

# ACTION SERVICE

ACTION/SERVICE SRL - Rue L. Peret 48 - 1090 Bruxelles - 02 474 08 70 - [info@actionservice.be](mailto:info@actionservice.be)  
ACP REGINA TOUSSAINT - RUE E. TOUSSAINT 87, 1090 BRUXELLES - BCE 0834 592 849

## Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 janvier 2022

(consultation par courrier) - Moniteur Belge du 30/12/2021

Conformément aux règles temporaires en vigueur jusqu'au 9 mars 2021, la consultation s'est tenue du 18/01/2021 au 08/02/22 (3 semaines)

### 1. Vérification des présences et validité de l'Assemblée (après comptage des réponses)

Noms propriétaires	Quotes-parts votantes	LOTS	Quotes-parts générales
	142	0D+ 3 G + 3 Garages	142
	80	0G	80
(	72	1D	72
	71	1G	71
	Pas de réponse	2D	72
	88	2G	88
	72	3D	72
	63	4D	63
	71	4G	71
	63	5D	63
	Pas de réponse	5G	71
	108	6	108
	18	Garage	18
	Pas de réponse	Garage	9
Totaux	848		1000

### QUOTITES

**Participants à la consultation** 848/1000

**Non participants** 152/1000

**Propriétaires participants** 11/ 14

Les deux conditions de quorum ont bien été remplies (plus de la moitié des propriétaires participants et plus de la moitié des quotités). Les décisions prises seront donc valides.

Les bulletins de vote seront conservés pendant un an et peuvent être consultés sur simple demande.

### 2. Acter l'approbation du procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale ordinaire du 20 janvier 2021 (également sous forme de consultation écrite)

Approbation à l'unanimité (abstention de : )

### 3. Rapport du Commissaire aux comptes, voir annexe à la convocation a contrôlé les comptes et propose de les approuver

Vote relatif à l'Approbation des comptes exercice 2021 et du bilan au 31/10/2021.  
Décharge au syndic et au Commissaire.

Accord unanime, la proposition est acceptée (abstention de : )

Rapport du syndic d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Energie

TVA BEO444.486.563 BTW  
Agent immobilier Agrée  
Syndic de copropriétés  
Website [www.actionservice.be](http://www.actionservice.be)  
RC Professionnelle et cautionnement

RC Brussels HR  
IPI 104342 BIV  
Membre UDS Lid UVS

AXA Belgium SA 730 390 160

BNP PARIBAS FORTIS BE55 0012 4313 7044  
Erkend Vastgoedmakelaar  
Syndicus van medeëigendommen

Professionele BA en Waarborginstelling

# ACTION SERVICE

ACTION/SERVICE SRL - Rue L. Peret 48 - 1090 Bruxelles - 02 474 08 70 - [info@actionservice.be](mailto:info@actionservice.be)  
ACP REGINA TOUSSAINT - RUE E. TOUSSAINT 87, 1090 BRUXELLES - BCE 0834 592 849

	Fournisseur	prix unitaire (hTVA)	redevance	remise	courtier	honoraires
Gaz	TotalEnergies	17,93 €/MWh	0 €	incluse	TRINERGY	2,5 €/MWh
Mazout	////////////////					
Electricité	TotalEnergies	55,08 €/MWh	15 €/an		TRINERGY	2,5 €/MWh

Ces prix sont inférieurs à ceux de 2021

## Assurances

	Cie	Capital assuré	franchise	Prime totale	Courtier
Incendie	VIVIUM	2.889.002,85 €	légal	2.564,65 €	Meuwese et Gulbis
RC Conseil				77,31 €	Meuwese et Gulbis
Protect. jurid.	ARAG			393,02 €	Meuwese et Gulbis

Travaux exécutés et en cours : fixation chimique dalles façade avant, joints allée piétonne.

