaire les frais de procédure de Mme Modro.2) Vérifier si le remboursement des frais inhérents à la réparation du tableau parlophone abîmé au N° 58 3) A commenter la pièce 150134 à répartir sur les caves vandalisées (privatives)**Pas de vote****Suivi :**

1) À vérifier et rectifier si nécessaire les frais de procédure de Mme

Toutes les sommes dues par madame ont été payées.

2) Vérifier si le remboursement des frais inhérents à la réparation du tableau parlophone abîmé au N° 58

La facture a été comptabilisée en privatif

3) A commenter la pièce 150134 à répartir sur les caves vandalisées (privatives)

La facture concerne bien des frais commun.

17- Présentation et approbation du budget ordinaire du prochain exercice**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382**

Les provisions restent inchangées. Les propriétaires désirant verser plus de charges sont bien entendu libre de le faire, ces versements supplémentaires seront repris en "dettes et bonis".

Résultat du vote :

409 voix pour

5635 voix contre

338 voix abstenues

Proposition rejetée**Détail du vote :**

Votes contre :

Abstentions :

Abstentions :

18- Présentation et approbation du budget extraordinaire du prochain exercice/Fonds de réserve/Budgétisation TRAVAUX.

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382

Appel aux votes : Pour = les appels de fonds de réserve restent inchangés, soit 2500 € par trimestre

Contre = modification des appels.

L'appel de fonds de réserve de 2500€ reste inchangé/trimestre

Résultat du vote :

4891 voix pour

509 voix contre

982 voix abstenues

Proposition acceptée**Détail du vote :**

Votes contre :

Abstentions : 1

19- Tour de table**Pas de vote**

Une nouvelle assemblée sera convoquée pour l'élection du nouveau syndic.

Les charges additionnelles de Madame pour déménagement/emménagement sont exceptionnellement annulées.

Madame a repris récemment le relevé de son compteur d'eau, il semble qu'il y ait une erreur de relevé. Le calcul sera rectifié.

Après en avoir fait lecture, le procès-verbal a été signé par le syndic, le président de séance et les copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, **Immo Rousseaux** remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h.

Contestation du procès verbal

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale dans un délai de QUATRE MOIS qui suit la date de ladite assemblée.

Tout occupant en vertu d'un droit personnel ou réel peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision d'assemblée générale qui lui cause un préjudice propre dans un délai de TROIS MOIS qui suit la communication de la décision.

La minute du procès verbal, les documents de réunion, la liste de présences et les votes manuscrits sont consultables auprès du syndic.

Fait à **Salle " Au nouveau Daring" , le 08-03-2017**

Nous vous rappelons qu'en cas de vente ou de changement d'occupant, il est impératif de prendre contact avec la société mandatée par la copropriété (Caloribel, Ista ...). N'hésitez pas à prendre contact avec nous, nous vous communiquerons les renseignements nécessaires à l'établissement de votre relevé contradictoire.

Le syndic Immo Rousseaux

Bruxelles, le 11 MAI 2018	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé – N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
	Total pages : 11

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 11 MAI 2018

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -
Contrôle du double quorum**

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale Ordinaire, l'assemblée se déroule valablement quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de quotes-parts de copropriétés dont ils sont titulaires.

- ✓ Nombre de copropriétaires présents ou représentés : 17 sur 41
- ✓ Nombre de quotités : 4551 quotités sur 10 000

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :
Monsieur est élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.
Monsieur représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

La séance est ouverte officiellement ce **Vendredi 11 MAI 2018 à 19h10**

1/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé -- N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

3. Rapport du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les comptes et les documents comptables ont été remis pour vérification. Les questions ont été transmises à B Partner et à chaque fois, les erreurs relevées ont été corrigées par B Partner.

Les paiements pour les fonds de roulement et de réserve se font en temps voulu par les copropriétaires.

Le compte courant couvre les frais des charges.

Bilan comptable ' ACP Oase' (01/01/2017-31/12/2017)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
325	Stock clefs kot vélos	14,00	100	Fonds de roulement	24.985,96
341	Stock télécommandes garage	150,00	1601	Fonds de réserve Général	
371	Stock badges porte d'entrée	1.760,00		- Ouverture	12.203,82
381	Stock ressorts	492,90		- Appels	10.000,00
	Total Classe 3	2.416,90		- Utilisation/Apport	-566,94
				Fonds de réserve Général	21.636,88
	Classe 4		1602	Fonds de réserve EM/DEM	
4101	Copropriétaires débiteurs	7.221,80		- Ouverture	5.137,15
498001	Arrondis	0,04		- Utilisation/Apport	1.650,00
	Total Classe 4	7.221,84		Fonds de réserve EM/DEM	6.787,15
				Total Classe 1	53.409,99
	Classe 5			Classe 4	
550	BE87 0882 4086 0994 (Compte épargne réserve)	31.025,02		Copropriétaires créditeurs	10.999,66
551	BE80 0682 3801 3977 (Compte courant)	26.084,07	4101	Fournisseurs	2.338,18
	Total Classe 5	57.109,09	440	Total Classe 4	13.337,84
				Total	66.747,83
	Total	66.747,83		Total	66.747,83

Pour information : Le montant sur le fonds de roulement au 11/05/2018 : **32 884,27 €**

Le montant total à rembourser aux copropriétaires est de 10 999,66 € et la dette des copropriétaires s'élèvent à 7 221,80 €.

Le montant de 2452,44 € est redevable par un seul copropriétaire, dont nous sommes en contact avec l'avocat chargé de sa gestion. Le solde du montant dû par les autres copropriétaires provient du décompte final de l'année 2017.

L'année 2017 a été contrôlée et nous pouvons donc approuver les comptes de cet exercice.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2017.

2/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
 GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
 Compte banque : 001-4924955-50
 Agent Immobilier Agréé -- N°504610
 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge aux explications et rapport du Vérificateur aux comptes pour sa gestion durant l'année 2017.

5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2017.

6. Renouvellement du mandat de Syndic pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 – Signature du contrat

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la reconduction du mandat de Syndic pour l'année 2018.

7. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2018

Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :

→ approbation à l'unanimité

8. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2018

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

→ approbation à l'unanimité

9. Situation et Appel au Fond de roulement

Appels de fonds de roulement 2017	
Appel provisionnel : 2017/Q01	12.500,00
Appel provisionnel : 2017/Q02	12.500,00
Appel provisionnel : 2017/Q03	12.500,00
Appel provisionnel : 2017/Q04	12.500,00
Total général	50.000,00

3/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé – N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

Récapitulatif par poste du décompte 'ACP Oase'

Compte	Libellé	2017	BUDGET 2018
61001	Extincteurs d'incendie	679,00	685,44
61010	Contrôle ascenseurs	985,42	514,78
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	2.183,48	1.643,00
61012	Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	293,08	500,00
61013	Téléphone d'urgence ascenseurs	267,77	280,00
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	675,22	700,00
61041	Entretien porte de garage	1.026,52	425,00
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	6.161,64	6.534,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	314,59	580,80
61076	Petits travaux	184,45	1.500,00
61200	Eau : Redevance fixe et consommation	12.116,68	12.500,00
6120091	Correction décompte eau 2016	300,13	0,00
61210	Electricité parties communes	1.284,98	1.550,00
613001	Honoraires Syndic	4.819,50	6.804,00
613002	Honoraires Syndic non usuels	798,27	600,00
613004	Honoraires Syndic garages	10,14	0,00
613005	Honoraires Syndic hors garages	1.891,17	0,00
61310	Indemnités membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes	1.200,00	1.200,00
6140	Assurance : Incendie	3.784,59	3.610,00
6144	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	110,00	110,00
614801	Assurance : Abandon de recours 2017	1.621,97	1.550,00
61610	Utilisation salles de réunion	78,00	100,00
6501	Frais bancaires : Compte courant	1,42	36,00
666011	Sinistres : Charges à imputer à l'ACP : 10.000.èmes	195,04	0,00
	Total	40.983,07	41.423,02

La proposition est de maintenir l'appel de fonds de roulement de 50 000 € pour l'année 2018.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien de l'appel de fonds de roulement à 50 000 €

10. Situation et Appel au Fond de réserve

Appels de fonds de Réserve - 2017	
Appel FDR Général : 2017/Q01	2.500,00
Appel FDR Général : 2017/Q02	2.500,00
Appel FDR Général : 2017/Q03	2.500,00
Appel FDR Général : 2017/Q04	2.500,00
Total général	10.000,00

Pour information : Le montant sur le fonds de Réserve au 11/05/2018 : 33 010,10 €

4/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
 GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
 Compte banquc : 001-4924955-50
 Agent Immobilier Agréé -- N°504610
 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien de l'appel de fonds de réserve à 10 000 €

11. Ascenseurs – Travaux & Nuisance sonore de l'ascenseur

Nous avons reçu par écrits de nombreuses plaintes pour cause de bruit sonore au niveau du dernier étage au N°58.

Mon collaborateur, Monsieur Ingénieur ascensoriste est allé vérifier sur place l'état de la machinerie suite à la suite de nombreuses plaintes reçues.

→ Rapport établi a été projeté en AG Ordinaire

Nous avons également demandé d'effectuer un appel d'offre pour la rénovation des 2 cabines ascenseurs dont l'ensemble Machine/Moteur de traction présente une usure importante, ce modèle de machine n'est pas récent (2001) et est de qualité « Basique » - Ancienne technologie.

TRAVAUX	CHATEAU 56	CHATEAU 58
Remplacement de l'ensemble Machine / Moteur	9.970 €	9.970 €
Remplacement de la Manœuvre + Variateur de fréquence	12.440 €	12.440 €
Remplacement des Boîtes à boutons cabine et paliers	4.135 €	4.135 €

→ Budget total : $26545 \text{ €} * 2 = 53090 \text{ €} * 1,06 = 56\ 275,4 \text{ € tvac}$

En cas de commande groupée, on peut négocier avec une réduction sur le prix. (nous avons l'accord pour 2 autres ascenseurs chez cette même firme)

On a demandé une simulation à Belfius pour un emprunt de 53 000 €

- ✓ 53 000 € sur 5 ans – taux 2,49 % - +/- 940,38 €/mois – $940,38 / 43 = +/- 22 \text{ €/mois}$ par appartement
- ✓ 53 000 € sur 7 ans – taux 2,96 % - +/- 699,35 €/mois – $699,35 / 43 = +/- 16 \text{ €/mois}$ par appartement

*Frais de dossier = 150€

Il faut également ajouter le coût de la négociation, de suivi et de réception des travaux : 1550 €

Important : répartition suivant les quotités de chaque copropriétaire

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé – N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

5/11



COPROPRIETE : « ACP OASE »

Si vous le souhaitez il y a une assurance (prime unique) qui paie les primes pour un propriétaire défaillant et s'occupe de récupérer les primes dues : +/- 2% de l'emprunt = 53 000 € * 0.02 = 1060 € de prime unique

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve les travaux de rénovation des 2 ascenseurs et d'assurer la négociation, le suivi et la réception par Monsieur

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve d'effectuer un emprunt bancaire auprès de BELFIUS pour un montant maximum de 53 000 € sur une période de 5 ans et la prise d'une assurance à prime unique

12. Belfius

Etapas administratives pour obtenir un emprunt auprès de la banque Belfius

1ère étape – Demande d'une simulation de crédit

Demande de crédit pour un montant maximum de 53 000 €

2ème étape – Décision de l'assemblée générale

- **Décision à la majorité absolue de la souscription d'un financement :**

- Montant du crédit : 53 000 €
- Durée : 60 mois
- Fourchette du taux d'intérêt : **simulation** du 18/04/2018 à 2,49 %
- Institution financière : Belfius Banque

L'AGO a décidé à l'unanimité d'effectuer les travaux de rénovation des deux ascenseurs en 2018.

Le montant de l'emprunt est fixé à 53 000 € sur base de la simulation à titre indicative reçue de Belfius le 18/04/2018.

- **Décision prise à la majorité absolue (50% +1) pour donner un mandat au syndic pour signer le contrat de crédit au nom et pour le compte de l'ACP.**

L'AGO a décidé à l'unanimité de donner mandat au Syndic B Partner représenté par Monsieur (gérant) de signer le contrat de crédit au nom et pour le compte de l'ACP.

3ème étape - La demande de crédit (important)

- ✓ Documents qui doivent nous être remis :
- ✓ Acte de base et Règlement de copropriété (= statuts ACP)
- ✓ Preuve de la transcription des statuts à la conservation des hypothèques
- ✓ PV de la décision de l'assemblée générale (travaux + crédit + mandat du syndic)

6/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé -- N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

- ✓ PV nomination du syndic
- ✓ Liste des présences aux AG
- ✓ Données financières (e.a. liste des investissements réalisés et à prévoir, bilan, solde du fonds de roulement et fonds de réserve, appels de fonds)
- ✓ Standing de l'immeuble / estimation de la valeur des appartements

4ème étape - Octroi du crédit et signature du contrat de crédit :

- ✓ Signature par le syndic
- ✓ Frais de dossier
- ✓ Commission de réservation

5ème étape - Mise à disposition des fonds :

A partir du moment où le délai légal de 4 mois est expiré (délai qui commence à courir à la date du PV de l'assemblée générale par lequel la décision de souscrire un crédit a été prise)

Après une confirmation écrite du syndic qu'aucun des copropriétaires n'a contesté en justice la décision de l'assemblée générale

Le crédit est mis à disposition sur base de factures

L'AGO approuve à l'unanimité le point N°12. Travaux de rénovation de 2 ascenseurs

13. Assurance – Sinistres – Changement de courtier

L'assurance de l'immeuble a été négociée par Monsieur _____ auprès de Vivium pour l'année 2018.

B Partner est passé chez le Courtier _____ situé _____

Claes Assurances
 Leopoldlaan 58
 9400 Ninove
 tel. 054/332641

14. Grillage terrasse Mme et Mr

Madame et Monsieur _____ ont placé un treillis de couleur blanche sur toute la longueur de leur terrasse car leur petite fille de 3 ans s'est retrouvée à plat ventre sur la hauteur de protection qui n'est pas très haute et donc à deux doigts de tomber...

Un enfant n'a pas la notion du danger.

7/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
 GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
 Compte banque : 001-4924955-50
 Agent Immobilier Agréé -- N°504610
 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

On a interpellé Madame et Monsieur . . . quant à la couleur qui était visible de très loin et également au non-respect de l'esthétique du bâtiment. Ce qui a été corrigé.

Ils sont ce jour parmi nous pour trouver une solution dans le respect de l'esthétique, ou de l'harmonie du bâtiment.

Monsieur . . . nous fait savoir que les garde-corps ne sont plus conformes à la nouvelle norme quant à la hauteur minimale à respecter (1,20m de hauteur).

Norme : Règle de bonne conduite = Règle de l'art

L'AG a reçu toutes les explications et donne son accord pour le maintien des améliorations effectuées par Madame et Monsieur

15. Revêtement terrasse Mme et Mr

Permettre de clarifier pour tout le monde ce point pour l'avenir.

Etant donné que les lattes bankirai étaient en très mauvais état car jamais entretenues (terrasse arrière), nous avons prévu de réaliser une pose sur plot de carreaux de terrasse en céramique (facilité d'entretien ...).

Le revêtement supérieur (entretien, conservation, remplacement) est à la charge du propriétaire.

Les travaux que vous envisager d'entreprendre ne respecte pas l'harmonie de l'immeuble (Article 49. - Entretien et Aspect)

Si le Bankerai est en fin de vie c'est au propriétaire de l'entretenir et de le remplacer pour garder cette harmonie.

L'esthétique du bâtiment est également mis à mal par la permission de laisser tout le monde placer la couleur de son carrelage (rouge, vert, rose, etc...).

→ L'AG à l'unanimité accepte à titre exceptionnel de garder ce carrelage.

16. Nettoyage des terrasses, vitres et châssis une fois par an

→ Le copropriétaire demandeur n'étant pas présent, l'AG à l'unanimité décide de ne pas débattre de ce point.

8/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : into@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé -- N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

17. Changer les châssis de fenêtres en PVC en respectant la couleur actuelle des châssis.

Interdiction de placer un autre matériel que du bois

Pour : Madame / Madame / Monsieur : total 774 quotités 4551

Contre : 3777 quotités sur 4551

18. Nouvelles clauses destinées au R.O.I

Mardi prochain, la Commission continuera les discussions sur la réforme de la loi sur la copropriété et procédera à une deuxième lecture de ces amendements. Le texte devrait y être voté.

Adaptation du règlement de copropriété, du R.O.I. de la copropriété OASE à la loi du 2 juin 2010

Proposition de travailler avec GEMACO : prix +/- 500 € htva.

L'adaptation du résumé du R.O.I. sera effectué par le Conseil de Copropriété. Le document mis à jour sera envoyé par courrier simple à tous les copropriétaires.

L'AG a reçu toutes les explications et donne son accord pour l'adaptation du R.O.I et du règlement de copropriété.

19. Adaptation du Règlements de copropriété et R.O.I. selon la dernière loi sur la copropriété forcée

Cf point N°18

20. Vérification de la conformité de l'alimentation électrique des caves privatives

Il a été rapporté au Conseil de copropriété que certaines personnes ont branché dans leurs caves des appareils : frigos, machines à laver, etc. et ce, sur le compte de la copropriété. Ce comportement inadéquat est connu de certains depuis des années. Voilà le pourquoi de cette clause :

*« Cette demande à l'AGO de vérification s'effectuera à la suite de la demande du Conseil de copropriété **pour des raisons de sécurité** et par ce dernier. Chaque copropriétaire autorisera l'accès à sa cave, le jour demandé par ledit Conseil et le fera pour compte de son locataire, occupant, etc.*

Le copropriétaire, locataire, occupant, etc. devra prouver que son installation n'est pas reliée au système d'électricité, de l'eau, etc. des communs de la copropriété OASE.

En cas d'installation non conforme une charge additionnelle, résultant éventuellement d'une transaction sera fixée par l'A.G, sera prévue avec engagement immédiat par le concerné à se 'débrancher' des fournisseurs d'électricité, eau, etc. de la copropriété. Le Conseil de copropriété pourra, sur sa demande,

9/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles

GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be

<http://www.b-partner.be>

Compte banque : 001-4924955-50

Agent Immobilier Agréé -- N°504610

TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

à tout moment vérifier si l'installation est en conformité. Si le comportement persiste, le cas sera soumis à l'A.G. pour fixer la mesure à prendre ».

