

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 20/11/2023

L'an deux mille vingt-trois, le 20 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	DROSSY AUT.	540	0	0
Secrétaire	B. de THIER (syndic)	540	0	0
Scrutateur 1	TERNON	540	0	0

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. Les¹⁰ propriétaires présents et valablement représentés sur 19 forment⁵⁴⁰/1.000èmes de la copropriété.

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

2. **Comptes :**

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

2.1 Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2023

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

Oui	Non	Abstentions
540	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)

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 réalisés;

Mise à jour des statuts

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, Mme ROBERT;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
540	0	0

4.2. Au syndic;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
540	0	0

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

Oui	Non	Abstentions
540	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	540	0	0
Membre 2	M. MIRABELLA	540	0	0
Membre 3	Mme DROESTHAUT	540	0	0

5.2 Vérificateur aux comptes
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

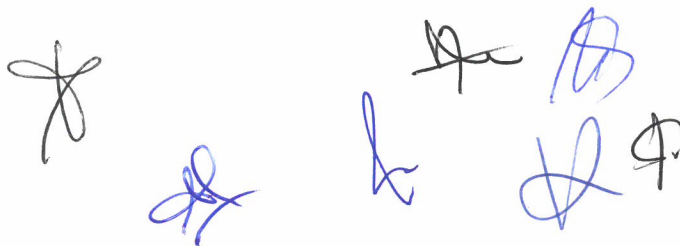
Candidats	Oui	Non	Abstentions
Mme TERNON	540	0	0

5.3 Syndic;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées)

5.3.1 Proposition de reconduction du mandat de la srl JACQUEMIN SYNDIC

Oui	Non	Abstentions
540	0	0

5.3.2. Mandat à Conseil de Copropriété pour signer la contrat de type FEDERIA avec prestations complémentaires



6. Mise à jour du règlement d'ordre intérieur : en cours de réalisation
7. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision
(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)
- 7.1 Remplacement de la chaudière : actualisation du cahier des charges et du comparatif d'Alain Sirre.
Le fonds de réserve chaudière s'élève actuellement à 24.832,22 €.

Oui Non Abstentions

LES COPROPRIÉTAIRES SOUHAITENT REPORTER LE
REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE À L'ANNÉE PROCHAÎNE.

- 7.2 Infiltration au 5^{ème} 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 PROBLÈME EST RÉSOLU, UNE INTERVENTION POUR LA
VÉRIFICATION DES MURS ET DES BALCONS EST DEMANDÉE AU
SYNDIC.

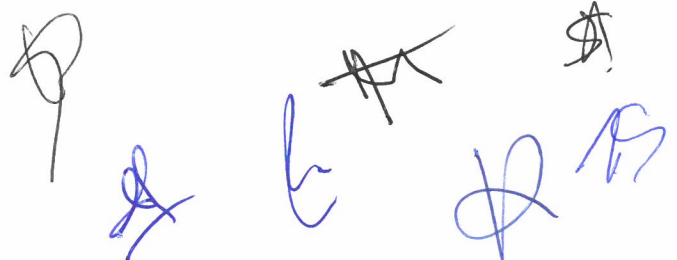
- 7.3 Infiltration au 5^{ème} droit (TERNON) : il y a toujours des infiltrations au niveau du mur de la chambre. L'étanchéité du mur doit être contrôlée et probablement refaite.

IL FAUT DEMANDER UN DEUX POUR L'ISOLATION
DES DEUX TOITURES PLATES.

Oui Non Abstentions

7. Règlement d'ordre intérieur
(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

8. Alimentation du(es) fonds de réserve



Proposition du conseil de copropriété et du syndic de :

Faire un appel trimestriel fonds chaudière de 3.000 € pendant 1 an

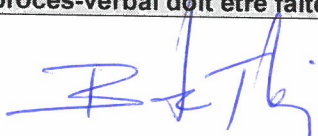
Faire un appel trimestriel de fonds de réserve de 1.200 € pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à€

(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 19h15

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

Bruxelles, le 20/11/2023

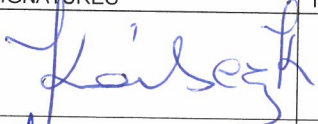
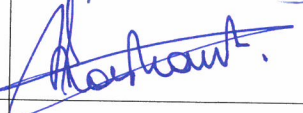

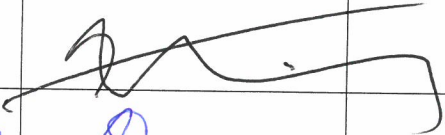

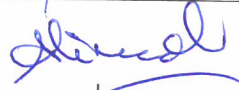
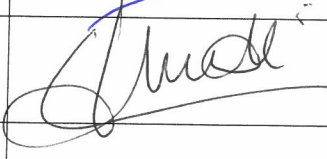


Le syndic

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
TERNON KALSECZ			
Dreshaw			
Mirabelle.			
MANNING.			
Kokemier			
KLOT A			
GUDIT.			



