

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 NOVEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le 19 novembre à 19h00 heures les copropriétaires de la Résidence «PARC», Rue Alfred Cluysenaer 20 à 1060 BRUXELLES se sont réunis en assemblée générale à Forest Domaine, Avenue Domaine 150 à 1060 Bruxelles.

**1. 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 .....10..... propriétaires présents et valablement représentés sur 19 forment **560/1.000èmes** de la copropriété.

Le double quorum est atteint, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

**2. 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	Madame DROESHAUT	560	0	0
Secrétaire	Félix de THIER	560	0	0
Scrutateur	Madame GROS	560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**3. Comptes:**

**3.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes (rapport sera mis sur le site internet);**

**3.1.1. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2024**

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

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**3.2. Evolution des charges;**

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

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

- Il faut demander au chauffagiste un devis pour le remplacement des vannes.

**3.3. Situation des débiteurs :**

4. Rapport du conseil de copropriété et du syndic (voir annexe) sur les:
- 4.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;
  - 4.2. Travaux décidés mais non réalisés;
  - 4.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);
  - 4.4. Sinistres en cours ou clôturés;
  - 4.5. Dossiers litigieux et procédures en cours;
  - 4.6. Contrats de fournitures régulières

5. Décharges et quitus à donner;

**5.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) : Madame Guidi, Madame Droeshaut, Monsieur Mirabella.**

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

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**5.2. Au syndic; SRL JACQUEMIN SYNDIC**

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

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**5.3. Au(x) vérificateur(s) au(x) comptes : Madame Ternon**

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

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

6. Elections statutaires:

**6.1. Conseil de copropriété;**

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

**Madame Guidi**

**Madame Droeshaut**

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**6.2. Vérificateur aux comptes;**

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

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**6.3. Syndic;**

**6.3.1. Proposition de reconduire la SRL JACQUEMIN SYNDIC**

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

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**6.3.2. Proposition de donner mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat de type FEDERIA.**

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

Oui	Non	Abstentions
560	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

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 des chaudières

Les copropriétaires continuent d'épargner pour le remplacement des chaudières. Pour l'instant il n'y a pas de gros problèmes avec les chaudières.

**L'appel de fonds destiné au remplacement des chaudières est porté à 3.000,00 EUR / trimestre pour le prochain exercice.**

7.2. Eau stagnante dans les caves

Les copropriétaires demandent la vérification du fonctionnement de la pompe.

7.3. Infiltration et humidité au 5<sup>ème</sup> DROIT (TERNON).

Le dégâts des eaux au plafond est résolu.

Le syndic demandera tout de même des devis pour la réfection et l'isolation de la plateforme au-dessus de l'appartement.

Monsieur et Madame Ternon vont installer un extracteur. Il reste de l'humidité au niveau des murs ce qui est probablement dû à un manque d'aération.

Divers :

Il faut absolument prévoir la réparation et la remise en peinture de la corniche en façade avant de l'immeuble.

8. Alimentation du(es) fonds de réserve

**Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à ...1.200,00.....€ pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel.....53.923,12.....€.....**

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



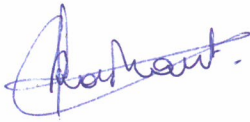
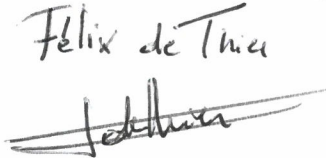
Oui	Non	Abstentions
560	0	0

Ont voté non : 0

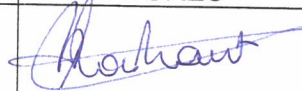
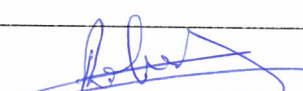
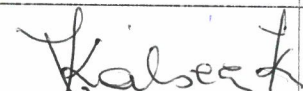
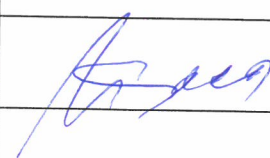



Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

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 19/11/2024	 Le président de séance	 Le syndic
LE SYNDIC, SRL JACQUEMIN SYNDIC- AGREE IPI N°101194 - SIEGE SOCIAL – VOIE DU TRAM 15 – 1300 WAVRE		

