

**Association des Copropriétaires
Résidence « DERBY »
Sise Av. du Derby 55-57-59-61, av. du Venezuela 16 et
av. du Brésil 19 à 1050 Bruxelles
A 1050 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 850.786.901**



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg
Bruxelles 1170 - Brussel
T 02 736 20 94
www.jicoco.be

RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 MAI 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du syndic.

Le 30 mai 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « DERBY » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la Salle de réunion rez-de-chaussée sise Chaussée de La Hulpe 150, 1170 Watermael-Boitsfort.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 14 mai 2024.

La séance est ouverte à 18H27. Monsieur Alexis d'Oreye représentant JiCéCO S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 31 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 55 forment 6.859/ 10.000 èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, de nommer comme Présidente de séance Madame MAGIS.

2. Pollution de sol

2.1. Information à donner concernant la pollution de sol présente dans l'immeuble et quant aux 2 possibilités qui s'offrent à la copropriété pour réaliser son obligation de dépollution ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

2.2. Décision à prendre quant à choisir la solution 1 : Demande de type 'PAE' : les frais sont pris en charge directement par Promaz, qui se charge également des travaux. Ce type de demande a pour inconvénient que la procédure sol ne pourra continuer qu'à partir de minimum 2025, selon l'ordre d'introduction des dossiers à Promaz, ce qui pourrait avoir un impact sur la répartition de la pollution au droit du site et, par conséquent, des coûts de l'assainissement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir au vote de ce point. L'Assemblée Générale demande qu'une Assemblée Générale soit convoquée lorsque le dernier rapport CSD sera réalisé. Il est demandé que l'ingénieur CSD soit présent.

2.3. Décision à prendre quant à choisir la solution 2 : Demande de type 'CAE' : les frais sont pris en charge par l'ACP et ensuite remboursés par Promaz sur base des factures émises. Ce type de demande permet de poursuivre la procédure sol à ce jour et limite l'éventuelle dispersion de la pollution au droit du site, celle-ci pouvant engendrer par la suite des coûts supplémentaires pour l'assainissement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir au vote de ce point. L'Assemblée Générale demande qu'une Assemblée Générale soit convoquée lorsque le dernier rapport CSD sera réalisé. Il est demandé que l'ingénieur CSD soit présent.

3. Travaux, entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, »

3.1. Sécurisation de l'immeuble

3.1.1.Information à donner concernant les 5 cambriolages qu'a subi la copropriété en 2024, les portes en bois dans le hall des entrées Brésil 19 et Derby 55 étant principalement touchées ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

3.1.2.Information à donner concernant la commande de nouvelle serrure 3 points pour les entrées Derby 55 & Brésil 19 ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

3.1.3.Information à donner concernant le projet complet de sécurisation de l'immeuble ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

3.1.4.Décision à prendre quant à installer 16 caméras de surveillance afin de pouvoir visualiser tous les accès de l'immeubles ainsi que les garages ;

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'installer 16 caméras de surveillance avec la société CAPITANI pour un montant de 8.665,49€ TVAC.

Il faudra également prévoir en plus de vérifier/d'augmenter la mémoire pour qu'elle permette de contenir 1 mois d'image.

3.1.5.Décision à prendre quant au financement des travaux visés ;

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux visés par le fonds de réserve loyer de la copropriété.

3.1.6.Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, au concierge et aux membres du Conseil de Copropriété pour pouvoir visionner les images.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat à la concierge, au Conseil de Copropriété et au syndic pour visionner les images.

3.2. Rénovation chaudières année 2019-2020

3.2.1. Information à donner concernant le dossier prime qui a été refusé car la rénovation de la chaudière n'a été étudiée qu'au niveau des chaudières même et ce sans prévoir les normes PEB qui l'entoure ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

3.2.2. Information à donner concernant le courrier de l'IBGE informant que la chaudière de l'immeuble n'est pas aux normes PEB et donnant comme délai pour se mettre en conformité le 28/07/2024 ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

Partie Privative

3.2.3. Information à donner concernant l'obligation que chaque radiateur de l'immeuble dispose de vanne thermostatique, une attestation sur l'honneur devra être signée et renvoyée au syndic (Annexe 4) ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