→ L'AG à l'unanimité accepte ce point et une charge forfaitaire de 100 €/an sera d'application.

Afin de réduire les coûts de notification des suites d'une procédure trop lourde pour imputer les infractions aux règlements de la copropriété, nous demandons à l'AG de prévoir ce qui suit :

« Par dérogation à toute clause spécifique en la matière de modalités à accomplir (envoi de lettre préalable, etc.) à toute imposition d'une charge additionnelle, il est agréé que le Conseil de copropriété peut, suite au non-respect des dispositions spécifiques du Règlement de copropriété et/ou du R.O. I., imputer la ou les charge(s) additionnelle(s) correspondante(s).

Les charges additionnelles seront prélevées lors de la régularisation annuelle des charges » ;

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve cette dérogation.

21. Procédure de suivi et intérêts de retard pour les mauvais payeurs.

La copropriété ne prend pas en charge les frais d'ordre privatif

Il est décidé d'envoyer :

- ✓ Un courrier de rappel
- ✓ Un courrier recommandé
- ✓ Un courrier de Huissier de Justice
- ✓ Avocat

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point N°21.

22. Points soumis au vote pour les copropriétaires ayant un emplacement de parking

8 copropriétaires présents ou représentés ayant : 351 quotités sur 600

1. *Placement d'une indication plus claire sur la porte du garage afin que l'on ne se gare plus devant* → Pour : à l'unanimité soit 351 quotités
2. *Interdiction de stocker des objets encombrants : meubles, cartons, bois, palettes, déchets, etc...* – Application d'une charge additionnelle de 50 €
→ Pour : à l'unanimité soit 351 quotités
3. *Porte de garage – attendre sa fermeture complète* – Application d'une charge additionnelle de 50 €
→ Pour : à l'unanimité soit 351 quotités

10/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé – N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles



COPROPRIETE : « ACP OASE »

A l'unanimité des Copropriétaires ayant un emplacement de parking présents ou représentés, l'AG approuve les points

L'AG Ordinaire donne à l'unanimité pouvoir à Madame De Meyer de signer le contrat de B Partner.

Séance levée à : 21h20

The image shows several handwritten signatures. On the left, under the label 'Le Syndic', there are three distinct signatures. On the right, under the label 'Les Copropriétaires', there are several signatures, including one that appears to be 'y.l. 11-13' and another that looks like 'D'. The signatures are written in black ink on a white background.

11/11

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé - N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ACP OASE »

ACP OASE
avenue du Château 56/58 –Koekelberg
Procès-verbal de l'Assemblée générale du 11 mars 2015

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires « OASE » se sont réunis en assemblée générale, le 11 mars 2015, dans la sSalle "Au nouveau Daring" », Rue de Bruges 34, à Molenbeek-Saint-Jean.

Les convocations ont été adressées aux copropriétaires le 25 février 2015.

01- Vérification des présences, des procurations et de la validité de l'assemblée

Pas de vote

Le syndic, IMMO ROUSSEAUX, indique qu'il résulte de la feuille de présences que 26 copropriétaires sont présents ou représentés sur 42 représentant 6.377 voix sur 1000.

Est présent également : le syndic, IMMO ROUSSEAUX sprl, représenté par Mme

L'assemblée est valablement constituée, elle peut délibérer et voter.

02- Désignation du/de la président(e)

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 1 sur 0

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

Aucun copropriétaire ne s'est présenté pour remplir cette fonction.

03- Validité du procès-verbal de la dernière assemblée générale

Pas de vote

Le dernier procès-verbal de l'exercice est approuvé, le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans qu'une action en justice de paix n'ait été introduite.

04- Présentation du bilan financier

Pas de vote

Les chiffres du bilan du 2014 sont commentés :

Fonds de réserve :	4.746,97 €
Fonds déménagement :	10.166 €
Banque épargne :	25.501,51 €
Compte-courant :	25.766,73 €

05- Constat d'approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 1 sur 0

Le commissaire aux comptes, Monsieur _____ a eu accès à toutes les pièces comptables quelles qu'elles soient. Il a constaté la parfaite régularité avec laquelle ladite comptabilité a été tenue.

Il propose à l'assemblée générale d'approuver sans réserve les comptes tels que présentés par le syndic et de lui donner pleine et entière décharge.

L'assemblée passe au vote : la proposition est acceptée.

Résultats

Votes OUI : 6.098 voix
Vote NON : 0 voix
Abstentions : 0 voix

06- Renouvellement du mandat du syndic pour le prochain exercice

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 1 sur 0

L'assemblée est appelée à se prononcer sur la reconduction du mandat du syndic pour le prochain exercice.

Elle passe au vote et marque son accord conformément aux résultats ci-dessous.

L'assemblée passe au vote : la proposition est acceptée.

Résultats

Votes OUI : 6.098 voix
Vote NON : 0 voix
Abstentions : 0 voix

Madame _____ remercie les copropriétaires pour la confiance qu'ils lui témoignent.

07- Élection du conseil de copropriété

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 1 sur 0

Le conseil de copropriétaire est démissionnaire. L'assemblée est adonc appelée à en élire les nouveaux membres.

Le syndic fait appel aux candidats. Sont candidats ::

- _____ au poste de commissaire aux comptes
- _____ au poste de présidente
- _____ u poste d'assesseur

L'assemblée passe au vote : les candidats sont élus.

Résultats

Votes OUI : 5760 voix
Vote NON : 0 voix
Abstentions : 338 voix

L'assemblée et le syndic remercient ces copropriétaires pour leur collaboration.

08- Êtes-vous pour le devis 141219 de la firme JV Electricité ? 4.491,75 €

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Le devis cité ci-dessus a été soumis aux propriétaires présents et représentés. Après s'être concertés, l'assemblée passe au vote et accepte cette offre de prix selon résultats ci-dessous :

L'assemblée passe au vote :

Résultats

Votes OUI	:	6.098 voix
Vote NON	:	0 voix
Abstentions		0 voix

A la rédaction du présent document, le syndic a envoyé le bon de commande accepté pour ce matériel à la société JV ÉLECTRICITÉ.

09- Êtes-vous pour le devis dd 12-12-14 de la firme MajuElec ? 7623.41€

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Après avoir voté, l'assemblée n'a pas retenu ce devis.

L'assemblée passe au vote :

Résultats

Votes OUI	:	318 voix
Vote NON	:	3.655 voix
Abstentions		2.125 voix

10- Êtes-vous pour la méthode de financement discutée en assemblée ? (pour devis électrique choisi)

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Le montant du devis de la société JV ÉLECTRICITÉ s'élève à 4.491,75 €.

Après s'être concertée, l'assemblée ne désire prélever ce montant ni sur le fonds de réserve, ni dans les charges ordinaires, ni réaliser un appel de fonds spécifique comme proposé par le service comptable mais propose de régler cette facture en prélevant sur le compte déménagement/emménagement.

L'assemblée passe au vote : cette dernière proposition est acceptée.

Résultats

Votes OUI	:	5.593 voix
Vote NON	:	0 voix
Abstentions		2.125 voix

11- Respect de l'acte de base : Parabole

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Le syndic rappelle à l'assemblée qu'il est strictement défendu de placer une parabole, d'étendre du linge aux balcons et recommande de relire le Règlement d'Ordre intérieur que tout propriétaire a reçu lors de l'achat de son appartement. Il demande également aux propriétaires qui donnent leur bien en location, de remettre un exemplaire de ce document à leurs locataires lors de leur entrée dans les lieux.

L'assemblée passe au vote : l'assemblée marque son accord sur ce qui précède.

Résultats

Votes OUI	:	3.464 voix
Vote NON	:	2.178 voix
Abstentions		456 voix

12- Respect de l'acte de base : Encombrants

Quorum ; 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Le syndic rappelle à tous les copropriétaires et locataires qu'il est défendu ainsi que le mentionne le Règlement d'Ordre intérieur de déposer quoique ce soit dans les parties communes de l'immeuble.

L'assemblée passe au vote : l'assemblée marque son accord.

Résultats

Votes OUI	:	4.915 voix
Vote NON	:	529 voix
Abstentions		644 voix

13- La franchise du sinistre volontaire de la personne en régime d'incapacité

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

La personne concernée accepte de prendre la franchise de ce sinistre à sa -charge.

L'assemblée passe au vote .:

Résultats la proposition est acceptée

Votes OUI	:	4.098 voix
Vote NON	:	0 voix
Abstentions		955 voix

14- La répartition des abandons de recours en assurance incendie.

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Le syndic commente ce point.

L'assemblée passe au vote : la proposition est acceptée.

Résultats

Votes OUI	:	1.427 voix
Vote NON	:	856 voix
Abstentions		2.432 voix

18- Tour de table

Pas de vote

Le syndic se mettra en rapport avec Monsieur _____ pour lui faire part d'une infiltration provenant de l'appartement situé au-dessus du sien. Ce problème est privatif et aurait déjà dû être résolu en 2014.

Monsieur _____ intervient au sujet du changement de courtier d'assurance. Il estime que le syndic aurait dû consulter le conseil de copropriété pour changer de courtier (pas d'assurance). Mme _____ explique qu'un syndic a la faculté de changer de courtier. Monsieur _____ admet que le courtier choisi par le syndic est plus réactif. Le syndic informe la copropriété que le nouveau courtier est :

Après en avoir fait lecture, le procès-verbal a été signé par le syndic, le président de séance et les copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme _____ remercie les propriétaires présents et représentés et lève la séance à 20h30 heures.

Contestation du procès verbal

- Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale dans un délai de QUATRE MOIS qui suit la date de ladite assemblée.
- Tout occupant en vertu d'un droit personnel ou réel peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision d'assemblée générale qui lui cause un préjudice propre dans un délai de TROIS MOIS qui suit la communication de la décision.

La minute du procès verbal, les documents de réunion, la liste de présences et les votes manuscrits sont consultables auprès du syndic.

Fait à Bruxelles, le 17 mars 2015

Nous vous rappelons qu'en cas de vente ou de changement d'occupant, il est impératif de prendre contact avec la société mandatée par la copropriété (CALORIBEL, ISTA ...). N'hésitez pas à prendre contact avec nous, nous vous communiquerons les renseignements nécessaires pour l'établissement de votre relevé contradictoire.

IMMO ROUSSEAU
vous signale qu'un département immobilier
vente et location
est à votre disposition.

15- Adaptation des statuts: budget, choix du notaire.

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Le syndic explique à l'assemblée la procédure pour la mise en conformité des statuts.

L'assemblée passe au vote : la proposition pour adapter les statuts est rejetée.

Résultats

Votes OUI	:	227 voix
Vote NON	:	2.256 voix
Abstentions		2.232 voix

16- Présentation et approbation du budget ordinaire du prochain exercice

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 1 sur 0

Les provisions 48.005 € semblent insuffisantes/ suffisantes /trop importantes par rapport aux charges de l'année précédente de 40.318.30 €.

Une proposition de ne pas changer les provisions est soumise à l'assemblée.

L'assemblée passe au vote .:

Résultats la proposition est acceptée.

Votes OUI	:	3.426 voix
Vote NON	:	0 voix
Abstentions		2.542 voix

17- Présentation et approbation du budget extraordinaire du prochain exercice/Fonds de réserve/Budgétisation travaux.

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Tantièmes, soit 5001 sur 10000

Actuellement :

Le fonds de réserve s'élève à **4.746,97 €**

Le fonds de déménagement/emménagement s'élève à **10.166 €**

Actuellement, il n'y a pas d'appel de fonds voté, seuls les frais déménagement et emménagement-viennent alimenter ce fonds déménagement / emménagement.

Voir point 10.

Montant : _____ par trimestre /mois /an

Répartis en : _____

A partir de : _____

Jusqu'à : _____ / nouvelle décision

Echéance : 5 /15 / 30 jours.

OU

L'assemblée passe au vote : la proposition est acceptée.

Résultats

Votes OUI	:	1.896 voix
Vote NON	:	0 voix
Abstentions		3.189 voix

A.C.P. OASE

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 11-03-2016

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « OASE » se sont réunis en assemblée générale, le 11-03-2016, en la salle « Salle " Au nouveau Daring" », Rue de Bruges 34, à 1080 Bruxelles. Les convocations ont été adressées le 24-02-2016.

Sont présents :

voix); 338 voix); 170 voix); (501 voix); (120
 (227 voix); (277 voix); (389 voix); (279 voix);
 227 voix); (209 voix); 467 voix); (338 voix); (177 voix); 120 voix); I
 (130 voix); 130 voix); (227 voix); (318 voix); (140 voix);
 (120 voix); (227 voix);

Sont absents :

(227 voix); (399 voix); 21 voix); (174 voix);
 (120 voix); (120 voix); (279 voix); (321 voix);
 (459 voix); (255 voix); (279 voix); (42 voix);
 (227 voix); (130 voix); (130 voix); 9 voix); (130 voix);

Quorum des présences :

Copropriétaires : 42

Lots : 57

Voix : 10000

Remarques : Quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Quorum de réunion:

Cop. présents : 22

Lots présents : 33

Voix présents : 5392

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du/de la président(e)	50%	5392	3721	0	1671	100%	Accepté
05) Constat d'approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	5392	5262	0	130	100%	Accepté
06) Renouvellement du mandat du syndic pour le prochain exercice	50%	5392	5392	0	0	100%	Accepté
07) Election du conseil de copropriété	50%	5392	5392	0	0	100%	Accepté
12) Choix des fournisseurs de la copropriété.	50%	5392	5165	0	227	100%	Accepté
13) Etes-vous pour le choix du courtier : BUKK-ASSUR SPRL	50%	5392	5045	0	347	100%	Accepté
16) Etes-vous pour que le conseil de copropriété donne son accord préalable à l'affichage dans les halls d'entrée ?	50%	5392	5272	120	0	97,77 %	Accepté
17) Vote d'une indemnité en cas d'affichage non validé pas le conseil de copropriété	50%	5392	5142	250	0	95,36 %	Accepté
20) Dispositions à prendre en cas d'infractions aux points 10 et 11	50%	390	390	0	0	100%	Accepté
21) Rappel du R.O.I. : Plusieurs points votés prévoient des charges additionnelles, rappels et applications de ces points.	50%	5392	5262	0	130	100%	Accepté
22) Vote d'une charge additionnelle : Les portes vitrées sont laissées ouvertes sans raisons générant un coût de notre poste électricité	50%	5392	5142	250	0	95,36 %	Accepté
23) L'interdiction des branchements à l'eau et/ou à l'électricité des communs, pour une commodité personnelle, a été approuvée à l'unanimité lors de l'A.G. du 31 janvier 2008, vote d'une charge additionnelle et instauration d'une règle de vérification	50%	5392	5045	0	347	100%	Accepté
24) Etes-vous pour l'utilisation de camera(s) dans le parking ?	50%	5392	0	945	4447	0,00%	Refusé
25) Adaptation des statuts: budget, choix du Notaire.	50%	5392	5045	0	347	100%	Accepté
26) Présentation et approbation du budget ordinaire du prochain exercice	50%	5392	967	3731	694	20,58 %	Refusé
27) Présentation et approbation du budget extraordinaire du prochain exercice/Fonds de réserve/Budgétisation travaux.	50%	5392	5165	0	227	100%	Accepté

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et de la validité de l'assemblée

Pas de vote

Immo Rousseaux indique qu'il résulte de la feuille de présence que 22 copropriétaires sont présents ou représentés sur 42 représentant 5392 voix /1000.

L'assemblée est valablement constituée, elle peut délibérer et voter.

02- Désignation du/de la président(e)

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."
L'assemblée désigne Monsieur Fernandez en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote :

3721 voix pour

0 voix contre

1671 voix abstenués

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions :

03- Validité du procès-verbal de la dernière assemblée générale

Pas de vote

Le dernier procès-verbal de l'exercice est approuvé, le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans qu'une action en justice de paix n'ait été introduite.

04- Présentation du bilan financier

Pas de vote

Les chiffres du bilan du 31/12/2015 sont commentés

05- Constat d'approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Le commissaire aux comptes, Monsieur _____ ont eu accès à toutes les pièces comptables quelles qu'elles soient. Il a constaté la parfaite régularité avec laquelle ladite comptabilité a été tenue.

Il propose à l'assemblée générale d'approuver sans réserve les comptes tels que présentés par le syndic IMMO ROUSSEAUX et de lui donner pleine et entière décharge.

Les copropriétaires présents et représentés approuvent et donnent décharge au syndic.

L'assemblée passe au vote : les comptes sont approuvés.

A vérifier et rectifier si nécessaire : les frais de procédure Mme _____ le remboursement des frais du tableau parlophone abîmé, la pièce 150134 à répartir sur "les portes de caves vandalisées" (privatives)

Résultat du vote :

5262 voix pour

0 voix contre

130 voix abstenués

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions : WEILAND-TANASSIEVITCH Denise (voix : 130)

06- Renouvellement du mandat du syndic pour le prochain exercice

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

L'assemblée est appelée à se prononcer sur la reconduction du mandat du syndic pour le prochain exercice.

L'assemblée passe au vote et marque son accord conformément aux résultats ci-dessus.

Immo Rousseaux remercie l'assemblée.

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Election du conseil de copropriété

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Le syndic fait appel aux candidats.

Sont candidats et élus par l'assemblée :

Mme au poste d'assesseur
M au poste d'assesseur
Mme au poste de présidente
M au poste de vérificateur aux comptes
M au poste d'assesseur
Mme au poste d'assesseur

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Balance des propriétaires (retards de paiements)

Pas de vote

Un avocat sera engagé pour la récupération des dettes.

09- Dégradation des parlophones : paiement de la facture

Pas de vote

Un rappel sera envoyé à l'administrateur, le PV de police y sera joint.

10- Liste des propriétaires pour la quote part "abandon de recours"

Pas de vote

La liste des propriétaires intervenant dans la répartition de la quote-part "abandon de recours" est jointe avec le décompte de charges annuelles.