Travaux en commande : remplacement des blocs d'éclairage de secours défectueux (budget 590 €)

Sinistres de l'exercice : salle de bain

Procédures éventuelles : néant

## 4. Examen des propositions des propriétaires, locataires et autres ayants droit, délibérations et votes :

### 4.1. Infiltrations en façade arrière au 5<sup>ème</sup> étage droit.

Proposition : faire mener des investigations avec de l'eau colorée par une firme spécialisée en détections de fuite ALL DETECT pour obtenir un rapport permettant de définir des solutions pérennes en fonction des résultats (budget +/- 400 €)

OUI à l'unanimité (ABSTENTION de : )

### 4.2. Main-courante à l'entrée piétonne :cf réalisation l

La proposition est acceptée (majorité de 72,33 % , supérieure à 2/3)

NON ( ) ABSTENTION )

### 4.3. Peinture des murs/plafonds des halls et paliers (vote de principe)

Si 2/3 des votes favorables, des offres précises seront demandées pour l'AGE

La proposition est acceptée (majorité de 90,63 % , supérieure à 2/3)

NON ( ) ABSTENTION

NB : ayant repeint son palier n'est favorable qu'à la peinture des halls

### 4.4. Changement de banque pour la copropriété (Belfius au lieu de Beobank) pour améliorer le traitement des paiements des fournisseurs et des copropriétaires dans le système Copromatic. But : réduire le risque d'erreur d'encodage manuel et faciliter la digitalisation.

Acceptez-vous ce changement administratif ?

Accord unanime

## 5. Règlement d'Ordre Intérieur : rien à signaler

## 6. Finances : Examen des budgets prévisionnels pour dépenses courantes et pour frais extraordinaires prévisibles

TVA BE0444.486.563 BTW

Agent immobilier Agrée

Syndic de copropriétés

Website [www.actionservice.be](http://www.actionservice.be)

RC Professionnelle et cautionnement

RC Brussels HR

IPI 104342 BIV

Membre UDS Lid UVS

AXA Belgium SA 730 390 160

BNP PARIBAS FORTIS BE55 0012 4313 7044

Erkend Vastgoedmakelaar

Syndicus van medeëigendommen

Professionele BA en Waarborginstelling

# ACTION SERVICE

ACTION/SERVICE SRL - Rue L. Peret 48 - 1090 Bruxelles - 02 474 08 70 - [info@actionservice.be](mailto:info@actionservice.be)  
ACP REGINA TOUSSAINT - RUE E. TOUSSAINT 87, 1090 BRUXELLES - BCE 0834 592 849

## 6.1. Provision pour charges ordinaires

Sur base des consommations individuelles et des charges récurrentes de l'exercice écoulé, nous avons établi le tableau de provisions pour charges ordinaires Validez-vous ce tableau ?

Accord unanime

Propriétaire	Provision
Lot 4D - appartement - (63 / 1000)	171,00 €
Lot Garage 09 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot 6 - appartement - (98 / 1000)	213,30 €
Lot 0D - appartement - (40 / 1000)	104,00 €
Lot Garage 01 - garage - (12 / 1000)	11,65 €
Lot Garage 02 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 3G - appartement - (71 / 1000)	175,60 €
Lot Garage 08 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot 1G - appartement - (71 / 1000)	202,00 €
Lot 4G - appartement - (71 / 1000)	209,00 €
Lot Garage 06 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 1D - appartement - (63 / 1000)	153,00 €
Lot 5G - appartement - (71 / 1000)	265,00 €
Lot Garage 12 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot Garage 13 - garage - (8 / 1000)	7,80 €
Lot Garage 04 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 2D - appartement - (63 / 1000)	119,00 €
Lot Garage 05 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 3D - appartement - (63 / 1000)	140,00 €
Lot 5D - appartement - (63 / 1000)	171,00 €
Lot Garage 03 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot Garage 10 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot Garage 11 - garage - (7 / 1000)	6,80 €
Lot 2G - appartement - (71 / 1000)	186,00 €
Lot 0G - appartement - (71 / 1000)	145,00 €
Lot Garage 07 - garage - (9 / 1000)	8,75 €

