

## Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : ACP / VME REGINA TOUSSAINT  
Av. Eugène Toussaint 87  
1090 - Jette

KBO / BCE : BE0834.592.849

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service  
bv  
Rue Léopold Peretstraat 48  
1090 - Jette  
info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Date de l'AG : 18 janvier 2024 à 17:45

Moyens & Supports : Présentiel - Dans les  
bureaux du syndic: Rue Leopold Péret 48,  
1090 Jette / Distanciel -  
<https://us02web.zoom.us/j/81449558628>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 18 janvier 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 2) Rapport du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/11/2022 au 31/10/2023 et du bilan au 31/10/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 4) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/11/2022 au 31/10/2023 Sans vote - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 5) Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 6) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 7) Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 8) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes
- 9) Travaux Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 10) Conformité réglementaire
- 11) Budgets : Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 12) Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 13) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal



Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi

que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.  
Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents :

Copropriétaires représentés :

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 10/14  
copropriétaires représentant 830/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés :

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 4/14 copropriétaires représentant  
170/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

**Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée** Sans vote

**1 - 1/2. Nomination du Président de séance:** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale  
(sur 1000)

==> Monsieur .

Sur une base de calcul de 830 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 830 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**1 - 2/2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale: Action/Service SRL**  
**C/O** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Action/Service SRL C/O

Sur une base de calcul de 830 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 830 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

## 2) Décision n°2

### Rapport du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Rapport en séance: Monsieur veut parler de la situation financière de l'immeuble. Si on veut planifier via le fonds de réserve des montants pour une réparation, il faut absolument augmenter les appels de fonds de réserve. Les appels actuels ne sont insuffisants par rapport aux travaux.

==> Le rapport du conseil de copropriété de l'AG du 18/01/24 sera annexé au PV de l'Assemblée Générale.

==> L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 830 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 830 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

## 3) Décision n°3

### Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/11/2022 au 31/10/2023 et du bilan au 31/10/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Rapport en séance: Les comptes sont analysés. Pas d'anomalies remarquées. Le commissaire aux comptes met en évidence le retard de paiement de

==> Le commissaire aux comptes émet son souhait d'être remplacé comme commissaire aux comptes.

Sur une base de calcul de 830 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 830 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

**Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/11/2022 au 31/10/2023** Sans vote

---

Entretien de la chaufferie: Wielemans (prochainement MATEC)

Entretien de l'ascenseur: Lift up

Contrôle ascenseur - organisme agréé: BTV contrôle

Nettoyage des parties communes: Ray Clean

Curage des égouts: Aqua DP net, GP débouchage

Entretien du jardin: MF Garden

Relevé des compteurs: Techem

Fournitures d'énergies: Total energies

Contrôle prévention incendie: Sicli

Distribution eau: Vivaqua

Entretien adoucisseur d'eau: Apre

L'électricien: Easy Connect - ETS group

**4 - 1/4. Energies: Gaz - Electricité** Sans vote

---

Nouveaux contrats

Pour la période contractuelle suivante, nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type variable avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic »)

C'est Total qui a proposé la meilleure offre globale (tarif, conditions de clic, régularisation de la flexibilité) et qui a été choisi.

Ces contrats offrent la possibilité de sécuriser la totalité ou une partie du prix quand une opportunité de marché se présente pour les deux années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise.

Stratégie de clics

2025 : Fixation de 50 % du volume annuel du parc dès maintenant – Les 50 % restant seront divisés en deux. 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable comme en 2024.

2024 : Fixation de 75 % du volume annuel du parc dès maintenant – Les 25 % restant conserveront un tarif variable pour profiter d'une éventuelle baisse dans les mois qui viennent.

La stratégie sur les prochaines années a été établie comme ceci :

Estimation du prix de l'énergie en 2024

En attendant les précisions sur les prochains prix, nous vous communiquons déjà une simulation estimative pour établir les budgets 2024 sur base des marchés actuels. Il s'agit de prix comprenant le coût de l'énergie, les coûts liés aux gestionnaires de réseaux et les taxes régionales et fédérales.

Type d'énergie Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA

Gaz 80 €/MWh

Electricité 275 €/MWh

Est arrivé·e en cours de séance : (72) représenté·e·s par Madame  
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale (sur 1000)", à 902 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 98 quotes-parts absents.