3.2.4. Information à donner concernant la vidange complète de l'installation de chauffage du 15 juin 2024 au 8 septembre 2024 afin de permettre aux propriétaires de réaliser les travaux privatifs tels que le changement des vannes thermostatiques et l'ajout de vanne d'arrêt (arrivé/retour) ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

3.2.5. Décision à prendre quant à ajouter au ROI et à partir du 14 septembre 2024, une redevance en frais privatifs du propriétaire de 500€/colonne d'eau devant vidangée afin de permettre des travaux privatifs sur le chauffage (vidange qui ne serait pas nécessaire si les radiateurs étaient équipés des vannes d'arrêts).

Après en avoir débattu, à la majorité requise, l'Assemblée Générale décide d'adapter cette proposition.

2.171 quotités contre : MAIGRET (1.277) – MARQUE (113) – TSAKOBA (157) – BODDEN (172) – DENISOV (158) – LEMAIRE (134) – JMD (160).

3.2.6. Information à donner concernant le planning de remplissage des colonnes (9,10,11,12 et 13 septembre 2024) et information à donner concernant la nécessité que le plombier ayant réalisé le travail soit présent lors du remplissage.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

Le planning suivant sera appliqué :

Brésil 19 – 9 septembre
Derby 55 – 10 septembre
Derby 57 – 11 septembre
Derby 59 – 12 septembre
Derby 61 – 13 septembre

Partie commune

3.2.7. Décision à prendre quant à isoler les sections manquantes/les vannes afin de mettre la chaufferie au norme PEB ;

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de mandater un ingénieur pour faire le cahier des charges, appel d'offres en vue d'étudier le remplacement de la production d'eau chaude.

3.2.8. Décision à prendre quant à changer l'échangeur à plaque de l'immeuble ;

Ce point est sans objet au vu du prescrit repris au point 3.2.7 du présent procès-verbal.

3.2.9. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux visés par le fonds de roulement.

3.3. Voiture électrique

- 3.3.1. Information à donner concernant l'arrêté du gouvernement du 29 septembre 2022 spécifiant au chapitre 2, article 3 § 1er, 2° « Au 1er janvier 2025 : un point de recharge par emplacement de stationnement des habitants qui ont accès au parking et qui disposent d'un véhicule électrique, dans un délai raisonnable après que l'habitant a fait savoir qu'il dispose d'un véhicule électrique. Ce point de recharge sera situé à un endroit où cet habitant stationne son véhicule. »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

- 3.3.2. Information à donner concernant la nouvelle réglementation de SIBLEGA (SIB23 CCLB 120) du 8 septembre 2023, précisant que toute installation de bornes de recharges électriques en copropriété doit donc être réalisée sur le circuit électrique des communs de l'immeuble ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

- 3.3.3. Information à donner concernant les conditions d'installation (pas de recharge rapide, répondre aux prescriptions du RGIE, bouton d'arrêt près d'entrée/sortie, relier la recharge à l'alarme incendie pour la couper en cas d'alerte, protection des mécaniques des bornes, ventilation efficace, plan avec les points de recharges, point de recharge prévu à cet effet, conformité électrique, certification SECT, etc) ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

- 3.3.4. Information à donner sur l'Arrêté Royal du 16/08/2022 relatif à l'alimentation des véhicules électriques. Outre les informations déjà énoncées ci-dessus, il est important de savoir que, selon la section 7.22.3 de cet A.R., il est interdit de connecter une borne de recharge sur une installation électrique fixe au moyen d'une prise de courant ! Un circuit dédié est prévu pour chaque point de connexion. **Il est donc formellement interdit d'utiliser les câbles de recharge sur les prises de courant des parkings ;**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

- 3.3.5. Information à donner concernant le projet d'arrêté royal en cours et devant entrer en application au 1 janvier 2026, avec effet rétroactif.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

3.4. Ascenseur Brésil 19

- 3.4.1. Décision à prendre quant à lever les remarques restantes dans l'analyse de risque de l'ascenseur du Brésil 19 (lumière en gaine, verrouillage des portes, sécurité accès cuvette) avec l'ascensoriste LIFTINC pour un montant de 3.404,72€ (Annexe 6 – LIFTINC) ;

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de faire les travaux avec la société LIFTINC.

