

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 10/01/2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 10 janvier 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	Mme TERNON	301	0	0
Secrétaire	B. de THIER (syndic)	301	0	0
Scrutateur 1	M <sup>r</sup> DROESTHAUT	301	0	0

**L'assemblée générale du 16 novembre 2022 n'ayant pu se tenir faute de quorum, cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.** (Art. 577-6. C. civ. §5)

**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 ..... <sup>7</sup> ..... propriétaires présents et valablement représentés sur 19 forment ..... <sup>301</sup> ..... / 1.000èmes de la copropriété.

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

**2. Comptes :**

Rapp du(es) vérificateurs(s) aux comptes (rapport sera mis sur la site) ;

**2.1 Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2022**

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

Oui	Non	Abstentions
301	0	0

**2.2. Evolution des charges;**

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet annexe III de la présente) - Il faut faire un appel d'offre pour le nettoyage

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

**2.3. Situation des débiteurs;**

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

3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

3.2 Travaux décidés mais non réalisé;

**Mise à jour des status**

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;

↳ IL FAUT FAIRE UN APPEL D'OFFRE POUR LE NETTOYAGE

MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR CHOISIR L'OFFRE ET MANDAT AU SYNDIC POUR RÉSILIER LE CONTRAT AVEC LE PRESTATAIRE ACTUEL.

*(Signature)*

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, Mme ROBERT;**

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

Oui	Non	Abstentions
301	0	0

**4.2. Au syndic;**

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

Oui	Non	Abstentions
301	0	0

**4.3 Au(x) commissaire «vérificateur(s)» au(x) comptes : Mr Mirabella, Mme GUIDI**

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

Oui	Non	Abstentions
301	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	Mme Guidi	301	0	0
Membre 2	Mr Mirabella	301	0	0
Membre 3				

**5.2 Vérificateur aux comptes;**

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

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
	Mme TERNOW	301	0	0

**5.3 Syndic;**

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

Reconduction du mandat de la srl JACQUEMIN SYNDIC

Oui	Non	Abstentions
301	0	0

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

6.1 Remplacement de la porte intérieur ; vhoix du fournisseur

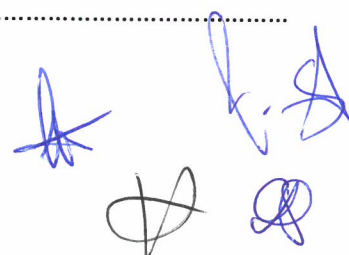
- CLABOTS: porte en acier de marque CIBOX 6.748,00€ HTVA , + lecteur NORALSY 493,20 HTVA € + Gestion 12VDC 10A CIBOX-NOR avec batterie au lieu de la 3A, 51,40 € HTVA ;€
- ATELIER FERIN : porte en aluminium 4.100,00 € HTVA
- ROUZEEW
  - 1<sup>er</sup> solution : Deux ventouses magnétiques de 300 kg de résistance chacune placée en applique sur la face intérieur du dormant montée sur une équerre de support , contre-plaque monté sur la porte , système de badge ; 1.870,00 € prix ; par badge 15,00€
  - 2<sup>ème</sup> solution : Fourniture et pose d'un ensemble d'une porte vitrée à ouverture extérieur et un imposte latéral fixe vitrée, le tout en acier, tube d'acier profilé 20/10 sur mesure, porte montée sur charnière à roulement à bille. L'ensemble sera muni d'un double vitrage anti-effraction clair. Double ventouse magnétique encastrée dans la porte, tirant fixe, badges. Ferme porte aérien à double réglage de fermeture. 5.845.00 € ; Prix par badge 15,00€.

Oui	Non	Abstentions
301	0	0

OUI POUR CLABOTS AVEC NORALSY  
PREVOIR TROIS BADGES PAR APPARTEMENT

6.2 Infiltration au 5<sup>ème</sup> gauche (DROESHAUT); la descente d'eau n'est pas bien connectée à la toiture et doit être refaite, le mur extérieur est fissuré et perméable.

LE MUR DOIT ENCORE ÊTRE RÉPARÉ (CETTE ANNÉE)





6.3 Infiltration au 5<sup>ème</sup> droit (TERNON) : il y a toujours des infiltrations au niveau du mur de la chambre. L'étanchéité du mur doit être contrôlée et probablement refaite.

LE MUR DOIT ENCORE ÊTRE RÉPARÉ (CETTE ANNÉE)

DES TRAVAUX D'ISOLATION ET DE RÉFECTION DE LA FAÇADE ARRIÈRE SONT À PRÉVOIR.

