

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise
Chaussée de Forest 256

Dossier n° ACP 085

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 1 février 2023

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

En date du 16 janvier 2023, les copropriétaires de la résidence située à 1060 Bruxelles, chaussée de Forest 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 673 millièmes / 1000 Millièmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 12.h 45

Est nommé Président de séance : Monsieur Blanco.

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 2022 et du bilan arrêté au 31/12/22 (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 2021/2022 et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 31/12/22 ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ... sur base du rapport du vérificateur fait en séance et dont la copie sera jointe avec l'envoi du 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 20.444,26 mais ce hors poste électricité qui s'est vu augmenté depuis le 1/12/22 (selon taux variable et subissant l'inflation malgré une négociation obtenue et réduction de +/- 15 % pour l'électricité..) mais ce poste risque de se voir au minium triplé pour le prochain exercices (*)*

(*) Selon estimation / spéculation annuelle sur base budget

Electricité +/- 450 +/- X3 => +/- 1350

Total budgeté

450

1350 \Rightarrow difference 900

donc 225 euro par trimestre de différence à suppléer

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 se ra 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

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*

Aucun propriétaire ne présente de défaut de paiement.

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, 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 :

3.1 – dossier chauffe eau –

Voir rapport Mr Moreau joint en annexe – pour prie de position/ décision
renvoi point 6B

3.6 – dossier permis

Régularisation du permis d'environnement valable jusqu'en 2028 **renvoi point 6C**

3.6 nettoyage et entretien des communs

Il est fait par du problème qui persiste avec le manque d'assiduité pour l'entretien des commun ainsi que le respect des prestations

Il est décidé et convenu de

- D'obtenir une proposition écrite de Mr Mehallaoui qui se propose de reprendre cette taches en tant que propriétaire occupant
- D'obtenir un prix comparatifs aupres de le société qui intervient pour C&M

Mandat est laissé au CDC pour choix et décision de la solution qui sera à retenir

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 5

☒ Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, aucune autre 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)
Mr Paramo.....(assesseur) – sous réserve de confirmation
Mme Coenen C/O C & M.....(assesseur)
décision N° 6

- 4.2 Au syndic : voir résultat des votes
L'Assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière à l'Immobilière JPL.
décision N° 7

- 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° 8

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)
Mr Blanco (Iglesias).....(assesseur)
Mme Coenen C/O C & M.....(assesseur)
Mr Mehallaoui(assesseur)
décision N° 9



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° 10*

*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 le comptable 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° 11

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°) :
rapport audit technique – rappel et présentation - avis rendu par le syndic et le CDC : explication – décision – budgétisation

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

A cette fin il pourrait être demandé de réaliser un tour de l'immeuble par
Soit le conseil technique Mr Moreau
Soit l'architecte Mr Lambert
Soit par une société d'audit spécialisée dans ce type de rapport

Ce rapport sera non contraignant et sera revue avec le CDC et reporté à l'ODJ de la prochain

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

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

- ✓ L'AG en connaissance de cause décide de renouvelera ses dispositions à savoir laisser comme tel et de rester attentive pour les travaux technique et de ne pas réaliser « d'audit techniques » cette année

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

B- chauffe-eau /tubage : rappel et représentation du rapport de Fierens - et avis conjoint de Mr Moreau (conseil technique) - rappel législation PEB - incidences commune - situation a ce jour exigences – explication en séance de l'avis de notre conseil technique : explication – décision

La parole est laissé à Mr Moreau présent en séance

Il en ressort les éléments suivants :

Chauffe-eau gaz sont des atmosphérique pour les actuels

Avec conduit identique par colonne mais des chauffe-eau ancien et nouvelle génération ne peuvent être laissé sur la même conduite

Il existe 4 solutions

1 / Remplacer le chauffe-eau gaz par un électrique ... mais si nombre important d'occupant pas idéal donc idée de trouver des solutions (mais implique une installation électrique conforme)

Ou

2 /Remplacement chauffe eau par un nouveau chauffe eau gaz mais implique tubage collectif pour la colonne concernée et la pose d'une nouvelle chaudière gaz pour tous les appartements de la colonne a l'exception de ceux qui sont déjà en électrique .. mais qui pourront s'y raccorder ultérieurement

Ou

3 /Remplacement par des chaudière privée (qui font chauffage et eau chaude) de façon individuelle