# ACTION SERVICE

ACTION/SERVICE SRL - Rue L. Peret 48 - 1090 Bruxelles - 02 474 08 70 - [info@actionservice.be](mailto:info@actionservice.be)  
ACP REGINA TOUSSAINT - RUE E. TOUSSAINT 87, 1090 BRUXELLES - BCE 0834 592 849

## 6.2. Alimentation des fonds de réserve

### Situation actualisée

Au 31/01/2022	Débit	Crédit
Fonds de roulement permanent	0,00 €	5.000,00 €
Fonds de réserve chaufferie	0,00 €	35.000,00 €
Fonds de réserve ascenseur	0,00 €	0,00 €
Fonds de réserve (général et cour)	0,00 €	12.615,26 €
Compte d'attente litige Camélia (1)	4.493,74 €	0,00 €
Compte d'attente litige Camélia (2)	912,50 €	0,00 €

### Proposition de transfert des montants au crédit des comptes d'attente vers le fonds de réserve général :

- Intérêts : 1037,86 €
- Intérêts de retard : 208,07 €

La proposition est acceptée (majorité de 91,63 %) NON (

Appel pour fonds de réserve général (compte tenu des travaux qu'il faudra envisager à court terme ( cf points 4)

Proposition : 8000 € sur un an

La proposition est acceptée à l'unanimité. ABSTENTION (

Paielements séparés et sur comptes différents : appel de provision ordinaire sur compte courant – appel de fonds de réserve sur compte épargne....

## 7. Élection du Conseil de Copropriété (facultatif)

### Souhaitez-vous qu'un Conseil soit constitué pour suivre le dossier technique ?

La proposition est acceptée (majorité de 85,75 % , supérieure à 50%)  
NON ( ) ABSTENTION (

### Souhaitez-vous en faire partie ? (confirmation des membres lors de l'AGE)

OUI : .

### Nomination du Commissaire aux Comptes (obligatoire).

Candidature de Accord unanime (abstention de

## 8. Élection du syndic (mandat d'un an):

Action/Service pose sa candidature pour un nouveau mandat jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Acceptez-vous de leur donner ce mandat ? Accord unanime

## 9. Informations diverses : (pas de vote possible) :

- nouvelle numérotation du code civil

SRL ACTION/SERVICE, syndic  
TAECKE Pierre, gérant  
IPI 104342

TAECKE Hadrien  
Stagiaire IPI 516080

# ACTION SERVICE

ACTION/SERVICE SRL - Rue L. Peret 48 - 1090 Bruxelles - 02 474 08 70 - [info@actionservice.be](mailto:info@actionservice.be)

ACP REGINA TOUSSAINT - RUE E. TOUSSAINT 87, 1090 BRUXELLES - BCE 0834 592 849

## Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 janvier 2022 (annexe)

### Provisions pour dépenses courantes (charges récurrentes et consommations de chauffage et d'eau)

A verser entre le 5 et le 20 de chaque mois sur le compte courant BELFIUS BE96 0689 4444 8005 de la copropriété à partir du mois de février 2022