6.4 Remplacement de la chaudière : le fonds de réserve chaudière s'élève actuellement à 19.832,22 €

IL FAUT DEMANDER UNE ACTUALISATION DE L'APPEL D'OFFRE RÉALISÉ PAR ALAIN SIRRE EN 2017 POUR LA PROCHaine AG.

6.5 Fibre optique

6.6 Proposition de souscrire à un contrat annuel avec Curnet pour l'entretien des égouts. 290,00 € HTVA annuellement

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

\* IL FAUT DEMANDER DES DEVIS POUR LA RÉFECTION DE LA CORNICHES AVANT

7. Règlement d'ordre intérieur

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

LE SYNDIC DOIT ENVOYER UN MAIL AUX PROPRIÉTAIRES POUR RAPPELER QU'IL FAUT COMMANDER LES PLAQUETTES VIA LE SYNDIC. IL FAUT RESPECTER L'UNIFORMITÉ.  
IL FAUT ÉGALEMENT RESPECTER LA PROPRETÉ DES COMMUNS.

8. Alimentation du(es) fonds de réserve

Proposition du conseil de copropriété et du syndic de :

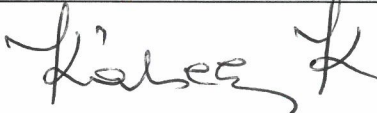
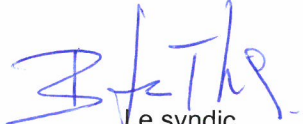
Faire un appel trimestriel fonds chaudière de 1000. € pendant 1 an

Faire un appel trimestriel de fonds de réserve de 2000. € pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à .....€



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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)	
Bruxelles, le 10/01/2023	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"><div> Le président de séance</div><div> Le syndic</div></div>

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
GURU Touca			
Lawrence GROS			
TERNON- KALSECZ			
Dina Dachant			
Leyz Védie per			
SAHLI Aida			

9

Type	Libellé (du 01/07 au 30/06)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	%
DC	Assurances	3 166.42	3 282.43	3 415.87	4.07
DC	Syndic	5 196.90	5 278.48	5 380.18	1.93
DC	Nettoyage	4 715.28	4 749.16	4 967.49	4.60
DC	Produits	14.52	1.50	0.00	
DC	Sel neige	0.00	0.00	0.00	
DC	Frais CDG	290.00	306.55	290.00	-5.40
DC	Entretien des égouts	148.40	296.80	286.20	-3.57
DC	Entretien extincteurs	154.09	156.63	180.83	15.45
DC	Chauffage (gaz)	10 839.88	11 135.53	8 584.73	-22.91
DC	chauffage entretien	477.00	477.00	0.00	-100.00
DC	Eau	2 146.84	4 259.23	1 435.57	-66.30
DC	Eau : location compteurs	606.48	618.44	630.84	2.01
DC	Electricité	718.45	750.50	672.83	-10.35
DC	Ascenseur entretien	2 144.31	2 220.48	2 228.54	0.36
DC	Ascenseur contrôle	249.08	250.31	256.70	2.55
DC	Frais administratifs	169.43	19.36	381.08	1 868.39
DC	Ampoules	15.13	11.80	0.00	-100.00
DC	Appels Fonds de réserve	2 820.00	3 000.00	6 750.00	125.00
DC	Appel de fonds rés. Ascenseur	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
DC	Appel fds réserve chaufferie	3 000.00	3 000.00	3 000.00	0.00
Total DC		36 872.21	39 814.20	38 460.86	
DEP	Frais contentieux			0.00	
DEP	Purge et traitement pignon droit			3 816.00	
DEP	Traitement mur façade arrière + seuil			3 074.00	
DEP	Utilisation fonds de réserve			-6 890.00	
Total DEP				0.00	
DENP	Ascenseur : changement ouverture de porte			291.62	
DENP	Ascenseur : rempalcement toit cabine			358.93	
DENP	Recherche de fuite 5ème droit			326.70	
DENP	Remplacement robinet D/S dans cave			131.44	
DENP	Chaufferie : remise en service			116.60	
DENP	Réparation plateforme			1 054.70	
DENP	Travaux remise en place de tuiles			457.92	
DENP	Refixation charnières 2ème porte entrée			110.45	
DENP	Réglage ferme-porte et profil			110.16	
DENP	Réparation provisoire : cylindre à rempl.			73.99	
DENP	Réglage des charnières			131.97	
DENP	Remplacement cylindre			296.80	
DENP	Franchise sinistre 28/02/2021			266.10	
Total DENP				3 727.38	
Total général				42 188.24	

