

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 19/11/2021

L'an deux millevingt-et-un, le 19 novembre à 18h00 heures les copropriétaires de la Résidence «PARC, rue A. Cluysenaer 20, 1060 BRUXELLES» se sont réunis en assemblée générale à Forest Domaine, 150 av. du Domaine à 1190 BRUXELLES.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, d'un scrutateur;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	<i>Housieu Teoger</i>	<i>600</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Secrétaire	B. de THIER (syndic)	<i>600</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Scrutateur 1	<i>Housieu Mirabella</i>	<i>600</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance :

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les*19*..... propriétaires présents et valablement représentés sur **19** forment*600*...../1.000èmes de la copropriété.

L'assemblée, régulièrement constituée, est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

2. Comptes :

2.1. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2020

Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2021

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

.....

Oui	Non	Abstentions
<i>600</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

2.2. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain
(projet annexe III de la présente)

Réajustement du fonds de roulement : ce n'est pas nécessaire;

2.3. Situation des débiteurs;

Mme KAREMERA : le dossier est clôturé.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

Voir annexe II DEP;

3.2. Travaux décidés mais non réalisés;

Voir annexe IV

3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);

Voir annexe II DENP

3.4. Sinistres en cours ou clôturés;

Voir annexe IV

3.5. Dossiers litigieux et procédures en cours;

Voir annexe IV

3.6. Contrats de fournitures régulières;

Voir annexe IV

3.7. Demande(s) ou observation(s) relatives 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°)

Aucune remarque n'est parvenue au syndic

4. Décharges et quitus à donner;

4.1. **Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) : Mme GUIDI, Mr MIRABELLA**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
600	0	0

4.2. syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
600	0	0

4.3. **Au(x) commissaire «vérificateur(s)» au(x) comptes : Mr TROGER, Mme GUIDI**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
600	0	0

5. Elections statutaires:

5.1. **Conseil de copropriété;**

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Membre 1	Madame Guidi	600	0	0
Membre 2	Madame Robert	600	0	0
Membre 3	Monsieur Mirabella	600	0	0

5.2. **Vérificateur aux comptes;**

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
	Madame Guidi	600	0	0
	Monsieur Mirabella	600	0	0

5.3. Syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

5.3.1. Reconduction du mandat de la sprl JACQUEMIN

Oui Non Abstentions

600

0

0

La proposition est ~~approuvée~~/rejetée

6. Contrat :

6.1. Proposition de souscrire un contrat de dératisation chez DICLO LABO suite à la présence de souris dans l'immeuble (en janvier 2018, cela avait coûté 689.70 € TVAC)

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

Oui Non Abstentions

La proposition est ~~approuvée~~/rejetée

7. Modification de la loi sur la copropriété du 18/06/2018, entrée en vigueur le 01/01/2019 : information : (pour mémoire, Budget voté en 2012 : 2.500 €, l'Ag 2015 avait décidé de confier le travail à l'avocat JANS. Puis l'AG suivante a demandé d'attendre les nouvelles modifications de loi annoncées.)

7.1.1. Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.

Ce ROI contient au moins :

- o Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, §1^{er}, 1^o, d
- o le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel, ainsi que les obligations consécutives à la fin de la mission de son contrat
- o la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires

7.1.2. Modification des majorités de vote

7.1.3. Obligation du propriétaire d'avertir son locataire des décisions le concernant (modification ROI)

7.1.4. Obligation de présenter les travaux extraordinaires à prévoir.

8. Mise à jour des statuts : proposition de faire appel à syndic-support :

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

8.1. Pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité jusqu'à présent, nous réalisons la mise en conformité des statuts en 4 semaines et à un tarif très avantageux (à partir de 760 € TTC pour une petite ACP dactylographie incluse). La qualité et l'étendue du travail fournis sont les plus complets du marché, ce qui épargne beaucoup de temps et de soucis au syndic (recherches de documents et service après-vente gratuits, etc, ..).

tarifs pour la mise en conformité :

- a) Sous seing privé: **825 € TTC** jusqu'à 15 lots, plus 15 € TTC par lot supplémentaire, avec un maximum de 1995 € TTC (plus 185 € TTC de frais de dactylo). Donc, pour une copropriété de 25 lots : $825 + 10 \times 15 + 185 = 1160$ € TTC. Pour les petites copropriétés jusqu'à 5 lots, on accorde une réduction de 250 € TTC.