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
<del>DRUET</del>		DRUET	
ROBERT C.			
TERNON-KALSEC			
KAREMERAG		KAREMERAG	
GULDI			
Lawera GROS			
SAHLI			

Dépenses courantes	Commentaires	2021-2022	2022-2023	2023-2024	
<b>Compte : 610 - Entretien et maintenance communs</b>					
Nature : 0006 - Nettoyage		4.967,49 €	5.055,62 €	4.493,31 €	-11%
Nature : 0025 - Divers			32,97 €	266,20 €	707%
Nature : 0027 - Plomberie		286,20 €	275,60 €	296,80 €	8%
Nature : 0008 - Entre matériel incendie		180,83 €	174,66 €	188,52 €	8%
<b>Compte : 6101 - Ascenseurs</b>					
Nature : 0007 - Entretien Ascenseur		2.228,54 €	2.419,29 €	2.610,22 €	8%
Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur		256,70 €	256,95 €	282,86 €	10%
Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur			- €	87,12 €	
<b>Compte : 6103 Chauffage</b>					
Nature : 0017 - Gaz		8.584,73 €	7.029,51 €	13.095,35 €	86%
Nature : 0019 - Entretien chauffage		- €	377,52 €	349,80 €	-7%
<b>Compte : 6120 - Eau</b>					
Nature : 0001 - Eau		1.435,57 €	3.733,09 €	4.406,65 €	18%
Nature : 0011 - Relevés	Décompte rajouté dans le budget	630,84 €	681,42 €	1.389,98 €	104%
<b>Compte : 6121 - Electricité</b>					
Nature : 0002 - Electricité		672,83 €	734,17 €	1.208,82 €	65%
<b>Compte : 61300 - Honoraires syndic</b>					
Nature : 0003 - Honoraires Syndic		5.380,18 €	5.460,60 €	5.125,26 €	1%
Nature : 0009 - Frais de bureau				382,74 €	
<b>Compte : 6132 - Frais AG</b>					
Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles				176,16 €	
<b>Compte : 614 - Assurances</b>					
Nature : 0004 - Assurance incendie				3.602,94 €	
Nature : 0015 - Assurance RC		3.415,87 €	3.726,40 €	453,18 €	9%
Nature : 0031 - Assurance Protection juridique				23,90 €	
<b>Compte : 615 - Téléphone - Internet</b>					
Frais Conseil de gérance		290,00 €	332,00 €	290,00 €	-13%
<b>Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes</b>					
Nature : 0010 - Frais bancaires		381,08 €	648,16 €	396,16 €	-39%
<b>Compte : 65005- Appel de fonds</b>					
Nature : 0012 - Appel de fonds		6.750,00 €	6.000,00 €	4.800,00 €	-20%
Nature : 0012 - Appel de fonds - Chauffage		3.000,00 €	5.750,00 €	12.000,00 €	109%
<b>Total Dépenses courantes</b>		38.460,86 €	42.687,96 €	55.925,97 €	31%

Dépenses prévues	Commentaires	2022-2023	2023-2024	Total
<b>Compte : 610 - Entretien et maintenance communs</b>				
Nature : 0025 - Divers	Etreennes 2023			35,00 €
<b>Compte : 6101 - Ascenseurs</b>				
Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur	Installation module gsm			439,90 €
Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Solde 10% mise en conformité			778,50 €
Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Utilisation du fonds de réserve			- 778,50 €
Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Rempl. prise interrupteur écl. et batterie secours			522,58 €
Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Utilisation du fonds de réserve			- 522,58 €
<b>Compte : 61066 - Travaux divers</b>				
Nature : 0013 - Travaux communs	Solde nouvelle porte entrée			3.712,76 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Utilisation du fonds de réserve			- 3.712,76 €
<b>Total Dépenses prévues</b>				474,90 €