#### 4 - 2/4. Travaux réalisés d'un point de vue technique Sans vote

---

- ==> Réfection partielle façade arrière
- ==> Réparation terrasse
- ==> Mise en conformité électrique
- ==> Relancer la remise en état de l'appartement de Madame

#### 4 - 3/4. Assurances Sans vote

---

Assurance incendie: Compagnie Vivium N° de Police 213010534 -- Capital assuré €3.440.717,36 - Index ABEX 1.032,00  
Assurance protection juridique: Compagnie Arag N° de Police 1820185  
Assurance conseil de copropriété: Compagnie AG Insurance N° de Police 66165630  
Courtier: Meuwèse & Gulbis N° Police 200251/00

#### 4 - 4/4. Sinistres Sans vote

---

- 4995 0002 Sinistre I ==> clôturé
- 4995 0003 sinistre 5G terrasse avant penthouse | ramp 5G terras voorkant penthouse ==> clôturé (vérifier)
- Sinistre : ==> a clôturer
- Sinistre - Problèmes de joints privatifs (châssis)

#### 5) Décision n°5

**Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes**  
(sous résolutions) Sans vote

---

**5 - 1/3. Décharge au Syndic pour la mission technique, comptable et administrative pour l'exercice du 01/11/2022 au 31/10/2023** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**5 - 2/3. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice du 01/11/2022 au 31/10/2023** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**5 - 3/3. Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice du 01/11/2022 au 31/10/2023** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---



6) Décision n°6

**Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi** Majorité absolue -  
Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Conflit avec la cour intérieure des 3 copropriétés.

==> En cours. Plus d'informations prochainement.

==> L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

7) Décision n°7

**Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager** Majorité absolue - Clé de vote  
: Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale demande au syndic de saisir la protection juridique à l'égard de Madame I : pour  
récupérer les fonds

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

8) Décision n°8

**Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit,**  
**délibérations et votes** Sans vote

---



## 8 - 1/9. Installations panneaux photovoltaïques avec tiers investisseurs (type BRUSOL) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
a voté pour : 1 copropriétaire représentant 72 quotes-parts  
Choffray Michel (72)  
ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 830 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

---

## 8 - 2/9. Rafranchissement hall d'entrée et paliers Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> report du point

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

---

## 8 - 3/9. Remplacement de la chaudière (AGE du 19/09/23) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Pas encore d'information supplémentaire de la part du syndic voisin (relancer le syndic voisin pour avoir des informations sur le suivi).

==> L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

## 8 - 4/9. Faire appel au service du facilitateur bâtiment durable pour un

---



**quickscan énergétique de la copropriété** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale approuve la demande.

==> Présents pour la visite: ?

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**8 - 5/9. Faire appel au facilitateur bornes de Bruxelles pour le point concernant les véhicules électriques** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale approuve la demande.

==> Présents pour la visite:

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**8 - 6/9. Réunir tous les fonds de réserve vers un seul fonds de réserve général** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> voir la colonne verte dans le PDF en annexe.

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**8 - 7/9. Evolution de la répartition des frais travaux cour entre les 3  
immeubles: Approbation du projet suivant (en cours)** Majorité absolue - Clé de vote : Clé  
Générale (sur 1000)

---

- ==> L'Avocat du N°85 avait été chargé de rédiger un protocole permettant de débloquer la situation.
- ==> Nous avons relancer les différentes parties et nous attendons une réponse
- ==> Dès réception du projet (si avant le 18/01), ce dernier sera envoyé pour approbation par l'assemblée générale
- ==> Pas de vote à faire car le projet n'est pas encore valable

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

**8 - 8/9. Réaliser les schémas des compteurs garages VS les compteurs  
appartements** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

- ==> Le syndic va contacter la société VLD Construct SPRL pour réaliser les recherches cela mais cela reste du privatif  
- il faudra que les personnes concernées soit présentes.
- ==> N

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts


---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

---

**8 - 9/9. Réparation de la tranchée dans la cour** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé  
Générale (sur 1000)

---

- 
- ==> l'électricien propose de placer en même temps le câble qui permettrait de placer dans chaque garage, la prise  
spéciale pour pouvoir charger 1 voiture électrique . Tant qu'à creuser dans la cour , autant tout faire en même temps  
!
  - ==> L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour approuver le devis de l'entreprise ETS Group  
ou demander un nouveau devis.