Type	Libellé (du 01/07 au 30/06)	2020-2021	2021-2022	2022-2023	%
DC	Assurances	3.282,43	3.415,87	3.726,40	9,09
DC	Syndic	5.278,48	5.380,18	5.460,60	1,49
DC	Nettoyage	4.749,16	4.967,49	5.055,62	1,77
DC	Produits	1,50	0,00	32,97	
DC	Sel neige	0,00	0,00	0,00	
DC	Frais CDG	306,55	290,00	332,00	14,48
DC	Entretien des égouts	296,80	286,20	275,60	-3,70
DC	Entretien extincteurs	156,63	180,83	174,66	-3,41
DC	Chauffage (gaz)	11.135,53	8.584,73	7.029,51	-18,12
DC	chauffage entretien	477,00	0,00	377,52	#DIV/0!
DC	Eau	4.259,23	1.435,57	3.733,09	160,04
DC	Eau : location compteurs	618,44	630,84	681,42	8,02
DC	Electricité	750,50	672,83	734,17	9,12
DC	Ascenseur entretien	2.220,48	2.228,54	2.419,29	8,56
DC	Ascenseur contrôle	250,31	256,70	256,95	0,10
DC	Frais administratifs	19,36	381,08	648,16	70,09
DC	Ampoules	11,80	0,00	0,00	#DIV/0!
DC	Appels Fonds de réserve	3.000,00	6.750,00	6.000,00	-11,11
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	5.750,00	91,67
Total DC		39.814,20	38.460,86	42.687,96	
DEP	Frais contentieux			0,00	
DEP	Mise en conormité ascenseur			7.006,48	
DEP	Acompte nouvelle porte d'entrée			4.240,00	
DEP	Utilisation fonds de réserve			-11.246,48	
Total DEP				0,00	
DENP	Ascenseur : module gsm			902,53	
DENP	Ascenseur : faltcom			555,44	
DENP	Ascenseur : placement pictogramme			138,86	
DENP	Chaufferie : dépannages			526,82	
DENP	Sinistre 20/01/2022			280,08	
DENP	Sinistre 20/01/2022 pertes indirectes			-43,61	
DENP	Sinistre 20/01/2022 réparation plate-forme 5Dr			-1.054,70	
DENP	Recherche et réparation plate-forme 5Gch			769,56	
DENP	Serrurerie/porte réparation porte			204,08	
DENP	Serrurerie/porte remise en route ouvre porte			352,70	
DENP	Vente 1 clé			-45,01	
Total DENP				2.586,75	
Total général				45.274,71	

Type	Libellé (du 01/07 au 30/06)	2021-2022	2022-2023	2023-2024
DC	Assurances	3.415,87	3.726,40	4.061,77
DC	Syndic	5.380,18	5.460,60	5.537,04
DC	Nettoyage	4.967,49	5.055,62	5.156,73
DC	Produits	0,00	32,97	32,97
DC	Sel neige	0,00	0,00	0,00
DC	Frais CDG	290,00	332,00	311,00
DC	Entretien des égouts	286,20	275,60	280,90
DC	Entretien extincteurs	180,83	174,66	177,74
DC	Chauffage (gaz)	8.584,73	7.029,51	10.544,26
DC	chauffage entretien	0,00	377,52	377,52
DC	Eau	1.435,57	3.733,09	3.142,63
DC	Eau : location compteurs	630,84	681,42	735,93
DC	Electricité	672,83	734,17	954,42
DC	Ascenseur entretien	2.228,54	2.419,29	2.626,29
DC	Ascenseur contrôle	256,70	256,95	264,67
DC	Frais administratifs	381,08	648,16	648,16
DC	Ampoules	0,00	0,00	0,00
DC	Appels Fonds de réserve	6.750,00	6.000,00	6.000,00
DC	Appel de fonds rés. Ascenseur	0,00	0,00	0,00
DC	Appel de fonds rés. Chaufferie	3.000,00	5.750,00	6.000,00
Total DC		38.460,86	42.687,96	46.852,03
DEP	Frais contentieux			0,00
DEP	Appels Fonds de roulement			0,00
DEP	Solde mise en conformité de l'ascenseur			778,49
DEP	Utilisation fonds de réserve			-778,49
DEP	Mise en conformité statuts			1.500,00
DEP	Solde remplacement porte d'entrée			4.428,26
DEP	Utilisation fonds de réserve			-4.428,26
DEP	Plate-forme 5ème droit			
DEP	Renouvellement chaufferie			
Total DEP				1.500,00
Total général				48.352,03