- b) Via notaire, c'est 1300 € TTC de plus pour les honoraires du notaire, auxquels il faut ajouter environ 500 € TTC de frais et droits perçus par l'Etat (droit d'enregistrement, d'écriture, frais de transcription, etc.). Le processus prend environ 2 à 3 mois. Comme vous le savez, l'intervention d'un notaire n'est obligatoire que si, en plus de la mise en conformité, on apporte des modifications à l'acte de base ou au RGC.

BUDGET DE 1.800 € POUR RÉALISER
LA MISE EN CONFORMITÉ

Oui	Non	Abstentions
600	0	0

La proposition est approuvée/~~rejetée~~

9. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision
(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

9.1. Ascenseur : Mise en conformité suite à l'analyse de risque du 22/10/2021 : offre de COSMO LIFT 7.784,96 € TVAC

9.1.1. Le fonds de réserve ascenseur actuel est de 0,00 €. Proposition d'alimenter ce fonds par des appels de €/trimestre.

Oui	Non	Abstentions
600	0	0

La proposition est approuvée/~~rejetée~~

9.2. Remplacement chaudière :

9.2.1. Le fonds de réserve chaudière actuel est de 16.832,22 €. Proposition de continuer à alimenter ce fonds par des appels de 750 €/trimestre

continuer l'appel de fonds actuel

Oui	Non	Abstentions
600	0	0

La proposition est approuvée/~~rejetée~~

9.3. Remplacement de la deuxième porte d'entrée : offre de Atelier Ferin 4.277,1 €

DEMANDER D'AUTRES OFFRES

Oui Non Abstentions

La proposition est approuvée/rejetée

9.4. Remplacement de la porte RF vers cave suivant le devis de Luc le Menuisier de 1.188,26 € TVAC

Oui Non Abstentions

La proposition est approuvée/rejetée

9.5. Réfection, enduisage hydrofuge, purge des éléments viciés du pignon côté droit (face à la rue) : devis de DR VERTICAL 3.816 € TVAC. Des éléments sont récemment tombés sur la toiture voisine

Oui Non Abstentions

60

0

0

La proposition est approuvée/rejetée

9.6. Infiltrations dans l'appartement de Monsieur Ternon (5^{ème} droit) : la façade arrière présente de nombreuses fissures qui sont la cause des infiltrations : devis de DR VERTICAL.

Oui Non Abstentions

600

0

0

La proposition est approuvée/rejetée

9.7. Etat du mur arrière

Oui Non Abstentions

La proposition est approuvée/rejetée

10. Alimentation du(es) fonds de réserve

Proposition du conseil de copropriété et du syndic de :

10.1. Faire un appel trimestriel fonds chaudière de750... € pendant 1 an

10.2. Faire un appel trimestriel de fonds de réserve de2000.....€ pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à34.092,92.....€

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui

Non

Abstentions

La proposition est approuvée/~~rejetée~~

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ..19h50

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)

Bruxelles, le 19/11/2019

Le président de séance

Le syndic

LE SYNDIC, SRL JACQUEMIN SYNDIC.- AGREE IPI N°101194 - SIEGE SOCIAL – 15 VOIE DU TRAM– 1300 WAVRE

ANNEXES : I, II, II, IV,V

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
Judith	Guldi		
Inogen Cl.			
Robert C.			
KALSECZ K			
DESSAUVAGES W.			
MIRABELLA .S			

