

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 4 MARS 2025

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 5.819/10.000èmes des quotités dans les parties communes de l'immeuble ... L.E. 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. ... D. Raedemaeker président de l'assemblée et le syndic, secrétaire.
3. Procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 5 mars 2024. Le syndic a reçu une observation de Monsieur Van den Bergh qui souhaite préciser au point 11 du procès-verbal : « L'accord n'était pas à l'unanimité, mais une voix contre, qui demandait d'ailleurs une compensation d'un euro symbolique pour les manœuvres plus difficiles à effectuer pour accéder aux emplacements en face du parking 30. »
Approbation du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 5 mars 2024 amendé.
Pour accord à l'unanimité
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic
 - Recherche fuite 5° (façade 6°) non pris en charge par assurance pour un montant de 591,69 €.
 - Quota part franchise s/sin. DE 53/43 (2 origines) pour un montant de 554,70 €.
 - Remboursement pertes indirectes assurance + trop perçu sin. DE 53/43 d'un montant de 240,01 €
 - Déplacement compteur gaz pour un montant de 1.177,33€ (prélevé du fonds de réserve).
 - Recherche fuite penthouse 5ème Prodeteq pour un montant de 591,69 €.
 - Adaptation local RF prévention incendie pour un montant de 1.588,68 €.
 - Quote-part franchise s/sin. DE 33/23/13 pour un montant de 289,41 €.
 - Indemnité PK130 pour non-jouissance AG 5/3/24 pour un montant de 800,00 €.
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 2024 au 31 décembre 2024
A l'unanimité
 - b- Approbation du bilan au 31 décembre 2024.
A 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 : SA Galemme 49 A Montjoie 1180 Bruxelles représentée par D. C. Gallego à l'unanimité
 - b- du conseil de copropriété : M. Tignand F. et M. de Raedemaeker E.
 - c- du commissaire aux comptes : F. Lamme de Raedemaeker
10. Retard de paiement de Monsieur Bosnic sous administration, mesures à prendre
Pour accord à l'unanimité pour congeler le dossier de l'asbhe Hestens

11. Travaux à réaliser/à envisager :

- a- Remplacement de la chaufferie. Neutralisation citerne à mazout. Nomination d'un bureau d'études.

Un examen des systèmes de remplacement de la chaufferie sera fait par le Bureau d'études A. D. Unanimité.

Abandon du G.C. qui sert de système de usinage de la dalle de béton. Suite au contrôle du tank à mazout.

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

Ce point est en phase d'être réglé.

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

- a- Nomination d'un bureau d'études

Ce point est réglé à l'unanimité.

- b- Suite aux réglementations obligations pour les propriétaires de s'y conformer.

Ce point est réglé à l'unanimité.

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.

Lu en AG et approuvé.

14. Budgets prévisionnels :

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

b- Frais exceptionnels : point 11 a) ordre de grandeur approximatif 110.000,00 € htva (hors frais de neutralisation citerne à mazout). Bureau d'études pour cahier des charges, appel d'offres, analyse des offres et compte rendu = 3.800,00 € htva, suivi de chantier = 100,00 € htva/ heure (estimation entre 20 h et 25 h), réception PEB = 650,00 € htva (si missions 1 et 2 réalisées par le bureau d'études) : point 11 b) devis en attente. Point 12 b) Bureau d'études 3600,00 htva. Hors tous les autres points

110 ± 5000 €

15. Fixation des appels de fonds :

- a- Appel de fonds de réserve de 10000 € à l'unanimité par trimestre.

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 01/05/2024. Des négociations sont en cours pour le nouvel exercice.

Lu et approuvé.

17. Points demandés par des copropriétaires :

A la demande de Monsieur Wouters (Madame Kroeffges app 23- E2) :

- Amélioration du PEB de l'immeuble et des appartements.

Ce point est abandonné pour l'instant.

A la demande de Madame Van Melckebeke (app 11- C1) :

- Isolation des façades latérales de l'immeuble.

Plume de cuisine que supra

A la demande de l'indivision Leonet-Everaerd (app 57-G5) :

- Appartement 56 (odeur, nuisance sonore, insalubrité de l'appartement)

Le syndic prendra contact avec le propriétaire

A la demande de Madame Quintard (app 29-A21) :

- L'installation d'une ventilation double flux dans la chambre. L'appartement rencontre un gros problème de condensation à cause d'un pont thermique important dû au manque d'isolation des façades. Pour y remédier, nous souhaitons installer un système de ventilation double flux ISOVENT Mini DF 50. (fiche technique jointe à la convocation). Cette installation ayant un impact sur les parties communes, nous demandons l'accord de l'AG pour sa mise en place. Ce qui implique, le carottage dans la façade latérale pour la prise d'air et la pose d'une grille d'aération en façade.

Ce point est référé à l'unanimité en cas de percement de la façade

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.....

[Signature]
Le syndic
S.A. BELIMMO
C/o Ch. GALLEE
Avenue Montjoie 49 à 1180 Bruxelles
Tél: 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52
Email: belimmosa@belimmosa.be