11- Assurance conseil de copropriété

Pas de vote

La copropriété possède une assurance "conseil de gérance" le courtier précise qu'elle couvrait le vérificateur aux comptes. L'assemblée demande que la mention y soit indiquée.

12- Choix des fournisseurs de la copropriété.

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Immo Rousseaux informe que chaque propriétaire peut s'il le souhaite faire établir des devis et qu'autant que possible Immo Rousseaux essaye de proposer 3 devis pour les travaux. Ces trois devis sont de plus en plus difficiles à obtenir gratuitement.

Résultat du vote :

5165 voix pour

0 voix contre

227 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions : 1 (voix : 227)

13- Etes-vous pour le choix du courtier : BUKK-ASSUR SPRL

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Le courtier pour l'assurance incendie de l'immeuble est BUKK-ASSUR sprl. Bd E. Machtens 89/9 à 1080 Molenbeek-saint Jean

Résultat du vote :

5045 voix pour

0 voix contre

347 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions :

14- Prévention incendie : rappel de l'utilisation des portes coupe-feu

Pas de vote

La porte coupe feu située au -1 du n° 56 (située à droite en sortant de l'ascenseur) est constamment ouverte

L'assemblée rappelle qu'il est impératif de fermer la porte pour la sécurité de tous en cas d'incendie. L'assemblée demande que les locataires soient responsabilisés par leur propriétaire.

15- Rappel du R.O.I. : Règle d'affichage

Pas de vote

Lors d'une précédente AG, il a été décidé que les affiches autocollantes destinées aux ventes ou locations d'appartements ne peuvent être apposées sur une porte vitrée extérieure. Seules les affiches types A4 et collées avec du papier collant de bureau sont acceptées. Toutefois, cette règle n'est pas respectée par tous.

16- Etes-vous pour que le conseil de copropriété donne son accord préalable à l'affichage dans les halls d'entrée ?

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Les règles d'affichage n'étant pas respectées (voir point 15) L'assemblée décide que les affiches "ventes et locations" devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du conseil de copropriété. La responsabilité de cette demande restera celle du/des propriétaire(s).

Une limite de temps d'affichage (renouvelable) sera accordée par le conseil de copropriété lors de la demande. Ceci permettra d'enlever les affiches qui restent alors qu'elles ne sont plus utiles.

Une charge additionnelle sera demandée en cas d'infraction.

Résultat du vote :

5272 voix pour
120 voix contre
0 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Votes contre :

17- Vote d'une indemnité en cas d'affichage non validé pas le conseil de copropriété

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Voir point 16 ; une charge additionnelle sera comptabilisée en cas d'infraction et versée dans un fonds " affiche".

Résultat du vote :

5142 voix pour
250 voix contre
0 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Votes contre :

18- Rappel du R.O.I. : Procédure pour entrée et sortie des véhicules (sécurité de roulage et vols)

Pas de vote

Pour la sécurité de tous, il est nécessaire d'attendre et de regarder derrière soi (en voiture, en vélo..) qui entre et sort. En effet c'est malheureusement une technique utilisée par les voleurs et autres.

19- Rappel du R.O.I. : Utilisation de l'accès aux garages sans posséder d'emplacement.

Pas de vote

L'accès aux garages engendre des frais (entretien de la porte, électricité ...) il est donc interdit d'utiliser cet accès par les personnes ne possédant pas de garage(s) ou emplacement(s)

20- Dispositions à prendre en cas d'infractions aux points 10 et 11

Quorum : 50,00%. Clé : (61067) Frais garages, soit 301 sur 600

Toutes les infractions aux points 18 et 19 entraînera une charge additionnelle de 50 €.

Vote Pour à l'unanimité

21- Rappel du R.O.I. : Plusieurs points votés prévoient des charges additionnelles, rappels et applications de ces points.

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

- Pour tous les problèmes afférents aux salissures après déménagement ou travaux, une charge additionnelle de 50 € est prévue (art. 6, P.V. du 20 avril 2005) ;
- le dépôt clandestin, est susceptible d'être frappé d'une charge additionnelle de 250 € (art. 9 P.V. du 28 mai 2009) ;
- Pour les ordures ménagères sorties anticipativement ou tardivement (art. 4-, P.V - Réunion du 23 septembre 2002) une charge additionnelle de 100 € est prévue. Pour rappel, ceci est aussi valable en cas de salissure de l'ascenseur et/ou des communs avec les sacs à ordures ;
- En cas de changement d'occupant, de propriétaire, de locataires, etc. et qu'un déménagement / emménagement s'ensuit, il est OBLIGATOIRE d'aviser préalablement le/la président (e) de la copropriété et le notifier au syndic (P.V de l'A.G. du 3 avril 2012 et PV de l'A.G. du 20 avril 2005). Tout manquement générera une charge additionnelle de 250 €.

Résultat du vote :

5262 voix pour
0 voix contre
130 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions :

22- Vote d'une charge additionnelle : Les portes vitrées sont laissées ouvertes sans raisons générant un coût de notre poste électricité

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Il est demandé à chacun de veiller à fermer les portes vitrées. En effet, tant que les portes sont ouvertes, les lumières aussi et la consommation d'électricité est multipliée. C'est pourquoi, une charge additionnelle de 50 € sera demandée pour manquement.
Nous invitons chaque propriétaire à faire part de cette décision à leurs locataires.

Résultat du vote :

5142 voix pour
250 voix contre
0 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Votes contre :

23- L'interdiction des branchements à l'eau et/ou à l'électricité des communs, pour une commodité personnelle, a été approuvée à l'unanimité lors de l'A.G. du 31 janvier 2008, vote d'une charge additionnelle et instauration d'une règle de vérification

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Nous rappelons que les caves sont branchées sur l'électricité des communs, dès lors il est interdit de brancher un appareil électrique (congélateur, machine à laver, sèche linge) De plus, les déviations de ligne (installation de prises) dans les caves sont des modifications faites sur l'électricité des communs sans accord de l'assemblée. Toute infraction constatée devra être signalée à l'assemblée.

Résultat du vote :

5045 voix pour
0 voix contre
347 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions :

24- Etes-vous pour l'utilisation de camera(s) dans le parking ?

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Les propriétaires décident après discussion de ne pas placer de caméra dans le parking. Si la situation devait changer la proposition serait revue.

Résultat du vote :

0 voix pour
945 voix contre
4447 voix abstenues

Proposition rejetée

Détail du vote :

Votes contre :

Abstentions :

25- Adaptation des statuts: budget, choix du Notaire.

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Des devis seront demandés à des juristes ou autres, les propositions seront dans un premier temps soumises au conseil de copropriété.

Résultat du vote :

5045 voix pour
0 voix contre
347 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :

Abstentions :

26- Présentation et approbation du budget ordinaire du prochain exercice

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Les provisions restent inchangées. Les propriétaires désirant verser plus de charges sont bien entendu libre de le faire, ces versements supplémentaires seront repris en "dettes et bonis".

Résultat du vote :

967 voix pour
3731 voix contre
694 voix abstenues

Proposition rejetée

Détail du vote :

Votes contre :

Abstentions :

27- Présentation et approbation du budget extraordinaire du prochain exercice/Fonds de réserve/Budgétisation travaux.

Quorum : 50,00% + 1 voix. Clé : Quotités, soit 2697 sur 5392

Le fonds de réserve est actuellement de 4746.97 €. + 199.89 € de fonds intérêts
Le fonds déménagements emménagements de 4087.15 € -350 € (350 € a crédit à monsieur Carcoba) soit 3737.15€

Propositions d'Immo Rousseaux :

Verser le fonds intérêts au fonds de réserve. Proposition acceptée.

L'assemblée souhaite: augmenter le fonds de réserve actuel par un appel trimestriel.
L'appel sera effectué en même temps que l'appel de provision, il est calculé comme suit:
1€ par quotité par an, somme répartie en trimestres. Payable dans les 15 jours de réception de l'invitation à payer, jusqu'à nouvel ordre de l'assemblée.

Résultat du vote :
5165 voix pour
0 voix contre
227 voix abstenues

Proposition acceptée

Détail du vote :
Abstentions :

28- Tour de table

Pas de vote

Aucun point demandé

Après en avoir fait lecture, le procès-verbal a été signé par le syndic, le président de séance et les copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, **Immo Rousseaux** remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 22h45.

Contestation du procès verbal

- Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale dans un délai de QUATRE MOIS qui suit la date de ladite assemblée.
- Tout occupant en vertu d'un droit personnel ou réel peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision d'assemblée générale qui lui cause un préjudice propre dans un délai de TROIS MOIS qui suit la communication de la décision.

La minute du procès verbal, les documents de réunion, la liste de présences et les votes manuscrits sont consultables auprès du syndic.

Fait à Salle " **Au nouveau Daring** ", le **11-03-2016**

Nous vous rappelons qu'en cas de vente ou de changement d'occupant, il est impératif de prendre contact avec la société mandatée par la copropriété (Caloribel, Ista ...). N'hésitez pas à prendre contact avec nous, nous vous communiquerons les renseignements nécessaires à l'établissement de votre relevé contradictoire.

Le syndic Immo Rousseaux

IMMO ROUSSEAU
vous signale qu'un département immobilier
vente et location
est à votre disposition.

Bruxelles, le 13 Février 2019	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
	Total pages : 12
BCE : 0835.866.717	

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 13 FEVRIER 2019

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Extraordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -

Contrôle du double quorum

21 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 41 totalisant 5876 quotités sur 10000. Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :

Monsieur _____ est élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.

Monsieur _____, représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

La séance est ouverte officiellement ce **Mercredi 13 Février 2019 à 19h25**

3. Règlement de Copropriété

Pour rappel lors de la dernière AGO

Adaptation du règlement de copropriété, ~~de R.O.I.~~ de la copropriété OASE à la loi du 2 juin 2010

Proposition de travailler avec GEMACO : prix +/- 500 € htva.

L'adaptation du résumé du R.O.I. sera effectué avec l'aide du Conseil de Copropriété.

Les documents mis à jour ont été envoyés avec la convocation à l'AGE à l'ensemble des copropriétaires. Documents transmis :

- Résidence Oase - Règlement de copropriété
- E-mail du 11/12/2018 à Gemaco avec questions du Conseil de Copropriété
- Document SNPC
- Adaptation de nouveaux Statuts

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation de la mise en conformité du Règlement de Copropriété.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation de la transcription du Règlement de Copropriété pour que ce soit opposable aux tiers.

La date de la prochaine AG Ordinaire a été fixée au **MERCREDI 03 AVRIL 2019 à 19h**

Séance levée à : 20h25

Le Syndic

Les Copropriétaires

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles

GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be

<http://www.b-partner.be>

Compte banque : 001-4924955-50

Agent Immobilier Agréé -- N°504610

TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ACP OASE »

Bruxelles, le 19 MAI 2022	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé – N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
0835.866.717	Total pages : 8

PROCES-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 19 MAI 2022

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -
Contrôle du double quorum**

L'Assemblée pourra se dérouler valablement quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de quotes-parts de copropriétés dont ils sont titulaires et peut délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

17 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 41 totalisant 4391 quotités sur 10000.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :
Monsieur est élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.
Monsieur , représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

La séance est ouverte officiellement ce **Jeu**di 19 mai 2022 à 18h15

**3. Rapport du Conseil de Copropriété et décharge au Conseil de Copropriété pour la période du
01/01/2020 au 31/12/2021**

La pandémie a stoppé l'économie et tout a fonctionné au ralenti suites aux décisions gouvernementales prises pour essayer d'enrayer la pandémie.

Travaux effectués et clôturés

- ✓ Rafraichissement des murs des parties communes qui ont été peints.
- ✓ Le règlement de copropriété a été adapté tel que défini par la loi de 2010 et remis au notaire pour enregistrement. Nous venons de recevoir le documents transcrit qui vous sera envoyé avec le PV de l'AG.
- ✓ Tapis de sol dans les 2 ascenseurs
- ✓ Entretien des avaloirs sur la toiture,
- ✓ Remplacé les extincteurs déclassés avec le fournisseur Nu Swift
- ✓ Harmonisation des plaquettes des tableaux sonnettes

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion de l'année 2020 et 2021

4. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Rapport du commissaire aux comptes

J'ai bien procédé au contrôle de la comptabilité de l'exercice 2021, relative à la copropriété Oase, que vous m'avez fait parvenir en bon ordre. Ont été consultés et vérifiés:

- ✓ les bilans comptables (ouverture et fermeture de l'exercice)
- ✓ le bilan du fonds de réserve
- ✓ le bilan des copropriétaires ainsi que des fournisseurs.
- ✓ Ont aussi été vérifiés, méthode utilisée: sondage et croisement des données
- ✓ les entrées et sorties du compte courant
- ✓ le facturier
- ✓ les mouvements bancaires
- ✓ l'évolution des sinistres

Cette vérification m'amène à conclure que la comptabilité est précise, transparente, qu'elle atteste de la rigueur professionnelle requise et est tout à fait conforme aux dispositions légales en la matière.

Aucun manquement ni erreur n'ont été constatés.

Vérificateur aux comptes - Copropriété Oase.

Bilan comptable du 01/01/2021 au 31/12/2021

ACTIF		PASSIF	
3112 - Stocks clés kot à vélos	14.00	100 - Fonds de roulement général	24 985.96
3113 - Stocks clés porte de garage	174.03	1601 - Fonds de réserve général	21 432.32
3121 - Stocks badges porte d'entrée	864.01	1602 - Fonds de réserve EM/DEM	10 887.15
3122 - Stocks badges porte d'entrée - COMES	380.65	1603 - Fonds de réserve travaux ascenseur	490.82
3141 - Stocks télécommandes garage	100.00	1604 - Fonds de réserve anciennes écritures	40.40
3151 - Stocks de ressorts	492.90	4102 - Reports anciens copropriétaires	1 943.32
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	47.49	440 - Fournisseurs	3 036.76
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	3 212.02	444 - Factures à recevoir	3 434.61
4970002 - Dégât des eaux AIEC / TODERO	438.50	4970001 - Sinistres en attente	1 106.40
4970004 - sinistre cage escalier 2eme et 3eme -- numero 56	1 095.51	4970008 - C (2022) - 03-05-2021 vitre balcon fissurée - De Meyer	421.77
4970005 - Sinistre Anneessens (127)	1 307.54	4987202 - Produits exceptionnels	3 196.67
4970006 - inf eau machinerie ascenseur numero 56	2 540.83	4992 - Arrondis créditeurs	0.20
4970007 - 19-02-2021 - degat eau cage escalier num 58	266.09		
498018 - Emprunt : Suivi des opérations bancaires	2 120.00		
4991 - Arrondis débiteurs	0.09		
550 - Compte vue Réserve	32 703.26		
GKCCBEBB BE39 0689 3320 7119	2 143.39		
GKCCBEBB BE87 0882 4086 0994	30 559.87		
551 - Compte vue Roulement	25 219.46		
GKCCBEBB BE80 0682 3801 3977	25 219.46		
70 976.38		70 976.38	

Situation des copropriétaires au 31/12/2021

	Solde (€)
00110	(D) 0.01
00110	(D) 331.02
00110	(D) 967.80
00110	(D) 659.42
00110	(C) 15.69
00110	(C) 268.31
00110	(C) 135.46
00110	(C) 131.55
00110	(D) 78.50
00110	(D) 335.22
00110	(C) 349.99
00110	(C) 763.58
00110	(C) 13.64
00110	(C) 107.97
00110	(C) 93.81
00110	(C) 224.53
00110	(D) 608.10
00110	(D) 70.41
00110	(C) 26.61
00110	(C) 519.80
00110	(D) 368.43
00110	(C) 72.65
00110	(C) 33.19
00110	(C) 22.78
00110	(D) 267.13
Juan C	

00110025	(C) 379.02
00110026	(D) 577.49
00110027	(C) 294.07
00110028	(D) 726.28
WALRANC	
00110029	(D) 769.22
00110030	(D) 93.95
00110031	(C) 384.29
00110032	(C) 18.93
00110033	(D) 114.15
00110034	(D) 1 028.39
00110035	(D) 54.87
00110036	(D) 232.49
Stefan-Dite	
00110037	(D) 72.59
Lieve	
00110038	(C) 48.06
00110039	(C) 57.61
00110040	(C) 246.60
00110041	(C) 182.39
00110017	(D) 294.57
Total solde débiteur :	7 650.04
Total solde créditeur :	4 390.53
Total :	(D) 3 259.51

Le montant sur le compte courant de roulement au 19/05/2022 : 31 459,18 €

Le montant total à rembourser aux copropriétaires est de 4 390,53 € et la dette des copropriétaires s'élèvent à 7 650,04 €.

L'année 2021 a été contrôlée et nous pouvons donc approuver les comptes de cet exercice.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2021 et la décharge du commissaire aux comptes.

5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2021.

6. Renouvellement ou non du mandat de Syndic

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la reconduction du mandat de Syndic pour l'année 2022 jusqu'à la prochaine AG.

7. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2022

Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :

Madame → approuvé par l'AG
 Monsieur → approuvé par l'AG
 Monsieur → approuvé par l'AG

→ A l'unanimité l'AG approuve

8. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2022

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

Monsieur

→ A l'unanimité l'AG approuve

9 . Fournisseurs

- **Jardin arrière** sur appel pour diminuer sensiblement les coûts annuels – couper en gardant 10cm de hauteur pour la pelouse. Début juin
- **Nettoyage :**
- Enlever les déchets dans la pelouse arrière sur demande
- Ajout dans le contrat de déblayer le trottoir avant quand il y a de la neige ou du verglas. Changement de nom de la société de nettoyage Belmmar transféré à Marlisa
- **Extincteurs**
Entretien des 16 extincteurs de l'immeuble par Nu Swift : 222,24 € htva
Actuellement vous payez : 577,78 € htva
GAIN 577,78 – 222,24 = 355,54 € htva /an (diminution des charges)

10. Situation et Appel au Fond de roulement – Budget 2022

Classe	Dénomination	2020	2021	Budget 2022
61001	Extincteurs d incendie	699,11 €	1.351,88 €	422,11 €
61010	Contrôle ascenseurs	541,88 €	551,90 €	560,00 €
61011	Contrat d entretien ascenseurs	1.705,53 €	1.719,80 €	1.736,32 €
61012	Entretien/réparations ascenseurs hors contrat	76,70 €	1.104,25 €	400,00 €
61013	Téléphone d urgence ascenseurs	283,56 €	289,56 €	295,56 €
6102210	Autre entretien installations électriques	45,19 €	- €	- €
6102310	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	346,67 €	347,87 €	350,00 €
6103710	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	1.892,20 €	1.817,90 €	1.900,00 €
6104010	Entretiens porte de garage suivant contrat	432,48 €	434,70 €	451,56 €
6104110	Entretien et réparation porte de garage hors contrat	665,04 €	185,47 €	200,00 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	7.260,00 €	7.298,10 €	7.305,72 €
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	81,69 €	- €	- €
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	2.153,80 €	1.089,00 €	1.500,00 €
61064	Autres entretiens jardins et environs immédiats	- €	280,90 €	- €
61073	Entretiens toits	- €	424,00 €	- €
61076	Travaux d entretien hall, cages d escaliers, couloirs	963,28 €	1.906,81 €	300,00 €
61210	Electricité parties communes	1.622,09 €	1.895,98 €	1.764,00 €
6126101	Consommation d eau	10.934,26 €	11.760,31 €	13.524,36 €
61300	Honoraires syndics	7.179,48 €	7.179,48 €	7.309,44 €

613001	Honoraires syndics non usuels	- €	- €	200,00 €
61310	Indemnités conseil.C & Commissaires	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
6140	Assurance incendie	4.044,66 €	4.240,07 €	4.300,00 €
6144	Assurance membres du conseil.C & Commissaires	116,00 €	75,01 €	80,00 €
6148012	Assurance abandon de recours : 2020	1.733,43 €	1.817,18 €	1.900,00 €
6161	Frais réunions	628,80 €	993,20 €	1.000,00 €
650	Frais bancaires et charges de dette	- €	77,44 €	80,00 €
616411	Modification des statuts	- €	1.287,80 €	- €
6421110	Liquidation sinistres à charge de l'ACP - QP	- €	120,54 €	- €
6422110	Variation de stocks imputés dans le décompte en QP	- €	35,00 €	- €
		44.605,85 €	49.414,15 €	46.779,07 €
643	Frais privatifs	1.699,76 €	3.798,76 €	1.500,00 €
Montant total consommé		46.305,61 €	53.212,91 €	48.279,07 €

CONSOMMATION ENERGETIQUE

Le contrat patrimoine que B PARTNER a signé avec ENGIE ELECTRABEL assure à la copropriété un confort au point de vue du coût de l'électricité et du gaz des parties communes en cette période de crise énergétique mondiale.

Electricité :

Coût du MWh est de 67,24 € en heure de pointe et de 46,72 € en heure creuse du **01 juillet 2021 jusqu'au 31/08/2025**

Actuellement le coût du MWh est de 280 € (augmentation de +/- 4 fois) EN HEURE DE POINTE
Actuellement le coût du MWh est de 200 € (augmentation de +/- 4 fois) EN HEURE CREUSE (exclusif nuit)

La proposition est de maintenir l'appel de fonds de roulement de 50 000 € pour l'année 2022.

L'AG demande à l'unanimité de fournir avec le décompte la consommation personnelle de l'eau (valeur du compteur)

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien de l'appel de fonds de roulement à 50 000 €

11. Situation et Appel au Fond de réserve

Pour information : Le montant sur le fonds de Réserve au 19/05/2022 : 30 559,87 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de ne pas appeler de fonds de réserve pour l'année 2022 jusqu'à la prochain AG.

12. Demande de placement d'une unité d'air conditionné au niveau des appartements au dernier étage.

Rappel des règles à respecter pour le placement d'une unité d'air conditionnée

Les règles à respecter scrupuleusement :

- ✓ Demander à la commune les exigences pour le placement de climatiseur.
- ✓ Respecter les règles urbanistiques de la Région de Bruxelles Capitale (IBGE) – principalement les nuisances sonores et vibratoires.
- ✓ Faire vérifier par un spécialiste la résistance de la terrasse par rapport au poids de la machine
- ✓ Obligation de placer les condenseurs sur les terrasses au sol et non visibles de l'extérieur (respecter l'esthétique de l'immeuble)
- ✓ Interdiction de forer, de fixer du matériel sur les parties communes de l'immeuble.
- ✓ Les projets d'installation d'un airco doivent-être présentés au syndic et au conseil de copropriété pour conseil et avis avant la commande.
- ✓ Prévenir le syndic de la date de début des travaux.

Monsieur propriétaire d'un penthouse, a expliqué et présenté à l'AG le schéma relatif au placement planifié de l'airco dans son appartement.

Si d'autres personnes souhaitent placer un airco, l'AG approuve mais en respectant les règles décrites ci-dessus

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 12.

13. Demande d'isolation acoustique de la salle technique de la machinerie ascenseur

Le travail consiste à placer, au droit du mur adjacent du dernier lot avec la salle des machines, une cloison de 100 mm d'épaisseur du type PANTHERE. Isolation du mur entre la salle des machines et la chambre à coucher. Coût : 4.500 € htva

Demande d'explorer une solution qui permettent d'isoler acoustiquement les contacteurs lors du fonctionnement de l'ascenseur.

Pour : 4164/4391

Contre : _27quotités/4391

L'AG approuve un budget max de 1000 € par ascenseur. Pouvoir est donné au conseil de copropriété de donner l'accord pour commander. Prélèvement sur le fonds de réserve

14. Porte de garage – Bruit important au 1er étage lors de son ouverture et de sa fermeture

Nous avons reçu une offre en date du 11-04-2022 de la société VIPER qui s'occupe de l'entretien de votre porte de garage :

Offerte Réf: 12359_20220411_001.doc. – Cette offre a été parcourue en AG

1. Motorisation flottante Viper Metromatic (installation existante)

- enlèvement de la motorisation actuelle

- Installation d'une motorisation industrielle sur rail

o Motorisation avec générateur de fréquence

o Montée sur berceau flottant (sans fixation rigide vers la structure)

o Récupération de la logique de commande et des accessoires.

- enlèvement axe ressort et remplacement par un axe guidé sur pillow blocs

o Remise des ressorts (*) et placement tube anti-bruit ressorts
o (*) Les ressorts actuels datent de 23/8/2019. Nous conseillons qu'ils soient remplacés d'offre (485 Eur + TVA)
- Réglage du tablier à 220 cm du sol en ouverture maximale.
- Mis en service.
Prix : 2.850 Eur + TVA

Pour : 4164/4391

Contre : : 227quotités/4391

L'AG approuve le point numéro 14. Prélèvement sur le fonds de réserve

15. Installation de la fibre optique suivant le cahier des charges joint avec la convocation à l'AG

La solution technique de Proximus portant la référence 5584191, datée du 24-08-2020 a été présentée en AG ;

Pour : 4164/4391

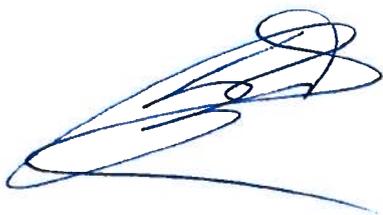
Contre : 227quotités/4391

L'AG approuve et donne son accord pour le placement de la fibre optique suivant la solution technique Proximus de référence 5584191.

21. Rappels

- ✓ Interdiction de déposer quel qu'objets que ce soit dans les communs !!!!
- ✓ Uniquement autorisé un voilage ou luxaflex ou similaires sur les portes fenêtres
- ✓ Il est demandé aux copropriétaires qui louent d'en informer le syndic par courriel et de fournir également le nom et prénom des occupants

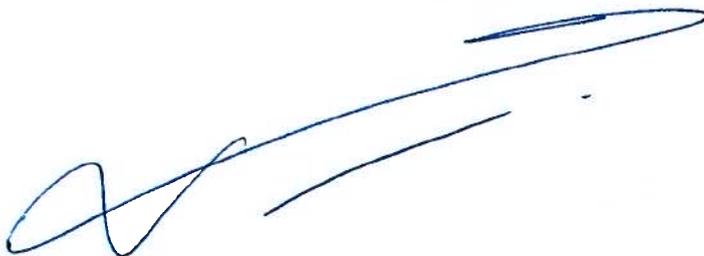
Séance levée à : 19h46



Le Syndic



Les Copropriétaires



Bruxelles, le 21 AVRIL 2017	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « ZAVELENBERG I » située Rue de Termonde, 53 à 1082 Bruxelles	
Total pages : 9	

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 21 AVRIL 2017

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B.SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -

Contrôle du double quorum

21 Copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 23 totalisant 2935 quotités sur 3232. Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :

Monsieur [] est élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.

Monsieur [], représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

→ L'AG donne son accord.

La séance est ouverte officiellement ce **Vendredi 21 AVRIL 2017 à 19h25**



3. Rapport et décharge du Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Le Conseil de Copropriété s'est réuni à 2 reprises chez Monsieur . et 2 fois chez B Partner courant de l'année 2016.

Les principaux points de suivi en plus de la gestion courante sont :

- ↓ Acte de base – finalisation pour le Zavelenberg I
- ↓ Suivi appels d'offres et commande pour la mise en conformité de l'ascenseur.
- ↓ Travaux de remise à neuf de l'éclairage des parties communes
- ↓ Infiltration d'eau dans la chambre de Monsieur
- ↓ Suivi de sinistres : Appartement Mr . – Mme . Mr
- ↓ Suivi d'un mauvais payeur – Suivi par Huissier de Justice et Avocat.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion durant l'année 2016.

4. Rapport et décharge du Vérificateur aux comptes pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

La vérification des comptes s'est faite régulièrement par la vérificatrice aux comptes.

L'ensemble des documents comptables ont été transmis par B Partner. Les factures et les extraits de comptes bancaires également.

Les paiements pour les fonds de roulement et de réserve se font en temps voulu par les copropriétaires, excepté 1, pour lequel un suivi des paiement est assuré par un Huissier de Justice.

Le compte courant couvre les frais des charges.

L'année 2016 aura été plus aisée à vérifier, que les années précédentes, grâce à la tenue plus claire de la comptabilité du syndic .

Nous pouvons donc approuver les comptes de cet exercice.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge aux explications et rapport des Commissaires aux comptes pour leur gestion durant l'année 2016.

5. Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Bilan comptable ' Zavelenberg 53' (01/01/2016-31/12/2016)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 4			Classe 1	
4101	Copropriétaires débiteurs	13.794,38	100	Fonds de roulement	913,27
4970034	Sinistre 'Deschamps'	474,68	1601	Fonds de réserve : Général	
	Total Classe 4	14.269,06		- Ouverture	19.786,59
				- Appels	5.500,08
	Classe 5			- Utilisation/Apport	-
550	BE44 3754 3154 9645 (Compte épargne réserve)	4.653,64		Fonds de réserve : Général	21.397,49
551	BE12 3100 1337 6992 (Compte courant)	3.313,79		Total Classe 1	3.889,18
	Total Classe 5	7.967,43			4.802,45
			4101	Copropriétaires débiteurs	13.794,38
			440	Fournisseurs	1.772,14
			498001	Arrondis	0,03
				Total Classe 4	17.434,04
	Total	22.236,49		Total	22.236,49

Au 20/04/2016 le montant du fond de roulement s'élève à : *12 569,37 €* *W*
(Belfius : 10724,64 € et Ing : 1844,73 €)

Le montant total à rembourser aux copropriétaires est de 15 661,87 € et la dette des copropriétaires s'élèvent à 13 794,38 €.

Sur le montant de 13 794,38 €, il y a 12 116,89 € redevable par un seul propriétaire. → soit 88 % de la dette.

Un montant de 15 661,87 € est à rembourser aux copropriétaires suite au décompte 2016.

Proposition de rembourser l'ensemble des copropriétaires créditeurs.

Le compte du bilan a été parcouru et expliqué par la vérificatrice aux comptes.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne son accord pour le remboursement de l'ensemble des copropriétaires créditeurs.

A l'unanimité, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan de l'année 2016.

3/9

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé -- N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ZAVELBERG I » *W*

6. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge au Syndic pour les comptes et le décompte annuel durant l'année 2016.

7. Situation et Appel au Fond de roulement

En 2016 on a appelé un montant total de 48 000,04 €

Bilan des appels - 2016

Infos	
Appel provisionnel : Ex.2016/Q1	11.500,02
Appel provisionnel : Ex.2016/Q2	11.500,02
Appel provisionnel : Ex.2016/Q3	12.500,00
Appel provisionnel : Ex.2016/Q4	12.500,00
Total général	48.000,04

Récapitulatif par poste Zavelenberg 53

**2015 2016 Budget
2017**

Compte	Libellé	Montant	Montant		Montant
61001	Extincteurs d'incendie	89,30	90,63		93,35
61010	Contrôle ascenseurs	296,86	449,01		462,48
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	1.904,73	639,16		658,34
61012	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	0,00	528,38		544,24
61031	Contrats d'entretien : Chaudière	1.138,22	1.142,15		1176,41
61032	Autre entretien installations de chauffage	1.013,18	299,64		308,63
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	91,86	236,73		243,83
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	2.718,71	3.405,61		3507,78
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	499,44	131,73		135,68
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.815,00	1.182,85		1218,33
61073	Entretien toits	1.537,41	1.064,99		1096,94
610761	Petits travaux : Occupant	415,31	53,88		55,49

4/9

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles

GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be

<http://www.b-partner.be>

Compte banque : 001-4924955-50

Agent Immobilier Agréé -- N°504610

TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ZAVELENBERG I »

612002	Eau : RFC : Répartition définitive	3.295,27	4.459,06	4592,83
612004	Eau : Redevance fixe	529,83	529,83	545,72
61210	Electricité parties communes	1.156,42	1.200,89	1236,92
612204	Gaz : Frais fixes	2.115,00	2.098,73	2161,69
612205	Gaz : Chauffage privatif	5.499,02	6.296,20	6485,09
61300	Honoraires syndics	2.801,70	3.762,00	3874,86
613002	Honoraires : Honoraires Syndic non usuels	0,00	2.658,96	500,00
6140	Assurance : Incendie	3.381,45	3.377,42	3478,74
61605	Reproduction de clés	0,00	14,00	14,42
61610	Utilisation salles de réunion	50,00	90,30	93,01
61611	Consommations réunions	0,00	120,00	123,60
61632	Frais de justice	841,64	0,00	0,00
61641	Modification des statuts	0,00	2.500,00	
642201	Releve : Techem	417,93	425,92	438,70
642202	Releve : Ista : Compteurs	870,72	891,89	918,65
642203	Releve : Ista : Frais d'édition	159,40	192,40	198,17
644	Frais privatifs réimputés	0,00	51,00	52,53
6501	Frais bancaires : Compte courant	506,95	-0,29	-0,30
6501	Sinistres : Frais à charge de la copropriété	0,00	5.819,81	5000
	Total	33.145,33	43.712,87	39.716,13

Seule l'année 2016 peut servir comme référence pour les appels de fonds car 2015 était l'année de remise en ordre de la comptabilité suite à la reprise des comptes de Trévi.

Il y a encore 2 points à résoudre : l'acte de base et le problème d'infiltration d'eau chez Monsieur

Pour avoir une deuxième année de référence et pouvoir affiner les appels, on propose de maintenir l'appel du fonds de roulement pour l'année 2017 à 50 000 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien du montant d'appel du fonds de roulement à 50 000 €/an.

8. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2017

Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :

-

L'AG donne son accord

9. Nominations : Du vérificateur aux comptes pour l'année 2017

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

- *Madame*

L'AG donne son accord

5/9

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
 GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
 Compte banque : 001-4924955-50
 Agent Immobilier Agréé -- N°504610
 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ZAVELENBERG I »

L'objet de ce point est de définir le montant à appliquer à chacun des appartements pour leur consommation privée.

Les départs de gaz de chaque copropriétaire seront plombés.

Un montant de 50 € /an pour la consommation de gaz de cuisine est voté à l'unanimité par l'AG

12. Travaux – Investissements

Mise en conformité de l'ascenseur → prévu mois de septembre 2017.

Il n'y pas encore une date fixée, l'ascenseur sera hors service pendant 2 jours, le reste du temps il sera opérationnel le soir.

Eclairage partie commune : prévu au plus tard début juillet 2017

On s'est efforcé avec le Conseil de Copropriété de planifier les travaux urgents à entreprendre cette année 2017.

- *Renouvellement de la chaufferie*

On un rapport PEB de diagnostic de la chaufferie effectué en 2015.

Vérifier si pas nécessité de désamianté la chaufferie !!!

On a besoin pour optimiser, une étude de faisabilité, cahier des charges appel d'offres et suivi des travaux, récupération des primes éventuelles, réception des travaux.

Monsieur _____ s'occupera en concertation avec le Conseil de Copropriété du renouvellement de la chaufferie

→ Budget total investissement 2017 : +/- 50 000 € basé sur une offre reçue de ISB

Le solde du fonds de réserve est insuffisant.

Pour ne pas pénaliser l'ensemble des copropriétaires par de nouveaux appels de fonds, l'idée retenue est de demander un prêt à une banque sur une période de 5 ans ou 10 ans pour permettre aux copropriétaires de ne pas être tenu à devoir prélever les fonds sur leur compte épargne.
Pourquoi le choix d'un emprunt ? Des taux d'intérêts de l'ordre de 2,5% à 3,5%

On a demandé à deux banques une simulation pour un emprunt de 40 000 €

Un emprunt de 40 000 € auprès de la banque Belfius correspond en terme de mensualité

7/9

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé -- N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ZAVELENBERG I »

10 ans		5 ans
40 000 €		40 000 €
3,55%		2,74 %
Intérêt : 7 687 €		Intérêt : 2848,14 €
400 €/mois		714 €/mois

10 ans : moyenne 17,50 € par mois/appartement

5 ans : moyenne 31 € par mois/appartement

Le Conseil de Copropriété prendra la décision du choix de l'entreprise et de passer commande par l'intermédiaire du Syndic pour les travaux énumérés ci-dessus.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne son accord pour un emprunt sur 5 ans pour effectuer le renouvellement de la chaufferie.

