

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise
Chaussée de Forest 256

Dossier n° ACP 085

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 31 janvier 2024

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

En date du 12 janvier 2024, les copropriétaires de la résidence située à 1060 Bruxelles, chaussée de Forests 256, ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété

L'ordre du jour

Renvoi aux points ci-dessous, ainsi que l'envoi de la convocation parvenue aux propriétaires endéans les 15 jours légaux avant la tenue de cette assemblée.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance.

Les propriétaires présents ou représentés sont 8 sur 15., formant ensemble 592 millièmes ./ 1000 .Millièmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 12 h 30.

Est nommé Président de séance : Madame brun

Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par Mme Dubois

Sont nommés scrutateurs : //

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2023 et du bilan arrêté au 31/12/23 (quorum requis : majorité absolue)

☐Aucune remarque particulière n'est soulevée en cours de réunion.

Il est proposé par les membres du conseil de copropriété de donner décharge au(x) commissaires / vérificateurs aux comptes, pour l'exercice 2023 et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 31/12/23, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ... sur base du rapport du vérificateur aux comptes qui sera joint au PVAG

La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité (voir liste des votes en annexe de la présente)

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 1

2.2 Evolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires (projet en annexe de la présente) – situation des débiteurs & exigibilité des charges - Réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue)

Budget prévisionnel

Tout comme l'année passée, le syndic a transmis aux copropriétaires un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble sur le dernier exercice. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance.

Le syndic a transmis avec la convocation un budget prévisionnel pour l'exercice prochain des charges courantes et précise qu'en ce qui concerne les charges extraordinaires, ceci dépendra des décisions qui seront prises en cours de réunion, ainsi que des imprévus qui surviendraient en cours d'année.



Il est signalé qu'il s'agit d'une estimation basée sur 3 % d'augmentation et qui porte la somme des charges récurrentes à 20.429 Euro mais ce hors charges électricité qui reste sujette aux variations de l'inflation des couts et pour lesquels nous sommes passé en contrat cadre sur base d'un taux variable mais toujours avec une réductions négociée sur le couts de la consommation

Celui-ci est approuvé (voir liste des votes en annexe).

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 2

Fonds de roulement

Conformément aux informations transmises lors de la dernière AGO suite à la mise en place de la nouvelle loi, il est rappelé que ce point sera donc revu, vérifié et revoté annuellement.

☐ *Après discussion et vote (voir liste des votes en annexe), le fonds de roulement est jugé suffisant, ce dernier correspond toujours à la moyenne des charges courantes. Il est décidé de ne pas l'augmenter ni de le réduire*

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 3

Situation des débiteurs / exigibilité des charges

☐ *Le syndic signale qu'au jour de la réunion, la situation financière de l'immeuble est saine*

Seule 1 propriétaire présente un retard et ou défaut de payement mais dont la situation de compte est surveillée - Memic Rendom

Le syndic informe toutefois, qu'en cas de nécessité, il procédera au suivi en vue de la récupération des charges et à défaut au recouvrement des charges par toute voie de droit, suivant la politique adoptée par la copropriété lors des précédentes assemblées

☐ *Et pour les dossiers de recouvrement qui serait instruite en cours d'année, et ou pour ceux déjà en cours, il veillera au bon suivi des démarches et étapes en accord avec le conseil (avocat) ,et en informera le conseil de copropriété et l'assemblée en cas de nécessité (citation - jugement rendu – rebondissement – etc ..)*

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 4

3. Rapport du syndic et conseil de copropriété (pour ce dernier à avaliser en AG) sur les :

- 3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 Travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 Sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 Les contrats de fournitures régulières
- 3.7 Autres, ...
- 3.8 Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)



Rapport du syndic

Seule les points suivants sont encore abordés ou font l'objet de précisions complémentaires ou décisions à savoir :

3.4 sinistres

Explication des différents dossier sinistres :

- survenus
- traités clôturés
- et/ou encore en cours d'instruction / investigation à ce jour

En ce notamment :

- humidité au 4G en provenance du 5G – investigation en cours via All Detect

Humidité au 5D – en lien toiture / corniche - travaux de mise en ordre localisée conservatoire e en attente d'exécution par Acro citry selon budget de 600 à 800 eur maximum

☒ Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, aucune remarque particulière n'est à signaler

Rapport du conseil de copropriété


☐ Le conseil de copropriété a souhaité se joindre au rapport du syndic, celui-ci confirme qu'il en avalise les termes et informations reprises.