Type	Libellé (du 01/07 au 30/06)	2020-2021	2021-2022	2022-2023
DC	Assurances	3 282.43	3 415.87	3 586.66
DC	Syndic	5 278.48	5 380.18	5 487.78
DC	Nettoyage	4 749.16	4 967.49	5 265.54
DC	Produits	1.50	0.00	30.00
DC	Sel neige	0.00	0.00	0.00
DC	Frais CDG	306.55	290.00	290.00
DC	Entretien des égouts	296.80	286.20	300.51
DC	Entretien extincteurs	156.63	180.83	207.95
DC	Chauffage (gaz)	11 135.53	8 584.73	9 860.13
DC	chauffage entretien	477.00	0.00	477.00
DC	Eau	4 259.23	1 435.57	2 847.40
DC	Eau : location compteurs	618.44	630.84	656.07
DC	Electricité	750.50	672.83	711.66
DC	Ascenseur entretien	2 220.48	2 228.54	2 339.96
DC	Ascenseur contrôle	250.31	256.70	262.52
DC	Frais administratifs	19.36	381.08	390.00
DC	Ampoules	11.80	0.00	0.00
DC	Appels Fonds de réserve	3 000.00	6 750.00	8 000.00
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		39 814.20	38 460.86	
DEP	Frais contentieux			0.00
DEP	Appels Fonds de roulement			0.00
DEP	Mise en conformité de l'ascenseur			7 784.96
DEP	Utilisation fonds de réserve			-7 784.96
DEP	Mise en conformité statuts			1 000.00
DEP	Remplacement porte d'entrée			6 000.00
DEP				
Total DEP				7 000.00
Total général				50 713.18

Annexe IV

ASSEMBLEE GENERALE  
16/11/2022

Fonds de Réserve  
au 30/06/2022

3.2 Travaux décidés à l'AG 2021 mais non réalisés:

la mise à jour des statuts

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

Chûte d'un tenseur métallique sur l'immeuble voisin 10-03-2021

Franchise -266.1

Etanchéité plateforme supérieure ->dégâts au plafond et murs du 5DR (TERNON) 02-01-2022

Recherche et réparations toiture 1054.7

Devis remise en état htva appt. 5DR 970.00

Pertes indirectes 87.23

Franchise -280.08

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/EF	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			6 861.54
Intérêts bancaires			0.00
Appels			6 750.00
Emménagement/déménagement			111.54
Charges			6 890.00
Purge et traitement pignon droit		3 816.00	
Traitement mur façade arrière + seuil		3 074.00	
Solde			-28.46

Affectation		
Report 30/06/2021	10 297.15	
Résultat de l'exercice	-28.46	
A reporter	10 268.69	

FONDS RESERVE ASCENSEUR		
Produits		0.00
Appels		
Charges	0.00	0.00
Solde		0.00

Affectation		
Report 30/06/2021	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 30/06/2021	16 082.22	
Résultat de l'exercice	3 000.00	
A reporter	19 082.22	

## PARC

Propriétaire	Quotités :	Présent	Représenté
1 AVAU Grégory c/o Mr et Mme AVAU-WYNANTS	38		
2 COPPEJANS Helena	67		
3 DACQUIN	38		
4 DANLOY Lionel	39		Lazs Véronique <i>[Signature]</i>
5 DELVAUX Marc	38		
6 DROESHAUT Dina- DESSAUVAGES Nick	67	<i>[Signature]</i>	
7 FRANCIS Ph.	63		
8 GROS Laurence	63	<i>[Signature]</i>	
9 GUIDI Tania	44	<i>[Signature]</i>	
10 KAREMERA Umulinga	67		
11 KETBUMRUNGPORN Tuchapun	57		
12 MANNING Andrew James	67		
13 MIRABELLA Salvatore	38		
14 POLE CONCEPT	67		
15 ROBERT Catherine	44		Guidi <i>[Signature]</i>
16 SAHLI Farid	69		<i>[Signature]</i>
17 TERNON Marc - KALSECZ Katalin	44	<i>[Signature]</i>	
18 TROGER-SCHEPENS	44		
19 VAN BERG David	46		



PARC

Page 2 de 2

Propriétaire	Quotités :	Présent	Représenté
Nbre de propriétaire : 19	Total des Quotités :	1000	
Nbre de propriétaire présents : _____	Nbre de propriétaire représentés : _____		

Signature du Président de bureau

-----