

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 5 MARS 2024

Dans la salle d'ARCHISERVICE SA, Avenue Montjoie, 35 à 1180 Bruxelles au 1er étage !!

Ordre du jour :

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.**
La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de 6242 10.000èmes des quotités dans les parties communes de l'immeuble ... 28 copropriétaires sur 54 étant présents ou représentés.
2. **Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**
L'assemblée générale nomme à l'unanimité M. G. de Raedemaeker président de l'assemblée et le syndic, secrétaire.
3. **Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 8 mars 2023.**
Le syndic n'ayant pas reçu de remarque concernant le texte du procès-verbal, l'Assemblée Générale Ordinaire constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire dont question sous rubrique, à l'unanimité.
4. **Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic**
 - Remplacement boîtes aux lettres et interphonie pour un montant de 17301.32 € (prélevé du fonds de réserve).
 - Remplacement contact à arrachement intérieur de serrure pour un montant de 280,37 €.
 - Compartimentage local gaz pour un montant de 2656.78 €
 - Carottages local gaz, accès Sibelga et ventilation haute pour un montant de 1.223,24 €.
 - Remplacement carte électronique de gestion motorisation porte garage pour un montant de 743,46 €.
 - Placement, enlèvement ligne PK30 suite travaux de construction du local cpt gaz pour un montant de 185,50 €.
 - Déplacement lignes de parking suite travaux de construction du local cpt gaz pour un montant de 116,60 €.
 - Fourniture et placement d'une serrure s/porte d'entrée pour un montant de 498,20 €.
 - Remboursement partiel Sibelga travaux placement compteur gaz (déc. AG 9/3/22) pour un montant de 6.862,44 € crédité au fonds de réserve.
 - Solde mise en conformité ascenseur (déc. AG 9/3/22) pour un montant de 2.282,22 € (prélevé du fonds de réserve).
5. **Rapport du Commissaire aux comptes.**
Les comptes ont été vérifiés par Monsieur de Raedemaeker, dont le rapport a été transmis aux copropriétaires.
6. **Etat des procédures judiciaires en cours :** Néant.
7. **Comptes :**
 - a- **Approbation des comptes du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023**
à l'unanimité
 - b- **Approbation du bilan au 31 décembre 2023.**
à l'unanimité
8. **Décharges :**
 - a- **au syndic :** à l'unanimité.
 - b- **au conseil de copropriété :** à l'unanimité.
 - c- **au commissaire aux comptes :** à l'unanimité.
9. **Nominations :**
 - a- **du syndic :** Sr. Bouwmeester 48 N Montjoie 1180 Bruxelles
représentée par D. L. Galès et l'unanimité
 - b- **du conseil de copropriété :** M. Brauvel, M. de Raedemaeker, Eric
et M. Piotrowski et l'unanimité
 - c- **du commissaire aux comptes :**
Florence F. de Raedemaeker et l'unanimité
10. **Travaux à réaliser/à envisager :**
 - a- **Remplacement de la chaufferie. Nomination d'un bureau d'études.**
Ce point est reporté à l'unanimité

b- Changement de chauffagiste

Pour accord et l'unanimité, mandat au C.C.

c- Infiltrations appartements au 5ème étage. Hydrofugation des façades du 6ème étage

Un hydrofuge sera posé sur les murs du 6. etape et ceux au dessus des Casquettes et l'unanimité et ce après vérification du Bureau Prodetec sur cette mécanique constat au C.C.

11. Emplacement parking n° 30 suite placement local compteur gaz, dans l'intérêt de la copropriété : -modification de la profondeur de cet emplacement de parking.

Pour accord et l'unanimité mandat au C.C. pour régler au mieux ce sens dans l'intérêt des parties la décision concernant le ligne à l'angle du mur est -changement du sens d'ouverture de la porte donnant accès au local gaz, si nécessaire. confirmée

Pour accord et l'unanimité mandat au C.C.

-compensation locative pour perte de jouissance

Après de longs débats, il a été convenu que l'emplacement n'a jamais été présente et la location que ce parking est systématiquement amputé, et ce depuis la construction des locaux ou avant de celui-ci et que celui-ci a été négligé de 1.10.000. Deux propositions ont été -évaluation de la moins-value par expert le cas échéant. (Zonelli et Vontel-Vehéve

l'Assemblée de payer maximum 500€ au mieux des intérêts des parties. Pour rappel les lignes du moins-value P.H. 30 ont été déduites par M. Gallet et ont que les travaux n'ont été entrepris

12. Stationnement et recharge de voitures électriques au sein des parkings

a) Nomination d'un bureau d'études

ce point est reporté à l'unanimité

b) Suite aux réglementations obligations pour les propriétaires d'un raccordement privatif, de délivrer un certificat de conformité.

Lu pour information

13. Rappel des règles de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur, dont :

Les communs doivent être libres de tous objets, les portes doivent être refermées après chaque passage et les portillons des gaines techniques refermés...

Les propriétaires doivent remettre à leurs locataires une copie du ROI.

Rappel de la résolution de l'AG du 7 mars 2017 de l'interdiction d'exploiter les appartements et les studios de l'immeuble comme hébergement touristique (Airbnb, Booking.com ...).

Rappel de la résolution de l'interdiction d'utilisation de hottes électriques dans les appartements étant incompatibles avec les installations communes d'extraction existantes.

Il est interdit de jeter des mégots dans le jardin, le dessus des B. n'est pas une poubelle

14. Budgets prévisionnels :

a- Dépenses courantes : 160.000,00 € Pour accord et l'unanimité

b- Frais exceptionnels : point 10 a) 110.000,00 € htva. Bureau d'études +/- 5000,00 € htva ; point 10 c) devis en attente. Point 12 b) Bureau d'étude 3850.00 htva. Hors tous les autres points

10 c) Budget 10.000 € HTVA et Unanimité
si nécessaire

15. Fixation des appels de fonds :

a- Appel de fonds de réserve 10.000 € 10 Trimestre
et l'unanimité

16. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. Le syndic informe les copropriétaires, que le contrat de fourniture d'électricité a été remis en concurrence, Electrabel a présenté la meilleure proposition et un contrat d'un an a été souscrit au 01/04/2023. Des négociations sont en cours pour le nouvel exercice.

Le V.E. approuvé et l'unanimité

17. Points demandés par des copropriétaires :

A la demande de Madame Bynens :

- Alignement des sonnettes.

A régler entre M. de Roedemaerla et M. Bynens

A la demande de Madame Ensch (parkings)

- La descente vers les parkings présente un danger de glissement en cas de pluie ou neige. Un revêtement plus rugueux pourrait être plus approprié.

La descente des garages sera faite de la
manière énergique qu'on ne se casse
et l'unanimité

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

- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....

Le syndic


S.A. BELIMMO
C/o Ch. GALLEE
Avenue Montjoie 49 a 1180 Bruxelles
Tel: 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52
Email: belimmosa@belimmosa.be