4. Décharge et reconduction à donner (quorum requis : majorité absolue)

- 4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) – voir résultat des votes
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui était composé des membres suivants :
Mr Berouhou(assesseur)
Mr Blanco (Iglesias).....(assesseur)a vendu entre temps
Mme Coenen C/O C& M.....(assesseur)
Mr Mehallaoui(assesseur)
décision N° 5
- 4.2 Au syndic : voir résultat des votes
L'Assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière à l'Immobilière JPL.
décision N° 6
- 4.3 Au(x) commissaire(s) au comptes
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière au(x) vérificateur(s) (commissaires)
aux comptes qui était composé de(s) membre(s) suivant(s) :
Mme Coenen C/O C & M.....(vérificateur)
décision N° 7

5. Elections :

- 5.1 Création et élection du conseil de copropriété (quorum requis : majorité des 75%) – voir liste des votes en annexe
L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants au conseil de copropriété, et ce, pour une durée de un an.
Mr Berouhou(assesseur)
Mme Coenen C/O C& M.....(assesseur)
Mr Mehallaoui(assesseur)
décision N° 8



Le syndic rappelle que et conformément aux exigences de la nouvelle loi, le conseil de copropriété doit impérativement transmettre aux propriétaires un rapport d'activité, qui doit être transmis aux propriétaires par le biais du syndic.

Toutefois et si le conseil de copropriété ne souhaite pas remettre de rapport, il sera considéré qu'il se joint au rapport du syndic et en avalisera les termes et informations en assemblée générale. Il est toutefois précisé que le rapport du syndic ne peut être envoyé avant la convocation étant donné que celui-ci est mis à jour jusqu'à cette date

5.2 Du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue) – voir liste des votes en annexe

☐ *L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants en tant que vérificateur aux comptes, et ce, pour une durée de un an.*

Mme Coenen C/O C & M.....(vérificateur)

décision N° 9

Le syndic rappelle l'importance de la mission confiée au vérificateur. Il est donc encore insisté sur le fait que le vérificateur aux comptes doit impérativement transmettre son rapport au moins 3 semaines avant l'envoi des convocations, afin de pouvoir s'assurer de disposer du rapport au moment de l'envoi de la convocation, à défaut, un rapport de carence sera envoyé.

Pour ce faire, il est donc important que ce dernier s'organise (planification pour prise de contact avec Mme Gori dans les délais requis) , et ce même si le syndic vient en rappel..

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée à l'unanimité reconduit l'IMMOBILIÈRE JPL dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle durée de une année.

décision N° 10

6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (dorénavant pour tous travaux : majorité requise 2/3 des voix – article 577-7 § 1er - à l'exception des travaux imposés par la loi : majorité 50 % +1)

A – Travaux Extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) : présentation et avis rendu par le syndic : explication – décision – budgétisation

Audit

Il faut entendre par ce point le nécessité de re lister les travaux extraordinaires qui pourraient survenir dans un futur proche afin que personne ne soit pris au dépourvu et d'une certaine façon de s'assurer d'une vérification technique annuelle de l'immeuble

Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncé et les budgets estimés dans le mesure du possible de même que le degré d'urgence

&

Dossier citerne

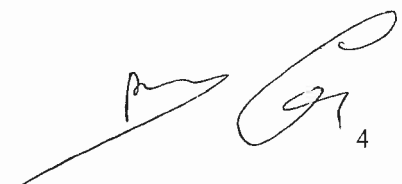
« ...Constat

Il faut isoler un maximum la citerne en placent de vanne afin de retester..

La citerne n'a pas fait l'objet d'une déclaration auprès des autorités compétentes ou l'attestation n'a pu être remise au technicien. Une copie est à nous faire parvenir.

Conclusions :

Les défauts rencontrés n'ont pas permis de tirer de conclusion quant à l'étanchéité du réservoir. Des travaux doivent être effectués pour permettre le contrôle du réservoir.



4

L'installation doit être mise en conformité et un nouveau contrôle doit être réalisé dans les 6 mois, et avant le 29/07/2024.