Ou

4 / Mettre le chaudière collective en chauffage et eau chaude

Toute nouvelle installation mazout ne sera plus autorisée en 2025

Mais l'actuelle pourra rester en place tant qu'elle répond tjs aux normes

Mais le mieux serait d'adjoindre la production d'eau chaude à la chaudière collective

Extrait du rapport de Mr Moreau

plusieurs possibilités de solution se présentent aux propriétaires

- La première solution

Le remplacement de chauffe-eau au gaz par un chauffe-eau électrique

-- >> Attention à la capacité en litres d'eau de ce chauffe-eau électrique

-- >> Cela principalement suivant le nombre d'occupants de l'appartement

-- >> Il y a donc lieu de voir le positionnement de celui-ci au sein de chaque appartement

Etant donné que si celui-ci est placé en lieu et place du chauffe-eau gaz actuel, la capacité de ce chauffe-eau électrique sera d'une capacité de 50 litres - et donc ne peut fonctionner pour un ménage d'une personne.

-- >> il est donc conseillé de placer un chauffe-eau électrique d'une capacité de minimum 150 litres

*La Deuxième solution est le placement d'une chaudière type fermée répondant aux nouvelles normes
--- >> Tout en sachant que cette chaudière est prévue d'origine pour la fabrication du chauffage et de l'eau
chaude.*

conclusion

*Personnellement, je continuerais d'étudier la version chaudière type fermée et de voir la possibilité
d'individualiser le chauffage actuellement collectif*

**Après débat un tres longs débats et échanges de points de vue, les décisions
suivantes sont prises**

- ✓ il en ressort sur base des 4 solution émise que
la 1 et la 2 retiennent un intérêt
le 3 est écartée
le 4 n'est pas retenue pour le moment mais sera peut être remise en débat en
fonction de l'évolution de la chaufferie
- ✓ En cas de problème privatifs à son chauffe-eau le propriétaire sera tenu
d'informer le syndic des action qu'ils souhaitent réaliser afin d'obtenir
l'accord du syndic pour réaliser entre autre les travaux connexes (tubages
collectif etc ..)

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 13

B- dossier permis renouvellement : état situation à ce jour – travaux éventuel à réaliser
sur citerne - mais en ordre jusqu'en 2028 sous réserve des prochains contrôle annuel
: explication – décision - clôture jusqu'à nouvel ordre
Suite à l'introduction de la demande de régularisation de permis le dossier à été
réceptionné et valide / accordé , seule les vérification annuelle pour le contrôle de la
citerne devront être réalisés (reste obligatoire dans le cadre du PEB chauffage) ,
mais il n'y a donc pas de cuvelage à programmer

Extrait réponse de Mr Lambert

*Suite à nos échanges, je me suis rendu sur place afin d'examiner les potentiels travaux qui seraient générés par la
citerne dans le cadre du permis d'environnement en cours.
La citerne est entrée, dispose d'un bouchon vert valable jusqu'en 2028. Il semblerait que les travaux à prévoir soit
inexistants actuellement*

A & PM Srl - ARCHITECTURE & PROJECT MANAGEMENT
Gilles Lambert – Architecte

la citerne doit toutefois conformément à la législation faire l'objet d'un contrôle
annuel et en, cas de constat de détérioration ou de fuite nous devons y remédier
à ce moment revoir la situation globale de la chaufferie

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ l'AG valide les informations reçues et actées ci-dessus
- ✓ il sera aussi consulté l'ensemble des propriétaires afin de savoir si il y a
d'autre demande émises en plus de celle de « C&M » pour la réalisation de
travaux privatif d'ensemble (remplacement vanne – radiateur – etc ...) et
pouvoir ensuite organiser une vidange globale et regroupement de travaux
privatif d'ensemble

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14



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 l'appel trimestriel à 1.000 € pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan en Euro au 31/12/22			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	7.500		
le fonds de réserve générale	24.910,31	Poursuite des appels mais réduction à 500	Par trimestre
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° 15

8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mercredi 31 janvier 2024 à 12 H 30

La proposition reprise en rubrique est acceptée mais avancée à 12 H

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 :

JOSE MANUEL BLANCO




Brun



Coenen



Rapport du commissaire aux comptes

Bruxelles, le 01 février 2023

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

Suite à la décision de l'Assemblée Générale, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'immeuble sis chaussée de Forest 256 à 1060 Bruxelles (réf : 085) pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Lu et approuvé