Type	Libellé (du 01/07 au 30/06)	2018-19	2019-2020	2020-2021	%
DC	Assurances	3 044.82	3 166.42	3 282.43	3.66
DC	Syndic	5 088.38	5 196.90	5 278.48	1.57
DC	Nettoyage	4 622.20	4 715.28	4 749.16	0.72
DC	Produits	31.94	14.52	1.50	
DC	Sel neige	0.00	0.00	0.00	
DC	Frais CDG	290.00	290.00	306.55	5.71
DC	Entretien des égouts	265.00	148.40	296.80	100.00
DC	Entretien extincteurs	150.34	154.09	156.63	1.65
DC	Chauffage (gaz)	11 095.68	10 839.88	11 135.53	2.73
DC	chauffage entretien	477.00	477.00	477.00	0.00
DC	Eau	4 216.75	2 146.84	4 259.23	98.40
DC	Eau : location compteurs	589.00	606.48	618.44	1.97
DC	Electricité	851.78	718.45	750.50	4.46
DC	Ascenseur entretien	2 070.99	2 144.31	2 220.48	3.55
DC	ascenseur contrôle	233.78	249.08	250.31	0.49
DC	Frais administratifs	105.41	169.43	19.36	-88.57
DC	Ampoules	15.73	15.13	11.80	-22.01
DC	Appels Fonds de réserve	2 460.00	2 820.00	3 000.00	6.38
DC	Appel de fonds rés. Ascenseur	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
DC	Appel fds réserve chaufferie	2 250.00	3 000.00	3 000.00	0.00
Total DC		35 608.80	36 872.21	39 814.20	
DEP	Frais contentieux			2 944.41	
DEP	Appels Fonds de roulement				
2020					
DEP	Remplacement tapis entrée			96.80	
DEP	Remplacement châssis communs			5 036.17	
DEP	Réservation emplacement de parking			222.60	
2021					
DEP	Remplacement vinyl palier 2ème étage			1 387.90	
DEP	Utilisation fonds de réserve			-1 387.90	
Total DEP (2021)				2 944.41	
2020					
DENP	Ascenseur : remplacement pompe porte			207.40	
DENP	Ascenseur : remplacement collecteur huile			433.78	
DENP	Mise en conformité terre			482.45	
DENP	Rempl. serrure et ferme porte entrée			459.19	
DENP	Vérification ferme-porte			97.94	
DENP	Sécurisation porte			142.89	
DENP	Achat/vente clés			-45.01	
2021					
DENP	Ascenseur : remplacement de lampes			165.47	
DENP	Ascenseur : remplacement ressort de porte			222.89	
DENP	Ascenseur : remplacement ressort de porte 3°			249.22	
DENP	Dépannage chaufferie : remise sous eau			116.60	
DENP	Refaction charnières porte d'entrée			110.45	
DENP	Réglage ferme porte			120.63	
DENP	Remplacement tapis caoutchouc			302.10	
Total DENP (2021)				1 287.36	
Total général				44 045.97	

Type	Libellé (du 01/07 au 30/06)	2019-2020	2020-2021	2021-2022
DC	Assurances	3 166.42	3 282.43	3 402.57
DC	Syndic	5 196.90	5 278.48	5 308.56
DC	Nettoyage	4 715.28	4 749.16	4 783.35
DC	Produits	14.52	1.50	20.00
DC	Sel neige	0.00	0.00	0.00
DC	Frais CDG	290.00	306.55	298.27
DC	Entretien des égouts	148.40	296.80	296.80
DC	Entretien extincteurs	154.09	156.63	157.65
DC	Chauffage (gaz)	10 839.88	11 135.53	11 135.53
DC	chauffage entretien	477.00	477.00	477.00
DC	Eau	2 146.84	4 259.23	4 259.23
DC	Eau : location compteurs	606.48	618.44	624.39
DC	Electricité	718.45	750.50	785.02
DC	Ascenseur entretien	2 144.31	2 220.48	2 299.31
DC	ascenseur contrôle	249.08	250.31	251.54
DC	Frais administratifs	169.43	19.36	94.39
DC	Ampoules	15.13	11.80	11.80
DC	Appels Fonds de réserve	2 820.00	3 000.00	3 000.00 8 000
DC	Appel de fonds rés. Ascenseur	0.00	0.00	0.00
DC	Appel de fonds rés. Chaufferie	3 000.00	3 000.00	3 000.00
Total DC		36 872.21	39 814.20	
DEP	Frais contentieux			0.00
DEP	Appels Fonds de roulement			0.00
DEP	Mise en conformité de l'ascenseur			8 886.61