Une plaquette orange a été apposée sur la tuyauterie de remplissage. ... »

En résumé

- pour pouvoir faire le test problème d'air (de ce que j'ai compris) - il est demandé d'isoler la citerne de la chaudière pour pouvoir refaire le test
- demande faite à Peytier qui intervient le 5/02 à 14 H 30 pour estimer le devis
- Certitank préconise de placer des vannes et de passer par la chauffagiste ce que nous avons fait
- On a un carton orange (6 mois) et donc nous devrons refaire le test après la pose des vannes d'isolement
- Et il sera aussi profité de leur passage pour placer le sifflet anti débordement pour la citerne - (indique dans le tableau des remarques de Certitank)

Après débat les décisions suivantes sont prises à ce jour en 2023

- ✓ **Audit technique**
- ✓ L'AG en connaissance de cause décide de renouveler ses dispositions à savoir laisser comme tel et de rester attentive pour les travaux techniques et de ne pas réaliser « d'audit techniques » cette année
- ✓ **Peb commun**
- ✓ Nous attendons les dispositions de l'AR qui doit sortir à ce propos (toujours en attente) avant de demander honoraires pour ce travail / rapport qui sera à faire
- ✓ **Citerne**
- ✓ Les démarches sont en cours pour réaliser la mise en ordre en vue de pouvoir obtenir l'attestation de contrôle annuel – obligatoire pour toute citerne en vue de pouvoir obtenir un carton vert de nouveau
- ✓ **Etat générale du bâtiment et toiture**
- ✓ Il est convenu qu'il sera fait appel à Mr Moreau afin réaliser un tour du bâtiment pour visite technique générale (toiture sup – toiture terrasse – pignon – etc)
- ✓ et en fonction de la situation et si l'avis de Mr Moreau rejoint celui de l'AG sur les priorités, il est émis et demandé de monter un dossier pour la rénovation de la toiture supérieure avec isolation et ce pour 1 % du montant estimatifs des travaux en terme d'honoraires
- ✓ Ce dossier sera présenté à l'ODJ de la prochaine AGO

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à la majorité à savoir tous pour sauf une abstention – décision N° 11

7. Alimentation du(es) fonds de réserve (sauf dérogation votée à une majorité des 4/5 des voix, dorénavant obligation d'une contribution annuelle de minimum 5 % du budget des charges communes ordinaires de l'année précédente – article 577-5 § 3) – Proposition du syndic de porter et poursuivre l'appel trimestriel à 500 € pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan au 31/12/23 en Euro			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	7500		
le fonds de réserve générale (929)	26.910	Poursuite appels à mais augmentations à 1000	Par trimestre à partir du 1 T 24
le fonds de réserve			
le fonds de réserve			
Le fonds de réserve			

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 12




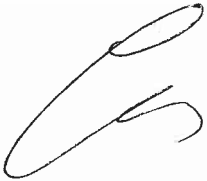
8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mercredi 29 janvier 2025 à 12 H

La proposition reprise en rubrique est acceptée.

L'ensemble des propriétaires présents ou représentés, marque leur accord sur les termes et décisions prises dans ce présent PVAG ainsi que les listes des votes reprises en annexe et faisant partie intégrante de ce PV.

Pour accord,
Nom et Signature :


Maelane BRUN


COENEN Christine

SRL IMMO JPL
 CHAUSSEE D'ALSEMBERG , 530
 B-1180 BRUXELLES
 TEL. 02/343.18.40
 compta@immo-jpl.be
 Num. IPI : 501312

BILAN COMPTABLE AU 31/12/2023 (T4)

FAIT LE : 30/01/2024
IMMEUBLE : 0085 - 085-ACP CH. FOREST 256 (0848 699 124)
 CHAUSSEE DE FOREST 256
 1060 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	1 847,37	1000000 - Fonds de roulement	7 500,00
4168000 - Factures à recevoir	55,40	1600000 - Fonds de réserve (929)	26 910,36
4168001 - Produits à recevoir	164,30	410 - Copropriétaires	3 224,98
440 - Fournisseurs	44,08	440 - Fournisseurs	455,74
494 - Compte de régularisation	4 415,98	4996014 - Sinistre 14 - 1er / Rez - joint baignoire	1 195,15
4991010 - Sinistre 10 - fuite 1g - 12/2020	174,90		
4996013 - Sinistre 13 - 5/4D - 07/2023	441,65		
4999000 - Compte d'attente	250,94		
53000002 - Compte épargne - BE15 3635 2805 7330 - BE1...	23 675,37		
55000001 - Compte vue - BE82 3631 1039 8568 - BE82363...	8 216,24		
Total actif	39 286,23	Total passif	39 286,23