13. Situation et Appel au Fond de réserves

Bilan des appels 2016 - Fds de Réserve

Infos	
Fonds de réserve : Général : Ex.2016/Q1	1.250,05
Fonds de réserve : Général : Ex.2016/Q2	1.250,05
Fonds de réserve : Général : Ex.2016/Q3	1.499,99
Fonds de réserve : Général : Ex.2016/Q4	1.499,99
Total général	5.500,08

Au 20/04/2017 le montant du fond de réserve s'élève à **16 523,75 €**
(Belfius : 8084,28 € et Ing : 8439,47 €)

Ce montant servira pour effectuer :

- ➔ la mise à niveau de l'ascenseur : 12 698,80 € tvac
- ➔ Eclairage des parties communes : 1721,86 € tvac

Vu les travaux à entreprendre en 2017, le montant actuellement sur le fond de réserve est insuffisant pour permettre d'effectuer la rénovation de la chaufferie

8/9

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
 GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
 Compte banque : 001-4924955-50
 Agent Immobilier Agréé -- N°504610
 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ZAVELENBERG I »

Proposition de maintenir l'appel de fonds de réserve pour l'année 2017 à 5500 €/an ce qui correspond à 1500 €/trimestre.

Le montant réel sera appliqué en fonction des quotités de chaque appartement.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien de l'appel du fonds de réserve.

14. Isolation et renouvellement des Terrasses

Les terrasses datent de 1978 et ne possèdent pas d'isolation.

Le budget estimé pour la rénovation des terrasses se situe entre 3500 € et 4500 €

Vote de l'AG :

- ✓ 20 Copropriétaires : Contre
- ✓ 1 Copropriétaire : Pour (Madame)

15. Rappels et Divers (non soumis au vote)

- ✓ Acte de Base
- ✓ Décoration des parties communes – rappel que les parties communes sont des espaces communs qui doivent être libres de passage.
- ✓ Ascenseur en panne
- ✓
- ✓ Jardinier : On demandera de changer de jardinier en AGO plénière.

Séance levée à : 21h20

Le Syndic

Les Copropriétaires

9/9

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé -- N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « ZAVELENBERG I »

Bruxelles, le 26 avril 2022	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
0835.866.717	Total pages : 1

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26 AVRIL 2022

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -
Contrôle du double quorum

18 Copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 41 totalisant 4575 quotités sur 10 000. Le double quorum n'est pas atteint, l'assemblée n'est donc pas valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

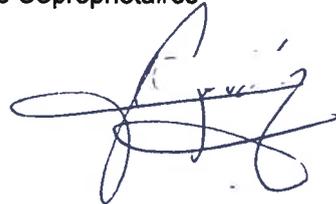
 Séance levée à : 18h ¹⁵



Le Syndic



Les Copropriétaires





1/1

B Partner s.p.r.l. - 74/b2, Avenue de la Basilique B-1082 Bruxelles
GSM : 0477/255.663 - Email : info@b-partner.be
<http://www.b-partner.be>
Compte banque : 001-4924955-50
Agent Immobilier Agréé -- N°504610
TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles

COPROPRIETE : « OASE »

Immo Rousseaux Sprl.
Bl E.Machtens 121 Bte 18
1080 Molenbeek-Saint-Jean

N°IPI:104058

A.C.P. OASE

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 30-03-2017

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « OASE » se sont réunis en assemblée générale, le 30-03-2017, en la salle « Dans le sous-sol des garages de la résidence Oase », Avenue du Château n°56/58 à 1081 Koekelberg.
Les convocations ont été adressées le 17-03-2017.

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et de la validité de l'assemblée

Pas de vote

Immo Rousseaux indique qu'il résulte de la feuille de présence que 21..... copropriétaires sont présents ou représentés sur 42 représentant 50% voix /10000.

L'assemblée est valablement constituée, elle peut délibérer et voter.

02- Désignation du/de la président(e)

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 3192 sur 6382 .

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire." L'assemblée désigne _____ en qualité de président(e).
Celui-ci déclare la séance ouverte.»

03- Election du syndic pour le prochain exercice

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000èmes, soit 5001 sur 10000

L'assemblée est appelée à se prononcer sur le choix d'un nouveau syndic. Les syndic
présentés sont : *Seul BPartner est proposé. Il est présent à l'assemblée*

- _____
- _____
- _____
- _____

Le syndic retenu pour le prochain exercice

est *BPartner est élu. Le C de C demande à IR de renvoyer l'appel de fond. Les clés et badges sont transmis à Monsieur Byl.*

Après en avoir fait lecture, le procès-verbal a été signé par le syndic, le président de séance et les copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, **Immo Rousseaux** remercie les copropriétaires présents à

Immo Rousseaux Sprl.
BI E.Machtens 121 Bte 18
1080 Molenbeek-Saint-Jean

N°IPI:104058

l'assemblée générale et déclare la séance levée à *19H30*

Contestation du procès verbal

- Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale dans un délai de QUATRE MOIS qui suit la date de ladite assemblée.
- Tout occupant en vertu d'un droit personnel ou réel peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision d'assemblée générale qui lui cause un préjudice propre dans un délai de TROIS MOIS qui suit la communication de la décision.

La minute du procès verbal, les documents de réunion, la liste de présences et les votes manuscrits sont consultables auprès du syndic.

Fait à **Dans le sous-sol des garages de la résidence Oase**, le **30-03-2017**

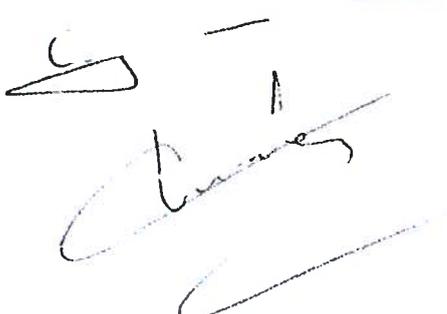
Nous vous rappelons qu'en cas de vente ou de changement d'occupant, il est impératif de prendre contact avec la société mandatée par la copropriété (Caloribel, Ista ...). N'hésitez pas à prendre contact avec nous, nous vous communiquerons les renseignements nécessaires à l'établissement de votre relevé contradictoire.

Le syndic Immo Rousseaux

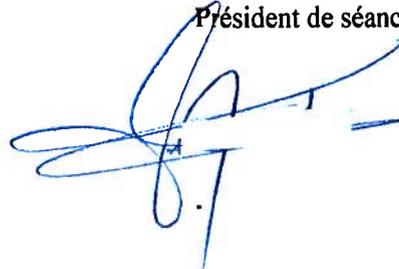
Pour le syndic



Secrétaire



Président de séance



Bruxelles, le 09 avril 2024	
	B Partner s.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
0835.866.717	Total pages : 7

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 09 AVRIL 2024

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -
Contrôle du double quorum

22 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur **41** totalisant 5696 quotités sur 10000. Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :
Monsieur . est élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.
Monsieur représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

La séance est ouverte officiellement ce **Mardi 09 avril 2024 à 18h24**

3. Rapport du Conseil de Copropriété et décharge au Conseil de Copropriété pour la période du
01/01/2023 au 31/12/2023

Ordre intérieur

Le Conseil de gérance tient à relayer deux points soumis par plusieurs occupants de l'immeuble, à savoir:

1. Locations/déménagements: les propriétaires qui mettent leur appartement en location, sont tenus à en informer au préalable le syndic/conseil de gérance. Trop souvent, et ca a encore été le cas tout récemment, un propriétaire appose une affiche sur l'immeuble, sans que nous soyons au courant ni de la date du déménagement, ni de l'identité du/des nouveaux occupants. Ceci pour éviter les déménagements "sauvages", et également pour faciliter la commande des plaquettes sonnettes/courrier.
2. Poubelles: il y a presque en permanence des sacs poubelles devant les 2 entrées de l'immeuble. Les sacs poubelles sont déposés trop souvent tardivement (après le ramassage) ou les jours erronés. Nous demandons aux occupants de respecter les jours/heures des ramassages des sacs poubelles, tels qu'ils sont fixés par Bruxelles-Propreté. Une affiche rappelant les jours/heures du ramassage vient d'être apposé aux valves des 2 entrées par le syndic. Nous insistons sur le respect de ces règlements.



- La question de la mise en location d'un appartement situé au n° 56 sur la plate-forme Air B&B, sans autorisation de l'AG, a été soumise au syndic suite à des plaintes de certains occupants. Le syndic a pris contact avec les autorités compétentes et nous avons appris que le propriétaire a cessé cette pratique et a reloué son bien à un locataire résidentiel. Nous proposons que l'AG vote en faveur de l'interdiction de louer à l'avenir un bien sur des plate-formes de locations touristiques.

Aspect extérieur bâtiment

- La porte d'entrée vitrée de l'entrée du n° 58, qui avait été vandalisée en juillet de l'année dernière, a enfin été changée, et nous nous en réjouissons. Le long délai de cette intervention a été le fait d'un grand retard de traitement par la compagnie d'assurances, malgré les nombreux rappels du syndic, et par de mauvaises mesures communiquées lors de la commande de la porte par un sous-traitant.
- L'entretien du jardin une fois par an s'avère un peu "limite", de l'avis de certains occupants, aussi nous proposons au syndic de porter cet entretien à 2, voire 3 fois par an.

Transition énergétique

Nous nous félicitons de l'initiative du syndic d'organiser des sessions d'information permettant à l'AG de prendre connaissances des possibilités qui s'offrent pour que notre bâtiment puisse s'équiper, à terme, des solutions adéquates en la matière.

En accord avec le syndic, nous proposons aussi, à la présente AG, le changement des compteurs de passage d'origine de l'eau, dont certains ne fonctionneraient plus de manière optimale.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion de l'année 2023.

4. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Rapport du commissaire aux comptes

J'ai bien reçu tous les documents comptables de l'exercice 2023, relatifs à la copropriété Oase, qui m'ont été transmis par le service comptabilité du Syndic B Partner.

En vertu du mandat qui m'a été confié par l'AG, j'ai procédé soigneusement au contrôle des documents en question.

Cette vérification m'amène à conclure que la comptabilité est conforme aux dispositions légales en vigueur. Elle peut donc être approuvée sans réserve par l'AG.

Vérificateur aux Comptes - Copropriété Oase

Bilan au 31/12/2023

Actif		Passif	
311100 - Stocks clés kot à vélos	14,00	100000 - Fonds de roulement général	24 985,96
311200 - Stocks clés porte de garage	174,03	160100 - Fonds de réserve : Général	32 364,14
312000 - Stocks badges portes d'entrée	557,93	160300 - Fonds de réserve : Emprunt ascenseur	53,22
312001 - Stocks badges portes d'entrée - COMES	936,00	160400 - Fonds de réserve : Anciennes écritures	40,40
314000 - Stocks télécommandes garage	361,77	4101 - Copropriétaires	4 629,17
315000 - Stocks de ressorts	492,90	410200 - Reports anciens copropriétaires	1 943,32

4100 – Copropriétaires – fds de réserve	473,62	440 - Fournisseurs	2 053,60
4101 – Copropriétaires – fds de roulement	4 789,40	444000 - Factures à recevoir	2 366,60
440 - Fournisseurs	133,51	4992 - Arrondis créditeurs	0,58
497005 - Sinistre (127)	1 307,54		
497006 - Inf eau machinerie ascenseur numero 56	2 275,83		
497010 - 10-07-2023 - porte vitrée cassée au numéro 58	2 044,20		
498501 - Emprunt : suivi des opérations bancaires	2 120,00		
4991 - Arrondis débiteurs	0,09		
550100 - Compte d'épargne - BE87088240860994	29 157,87		
550200 - Compte d'épargne : Emprunt ascenseurs - BE390...	984,48		
551100 - Compte vue roulement - BE80068238013977	22 613,82		
Total actif	68 436,99	Total passif	68 436,99

L'année 2023 a été contrôlée et nous pouvons donc approuver les comptes de cet exercice.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2023 et la décharge du commissaire aux comptes.

5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2023.

6. Renouvellement ou non du mandat de Syndic

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la reconduction du mandat de Syndic pour l'année 2024 jusqu'à la prochaine AG Statutaire.

7. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2024

Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :

Monsieur : → approuvé à l'unanimité par l'AG
Monsieur : → approuvé à l'unanimité par l'AG

8. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2024

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

Monsieur → A l'unanimité l'AG approuve
Monsieur → A l'unanimité l'AG approuve

9 . Fournisseurs

Il est demandé de rendre inutilisable la prise qui se trouve sous les boites aux lettres au numéro 56
Contrôle des interrupteurs d'allumage du parking à contrôler.

La rampe d'escalier dans le hall est à fixer au numéro 56

10. Situation et Appel au Fond de roulement – Budget 2024

Un proposition de budget 2024 a été annexée à la convocation à l'AG.

La proposition est d'appeler un fonds de roulement de 54 500 € pour l'année 2024

Nom	54.500,00 €	4.541,67 €
	Annuel	Mensuel
Total /	948,30 €	79,03 €
Total	1.842,10 €	153,51 €
Total	926,50 €	77,21 €
Total /	2.730,45 €	227,54 €
Total /	2.174,55 €	181,21 €
Total \	1.237,15 €	103,10 €
Total	1.749,45 €	145,79 €
Total	2.774,05 €	231,17 €
Total	1.520,55 €	126,71 €
Total	654,00 €	54,50 €
Total	1.237,15 €	103,10 €
Total	708,50 €	59,04 €
Total	1.520,55 €	126,71 €
Total /	1.749,45 €	145,79 €
Total	654,00 €	54,50 €
Total /	2.501,55 €	208,46 €
Total	2.316,25 €	193,02 €
Total /	2.545,15 €	212,10 €
Total	654,00 €	54,50 €
Total /	964,65 €	80,39 €
Total	228,90 €	19,08 €
Total /	708,50 €	59,04 €
Total \	1.237,15 €	103,10 €
Total /	1.139,05 €	94,92 €
Total	1.749,45 €	145,79 €
Total \	1.378,85 €	114,90 €
Total /	1.520,55 €	126,71 €
Total /	654,00 €	54,50 €
Total \	1.498,75 €	124,90 €
Total /	1.842,10 €	153,51 €
Total	1.733,10 €	144,43 €
Total	708,50 €	59,04 €
Total	708,50 €	59,04 €
Total	708,50 €	59,04 €
Total	1.237,15 €	103,10 €
Total	654,00 €	54,50 €
Total	708,50 €	59,04 €
Total	964,65 €	80,39 €
Total	1.237,15 €	103,10 €
Total	1.237,15 €	103,10 €
Total	1.237,15 €	103,10 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fond de roulement pour un montant total annuel de 54 500 € jusqu'à la prochaine AGO.

Le montant mensuel a payé individuellement est détaillé ci-dessus. Le paiement doit nous parvenir pour **le 20 du mois en cours au plus tard**.

Ce montant individuel mensuel est effectif à partir du **1^{er} juillet 2024** et ce jusqu'à la prochaine AGO sur le compte bancaire de la copropriété : BE80 0682 3801 3977

La communication actuelle structurée reste identique.

Il n'y aura pas de document d'appel de fonds envoyé individuellement.

11. Remplacement des compteurs de passage d'eau (compteur privatif)

Budget estimé par compteur : 125 € + si nécessité remplacement des vannes d'arrêts

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de remplacer les compteurs individuels d'alimentation en eau froide des appartements + remplacement des vannes d'arrêts si nécessaire.

12. Situation et Appel au Fond de réserve

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de ne pas appeler de fonds de réserve.

13. Règlement d'ordre intérieur : Le recours à la mise en location à titre d'hébergement touristique et/ou de courte durée type AIRBNB sont interdites. Décision et vote

« La location de courte durée via des plateformes de type Airbnb (touristique) n'est pas autorisée. Ceci n'inclut pas les locations dites « meublées » qui restent permises.

Toute infraction est passible d'une indemnité forfaitaire de deux cent cinquante euros (250,00 euros) par nuitée. A cet effet, le syndic a en tout temps mandat d'imputer cette indemnité au(x) contrevenant(s) à titre de frais privatifs ainsi que les débours, frais et dépenses exposées pour faire respecter les susdites dispositions. La présente disposition s'applique également pour le cas où les contraventions aux susdites dispositions serait le fait d'occupant(s) détenteur(s) de droits réels dans l'immeuble, le ou les propriétaire(s) du lot donné en location ou occupé à quelque autre titre étant tenu(s) pour solidairement responsable(s) des susdites transgressions et toute transgression du Règlement d'Ordre Intérieur. De la même manière, tous les propriétaires et autres détenteurs de droits réels d'un même lot sont tenus pour solidairement responsables de la transgression du Règlement d'Ordre Intérieur par l'un d'entre eux pour ce qui fait l'objet de la présente disposition.

Dans les circonstances ci-avant exposées, la présente disposition vaut également pour le syndic ayant mandat d'agir en justice sans devoir recourir à une décision d'Assemblée générale.

Toute mise en location sortant de la notion de « gestion normale d'un patrimoine privé » doit faire l'objet d'une autorisation spéciale et préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par « gestion anormale d'un patrimoine privé », il y a lieu d'entendre les locations de type touristique, tel Airbnb. »

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 13.

14. Règlement d'ordre intérieur : Indemnité et intérêt pour tout montant dû par un copropriétaire

- Décision et vote

« Tout montant dû sur les cinq dernières années et pour l'avenir par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires, à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture sera majoré, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an. »

Ce point existe dans le règlement de copropriété de la Résidence Oase

15. Transition énergétique – Comment procéder – Bornes électriques chargement véhicule.

Une synthèse a été envoyée avec la convocation à l'AG.

Sur le site internet de Sibelga vous pouvez télécharger le projet de prescriptions techniques

<https://www.sibelga.be/fr/nouvelles/2023/06/consultation-publique-pour-le-raccordement-des-points-de-recharge-connectes-au-reseau-de-distribution>

1) A charge de la copropriété – Sécurité incendie de la résidence

Il est obligatoire de respecter les recommandations du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

2) A charge des propriétaires d'un emplacement de parking

A titre informatif, la fourchette de prix pour les différentes parties de l'installation:

- ✓ Main d'œuvre placement ensemble VMS + armoire pour 20 bornes : 2000€
- ✓ Installation compteur intelligent Sibelga: +/- 3000€
- ✓ Installation du "réceptacle" capable d'accueillir le compteur intelligent de Sibelga, équipé d'un disjoncteur général dimensionné en fonction du nombre de borne: 1000-3000€ en fonction de la demande de Sibelga (sera influencé par la puissance mise à disposition, le placement du coffret, etc...)
- ✓ Armoire électrique pour 20 bornes 7.4 kW + système de raccordement d'urgence: 4000€ + 2000€ main d'œuvre
- ✓ Placement d'une borne individuelle 2779,19€ (coût PRIVATIF)

Une explication de la situation a été donnée à l'AG.