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

9) Décision n°9

**Travaux** Sans vote

---

**9 - 1/3. Façade arrière** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale demande de faire l'analyse globale avant de décider des premiers travaux à faire et parler du financement avec une assemblée extraordinaire.

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

**9 - 2/3. Terrasses arrière** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

**9 - 3/3. Terrasse niveau penthouse** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

10) Décision n°10

**Conformité réglementaire** Sans vote

---

**10 - 1/8. Mise en conformité électrique des communs** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'installation électrique est conforme aux prescriptions de l'AR 08/09/2019 - RGIE Livre 1. La prochaine visite de contrôle est à prévoir avant le 16/5/2028

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**10 - 2/8. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des ascenseurs communs** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> En attente de la nouvelle analyse de risque

==> L'Assemblée Générale se déclare valablement informée

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**10 - 3/8. Décision à prendre quant à procéder au renouvellement du permis d'environnement** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**10 - 4/8. Décision à prendre quant à mettre les statuts (acte de base et règlement de copropriété) et inclure le règlement d'ordre intérieur** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Obligation de mettre en conformité les statuts : 715€ HTVA avec la société EJURIS.

==> Voir avec l'entité complète : '

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**10 - 5/8. Approbation du plan technique d'installation de la fibre proximus et décision sur le suivi, validation.** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Vérifier avec Proximus.

Cette décision est déclarée sans objet

**10 - 6/8. Installation des calorimètres électroniques** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Appartements (sur 879)

---

==> L'Assemblée Générale demande une offre de Techem et une offre d'ISTA - Il faut prévoir un accord avec L'ACP Helena.

Sur une base de calcul de 808 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 808 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

**10 - 7/8. Réaliser le contrôle des parties communes (PEB) de l'immeuble** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale reporte le point après l'isolation des terrasses - toit et de la façade arrière ?

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**10 - 8/8. Check-up incendie** Sans vote

---

==> Faire un inventaire de ce qui manque pour la prochaine AGO.

**11) Décision n°11**

**Budgets : Sans vote**

---

Charges ordinaires (voir annexe)

**11 - 1/6. Alimentation du fonds de réserve pour : 12 appels mensuels de 1000 euros, du 01/11/2023 au 31/01/2025** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale décide de laisser les appels de novembre et décembre 2023 et janvier 2024 Intactes et d'augmenter les appels de fonds de réserve à hauteur de 1500€/mois pour l'ensemble de la copropriété du 01/02/24

au 31/01/25

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 831 quotes-parts  
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 71 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

### **11 - 2/6. Alimentation du fonds de réserve pour : augmenter le fonds de réserve (définir en séance) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

==> Plus d'actualité voir vote précédent

Cette décision est déclarée sans objet

### **11 - 3/6. Budget ordinaire (provision de charges) : 12 appels mensuels de 4415 euros; du 01/02/2024 au 31/01/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

==> Le budget a été recalculé et annoncé pendant la séance. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

==> Mode des répartitions de frais

Clé Chauffage - Techem (Individuel sur 13)  
Clé Générale (sur 1000)  
Clé Gaz Cuisine (sur 7)  
Clé Garages cour (sur 109)  
Clé Appartements (sur 879)

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

### **11 - 4/6. Fonds de roulement permanent: adaptation du fonds Majorité absolue - Clé**

de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> il faut 3/12 du budget annuel dans le fonds de roulement permanent afin de pouvoir en fin d'exercice : établir le décompte, envoyer le décompte, laisser le temps pour le paiement du décompte final tout en continuant à régler les factures quotidiennes de la copropriété. Proposition d'augmenter le fonds de roulement permanent de 7000€.

==> L'Assemblée Générale décide de faire 3 appels (01/02/24 - 01/03/24 - 01/04/24) pour un montant total de 8000€ au lieu de 7000€ suite aux discussions en séance.