Total DEP 8 886.61
Total général 49 092.02

54 092.02

ASSEMBLEE GENERALE
19/11/2019Fonds de Réserve
au 30/06/2021

3.2 Travaux décidés à l'AG 2019 mais non réalisés:

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:

3.6 Contrats de fournitures:

		Date début	durée	résiliation
NETTOYAGE	MONISEUR MA	16-12-13	CDI	
NETTOYAGE VITRES	AZUR-CLEAN	01-01-00	1 an, tacite reconduction	Recom. 3 mois avant échéance
LOCATION COMPTEURS EC/ET	TECHEM-CALO	14-11-08	10 ans, tacite reconduction	Recom. 3 mois avant échéance
ASCENSEUR	COSMOLIFT	non reçu		
CONTRÔLE ASCENSEUR	BTV	non reçu		
EXTINCTEURS	SICLI	22-10-91	Non précisé	
ELECTRICITE	SPE LUMINUS	01-01-20	3 ans	Recom. 3 mois avant échéance
CHAUFFAGE	WRZESINSKI	06-03-92	CDI	Recom. 1 mois avant échéance
GAZ	SPE LUMINUS	01-01-20	3 ans	Recom. 3 mois avant échéance
RELEVES COMPTEURS	CALORIBEL			
ASSURANCE	CRAB (vivium)	01-07-17	1 an, tacite reconduction	Recom. 3 mois avant échéance

Produits			3 185.90
Intérêts bancaires		0.00	
Appels		3 000.00	
Emménagement/déménagement		185.90	

Charges			1 387.90
Remplacement Vinyl palier 2ème étage		1 387.90	

Solde			1 798.00
--------------	--	--	-----------------

	Affectation		
Report 30/06/2020		8 499.15	
Résultat de l'exercice		1 798.00	
A reporter		10 297.15	

FONDS RESERVE ASCENSEUR

Produits			0.00
Appels		3 000.00	

Charges			0.00
		0.00	

Solde			0.00
--------------	--	--	-------------

	Affectation		
Report 30/06/2020		0.00	
Résultat de l'exercice		0.00	
A reporter		0.00	

FONDS RESERVE CHAUFFERIE

Produits			3 000.00
Appels		3 000.00	

Charges			0.00
----------------	--	--	-------------

Solde			3 000.00
--------------	--	--	-----------------

	Affectation		
Report 30/06/2020		13 082.22	
Résultat de l'exercice		3 000.00	
A reporter		16 082.22	

Félix de Thier

De: Guidi Tania <guiditania04@gmail.com>
Envoyé: lundi 29 novembre 2021 12:29
À: Félix de Thier
Objet: Re: Compte 2020

Voici,

Suite à la vérification des comptes de 2021, nous n'avons relevé aucune anomalie.
Bien à vous,
Guidi T.

Le lun. 29 nov. 2021 à 11:01, Félix de Thier <fdt@jamimo.be> a écrit :

Félix de Thier

De: Guidi Tania <guiditania04@gmail.com>
Envoyé: samedi 20 novembre 2021 08:57
À: Félix de Thier; Bruno de Thier
Objet: Compte 2020

Messieurs,

Comme souhaité ce vendredi 19 novembre 2021 lors de l'AG, je vous informe que les comptes de 2020 n'ont relevé aucune anomalie.

Je reste à votre disposition.

Bien à vous,
Guidi T.