16. Transition énergétique – Rénovation et Isolation de la toiture – Présentation architecte avec une estimation du budget – Primes Energie

Présentation du projet de rénovation et d'isolation de la toiture par l'architecte Charles.

- Coût estimatif total des travaux : 320 409,12 € tvac
- Total primes de la Région de Bruxelles-Capitale : 104 789,80 €
- Budget total estimatif des travaux : 215 619,32 € tvac

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de mandater Monsieur Charles pour l'établissement d'un métré, d'un cahier des charges, d'un plan de détail d'exécution et d'effectuer un appel d'offre auprès de 3 entreprises.

Séance levée à : 20h20



Pierre BYL
Le Syndic



Les Copropriétaires



Bruxelles, le 01 OCTOBRE 2020	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
0835.866.717	Total pages : 9

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 01 OCTOBRE 2020

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -

Contrôle du double quorum

27 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 41 totalisant 7075 quotités sur 10000. Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :

Monsieur _____ est élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.

Monsieur _____, représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

La séance est ouverte officiellement ce **Jeudi 1^{er} octobre 2020 à 18h15**

3. Rapport du Conseil de Copropriété et décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Le rapport a été transmis avec la convocation à l'Assemblée Générale de ce 01 octobre 2020.

Une copie sera jointe en annexe 1 au présent PV

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion de l'année 2019



4. Rapport du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les comptes et les documents comptables ont été remis pour vérification. Les questions ont été transmises à B Partner et à chaque fois, les erreurs relevées ont été corrigées par B Partner.

Les paiements pour les fonds de roulement et de réserve se font en temps voulu par les copropriétaires.

Le compte courant couvre les frais des charges.

Nous avons suite au conseil de copropriété organisé le 11-09-2020 en présence du vérificateur aux comptes, parcouru les comptes et 3 points ont été modifiés :

La prime d'assurance incendie comprenant l'abandon de recours qui n'a pas été imputé dans le décompte 2019 aux propriétaires concernés : 1654,54 €

Une inscription comptable du fonds de réserve erronée qui a été corrigée : 592,18 €

Répartition des frais lié au R.O.I à part égales

Nous enverrons une nouvelle situation comptable la semaine du 05/10/2020 avec les décomptes de l'années 2019 corrigés.

Bilan comptable du 01/01/2019 au 31/12/2019

ACTIF		PASSIF	
3112 - Stocks clés kot à vélos	14.00	100 - Fonds de roulement général	24 985.96
3121 - Stocks badges porte d'entrée	1 429.94	1601 - Fonds de réserve général	31 986.48
3141 - Stocks télécommandes garage	100.00	1602 - Fonds de réserve EM/DEM	8 687.15
3151 - Stocks de ressorts	492.90	1603 - Fonds de réserve travaux ascenseur	662.82
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	452.03	4102 - Reports anciens copropriétaires	1 943.32
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-3 224.48	440 - Fournisseurs	1 371.40
4970001 - Sinistre Anneessens (127)	884.04	444 - Factures à recevoir	110.00
498018 - Emprunt : Suivi des opérations bancaires	2 120.00	4992 - Arrondis créditeurs	0.10
4991 - Arrondis débiteurs	0.09		
550 - Compte vue Réserve	40 662.73		
GKCCBEBB BE39 0689 3320 7119	961.65		
GKCCBEBB BE87 0882 4086 0994	39 701.08		
551 - Compte vue Roulement	26 815.98		
GKCCBEBB BE80 0682 3801 3977	26 815.98		
69 747.23		69 747.23	

Situation des copropriétaires au 31/12/2019

Copropriétaire	Solde (€)
00110042 -	(C) 77.15
00110001 -	(D) 227.59
00110002 -	(D) 5 183.86
00110003 -	(C) 168.99
00110004 -	(C) 795.90
00110005 -	(C) 500.52
00110006 -	(C) 219.91

00110007 -	(C) 246.70
00110008 -	(C) 151.75
00110009 -	(C) 601.69
00110010 -	(C) 763.58
00110011 -	(C) 119.81
00110012 -	(C) 107.74
00110013 -	(C) 148.86
00110014 -	(C) 1 166.44
00110015 -	(D) 114.54
00110016 -	(D) 156.38
00110018 -	(C) 1 224.81
00110019 -	(C) 479.10
00110020 -	(D) 185.12
00110021 -	(C) 250.05
00110022 -	(C) 24.86
00110023 -	(C) 129.30
00110024 -	(C) 258.81
Carlos	
00110025 -	(C) 638.54
00110026 -	(D) 617.62
00110027 -	(C) 463.12
00110028 -	(D) 683.78
00110029 -	(D) 326.67
00110030 -	(C) 241.09
00110031 -	(D) 257.48
00110032 -	(C) 207.89
00110033 -	(C) 165.99
00110034 -	(C) 138.59
00110035 -	(C) 228.84
00110036 -	(D) 625.14
00110037 -	(D) 267.93
00110038 -	(C) 282.28
00110039 -	(C) 222.61
00110040 -	(C) 451.26
00110041 -	(C) 206.96
00110017 -	(C) 735.42
Total solde débiteur :	8 646.11
Total solde créditeur :	11 418.56
Total :	(C) 2 772.45

Le montant sur le compte courant de roulement au 01/10/2020 : **26 051,81 €**

Le montant total à rembourser aux copropriétaires est de 11 418,56 € et la dette des copropriétaires s'élèvent à 8 646,11 €.

Le montant de 5183,86 € est redevable par un seul copropriétaire, dont le dossier est entre les mains d'un avocat. (voir le point numéro 19 du présent PV)

L'année 2019 a été contrôlée et nous pouvons donc approuver les comptes de cet exercice.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2019.

5. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge aux explications et rapport du Commissaire aux comptes pour sa gestion durant l'année 2019.

6. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2019.

7. Renouvellement ou non du mandat de Syndic

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la reconduction du mandat de Syndic pour l'année 2020 jusqu'à la prochaine AG.

8. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2020

Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :

Madame approuvé par l'AG
Monsieur → approuvé par l'AG
Monsieur → approuvé par l'AG

→ A l'unanimité l'AG approuve

9. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2020

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

Monsieur

→ A l'unanimité l'AG approuve

10. Situation et Appel au Fond de roulement

Appels de Fds de Roulement	2018
Appel provisionnel : 2019/Q01	12.500,00
Appel provisionnel : 2019/Q02	12.500,00
Appel provisionnel : 2019/Q03	12.500,00
Appel provisionnel : 2019/Q04	12.500,00
Total général	50.000,00



Compte	Libellé	2018	2019	Budget 2020
61001	Extincteurs d'incendie	685,44	685,44	699,11
61010	Contrôle ascenseurs	514,78	525,10	541,88
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	1.643,00	1.662,21	1.705,53
61012	Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	173,14	0,00	76,70
61013	Téléphone d'urgence ascenseurs	88,86	298,83	283,56
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	0,00	1.515,80	1.664,20
61041	Entretien porte de garage	673,20	793,21	979,79
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	6.534,01	6.803,51	7.260,00
61055	Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres	1,81	0,00	0,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	217,80	538,45	2.153,80
61076	Petits travaux	303,60	567,45	354,54
61200	Eau : Redevance fixe et consommation	10.342,26	9.491,23	9.965,79
61210	Electricité parties communes	1.471,99	1.496,62	1.622,09
613001	Honoraires Syndic	6.886,48	7.032,62	7.179,48
613002	Honoraires Syndic non usuels	1.230,00	25,00	0,00
61310	Indemnités membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes	1.200,00	1.200,00	1.200,00
6140	Assurance : Incendie	3.699,67	3.860,72	3.936,81
614802	Assurance : Abandon de recours	1.585,57	1.654,42	1.687,21
6144	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	110,00	110,00	116,00
61610	Utilisation salles de réunion	215,30	273,60	300,00
61640	Publication nomination syndic	102,00	0,00	0,00
61641	Modification des statuts	605,01	0,00	0,00
6420	Frais de rappels	90,00	0,00	100,00
644	Frais privatifs réimputés	0,00	4.148,47	2.204,17
650	Frais bancaires et charges des dettes	10,78	0,00	0,00
	Total	38.384,68	42.682,68	44.030,66

La proposition est de maintenir l'appel de fonds de roulement de 50 000 € pour l'année 2019.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien de l'appel de fonds de roulement à 50 000 €

11. Adaptation de la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble à assurer suite à l'évaluation effectuée par l'ingénieur du groupe P&V

Les capitaux en valeur de reconstruction à neuf a été évaluée à 8.500.000 €.

Une offre auprès de Vivium a été demandée au courtier sur base du rapport de l'ingénieur.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'adaptation de l'assurance incendie à la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble à 8.500.000 €

12. Location d'un emplacement de parking à des personnes extérieurs à l'immeuble



A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG refuse la location d'un emplacement de parking à des personnes extérieures à l'immeuble.

13. Odeurs de consommation de substances illicites dans les parties communes

Nous attirons l'attention aux occupants que cette consommation dans des parties privatives entraînent des odeurs et nuisances dans les parties communes (hall et ascenseur)

Nous demandons aux propriétaires qui louent leur appartement d'en informer leur locataire.

14. Présence souhaitée de _____ pour expliquer et fixer le montant des charges additionnelles.

_____ malgré la demande de présence de ce copropriétaire, celui-ci ne s'est pas présenté à l'AG. L'année passée la même demande avait été effectuée. Problème reporté à l'ordre du jour de l'année prochaine.

_____ : C'est résolu.

15. Placement de climatiseur mural réversible

Les règles à respecter scrupuleusement :

- ✓ Demander à la commune les exigences pour le placement de climatiseur.
- ✓ Respecter les règles urbanistiques de la Région de Bruxelles Capitale (IBGE) – principalement les nuisances sonores et vibratoires.
- ✓ Faire vérifier par un spécialiste la résistance de la terrasse par rapport au poids de la machine
- ✓ Obligation de placer les condenseurs sur les terrasses au sol et non visibles de l'extérieur (respecter l'esthétique de l'immeuble)
- ✓ Interdiction de forer, de fixer du matériel sur les parties communes de l'immeuble (façade, toiture, etc..) – terrasse = élément commun à usage privatif
- ✓ Prévenir le syndic de la date de début des travaux.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 15.

16. Investissement

Mise en peinture des paliers des étages (rafraichissement)

Nous vous présentons un seul devis qui sert de référence pour établir un budget maximum à ne pas dépasser

Pour les murs : 570 m2

- Réparation de la toile, à recoller.

- Applications de 2 couches de peinture mat ou satin blanc cassé RAL 9010 à appliquer directement sur la toile déjà tapissée.

→ 570 m² x 14 = 7.980 € htva

Pour les plafonds : 120 m²

- Applications de 2 couches de peinture mat ou satin blanc cassé RAL 9010.

→ 120 m² x 14 = 1.680 € htva

Total hors TVA	9.660 €
TVA 6 %	579,60 €
Total TVA	10.239,60 €

Budget total (tvac) 10239,60 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve les travaux et donne pouvoir au Conseil de Copropriété de choisir le fournisseur pour un budget MAXIMUM de 10239,60 €.

Le montant sera prélevé sur le fonds de réserve.

Une demande pour une peinture lavable et le Conseil de Copropriété reçoit le pouvoir de choisir la couleur RAL.

17. Situation et Appel au Fond de réserve

Appels Fds de Réserve	2019
Appel FDR Général : 2019/Q01	2.500,00
Appel FDR Général : 2019/Q02	0,00
Appel FDR Général : 2019/Q03	0,00
Appel FDR Général : 2019/Q04	0,00
Total général	2.500,00

Pour information : Le montant sur le fonds de Réserve au 01/10/2020 : **40 616,88 €**

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve pas d'appel au fonds de réserve pour l'année 2020 jusqu'à la prochain AG.

18. Règlement d'Ordre Intérieur coordonné 2020

La convocation était accompagnée du projet de ROI coordonné 2020.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.



Problème pour les déménagements à l'arrière de l'immeuble. Une dérogation est donnée à partir du moment où le Conseil de Copropriété en est informé – Aucune charge additionnelle ne sera alors appliquée.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 18.

19. Dossier avocat Anneessens

Le 14 septembre 2020 on a reçu un courriel de l'avocate

Cher Monsieur,

Je reviens à ce dossier, dans lequel le Notaire _____ m'a enfin répondu.

Il me fait part du fait que l'administratrice des biens des _____ Maître / _____, aurait désigné un autre notaire, le notaire _____ pour s'occuper de la vente des biens immobiliers de la succession de Monsieur Anneessens.

Maître _____ que j'ai contacté dès le début de ce dossier, n'a encore jamais donné de réponse à mes courriers.

J'ai par conséquent écrit au notaire _____ pour faire valoir la créance de l'ACP Oase et lui demander de retenir cette somme sur le prix de la vente des biens immobiliers.

Il s'agira, selon le notaire _____ également de la vente de l'appartement qui fait partie de la copropriété Oase et, par conséquent, votre syndic devrait être informé par le notaire avant la vente.

Je ne manquerai pas de vous tenir informé du retour que me fera le notaire Reniers.

Je tenais à vous en informer et, dans l'intervalle, vous prie de me croire,

Votre bien dévouée,

- Advocaat - Avocat

20. Transcription du Règlement de Copropriété

Nous avons fait parvenir à l'ensemble des copropriétaires le texte définitif. Ce texte a été modifié suite aux bons conseils de Monsieur Fernandez. **Remerciement pour son travail titanesque réalisé.**

Le notaire considère le texte conforme à ce qu'a rédigé le consultant GEMACO.

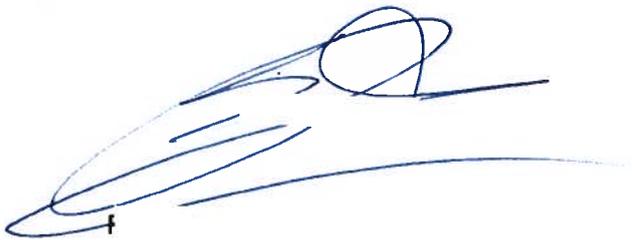
Après que l'AG aura avalisé le Règlement de copropriété, le syndic prendra contact avec le notaire pour signer le texte et le transcrire.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le texte et mandate le syndic à le signer chez le notaire pour transcription par ce dernier.

21. Rappels

- ✓ Interdiction de déposer quel qu'objets que ce soit dans les communs !!!!
- ✓ Uniquement autorisé un voilage ou luxaflex ou similaires sur les portes fenêtres

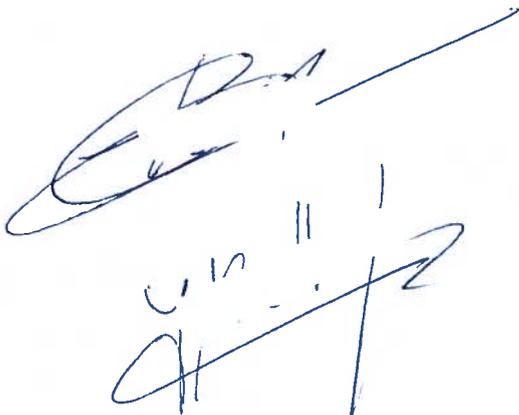
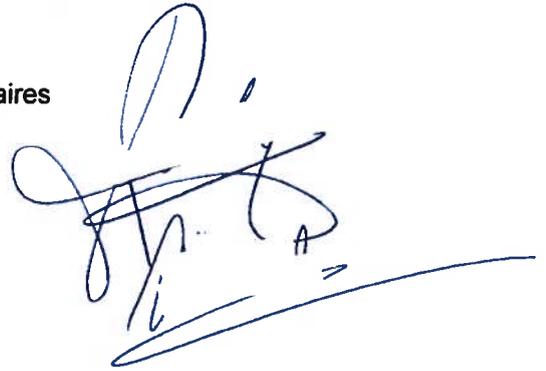
Séance levée à : 20h



Le Syndic



Les Copropriétaires



Bruxelles, le 03 AVRIL 2019	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé – N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
Total pages : 10	

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 03 AVRIL 2019

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -

Contrôle du double quorum

22 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 41 totalisant 5511 quotités sur 10000.

Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :

Monsieur [] est élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.

Monsieur [] représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

La séance est ouverte officiellement ce **Mercredi 03 Avril 2019 à 19h25**



3. Rapport du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les comptes et les documents comptables ont été remis pour vérification. Les questions ont été transmises à B Partner et à chaque fois, les erreurs relevées ont été corrigées par B Partner.

Les paiements pour les fonds de roulement et de réserve se font en temps voulu par les copropriétaires.

Le compte courant couvre les frais des charges.

Bilan comptable du 01/01/2018 au 31/12/2018

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
325	Stock clefs kot vélos	14,00	100	Fonds de roulement	24.985,96
341	Stock télécommandes garage	150,00	1601	Fonds de réserve général	
371	Stock badges porte d'entrée	1.595,00		- Ouverture	21.636,88
381	Stock ressorts	492,90		- Appels	10.000,00
	Total Classe 3	2.251,90		- Utilisation/Apport	-2.175,18
				Fonds de réserve général	29.461,70
	Classe 4		1602	Fonds de réserve EM/DEM	
498001	Arrondis	0,10		- Ouverture	6.787,15
	Total Classe 4	0,10		- Utilisation/Apport	550,00
				Fonds de réserve EM/DEM	7.337,15
	Classe 5			Total Classe 1	61.784,81
550	BE87 0882 4086 0994 (Compte épargne réserve)	36.862,55			
551	BE80 0682 3801 3977 (Compte courant)	31.112,10		Classe 4	
	Total Classe 5	67.974,65	4101	Copropriétaires	6.328,65
			440	Fournisseurs	2.113,19
				Total Classe 4	8.441,84
	Total	70.226,65		Total	70.226,65

Pour information : Le montant sur le fonds de roulement au 03/04/2019 : 29 899,66 €

Le montant total à rembourser aux copropriétaires est de 13 152,19 € et la dette des copropriétaires s'élèvent à 6 822,81 €.