- 3.4.2. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de financer les travaux visés par le fonds de réserve de l'entrée Brésil 19.

4. Rénovation des toitures

- 4.1. Information à donner concernant la fin de chantier de rénovation des toitures ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée. Actuellement, il y a un surplus de chantier de 7.000€ HTVA.

Concernant la fin de la levée des remarques, il est demandé d'envoyer un recommandé à VIMAR pour qu'ils viennent finir le chantier.

5. Passage carrossable sous l'immeuble

5.1. Entrée VENEZUELA 16

5.1.1.Information à donner concernant l'isolation du plafond du passage carrossable réalisé au frais du propriétaire du Venezuela 16 en vue d'améliorer le PEB des appartements du RDC. L'isolation est démontable afin de pouvoir, en tout temps, avoir accès aux éventuels éléments techniques de l'immeuble ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

5.2. Demande de Prime

5.2.1.Information à donner sur les primes RENOLUTION, ainsi que les obligations qui en découlent (AG susmentionné - Chapitre VI, article 17 --> cfr https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2022031617.html);

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

5.2.2.Décision à prendre quant à autoriser le syndic (selon taux horaire de la convention) à demander les primes pour les travaux de toitures (VIMAR), d'isolation du passage carrossable venezuela 16 (CRALUX) ainsi que du Brésil 16 (société à définir) conformément aux obligations qui en découlent ((AG susmentionné - Chapitre VI, article 17 --> cfr https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2022031617.html);

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de demander au syndic d'entrer le dossier de demande de prime.

5.2.3.Décision à prendre quant à verser le montant de la prime sur le compte bancaire courant de l'ACP, soit le BE56.0689.4526.1488 (le montant de la prime relative aux travaux du Venezuela 16 sera ensuite restitué au propriétaire de cette entrée) ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de verser le montant sur le compte de la copropriété.

6. Information à donner concernant le dossier mise à jour de l'Acte de Base.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.



7. Règlement de copropriété

7.1. Information à donner concernant l'obligation de donner accès au partie privative pour atteindre les parties communes de l'immeuble en cas de nécessité technique (terrasse, vide technique, etc) ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

7.2. Décision à prendre quant à créer une redevance de 250€/jour en cas de refus d'accès à une partie commune.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'appliquer une redevance de 250€ par refus d'accès après annonce du RDV.

8. Contrat d'énergie

8.1. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter au vote de cette proposition.

8.2. Décision à prendre quant à marquer son accord sur l'offre de TOTAL ENERGIE et quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour choisir le moment où passer en prix fixe (Annexe 7 – offre TOTAL).

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de refuser.

9. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Concierge : Mme Ramos
Assurance : VIVIUM
Courtier : CRAB
Gaz / Electricité : ENGIE
Contrôle d'accès : JMR
Entretien chaudière : ISB
Ascensoriste : KONE
Ascensoriste (19) : LIFTINC
Ligne téléphonique ascenseur (19) : PROXIMUS
Répartiteur de chaleur : TECHEM
Entretien des extincteurs : SICLI
Enlèvement poubelles : BRUXELLES PROPRETE
Entretien adoucisseur chaufferie : EURODYNAMICS
Secrétariat social : PARTENA
Entretien jardin : CPM GARDENS
Eau : VIVAQUA
Fourniture de nettoyage : STIMA
Syndic : JICECO SA.



Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

10. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter au vote de cette proposition.

11. Information à donner sur l'état des contentieux en cours.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien les procédures (recouvrement de charges & contentieux pour garantie décennale de la dalle arrière contre ATAB).

12. Point mis à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire ;

12.1. A la demande de Madame CLOËS

12.1.1. Décision à prendre quant à isoler le pignon de l'entrée 61 étant donné que des ponts thermiques sont apparus dans son appartement depuis les travaux d'isolation de la toiture ;

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 .

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de mandater le Conseil de Copropriété pour étudier le projet.

12.1.2. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Sans objet au vu du prescrit repris au point 12.1.1 du présent procès-verbal.

12.2. A la demande de Madame DEFALQUE

12.2.1. Décision à prendre quant à isoler le passage carrossable avec la société CRALUX ;

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 ,

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de ne pas réaliser les travaux.