Dépenses non prévues	Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
<b>Compte : 6101 - Ascenseurs</b>				
Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Remplacement roulette dictator			619,04 €
Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Rempl. Relais du toit de cabine			434,60 €
Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Rempl. Lampe de signalisation 1er étage			193,24 €
<b>Compte : 61066 - Travaux divers</b>				
Nature : 0013 - Travaux communs	Remplacement de joint en toiture			275,60 €
<b>Compte : 610 - Entretien et maintenance communs</b>				
Nature : 0027 - Plomberie	Débouchage décharge commune			148,40 €
<b>Compte : 6103 Chauffage</b>				
Nature : 0030 - Travaux chauffage	Dépannage et remise en service chaudière			164,30 €
Nature : 0030 - Travaux chauffage	Remise en route des brûleurs			132,50 €
Nature : 0030 - Travaux chauffage	Nolveau boitier à clé			190,80 €
<b>Total Dépenses non prévues</b>		3.727,38 €	2.586,75 €	2.158,48 €
<b>Total</b>		42.188,24 €	45.274,71 €	58.559,35 €



## ACP PARC

## ASSEMBLEE GENERALE

19/11/2024

## BUDGET

Annexe III

Dépenses courantes		Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
<b>Compte : 610 - Entretien et maintenance communs</b>					
	Nature : 0006 - Nettoyage		5.055,62 €	4.493,31 €	2.900,22 €
	Nature : 0025 - Divers		32,97 €	266,20 €	250,00 €
	Nature : 0027 - Plomberie		275,60 €	296,80 €	310,00 €
	Nature : 0008 - Entre matériel incendie		174,66 €	188,52 €	192,29 €
<b>Compte : 6101 - Ascenseurs</b>					
	Nature : 0007 - Entretien Ascenseur		2.419,29 €	2.610,22 €	2.871,24 €
	Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur		256,95 €	282,86 €	288,52 €
	Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur			87,12 €	90,00 €
<b>Compte : 6103 Chauffage</b>					
	Nature : 0017 - Gaz		7.029,51 €	13.095,35 €	12.000,00 €
	Nature : 0019 - Entretien chauffage		377,52 €	349,80 €	380,00 €
<b>Compte : 6120 - Eau</b>					
	Nature : 0001 - Eau		3.733,09 €	4.406,65 €	4.000,00 €
	Nature : 0011 - Relevés		681,42 €	1.389,98 €	1.400,00 €
<b>Compte : 6121 - Electricité</b>					
	Nature : 0002 - Electricité		734,17 €	1.208,82 €	1.200,00 €
<b>Compte : 61300 - Honoraires syndic</b>					
	Nature : 0003 - Honoraires Syndic		5.460,60 €	5.125,26 €	5.176,51 €
	Nature : 0009 - Frais de bureau			382,74 €	386,57 €
<b>Compte : 6132 - Frais AG</b>					
	Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles			176,16 €	200,00 €
<b>Compte : 614 - Assurances</b>					
	Nature : 0004 - Assurance incendie		3.726,40 €	3.602,94 €	3.783,09 €
	Nature : 0015 - Assurance RC			453,18 €	462,24 €
	Nature : 0031 - Assurance Protection juridique			23,90 €	24,38 €
<b>Compte : 615 - Téléphone - Internet</b>					
	Frais Conseil de gérance		332,00 €	290,00 €	300,00 €
<b>Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes</b>					
	Nature : 0010 - Frais bancaires		648,16 €	396,16 €	400,00 €
<b>Compte : 65005- Appel de fonds</b>					
	Nature : 0012 - Appel de fonds		6.000,00 €	4.800,00 €	5.000,00 €
	Nature : 0012 - Appel de fonds - Chauffage		5.750,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
<b>Total Dépenses courantes</b>			42.687,96 €	55.925,97 €	53.615,06 €
Dépenses prévues		Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
<b>Compte : 6101 - Ascenseurs</b>					
	Nature : 0029 - Travaux Ascenseur	Rempl. Lampe cabine			175,56 €
<b>Compte : 6103 Chauffage</b>					
	Nature : 0030 - Travaux Chauffage	Remise en route des 4 brûleurs			132,50 €
<b>Total Dépenses prévues</b>					308,06 €
<b>Total</b>					<b>53.923,12 €</b>