Propriétaire	Provision
Lot 4D - appartement - (63 / 1000)	171,00 €
Lot Garage 09 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot 6 - appartement - (98 / 1000)	213,30 €
Lot 0D - appartement - (40 / 1000)	104,00 €
Lot Garage 01 - garage - (12 / 1000)	11,65 €
Lot Garage 02 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 3G - appartement - (71 / 1000)	175,60 €
Lot Garage 08 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot 1G - appartement - (71 / 1000)	202,00 €
Lot 4G - appartement - (71 / 1000)	209,00 €
Lot Garage 06 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 1D - appartement - (63 / 1000)	153,00 €
Lot 5G - appartement - (71 / 1000)	265,00 €
Lot Garage 12 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot Garage 13 - garage - (8 / 1000)	7,80 €
Lot Garage 04 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 2D - appartement - (63 / 1000)	119,00 €
Lot Garage 05 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot 3D - appartement - (63 / 1000)	140,00 €
Lot 5D - appartement - (63 / 1000)	171,00 €
Lot Garage 03 - garage - (9 / 1000)	8,75 €
Lot Garage 10 - garage - (10 / 1000)	9,70 €
Lot Garage 11 - garage - (7 / 1000)	6,80 €
Lot 2G - appartement - (71 / 1000)	186,00 €
Lot 0G - appartement - (71 / 1000)	145,00 €
Lot Garage 07 - garage - (9 / 1000)	8,75 €

**Vous pouvez prévoir un ordre permanent pour ce paiement (vous recevrez toutefois chaque mois automatiquement un appel de fonds de ce montant via « copromatic »)**

TVA BE0444.486.563 BTW

Agent immobilier Agrée

Syndic de copropriétés

Website [www.actionservice.be](http://www.actionservice.be)

RC Professionnelle et cautionnement

RC Brussels HR

IPI 104342 BIV

Membre UDS Lid UVS

AXA Belgium SA 730 390 160

BNP PARIBAS FORTIS BE55 0012 4313 7044

Erkend Vastgoedmakelaar

Syndicus van medeëigendommen

Professionele BA en Waarborginstelling

# ACTION SERVICE

ACTION/SERVICE SRL - Rue L. Peret 48 - 1090 Bruxelles - 02 474 08 70 - [info@actionservice.be](mailto:info@actionservice.be)  
ACP REGINA TOUSSAINT - RUE E. TOUSSAINT 87, 1090 BRUXELLES - BCE 0834 592 849

## Approvisionnement du fonds de réserve général 8000 € sur un an

A verser entre le 5 et le 20 de chaque mois sur le compte épargne BELFIUS BE20 0882 9350 8756 de la copropriété à partir du mois de février 2022.

Nom	lots	quote-parts	Appel réserve
Clé Générale (sur 1000)			
	0D	40	26,67 €
	0G	71	47,33 €
	1D	63	42,00 €
	1G	71	47,33 €
	2D	63	42,00 €
	2G	71	47,33 €
	3D	63	42,00 €
	3G	71	47,33 €
	4D	63	42,00 €
	4G	71	47,33 €
	5D	63	42,00 €
	5G	71	47,33 €
	6	98	65,33 €
	Garage 01	12	8,00 €
	Garage 02	9	6,00 €
	Garage 03	9	6,00 €
	Garage 04	9	6,00 €
	Garage 05	9	6,00 €
	Garage 06	9	6,00 €
	Garage 07	9	6,00 €
	Garage 08	10	6,67 €
	Garage 09	10	6,67 €
	Garage 10	10	6,67 €
	Garage 11	7	4,67 €
	Garage 12	10	6,67 €
	Garage 13	8	5,33 €

Vous pouvez prévoir un ordre permanent pour ce paiement (vous recevrez toutefois chaque mois automatiquement un appel de fonds de ce montant via « copromatic »)

SRL ACTION/SERVICE, syndic  
TAECKE Pierre, gérant  
IPI 104342

TAECKE Hadrien  
Stagiaire IPI 516080

TVA BE0444.486.563 BTW  
Agent immobilier Agrée  
Syndic de copropriétés  
Website [www.actionservice.be](http://www.actionservice.be)  
RC Professionnelle et cautionnement

RC Brussels HR  
IPI 104342 BIV  
Membre UDS Lid UVS  
AXA Belgium SA 730 390 160

BNP PARIBAS FORTIS BE55 0012 4313 7044  
Erkend Vastgoedmakelaar  
Syndicus van medeëigendommen  
Professionele BA en Waarborginstelling