Le montant de 3393,56 € est redevable par un seul copropriétaire, dont nous sommes en contact avec l'avocat chargé de sa gestion. Le solde du montant dû par les autres copropriétaires provient du décompte final de l'année 2018.

- ✓ Avocate nommée par le Juge :
- ✓ Notaire chargé de la succession :

L'année 2018 a été contrôlée et nous pouvons donc approuver les comptes de cet exercice.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2018.

4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge aux explications et rapport du Commissaire aux comptes pour sa gestion durant l'année 2018.

5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2018 au 31/12/2018

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2018.

6. Renouvellement du mandat de Syndic pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 – Mandat de signature pour 2 membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la reconduction du mandat de Syndic pour l'année 2019 et la signature du contrat par 2 membres du Conseil de Copropriété.

7. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2019

Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :

→ A l'unanimité l'AG approuve

8. Mandat donné au Conseil de Copropriété pour toute réparation d'urgence requise en cas d'absence ou d'indisponibilité du syndic.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne son accord au point numéro 8

9. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2019

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

→ A l'unanimité l'AG approuve

10. Situation et Appel au Fond de roulement

Appels de Fds de Roulement	2018
Appel provisionnel : 2018/Q01	12.500,00
Appel provisionnel : 2018/Q02	12.500,00
Appel provisionnel : 2018/Q03	12.500,00
Appel provisionnel : 2018/Q04	12.500,00
Total général	50.000,00



Compte	Libellé	2017	2018	BUDGET 2019
6140	Assurance : Incendie	3784,59	3.699,65	3.811,00
6144	Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	110	110	110
6144	Assurance abandon de recours	1621,97	1.585,57	1.633,00
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	2183,48	1.643,00	1.650,00
61010	Contrôle ascenseurs	985,42	514,78	525,10
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	675,22	0,00	1.500,00
61200	Eau : Redevance fixe et consommation	12.115,68	10.341,76	11.273,47
61210	Electricité parties communes	1284,98	1.471,99	1.512,00
61012	Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	293,08	173,15	300,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	314,59	217,80	2.153,80
61041	Entretien porte de garage	1026,52	673,20	700,00
61001	Extincteurs d'incendie	679	685,44	695,00
6120091	Correction décompte eau 2016	300,13	0,00	0,00
650	Frais bancaires et charges des dettes	1,42	10,79	15,00
6420	Frais de rappels	0,00	90,00	0,00
704	Frais privatifs	0,00	0,00	0,00
644	Frais privatifs réimputés	0,00	0,00	0,00
666011	Sinistres : charges à imputer ACP : 10000èmes	195,04	0,00	250,00
613001	Honoraires Syndic	4819,5	6.886,48	6.927,72
613002	Honoraires Syndic non usuels	798,27	1.230,00	1.200,00
613004	Honoraires Syndic garages	10,14	0,00	0,00
613005	Honoraires Syndic hors garages	1891,17	0,00	0,00
61310	Indemnités membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes	1.200,00	1.200,00	1.200,00
61641	Modification des statuts	0,00	605,00	2.000,00
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	6161,64	6.534,00	6.534,00
61055	Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres	0,00	1,81	0,00
61076	Petits travaux	184,45	303,60	500,00
61640	Publication nomination syndic - BCE	0,00	102,00	0,00
61013	Téléphone d'urgence ascenseurs	267,77	88,86	100,00
61610	Utilisation salles de réunion	78	215,30	300,00
		40.983,06	38.384,68	44.846,09

La proposition est de maintenir l'appel de fonds de roulement de 50 000 € pour l'année 2019.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien de l'appel de fonds de roulement à 50 000 €

11. Société de Nettoyage

Nous travaillons actuellement avec la société Full Cleaning Services pour 450 €/htva.

C'est un contrat renouvelable mensuellement et résiliable sur simple demande écrite en fin de mois commencé.



4/10

Mettre un terme au contrat de nettoyage avec la société Full Cleaning Services dès que le Conseil de Copropriété avec le Syndic auront trouvés une nouvelle société. Appel d'offres auprès de 3 sociétés.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point N°11.

12. Coordonner le R.O.I. (règlement d'ordre intérieur) – Demande de volontaires

On recherche un volontaire ? Monsieur !

La copropriété supportera certains frais pour la consultance GEMACO ;

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 12.

13. Transcription du R.O.I. – Demande de 3 offres

Le syndic présentera trois offres de prix pour transcrire le Règlement de copropriété. Si le Conseil de copropriété trouve cela onéreux, l'A.G. le 'mandate' pour négocier et signer le contrat au prix le plus intéressant.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 13.

14. Franchises dans les copropriétés forcées

Clause à prévoir dans les contrats d'assurances, les règlements de copropriété ou le R.O.I. (depuis la loi de juin 2018)

Lorsque le contrat d'assurances souscrit par la copropriété, tant pour les assurances de choses que pour les assurances de responsabilité, prévoit une franchise légale ou de pénalité, à charge du ou des assurés, celle-ci sera à charge :

- 1° de l'ACP, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine ou sa cause chez un tiers, voisin ou impétrant ;
- 2° de l'ACP, à titre de charge commune, lorsque le fait générateur du sinistre se situe dans une partie commune de l'immeuble ;
- 3° du copropriétaire concerné, occupant ou bailleur, si le fait générateur se situe dans les parties privatives de son lot ;
- 4° des copropriétaires concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans la copropriété, si leur dommage trouve son origine conjointement dans un ou plusieurs autre(s) lot(s) privatif(s) et sans préjudice aux recours éventuels que chacun d'entre eux est susceptible d'exercer contre celui où se situe le fait générateur ».

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 14.



15. Le syndic répercutera le contenu du Règlement de copropriété dans son contrat ainsi que dans celui de l'assurance incendie de la copropriété. Le conseil de copropriété étant mandaté par l'A.G. pour faire appel à Gemaco pour vérifier le travail (et supporter le frais y afférents).

On se mettra autour de la table avec le courtier et le Conseil de Copropriété pour l'adaptation de l'assurance et la prise en charge des frais à charge du courtier.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 15 .

16. Statistique des sinistres en augmentation - Présence souhaitée de .

– Ad hoc Immo pour expliquer et fixer le montant des charges additionnelles.

Les dégâts d'eau par négligence sont occupés à générer que l'ACP court le risque d'être exclus de l'assurance ou de majorer notre franchise pour les dégâts des eaux

Visiblement certains propriétaires se désintéressent de leur appartement. Il est demandé de prendre des mesures pour entretenir leur appartement et réparer immédiatement (joints, etc...)

17. Présence souhaitée de _____ pour expliquer et fixer le montant des charges additionnelles.

Nous déplorons la non présence des copropriétaires concernés.

Sèche-linge : 10/10/18 : 18h00 min (constatation)

Sèche-linge : 17/10/18 : 17h35min (constatation)

Sèche-linge : 20/10/18 : 17h05 min (constatation)

Porte vitrée laissée grande ouverte lors de sa sortie avec ses 3 enfants et une dame : 16/10/18 : 16h 35 min ;

Porte du garage : 25 mai 2018 : 16h40 min rentré dans le garage sans attendre et se garer- la personne sort par la porte du garage à pied (23/3/19), sa dame n'attend pas que la porte s'abaisse à son entrée ni sortie, etc. (constatation)

→ Cela continue de plus belle en 2019.

Porte vitrée grande ouverte sa dame est sortie avec des pots de peinture et sacs : 15/06/18 : 16h40 min (constatation)

Comme avertissement une charge additionnelle de 50 € est appliquée pour non-respect du R.O.I. malgré les divers rappels.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point numéro 17.



6/10

18. Points soumis au vote pour les copropriétaires ayant un emplacement de parking

Non-respect du R.O.I

Nous déplorons la non présence des copropriétaires concernés.

Constatation de dépôts de matelas, pots de peinture, etc. depuis de nombreux jours sur son emplacement de parking

Dépôt de sacs, objets divers sur son emplacement malgré des avertissements de la présidente

“En cas de non-respect du règlement de copropriété - dépôts de biens meubles sur les emplacements du parking - une lettre sera déposée dans la boîte à lettres de l'intéressé, émanant du conseil de copropriété et/ou du syndic.

Si endéans les 7jours, prenant effet à la date figurant sur la susdite lettre, le retrait des biens meubles n'a pas été effectué, il sera organisé, par le conseil de copropriété et/ou le syndic, **le retrait automatique desdits biens**, via Bruxelles propreté. Tous les frais seront à charge de la personne concernée.

Aucune responsabilité ne pourra être invoquée contre le conseil de copropriété et/ ou le syndic”.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés possédant un emplacement de parking, l'AG approuve le point numéro 18.

19. Situation et Appel au Fond de réserve

Appels Fds de Réserve	2018
Appel FDR Général : 2018/Q01	2.500,00
Appel FDR Général : 2018/Q02	2.500,00
Appel FDR Général : 2018/Q03	2.500,00
Appel FDR Général : 2018/Q04	2.500,00
Total général	10.000,00

Pour information : Le montant sur le fonds de Réserve au 03/04/2019 : 39 473,04 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG n'appellera pas de fonds de réserve pour l'année 2019. Effectif à partir du 1^{er} avril 2019



7/10

20. Ascenseurs – Travaux

TRAVAUX (htva)	CHATEAU 56	CHATEAU 58
Remplacement de l'ensemble Machine / Moteur	9.970 €	9.970 €
Remplacement de la Manœuvre + Variateur de fréquence	12.440 €	12.440 €
Remplacement des Boîtes à boutons cabine et paliers	4.135 €	4.135 €

Budget total : 26545 € * 2 = 53090 € *1,06 = 56 275,4 € tvac

Début des travaux : 1ère semaine de juin 2019 → Planning précis à recevoir

Emprunt de 53 000 € chez Belfius – 2,29 % intérêt – durée 60 mois – versement de 935,71 € mois

Lot	Copropriétaire	Quotités Ascenseurs	Montant mensuels x 60 mois
A01		79	27,77 €
A02		79	27,77 €
A03		79	27,77 €
AC4		99	39,72 €
AR		75	27,37 €
B01		27	22,60 €
B02		27	22,60 €
B03		27	22,60 €
B04		27	22,60 €
BR		59	45,69 €
C01		20	11,95 €
C02		20	11,95 €
C03		20	11,95 €
D01		30	12,94 €
D02		30	12,94 €
D03		30	12,94 €
D04		30	12,94 €
DAS		83	38,13 €
DB5		96	29,47 €
DC5		70	16,92 €
DD5		77	17,62 €
DE5		77	17,62 €
DF5		70	16,92 €
DG5		96	29,47 €
DH5		83	38,13 €
E01		30	12,94 €
E02		30	12,94 €
E03		30	12,94 €
EG4		57	35,54 €
ER		39	13,84 €
F01		20	11,95 €
F02		20	11,95 €
F03		20	11,95 €
F04		20	11,95 €

22.Travaux

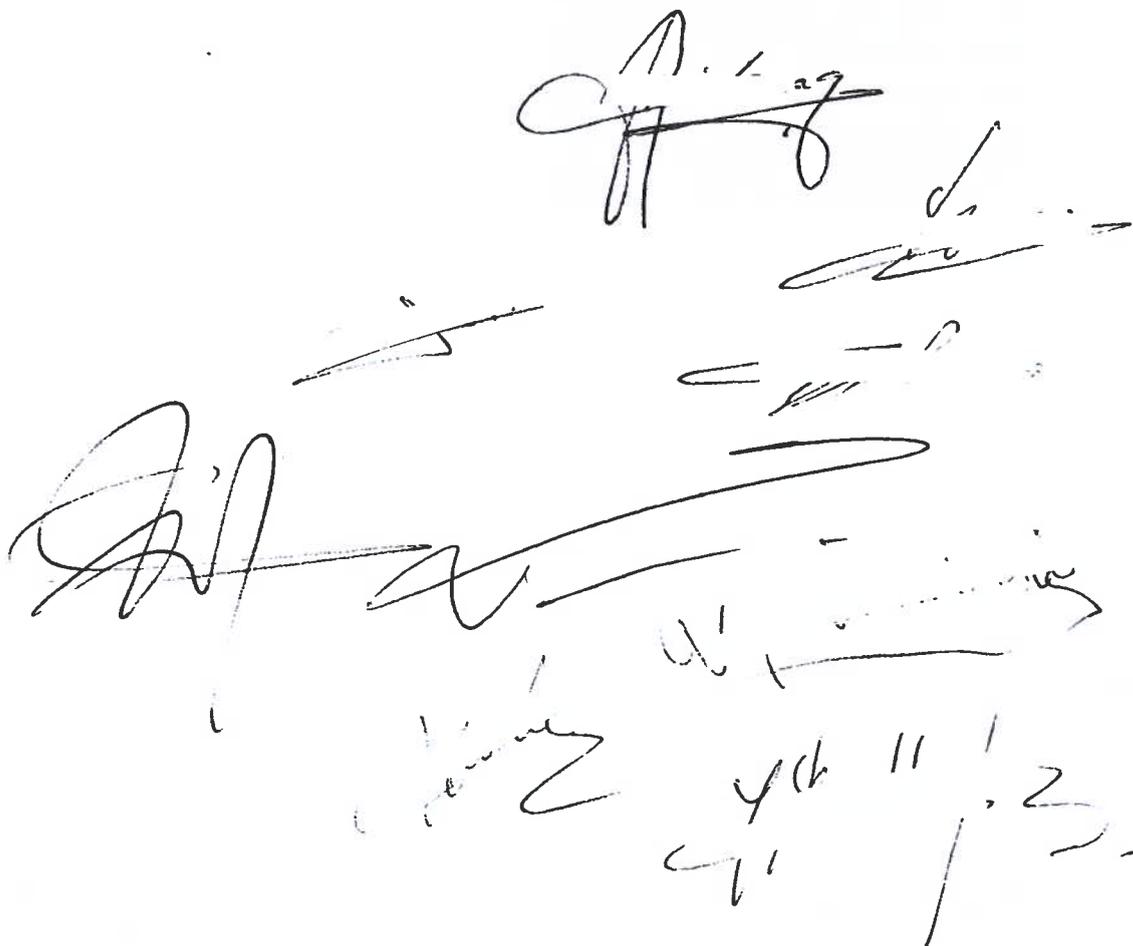
- Adoucisseur d'eau
Refus de l'AG à l'unanimité
- Peinture paliers des étages
Refus de l'AG à l'unanimité.

Séance levée à : 21h



Le Syndic

Les Copropriétaires



FR	253	25,19 €
G01	227	22,60 €
G02	227	22,60 €
G03	227	22,60 €
GR	174	17,32 €
H01	279	27,77 €
H02	279	27,77 €
H03	279	27,77 €
H04	279	27,77 €
P01	0	- €
P02	0	- €
P03	0	- €
P04	0	- €
P05	0	- €
P06	0	- €
P07	0	- €
P08	0	- €
P09	0	- €
P10	0	- €
P11	0	- €
P12	0	- €
P13	0	- €
P14	0	- €
Total	9400	935,77 €

Un courrier d'appel sera envoyé cette semaine afin que chaque copropriétaire verse mensuellement pendant 60 mois le montant correspondant à son ou ses lots.

Pour information

Afin de supprimer le bruit lors de la fermeture des portes automatiques sur les ascenseurs résidence OASE, nous proposons d'installer une nouvelle porte cabine complète équipée d'un variateur de vitesse. Ce dispositif permettra d'obtenir un fonctionnement plus souple et sans claquement.

Prix estimatif du dispositif : +/- 8 000€ htva par ascenseur

21. Curage des colonnes

Nous souhaitons connaître avec précisions ce que souhaite les copropriétaires.

1) La société Morlie est déjà intervenue au niveau des canalisations au -1. Elles sont complètement entartrées.

Il préconise la 1^{ère} année d'effectuer 2 passages → On a reçu un devis de 715 € htva par intervention

2) Wc (démontage pot) / cuisine (démontage dans les cuisines) / sdb (démontage par le siphon de l'évier) – **1 colonne par jour – 2 hommes**

Pour avoir un prix précis il est nécessaire d'avoir un accès aux appartements.

Les travaux nécessiteront également la présence des copropriétaires pendant la journée d'intervention

Bruxelles, le 03 avril 2023	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
0835.866.717	Total pages : 6

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 03 AVRIL 2023

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -

Contrôle du double quorum

22 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 41 totalisant 5746 quotités sur 10000. Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :

Monsieur élu à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.

Monsieur , représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

La séance est ouverte officiellement ce **Lundi 03 avril 2023 à 18h00**

3. Rapport du Conseil de Copropriété et décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Installation de la fibre optique.

Assuré la gestion quotidienne.

Remplacement du moteur du garage.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion de l'année 2022.



4. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Rapport du commissaire aux comptes

Cher monsieur !

Cher monsieur !

Suite au mandat qui m'a été confié lors de l'AG du 19 mai 2022, je certifie par la présente avoir procédé, par sondage, à la vérification des comptes de la Copropriété Oase, pour la période du 1 janvier 2022 au 31 décembre 2022, et qui ont été mis à ma disposition par le Syndic B-Partner.

Je n'ai aucune observation ou réserve à formuler.

Les comptes ont été tenus avec soin et rigueur, conformément à la législation en vigueur.

Je recommande, par conséquent, leur approbation.

Vérificateur aux comptes - Copropriété Oase.