Rapport du commissaire aux comptes

Bruxelles, le 31 janvier 2024

A l'attention des copropriétaires de l'immeuble
Chaussée de Forest 256 à 1060 Bruxelles
BCE : BE 0848.699.124

À la suite de la décision de l'Assemblée Générale, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'immeuble Chaussée de Forest 256 à 1060 Bruxelles (réf : 085) pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Après examen des journaux, extraits de comptes et autres pièces justificatives produites, il m'a été permis de constater la conformité et l'exactitude des recettes et des dépenses effectuées au cours de cette période.

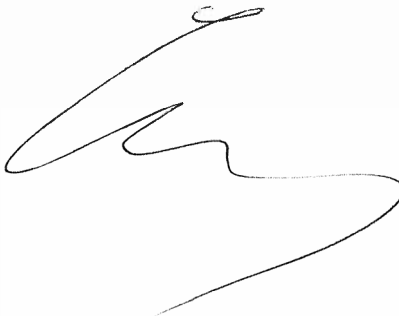
Cependant, je souhaite faire part des remarques suivantes :

.....
.....
.....
.....
.....

En conséquence, j'estime que rien ne s'oppose à l'approbation des comptes et à ce que décharge soit donnée au syndic pour la gestion de l'exercice écoulé.

Lu et approuvé,
(Nom et signature)
Vérificateur aux comptes

COENEN Kristine




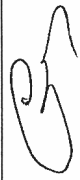




[illegible]

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 31/01/2024 À 12:00

FAIT LE : 05/01/2024
IMMEUBLE : 0085 - 085-ACP CH. FOREST 256 (0848 699 124)
CHAUSSEE DE FOREST 256
1060 BRUXELLES

A-Gen. B-Con

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
				Clé	Total	Présent		Procuration
AZNARAN VALLE Riestra		A2D		81	81			
BEROUHOU		A4G, B-BOX 2		90	81			
BRUN Anne-Marie		A5D, B-BOX 1		90	81			
C & M sprl		A0G, C-COL1, C-COL2		79	71			
CHARLIER Frédéric		A1G		81	81			
GRANIZO ALBAN Mariela Hipatia		A0D		46	46			
MEHALLAOUI - EL HADDADI		A3D		81	81			
MEMIC - RENDON		A5G		83	83			
NGAWANG - NYIMA Nyendak		A3G		81	81			
RAJSZAJT Alexandre		B-COL3		9	0			
RAJSZAJT (NAFTALI) Alexandre		B-COL 1		9	0			

SRL IMMO JPL
CHAUSSEE D'ALSEMBERG , 530
B-1180 BRUXELLES
Tél. 02/343.18.40
compta@immo-jpl.be
Num. IPI : 501312

FEUILLE DE PRESENCE A L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 31/01/2024 A 12:00

FAIT LE : 05/01/2024
IMMEUBLE : 0085 - 085-ACP CH. FOREST 256 (0848 699 124)
CHAUSSEE DE FOREST 256
1060 BRUXELLES

A. Ben. B. Con

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
				Cle	Total	Présent	Procuration
AZNARAN VALLE RIESTRA	A2D			81	81		
BEROUHOU	A4G, B-BOX 2			90	81		
BRUN Anne-Marie	A5D, B-BOX 1			90	81		
C & M sprl	A0G, C-COL1, C-COL2			79	71		
CHARLIER Frédéric	A1G			81	81		
GRANIZO ALBAN Mariela Hipatia	A0D			46	46		
MEHALLAOUI - EL HADDADI	A3D			81	81		
MEMIC - RENDON	A5G			83	83		
NGAWANG - NYIMA Nyendak	A3G			81	81		
RAJSZAJT Alexandre	B-COL3			9	0		
RAJSZAJT (NAFTALI) Alexandre	B-COL 1			9	0		