



SRL ABRI EUROPE
PLACE GUY D'AREZZO, 17 BTE 4
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/223 73 33
syndic@abrieurope.be
Num. IPI : 104494

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 04/02/2025 À 16:00

0015 - ACP DUDEN (0832 442 320)
AVENUE VICTOR ROUSSEAU , 58
1190 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Forest Domaine (-1 : salle des Voyages)
Avenue du Domaine, 150
1190 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL ABRI EUROPE, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

10 copropriétaires sur 13 totalisant 795,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION D'UN(E) PRÉSIDENT(E) ET D'UN(E) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

se propose en tant que Président de séance. L'assemblée marque accord

Le syndic s'occupera du secrétariat

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Syndic :

L'ACP doit se prononcer sur les finances relatives au dossier de l'ascenseur, qui ont un impact sur l'ensemble du budget de la copropriété, tout en reconnaissant que ce n'est à ce stade pas un souci financier mais bien un soucis technique qui bloque les décisions.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024

La copropriété a dépensé en 2024 la somme de 14.139 € mais comme Vivaqua a édité deux notes de crédit pour un montant total de 4.400 € , la dépense effective est donc de 9.739 €.

Madame conseille d'approuver les comptes 2024.

4. APPROBATION DES COMPTES 2024

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2024

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR LA GESTION ET POUR LES COMPTES

Décharge est donnée au syndic pour la gestion et les comptes de 2024

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Décharge est donnée à Madame Kimus que l'Assemblée remercie vivement pour son travail.

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Décharge est donné au Conseil de Copropriété

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RECONDUCTION DU SYNDIC ABRI-EUROPE + ANNEXE 2 DU CONTRAT (TARIF 2025)

Le syndic est reconduit à la majorité

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RECONDUCTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Madame [REDACTED] est reconduite à la majorité

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - MONSIEUR COGITORE

M. [REDACTED] se représente

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - MADAME BENSTITOU

Madame [REDACTED] ne souhaite pas se représenter

12. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - MADAME ANRIJS

Madame [REDACTED] souhaite se représenter

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - AUTRE?

Personne d'autre ne se présente

14. BUDGET PROVISIONNEL (CHARGES ANNUELLES)

En 2024, des appels de 18.000 € pour un total dépensé de 14.139 €

Le syndic propose d'appeler 4.000 € par mois au lieu de 4.500 €, donc un total de 16.000 €

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ASCENSEUR - AVANCÉE DU DOSSIER

Le syndic vient de recevoir des mails de Mr [REDACTED] pour les montants de remise en état

Il y a 2 solutions :

- remettre aux normes (restauration)
- Mettre un nouvel ascenseur. Ce qui entraîne une étude de stabilité pour la cage en verre

Le devis indicatif reçu ce jour de la société conseillée par Homegrade, Liften Spaas, pour l'option de restauration, est lu en assemblée et sera joint au PV.

Dès réception de :

- l'analyse de faisabilité pour l'installation d'un nouvel ascenseur (éventuellement dalle de béton si nécessaire)
- les devis pour un nouvel ascenseur
- les devis détaillés pour la rénovation,

une assemblée extraordinaire sera provoquée

L'ingénieur en stabilité coûterait +/- 750 € HTVA pour l'étude de faisabilité. L'assemblée marque accord pour cette étude.

Majorité des 2/3	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX À PRÉVOIR

Pour le moment, le fonds de réserve est prévu pour l'ascenseur.

Ces points sont repris à titre d'information pour mettre de côté dans l'avenir. Il n'y a rien d'urgent

17. R.O.I. DÉFINITIF

L'assemblée remercie le Conseil pour son travail.

Le R.O.I. est accepté à l'unanimité

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. RÉGULARISATION PU CHÂSSIS

Mme [REDACTED] explique qu'elle a fait la demande à l'urbanisme pour savoir si son appartement était aux normes. Il n'y a pas d'infraction ni d'amende. Le problème qui a été pointé pour la copropriété sont les châssis qui sont en PVC. L'architecte qui a été contacté a demandé 6.000 € à la copropriété pour régulariser la situation administrativement.

L'assemblée propose de reporter ce point.

19. FONDS DE RÉSERVE

En 2024 4 x 5.000 ont été appelés pour un total annuel de 20.000 €

Le syndic propose de continuer à ce rythme et, si c'est nécessaire, de faire un appel de fonds extraordinaire pour l'ascenseur après la décision du devis qui sera accepté lors de l'AGE qui sera provoquée ultérieurement.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. FOURNISSEURS

L'assemblée n'a rien à dire pour les fournisseurs

21. DIVERS

Le chien du rez de chaussée qui est dans le jardin, aboie régulièrement et empêche la quiétude des occupants.

Il est demandé aux propriétaires de faire un rappel aux locataires.

22. FIXATION DE LA PROCHAINE AGO

Mercredi 04/02/2026 à 16h00

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. RELECTURE DU PV ET SIGNATURES

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:00.