## 3.2 Travaux décidés à l'AG 2023 mais non réalisés:

## 3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

## 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:

## 3.6 Contrats de fournitures:

	fournisseur	date début	durée	résiliation
NETTOYAGE	CLEAN & CO	17-01-24	CDI	Recom. 3 mois avant échéance
NETTOYAGE VITRES	AZUR-CLEAN	01-01-00	1 an, tacite reconduction	Recom. 3 mois avant échéance
ENTRETIEN MATERIEL INCENDIE	SICLI	22-10-91	Non précisé	
ASCENSEUR TELEPHONE	M2M TEC	non reçu		
ASCENSEUR ENTRETIEN	COSMOLIFT	non reçu		
ASCENSEUR CONTRÔLE	BTV	non reçu		
GAZ	LUMINUS	01-01-20	3 ans	Recom. 3 mois avant échéance
RELEVES REPARTITEURS	TECHEM-CALORIBEL	14-11-08	10 ans, tacite reconduction	Recom. 3 mois avant échéance
ELECTRICITE COMMUNE	LUMINUS	01-01-20	3 ans	Recom. 3 mois avant échéance
ASSURANCES	CRAB	01-07-17	1 an, tacite reconduction	Recom. 3 mois avant échéance



## ACP PARC

## ASSEMBLEE GENERALE

19/11/2024

## FONDS DE RESERVE

au 30/06/2024

Annexe V

**FONDS DE RESERVE GENERAL**

<b>Produits</b>			4895,65
	Intérêts bancaires	95,65	
	Appels de fonds	4800	
<b>Charges</b>			5013,84
	Solde nouvelle porte entrée	3712,76	
	Solde 10% mise en conformité (ASC)	778,5	
	Rempl. prise interrupteur écl. et batterie secours (ASC)	522,58	
		<b>Solde</b>	<b>-118,19</b>

## Affectation

Report 30/06/23	5.122,44
Résultat de l'exercice	-118,19
<b>A reporter</b>	<b>5.004,25</b>

**FONDS DE RESERVE CHAUFFERIE**

<b>Produits</b>			12000
	Appels de fonds	12000	
<b>Charges</b>			0
		<b>Solde</b>	<b>12.000,00</b>

## Affectation

Report 30/06/23	24.832,22
Résultat de l'exercice	12.000,00
<b>A reporter</b>	<b>36.832,22</b>

Jacquemin Syndic  
SRL JACQUEMIN SYNDIC  
VOIE DU TRAM, 15  
1300 WAVRE  
TÉL. 010 43 54 54  
info@jamimo.be  
Num. IPI : 101194

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 19/11/2024 À 19:00

FAIT LE : 19/11/2024  
IMMEUBLE : 0036 - PARC  
RUE ALFRED CLUYSENAAR, 20  
1060 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
					Clé	Total	Présent		Procuration
AVAU Grégory c/o Mr et Mme AVAU-WYNANTS	4DV				0001	38			
COPPEJANS Helena	6Gch				0001	67			
DACQUIN	5DV				0001	38			
DELVAUX Marc	2DV				0001	38			
DROESHAUT Dina-DESSAUVAGES Nick	5Gch				0001	67			
FRANCIS Ph.	0Drt				0001	63			
GROS Laurence	1Gch				0001	63			
GUIDI Tania	3DR				0001	44			
KAREMERA Umulinga	4Gch				0001	67			
KETBUMRUNGPORN Tuchapun	0Gch				0001	57			
LEYS Véronique	1DV				0001	39			

Copropriétaire		Lots		Quantités			Signature	
				Clé	Total	Présent		Procuration
MANNING Andrew James	2Gch			0001	67			
MIRABELLA Salvatore	3DV			0001	38			
POLE CONCEPT	3Gch			0001	67			
ROBERT Catherine	4DR			0001	44			
SAHLI Farid	6Drt			0001	69			
TERNON Marc - KALSECZ Katalin	5DR			0001	44			
TROGER-SCHEPENS	2DR			0001	44			
VAN BERG David	1DR			0001	46			
TOTAL QUOTITÉS					1 000			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à **10**... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble **360**..... parts.