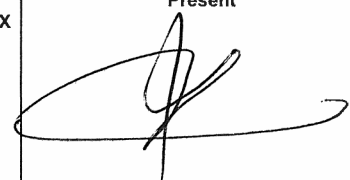

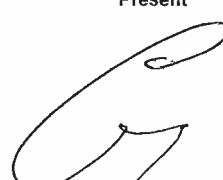

COENEN Christine

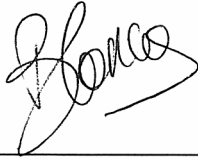


085-ACP Ch. Forest 256
 Chaussée de Forest 256
 1060 Bruxelles
 N° ent. : 0848 699 124
 Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022
 Période : du 01/01/2022 au 31/12/2022


Bilan au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
4000000 - Propriétaires	1 121.23	1000000 - Fonds de roulement	7 500.00
410000 - Copropriétaires Fd. Réserve	1 000.00	1620000 - Fonds de réserve (929)	24 910.31
4168000 - Factures à recevoir	55.40	4400000 - Fournisseurs	411.66
4168001 - Produits à recevoir	164.30		
4999000 - Compte d'attente	250.94		
5300000 - Compte épargne	23 638.05		
BBRUBEBB BE15 3635 2805 7330	23 638.05		
5500000 - Compte vue	6 592.05		
BBRUBEBB BE82 3631 1039 8568	6 592.05		
32 821.97		32 821.97	

PROPRIETAIRES	Quotités		
	A-Gén.	B-Com	
AZNARAN	81	81	
BEROUHOU	90	81	
BRUN	90	81	
C & M sprl	79	71	
CHARLIER	81	81	
GRANIZO ALBAN	46	46	
Iglesias RUIZ	81	81	
MEHALLAOUI	81	81	
MEMIC - RENDON	83	83	
NGAWANG NYIMA	81	81	
NAFTALI	9	0	
RAJSZAJT Alexandre	9	0	
RAJSZAJT Daniel	9	0	
RODRIGUEZ GUTIERREZ	90	81	
TEODORO PARAMO	90	81	
	1000	929	

Copropriétaire	Quotités	Signature	
AZNARAN VALLE Riestra	81.00 (APPARTEMENT A2D) Total : 81	Présent	Procuration 
BEROUHOU	81.00 (APPARTEMENT A4G) 9.00 (GARAGE B-BOX 2) Total : 90	Présent 	Procuration
BRUN Anne-Marie	81.00 (APPARTEMENT A5D) 9.00 (GARAGE B-BOX 1) Total : 90	Présent 	Procuration
C & M sprl	4.00 (GARAGE C-COL2) 71.00 (APPARTEMENT A0G) 4.00 (GARAGE C-COL1) Total : 79	Présent 	Procuration
CHARLIER Frédéric	81.00 (APPARTEMENT A1G) Total : 81	Présent	Procuration

GRANIZO ALBAN Mariela Hipatia	46.00 (APPARTEMENT A0D) Total : 46	Présent	Procuration
IGLESIAS RUIZ Maria-Begona	81.00 (APPARTEMENT A4D) Total : 81	Présent 	Procuration
MEHALLAOUI - EL HADDADI	81.00 (APPARTEMENT A3D) Total : 81	Présent 	Procuration
MEMIC - RENDON	83.00 (APPARTEMENT A5G) Total : 83	Présent	Procuration
NGAWANG - NYIMA Nyendak	81.00 (APPARTEMENT A3G) Total : 81	Présent 	Procuration
RAJSZAJT Alexandre	9.00 (GARAGE B-COL3) Total : 9	Présent	Procuration
RAJSZAJT (NAFTALI) Alexandre	9.00 (GARAGE B-COL 1) Total : 9	Présent	Procuration
RAJSZAJT Daniel C/O Maître Oliviers Giles Renson-lex	9.00 (GARAGE B-COL2) Total : 9	Présent	Procuration

RODRIGUEZ GUTIERREZ	81.00 (APPARTEMENT A2G) 9.00 (GARAGE B-BOX 3) Total : 90	Présent	Procuration
TEODORO PARAMO MACIAS	81.00 (APPARTEMENT A1D) 9.00 (GARAGE B-BOX 4) Total : 90	Présent	Procuration 
Totaux :	1000.000		15

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Feuille de présence

Assemblée générale du 01/02/2023

**085-ACP Ch. Forest 256 (N. Entr. : 0848 699 124) Chaussée de
Forest 256 1060 Bruxelles 01/01/2022 - 31/12/2022**

IMMO JPL

Chaussée d'Alsemberg 530 B-1180 Bruxelles Tél. : 02 343 18 40 / Fax : 02 343 00 93