ASSEMBLEE GENERALE
20/11/2023

Fonds de Réserve
au 30/06/2023

3.2 Travaux décidés à l'AG 2022 mais non réalisés:

la mise à jour des statuts

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:
néant

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			6.100,23
Intérêts bancaires		25,87	
Appels		6.000,00	
Emménagement/déménagement		74,36	

Charges			11.246,48
Ascenseur mise en conformité 70%	7.006,48		
Acompte nouvelle porte d'entrée	4.240,00		

	Solde		-5.146,25
	Affectation		
Report 30/06/2022		10.268,69	
Résultat de l'exercice		-5.146,25	
A reporter		5.122,44	

FONDS RESERVE ASCENSEUR

Produits			7.006,48
Appels		7.006,48	

Charges			7.006,48
Ascenseur mise en conformité 70%	7.006,48		

	Solde		0,00
--	-------	--	------

	Affectation		
Report 30/06/2022		0,00	
Résultat de l'exercice		0,00	
A reporter		0,00	

FONDS RESERVE CHAUFFERIE

Produits			5.750,00
Appels		5.750,00	

Charges			0,00
---------	--	--	------

	Solde		5.750,00
--	-------	--	----------

	Affectation		
Report 30/06/2022		19.082,22	
Résultat de l'exercice		5.750,00	
A reporter		24.832,22	

ANNEXE I : RAPPORT SUR LES COMPTES

Je soussigné(e), Madame TERNON
déclare avoir procédé à la vérification de la comptabilité de la copropriété...
PARC et du bilan arrêtés au 30/06/2023 date de clôture de l'exercice et
ce pour la période allant 01/07/2021 au 30/06/2023

Toutes les pièces justificatives correspondant aux sorties de fonds m'ont été présentées. Elles ont fait l'objet d'une vérification minutieuse de ma part et sont conformes aux extraits bancaires qui m'ont été présentés.

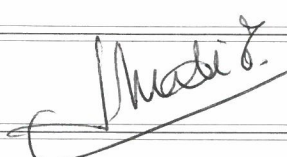
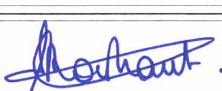
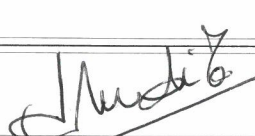
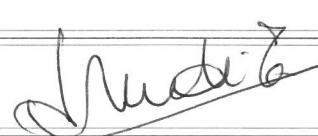
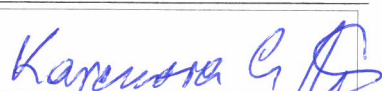
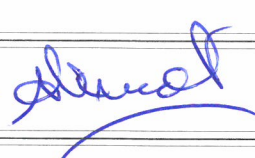
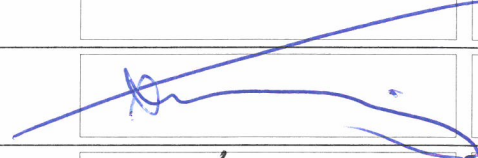
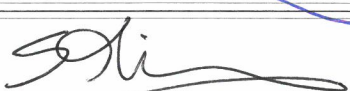
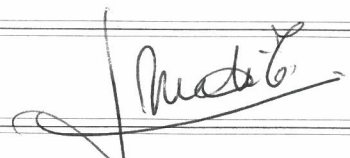
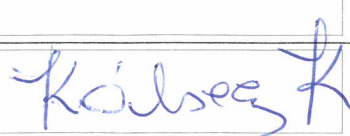
J'ai aussi examiné les rentrées de fonds et je peux dire que les décomptes trimestriels des charges ont été réglés tout à fait normalement par la majorité des copropriétaires. Néanmoins, plusieurs propriétaires sont en retard de paiement et les actions suivantes ont été prises par le syndic :

Nom	Montant dû au/...../.....	Action posée par le syndic*
GROS Laurence	789,23	
MANNING Andrew		
KARAMEA Umulingo	1685,21	
BUNGERT Petra	12,86	

En conclusion, mes vérifications permettent de dire que la comptabilité de l'immeuble est tenue correctement.

Signature : [Signature] Date : 20/11/2023

* remise du dossier à l'avocat, envoi de rappels/ mise en demeure, mise en place d'un plan d'échelonnement pour apurer la dette.

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

PARC

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
