



ABRI EUROPE
AVENUE VICTOR ROUSSEAU, 272
1190 BRUXELLES
TÉL. 02/375 66 62
syndic@abrieurope.be
Num. IPI : 104494

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 08/02/2024 À 16:00

**0015 - ACP DUDEN (0832442320)
AVENUE VICTOR ROUSSEAU , 58
1190 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Forest Domaine
Avenue du Domaine, 150
1190 Bruxelles

Procès verbal

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

10 copropriétaires sur 13 totalisant 875,00 / 1 000,00 quotités (0,00 après réduction) 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 :

Ne sont ni présents ou représentés :

LISTE DES RÉOLUTIONS

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

Monsieur [redacted] se propose en tant que Président de séance

Le syndic s'occupera du secrétariat

Madame [redacted] quitte la réunion à 17H10 parce que les points ne sont pas suivis selon l'ordre du jour. Le syndic a d'abord donné la parole à Mesdames [redacted] et Monsieur [redacted] concernant l'ascenseur au point 14.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

M [redacted] souhaite qu'il y ait une réunion par trimestre afin de faire le point sur les différents dossiers pour que l'on soit plus efficace lors des AG.

Durant l'année écoulée, le syndic est conscient qu'il faut penser aux travaux de l'ascenseur et les différents travaux urgents concernant l'immeuble comme: la façade arrière, les cheminées et les corniches.

La parlophonie et les postes privatifs ont été remplacés, les copropriétaires sont très satisfaits de la réalisation.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023

La copropriété a dépensé en 2023 18.500 €. Les travaux "communs" pour les parlophones ont été déduits du fonds de réserve.

Une des factures de Vivaqua en 2023 est de 2.219 € qui correspond à une consommation de 444 m3 ce qui est impensable pour nettoyer une fois par semaine les communs. Le syndic investiguera auprès de Vivaqua et demandera une détection de fuite à un plombier.

Madame [redacted] conseille d'approuver les comptes 2023.

4. APPROBATION DES COMPTES 2023

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023.

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui	[redacted]		
Non			
Abstention	[redacted]		

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 2023.

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Mme		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Décharge est donnée à Madame

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Mme		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Décharge est donné au Conseil de Copropriété

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Mme		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RECONDUCTION DU SYNDIC ABRI-EUROPE + ANNEXE 2 DU CONTRAT (TARIF 2024)

Le syndic est reconduit à la majorité

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Mm		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RECONDUCTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Madame est reconduite à la majorité

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Mme		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ -

M. est reconduit à la majorité

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention	Mme		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - [redacted]

Madame [redacted] est reconduite à la majorité

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - [redacted]

Madame [redacted] est reconduite à la majorité

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - AUTRE?

Personne d'autre ne se présente

14. ASCENSEUR - AVANCÉE DU DOSSIER

Monsieur [redacted] de la société Techni Consult est présent ainsi que Madame [redacted] de chez Home Grade et Madame [redacted] de chez Urban.

[redacted] Dans un premier temps il faut faire une modernisation, les copropriétaires souhaitent garder l'ascenseur pour son patrimoine et ont demandé à Homegrade d'intervenir.

Lors de la précédente intervention de [redacted] et de Home Grade en novembre 2022, le cadre réglementaire n'était pas clair.

Il y a une obligation de décisions pour fin 2025 et de finir les travaux pour fin 2027.

Comme c'est une discussion très technique, [redacted] transmettra sa retranscription de la réunion qui sera joint au PV.

L'assemblée espère que les avancées réglementaires annoncées par Urban vont rapidement pouvoir ouvrir la voie au travail de recommandations techniques de [redacted] t qu'une AGE puisse s'organiser fin 2024 afin d'entamer les travaux nécessaires.

15. TRAVAUX À PRÉVOIR

Il est difficile de trouver des entrepreneurs qui se déplacent pour un minimum

Le syndic propose une société qui est intervenue sur d'autres chantiers et qui ont fait du très bon travail : SOS Roof.

Ils seront envoyés chez Madame [redacted] chez qui il y a des gros problèmes d'infiltrations / humidité.

Les copropriétaires souhaitent freiner la dégradation de l'immeuble.

L'assemblée demande au syndic de mandater Mr [redacted] pour qu'il puisse analyser et demander des offres à des entrepreneurs sur base du dossier du bureau de l'architecte Henry. Dès que Monsi[redacted] aura progresser dans le dossier, une AGE sera provoquée afin de voter sur les travaux à effectuer.

Majorité des 2/3	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui	[redacted]		
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. R.O.I.

Le conseil enverra leurs propositions à tous les propriétaires en demandant à chacun son avis dans un délai défini. Une fois le document finalisé, il sera envoyé au syndic qui le communiquera à Ejuris.

Ce point sera reporté à une prochaine AG

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui	[redacted]		
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. OBLIGATION D'UNE PRÉVENTION INCENDIE (EXTINCTEURS)

Mme [REDACTED] précise que ce point a été discuté par le passé (AGO 2020), à la suite de quoi, les pompiers ont visités l'immeuble. Il a été dit que l'installation d'extincteurs dans la cage d'escaliers présentait un risque pour l'évacuation des habitants, en conséquence de quoi, il était recommandé de placer des détecteurs de fumée dans tous les appartements ainsi que des extincteurs. Une communication du syndic de l'époque avait été envoyée à tous les copropriétaires à cette fin. M. [REDACTED] informe, par ailleurs, que l'installation de détecteurs de fumée est obligatoire pour tous les logements occupés par des locataires, et sera obligatoire pour tous les logements en 2025.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	815,00	100,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

18. FOURNISSEURS

La porte d'entrée ne ferme pas bien, tout dépend des températures extérieures.

Le syndic enverra un fournisseur pour régler et faire l'entretien de la porte.

19. DIVERS

Néant

20. ARCHIVES

Pas d'actualité

21. EXTRANET

Accès aux documents de l'immeubles ainsi qu'à ses propres documents (décomptes, historique, ...) pour la somme annuelle de 25€ par lot par an.

La vérificatrice aux comptes aura également un accès privilégié sur les documents comptables tels que les factures, bilans, extraits de comptes, etc...

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. FIXATION DE LA PROCHAINE AGO

Mercredi 05/02/2025 à 16h00

Majorité absolue	Oui	815,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	815,00	-
	Abstentions	60,00	-
Oui			
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 19:20.

Le Président

Le Secrétaire