Bilan comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
3112 - Stocks clés kot à vélos	14.00	100 - Fonds de roulement général	24 985.96
3113 - Stocks clés porte de garage	174.03	1601 - Fonds de réserve général	17 897.22
3121 - Stocks badges porte d'entrée	697.56	1602 - Fonds de réserve EM/DEM	11 184.65
3122 - Stocks badges porte d'entrée - COMES	380.65	1603 - Fonds de réserve travaux ascenseur	296.71
3141 - Stocks télécommandes garage	100.00	1604 - Fonds de réserve anciennes écritures	40.40
3151 - Stocks de ressorts	492.90	4102 - Reports anciens copropriétaires	1 943.32
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	273.85	440 - Fournisseurs	2 182.34
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	- 417.88	444 - Factures à recevoir	6 099.19
4970002 - Dégât des eaux AIEC / TODERO	438.50	4970001 - Sinistres en attente	1 106.40
4970004 - sinistre cage escalier 2eme et 3eme -- numero 56	1 095.51	4987202 - Produits exceptionnels	3 196.67
4970005 - Sinistre Anneessens (127)	1 307.54	4992 - Arrondis créditeurs	0.58
4970006 - inf eau machinerie ascenseur numero 56	2 540.83		
4970007 - 19-02-2021 - degat eau cage escalier num 58	266.09		
4970009 - 11-03-2019 sinistre NOBEN - MESSAOURI	200.00		
498018 - Emprunt : Suivi des opérations bancaires	2 120.00		
4991 - Arrondis débiteurs	0.09		
550 - Compte vue Réserve	30 414.64		
GKCCBEBB BE39 0689 3320 7119	1 592.37		
GKCCBEBB BE87 0882 4086 0994	28 822.27		
551 - Compte vue Roulement	28 835.13		
GKCCBEBB BE80 0682 3801 3977	28 835.13		
68 933.44		68 933.44	

Situation des copropriétaires au 31/12/2022

Copropriétaire	Solde (€)
00110042 -	1 601.44
00110001 -) 972.27
00110002 -) 380.56
00110003 -	D) 110.14
00110004 -	C) 382.50
00110005 -	C) 187.63
00110006 -	C) 222.63
Frédéric	
00110007 -	(C) 1.95
00110008 -	D) 116.10
00110009 -	C) 424.75
00110010 -	(C) 763.58
00110011 -	(C) 64.17
00110012 -	(C) 287.94
00110013 -	(D) 7.95
00110014 -	(C) 313.72
00110015 -	(D) 509.12
00110016 -	(D) 57.95
00110018 -	(C) 104.41
00110019 -	(C) 611.18
00110020 -	(D) 263.19
00110021 -	(C) 126.50
00110022 -	(C) 41.70
00110023 -	(C) 56.94
00110051 -	(D) 242.49
00110024 -	(C) 35.03
MOSTERT	
00110025 -	(C) 433.26
00110026 -	(D) 391.10
00110027 -	(C) 224.04
00110028	(D) 87.10
WALRANC	
00110029	(D) 792.89
00110030	(D) 10.93
00110031	(C) 222.46
00110032	(C) 59.32
00110033	(D) 40.84
00110034	(D) 146.06
00110035	(D) 45.95
00110036	(D) 243.30
Stefan-Dit	
00110037	(D) 500.48
Lieve	
00110038	(C) 146.91
00110039	(C) 115.87
00110040	(C) 308.04
00110041	(C) 290.96
00110017 -	(C) 477.29
Total solde débiteur :	6 139.31
Total solde créditeur :	6 283.34
Total :	(C) 144.03

L'année 2022 a été contrôlée et nous pouvons donc approuver les comptes de cet exercice.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve que le montant de la classe :

4987202 - Produits exceptionnels :

3 196.67

soit placé dans le fonds de réserve.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2022 et la décharge du commissaire aux comptes.

5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la décharge du Syndic pour la gestion des comptes et le décompte de l'année 2022.

6. Renouvellement ou non du mandat de Syndic

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour la reconduction du mandat de Syndic pour l'année 2023 jusqu'à la prochaine AG.

7. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2023

Se présente en qualité de membre du Conseil de Copropriété :

Madame → approuvé par l'AG

Monsieur → approuvé par l'AG

Monsieur → approuvé par l'AG

→ A l'unanimité l'AG approuve

8. Nominations : Du ou des Commissaires aux comptes pour l'année 2023

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

Monsieur → approuvé par l'AG

→ A l'unanimité l'AG approuve

9 . Fournisseurs

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de travailler avec les mêmes fournisseurs.

10. Situation et Appel au Fond de roulement – Budget 2023

Classe	Dénomination	2021	2022	Budget 2023
61001	Extincteurs d incendie	1.351,88 €	422,11 €	434,20 €
61010	Contrôle ascenseurs	551,90 €	606,91 €	670,00 €
61011	Contrat d entretien ascenseurs	1.719,80 €	1.736,32 €	1.850,91 €
61012	Entretien/réparations ascenseurs hors contrat	1.104,25 €	704,05 €	1.000,00 €
61013	Téléphone d urgence ascenseurs	289,56 €	295,56 €	313,56 €
6102210	Autre entretien installations électriques	- €	1.146,88 €	500,00 €
6102310	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	347,87 €	- €	- €

6103710	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	1.817,90 €	1.590,00 €	1.700,00 €
6104010	Entretiens porte de garage suivant contrat	434,70 €	451,56 €	491,77 €
6104110	Entretien et réparation porte de garage hors contrat	185,47 €	668,53 €	200,00 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	7.298,10 €	7.670,82 €	7.743,84 €
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	- €	- €	- €
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.089,00 €	423,50 €	500,00 €
61064	Autres entretiens jardins et environs immédiats	280,90 €	- €	- €
61073	Entretiens toits	424,00 €	- €	- €
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	1.906,81 €	718,35 €	1.000,00 €
61210	Electricité parties communes	1.895,98 €	1.658,23 €	1.700,00 €
6126101	Consommation d'eau	11.760,31 €	13.174,24 €	14.000,00 €
61300	Honoraires syndics	7.179,48 €	7.531,47 €	7.775,16 €
613001	Honoraires syndics non usuels	- €	- €	- €
61310	Indemnités conseil.C & Commissaires	1.200,00 €	1.349,00 €	1.200,00 €
6140	Assurance incendie	4.240,07 €	4.592,25 €	6.897,18 €
6144	Assurance membres du conseil.C & Commissaires	75,01 €	75,00 €	85,00 €
	Assurance abandon de recours	1.817,18 €	1.968,11 €	voir 6140
6161	Frais réunions	993,20 €	1.318,50 €	900,00 €
650	Frais bancaires et charges de dette	77,44 €	158,66 €	180,00 €
616411	Modification des statuts	1.287,80 €	- €	- €
6421110	Liquidation sinistres à charge de l'ACP - QP	120,54 €	268,29 €	300,00 €
6422110	Variation de stocks imputés dans le décompte en QP	- 35,00 €	- €	- €
		49.414,15 €	48.528,34 €	49.441,62 €
643	Frais privatifs	3.798,76 €	1.875,96 €	2.000,00 €
	Montant total consommé	53.212,91 €	50.404,30 €	51.441,62 €

La proposition est d'appeler un appel de fonds de roulement de 52 000 € pour l'année 2023.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel de fonds de roulement à 52 000 €. Appelable à partir du 1^{er} juillet 2023.

11. Situation et Appel au Fond de réserve

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de ne pas appeler de fonds de réserve. L'AG à l'unanimité approuve de fusionner le fonds de réserve EM/DM vers le fonds de réserve général.

12. Demande d'isolation acoustique de la salle technique de la machinerie ascenseur – 1000 € montant accordé insuffisant

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve un budget maximum de 4000 € htva et donne pouvoir au Conseil de Copropriété de choisir les fournisseurs. Le Conseil de Copropriété donnera son accord au syndic pour la commande des travaux.



13. Infiltration d'eau en cave compteur électrique

L'infiltration provient de la façade avant au niveau de la descente d'eau pluviale.

Travail sera effectué la semaine du 10 avril 2023.

14. Transition énergétique – Comment procéder – Bornes électriques chargement véhicule, Panneaux photovoltaïques

Il est demandé de venir présenter une offre pour l'isolation de la toiture et de la faisabilité d'obtenir les primes de Renolution. Une offre sera demandée pour un emprunt bancaire.

Rappels

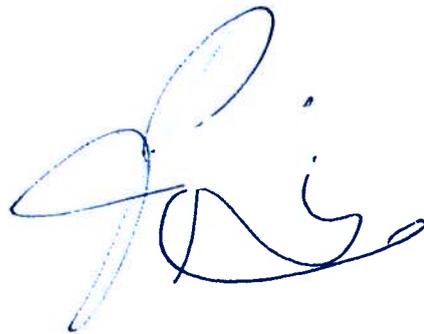
- ✓ Interdiction de déposer quel qu'objets que ce soit dans les communs !!!!
- ✓ Uniquement autorisé un voilage ou luxaflex ou similaires sur les portes fenêtres

Séance levée à : 19h30



Le Syndic

Les Copropriétaires



Bruxelles, le 04 juin 2021

Madame, Monsieur,

Un nouvel arrêté ministériel du 7 mai a été publié au Moniteur belge. Il modifie encore une fois l'arrêté ministériel portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19.

Cela implique que les AG présentiellees demeurent suspendues jusqu'au 30 juin (sous réserve de modification d'ici là).

Le gouvernement oblige le secteur immobilier à jongler entre les différents arrêtés ministériels qui sont émis et publiés en fonction de l'évolution des contaminations et des mesures d'urgence pour limiter la propagation de la covid-19.

Les salles de réunions, cafés, restaurants toujours fermés à ce jour et les rassemblement interdit à l'intérieur, nous avons reçu comme conseil de véritablement attendre que la situation soit stabilisée avant de reprogrammer les AG en présentiellees.

Les AG écrites avec majorités assouplies ont été mises en place et autorisées jusqu'au 30 juin 2021 pour permettre de répondre légalement aux points essentiels et nécessaires.

Les AG écrites seront valables moyennant :

- 1) *Le respect du double quorum de présence de la loi sur la copropriété.*
 - + 50% des copropriétaires
 - 50% des quotes parts
- 2) *L'application des majorités applicables prévues dans la loi sur la copropriété. (50%, 2/3, 4/5, unanimité)*

Nous ne savons pas de quoi sera fait demain et la situation risque encore d'évoluer et on peut raisonnablement s'attendre à de futurs arrêtés ministériels.

Prudence et patience sont les maitres-mots en cette période.

Cette AG écrite permettra de débloquer financièrement l'ACP et permettre de rembourser avant les grandes vacances les soldes créditeurs de l'année comptable 2020.

Vous trouverez donc en annexe du présent courrier :

- ✓ Un explicatif des points à l'ordre du jour.
- ✓ Un bulletin de vote personnel reprenant les points à l'ordre du jour **à compléter, à signer** et **à nous renvoyer par courrier recommandé ou par e-mail pour le Vendredi 25 juin 2021 au plus tard.**
 - Par courrier recommandé
ou
 - Par e-mail à jean.pierre@b-partner.be **ET** jean.pierre@b-partner.be
Vous recevrez de notre part un accusé de réception.
Veuillez-vous inquiéter si vous ne recevez pas d'accusé de réception et prenez contact avec nous au 02 468 55 30 de 8h à 13h

Assemblée Générale Ecrite

ORDRE DU JOUR

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée - Contrôle du double quorum** → (point ne participant pas au vote)
2. **Rapport et décharge du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.**
3. **Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020**
4. **Situation et Appel aux Fonds de roulement.** Le dernier budget approuvé reste d'application jusqu'à la prochaine AG → (point ne participant pas au vote)
5. **Situation et Appel au Fonds de réserve.** Le dernier budget approuvé reste d'application jusqu'à la prochaine AG → (point ne participant pas au vote)

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à ce courrier, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Le Syndic

Bruxelles, le 04 juin 2021	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires Résidence « OASE » située Avenue du Château, 56-58 à 1081 Bruxelles	
BCE : 0835.866.717	Total pages : 3

Les bulletins de vote reçus par le syndic par courrier recommandé ou par courrier électronique doivent nous parvenir pour

au plus tard VENDREDI 25 JUIN 2021 sont valables.

- Par courrier recommandé
- Par e-mail à pierre.byl@b-partner.be **ET** jean.pierre@b-partner.be
Vous recevrez de notre part un accusé de réception.

**Veillez-vous inquiéter si vous ne recevez pas d'accusé de réception et prenez contact avec nous
au 02 468 55 30 de 8h à 13h**

Explicatif des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale écrite

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -

Contrôle du double quorum

Pas de vote pour ce point.

Le syndic indique dans le procès-verbal les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte.

2. Rapport et Décharge du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Je vous confirme par la présente avoir procédé au contrôle des comptes de l'exercice 2020.

A cette fin, j'ai consulté et vérifié plusieurs documents : les bilans comptables, celui du fonds de réserve, la balance des copropriétaires ainsi que des fournisseurs.

Ont aussi été vérifiés : les entrées et sorties du compte courant, le facturier et le récapitulatif du décompte par poste.

Il a été procédé par sondage et plusieurs données ont été croisées.

Cette vérification m'a amené à constater que la comptabilité a été tenue avec toute la rigueur professionnelle requise. Elle est claire, détaillée et précise. Elle est donc approuvée.

Oase
Comptes copropriétaires
Exercice : du 01/01/2020 au 31/12/2020

Copropriétaire	Solde (€)
0011004:	(C) 6.56
0011000:	(D) 65.44
0011000:	(D) 7 745.80
0011000:	(C) 103.46
0011000:	(C) 315.94
0011000:	(C) 218.68
0011000:	(C) 251.03
0011000:	(C) 57.38
0011000:	(D) 126.94
0011000:	(C) 468.91
0011001:	(C) 763.58
0011001:	(C) 240.93
0011001:	(C) 56.19
0011001:	(C) 63.17
0011001:	(C) 268.99
0011001:	(D) 401.61
0011001:	(D) 27.14
0011001:	(C) 205.79
0011001:	(C) 301.92
0011002:	(D) 335.11
0011002:	(C) 139.70
0011002:	(C) 13.02
0011002:	(C) 99.56
0011002:	(C) 145.53
0011002:	(C) 451.60
0011002:	(D) 184.37
0011002:	(C) 403.83
0011002:	(D) 638.87
0011002:	(D) 525.73
0011003:	(C) 17.28
0011003:	(C) 1 137.51
0011003:	(C) 149.67
0011003:	(D) 168.79
0011003:	(D) 25.36
0011003:	(D) 384.77
0011003:	(D) 304.49
0011003:	(D) 769.99
0011003:	(C) 168.78
0011003:	(C) 167.35
0011004:	(C) 253.50
0011004:	(C) 234.66
00110017 -	(C) 509.59
Total solde débiteur :	11 704.41
Total solde créditeur :	7 214.11

Monsieur ... au 31-12-2020 avait une dette cumulée de 7745,80 € qui a été entièrement remboursée en 2021 (et des intérêts) par l'avocat chargé de suivre ce dossier.

→ Ce point est soumis au vote

3. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

→ Ce point est soumis au vote

4. Situation et Appel aux Fonds de roulement.

Le dernier budget approuvé reste d'application jusqu'à la prochaine AG

→ Point ne participant pas au vote

5. Situation et Appel au Fonds de réserve.

Le dernier budget approuvé reste d'application jusqu'à la prochaine AG

→ Point ne participant pas au vote

Bien à vous

Bruxelles, le 15 juillet 2021

ACP OASE
Avenue du Château 56-58
1081 Bruxelles
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 25 Juin 2021
(BCE : 0835.866.717)

Suivant la liste de présences signée (ANNEXE 1), l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	22	sur 41	53.66 %	5435.00
Copropriétaires représentés	0	sur 41	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	19	sur 41	46.24 %	4565.00
Totaux	41	sur 41	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		22	52.38 %	
AG valide en quotités		5435.00	54.35 %	

Le syndic indique dans le procès-verbal les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte.
Voir Annexe 1

Point 1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée - Contrôle du double quorum (point ne participant pas au vote)

22 copropriétaires ont remis un bulletin de vote sur 41 totalisant 5435 quotités sur 10000.

Le double quorum est atteint, l'assemblée générale écrite est donc valablement constituée pour compter les votes des points inscrits à l'ordre du jour

Point 2. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Point 2. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.	Oui	5 305.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	5 305.00	-	
	Abstention / Absents	4 695.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Point 3. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Point 3. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020	Oui	5 305.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	5 305.00	-	
	Abstention / Absents	4 695.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Point 4. Situation et Appel aux Fonds de roulement. Le dernier budget approuvé reste d'application jusqu'à la prochaine AG (point ne participant pas au vote)

Point 5. Situation et Appel au Fonds de réserve. Le dernier budget approuvé reste d'application jusqu'à la prochaine AG (point ne participant pas au vote)



B Partner
AVENUE DE LA BASILIQUE 74/B2
1082 BRUXELLES

Signature du Syndic

(Le pv de l'AG Ecrite contient un total de 3 pages)

Relevé des Présences

Copropriété : 0011 - Oase (N°. Ent. : 0835.866.717)
Exercice 2020

Lieu : Bruxelles Date : 25/06/2021

Copropriétaires	Quotités	Présence
00110042 /	174.0000	Absent
00110001 /	338.0000	Absent
00110002 /	227.0000	Absent
00110003 /	170.0000	Présent
00110004 /	501.0000	Présent
00110005 /	399.0000	Absent
00110006 /	227.0000	Présent
00110007 /	321.0000	Absent
00110008 /	509.0000	Absent
00110009 /	279.0000	Présent
00110011 /	120.0000	Absent
00110012 /	227.0000	Présent
00110013	130.0000	Présent
00110014	279.0000	Présent
00110015	321.0000	Absent
00110016	120.0000	Absent
00110018	425.0000	Absent
00110019	467.0000	Présent
00110020	120.0000	Absent
00110021	177.0000	Présent
00110022	42.0000	Absent
00110023	130.0000	Présent
00110024	209.0000	Présent
00110025	321.0000	Présent
00110026	253.0000	Absent
00110027	279.0000	Présent
00110028	120.0000	Présent
00110029	275.0000	Présent
00110030	338.0000	Présent
00110031	318.0000	Présent
00110032	130.0000	Absent
00110033	130.0000	Présent
00110034	130.0000	Absent
00110035	227.0000	Absent
00110036	120.0000	Absent
00110037	130.0000	Absent
00110038	177.0000	Présent
00110039	227.0000	Présent
00110040	227.0000	Présent
00110041	227.0000	Présent
0011001	459.0000	Absent
	∑ 10 000.0000	41
	∑ 5 435.0000	22
	∑ 0.0000	0
	∑ 4 565.0000	19
	∑ 5 435.0000 (54.35 %)	22 (53.66 %)