L'Assemblée Générale décide, à la majorité requise, d'autoriser le propriétaire à réaliser les travaux à ses frais privatifs tant que l'isolation est démontable.

Quotités contre : RHOODANS (144) – PEETERS (144) – MARQUE (113) – FRANCO (158)



12.2.2. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Sans objet au vu de prescrit repris au point 12.2.1 du présent procès-verbal.

12.3. A la demande de Monsieur MARQUE

12.3.1. Décision à prendre quant à isoler le pignon du Brésil 19 ;

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de mandater le Conseil de Copropriété pour étudier le projet.

12.3.2. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Sans objet au vu de prescrit repris au point 12.3.1 du présent procès-verbal.

13. Examen des comptes

13.1. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2022 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 8 – DAREL) ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

13.2. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

14. Présentation du budget de l'exercice 2024 (cfr. Annexe 9) et décision à prendre afin de fixer ce budget.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 254.300,00€.

15. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

15.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 77.696,59€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le niveau du fonds de roulement à 4,5/12 èmes du budget voté lors de la précédente résolution au point 3 en le portant de la somme de 85.000,00€ à la somme de 95.000,00 €, soit une augmentation de 10.000,00€ à financer par le fonds de réserve loyer.

15.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes (au 31/12/2023) est pour :

15.2.1. Fonds de réserve générale

15.2.1.1. Information à donner concernant l'entièreté des montants présents sur les fonds de réserve qui sont destinées à la rénovation de la toiture ;

- Fonds de réserve générale : 12.595,30€

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée.

15.2.1.2. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 60.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 15.000,00€ à lancer au 2T24.

2.736 quotités contre (VADEC SA (1.054) – MAIGRET (1.277) – MARQUE (113) – LEMAIRE (134) – DENISOV (158)

15.2.2. Fonds de réserve chauffage

- Fonds de réserve chauffage : 5.728,62€

15.2.2.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette résolution.

15.2.3. Fonds de réserve garage

- Fonds de réserve garage : 4.656,90€

15.2.3.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette résolution.

15.2.4. Entrée 55

- Fonds de réserve 55 : 3.996,47€

15.2.4.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette résolution.

15.2.5. Entrée 57

- Fonds de réserve 57 : 1.562,73€



15.2.5.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette résolution.

15.2.6. Entrée 59

- Fonds de réserve 59 : 2.698,23€

15.2.6.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette résolution.

15.2.7. Entrée 61

- Fonds de réserve 61 de 3.050,01€

15.2.7.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette résolution.

15.2.8. Entrée 16

- Fonds de réserve 16 : 2.344,61€

15.2.8.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de cette résolution.

15.2.9. Entrée 19

- Fonds de réserve 19 de 5.001,17€

15.2.9.1. Décision à prendre quant à quant à modifier le montant du fonds de réserve

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 1.750,00€ à financer par 2 appels trimestriels de 875€ à lancer au 2T24.

16. Décharges à donner

16.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

16.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

16.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

17. Nominations statutaires et mandats

17.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr BOLLY (19)
- Assesseur 2 : Mr MARQUE (19)
- Assesseur 3 : Mme MAGIS (55)
- Assesseur 4 : Mr BODDEN (55)
- Assesseur 5 : Mr MAIGRET (57)
- Assesseur 6 : Mr TRANG (57)
- Assesseur 7 : Mme CRAET (59)
- Assesseur 8 : Mme PAQUAY (61)
- Assesseur 9 : VADEC SA (16)

17.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction la société DAREL SRL.

Il est demandé au commissaire au compte d'ajouter à sa mission la vérification des mouvements bancaires sur le compte épargne de la copropriété.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

17.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de JiCéCO S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de JiCéCO S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.jiceco.be



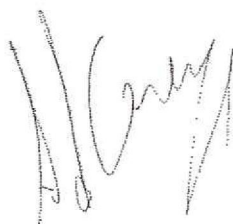
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22h39.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 30 mai 2024



Alexis d'Oreye
Gestionnaire



Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPI-BIV 504140

Matthieu GEHOT pour MG CONSULTANCE SRL
Administrateur Délégué
JCECO SA