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**11 - 5/6. Appels frais extraordinaires prévisibles : pas d'appels proposés sauf avis contraire par l'AG en cours de séance** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Pas d'actualité - L'Assemblée Générale se déclare valablement informée

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**11 - 6/6. Fermeture des comptes BEOBANK / Garder uniquement les comptes BELFIUS** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale se déclare valablement informée

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---



12) Décision n°12

**Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote**

---

**12 - 1/5. Nomination du Commissaire aux Comptes (obligatoire) en cours de séance** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour valider le choix d'un expert externe à la copropriété pour la vérification des comptes

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**12 - 2/5. Nomination des membres du conseil de copropriété: Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

---

==> Monsieur      (rajouter les informations des tâches)

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

---

**12 - 3/5. Nomination des membres du conseil de copropriété: Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

---

==> Madame



Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

**12 - 4/5. Nomination des membres du conseil de copropriété:** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

**12 - 5/5. Election du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire:** Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien IPI 516 080 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)


Syndic: Action/Service SRL - Rue Leopold Peret 48, 1090 Jette - BCE: 0444.486.563 - Représenté par Taecke Pierre N° IPI 104 342 et Taecke Hadrien N° IPI 516 080. Indexation du contrat en date du 01/01. Forfait mensuel 455€/mois.

Sur une base de calcul de 902 quotes-parts :  
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 902 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13) Décision n°13

**Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal** Sans vote

 \* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : toute· copropriétaire qui n'était pas présente ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

## REGINA - Rapport du conseil de copropriété de l'AG du 18/01/2024

### Situation des fonds de réserve

Au 31/10/2022 : le total des fonds de réserve s'élève à 52.718.95 €

Au 31/10/2023 : le total des fonds de réserve s'élève à 58.275.65 €

**Le fonds n'a augmenté que de 5.556,70 €** au lieu de 12.000 € comme décidé en AG

Deux raisons à cette situation :

a) Des factures de l'exercice 2023 ont été payées et imputées au fonds de réserve

09/12/2022 (1 007€ terrasse)

15/02/2023 (901 € toiture)

08/11/2023 (725 € façade)

08/11/2023 (1496,80 € façade)

13/02/2023 (662,50 € ascenseur)

08/05/2023 (662,50€ ascenseur)

b) La copropriétaire D. : a un retard significativement important dans le paiement de ses charges mensuelles et du fonds de réserve (2 395,54 € au 31/10/2023)

Cette situation a pour conséquence, si elle persiste, qu'il ne sera jamais possible :

- de planifier une date d'exécution de travaux
- ni de garantir le financement

**Valeur de l'immeuble** : Capital assuré € 3.440.717,36 : 50 ans d'existence

**Estimation du coût de la maintenance nécessaire** : 10% du capital soit € 300.000 €

**Budgétisation de 100.000 €** : 1/1000ème = 100 €

Ventilation : appartements 808/1000èmes et garages 192/1000èmes

Studio (40/1000ème) : 4000 €

2 CH (63/1000ème) : 6300 €

3 CH (71/1000ème) : 7100 €

Penthouse (98/1000) : 9800 €

Les propriétaires des garages devront ajouter : 19.200 € (192/1000<sup>ème</sup> x 100 €)

<b>RENOVATION de la façade arrière : offre EURONET</b>
--

1	Location d'une toilette	€ 340,00
2	Pose et dépose échafaudage tubulaire	€ 5.500,00
3	Nettoyage de la façade	€ 7.500,00
4	Réparation des joints entre briques	€ 1.300,00
5	Réparation des bétons	€ 5.000,00
6	Enduisage complet des ciels de terrasse	€ 3.055,00
7	Démontage et évacuation des descentes d'eaux	€ 440,00
8	Hydrofugation Eurosil sur briques en 2 passes	€ 1.900,00
9	Etanchéité des terrasses	
9.1	Décapage du carrelage et de la chape	€ 4.000,00
9.2	Carottage pour le passage des nouveaux avaloirs	€ 3.500,00
9.3	Ragréage des plinthes périphériques	€ 2.900,00
9.4	Fourniture et pose d'une chape de pente	€ 5.025,00
9.5	Fourniture et pose de nouveaux avaloirs en inox	€ 4.200,00
9.6	Fourniture et pose d'une étanchéité de type SIKAFLOOR	€ 10.000,00
9.7	idem + finition déco	€ 4.440,00
9.8	Fourniture et pose d'un carrelage	€ 6.000,00
10	Fourniture et pose des descentes fluviales + raccords terrasses	€ 3.800,00
11	Peinture des ciels et garde-corps en béton (2 teintes)	€ 6.900,00
12	Coordination de sécurité	€ 510,00
	Total hors TVA	€ 76.310,00
	TVA 6%	€ 4.578,60
	TOTAL avec TVA	€ 80.888,60
Options		
13.	Réfections des joints périphériques des châssis (PU/mct)	€ 15,00
14	Réfection des 2 joints de dilatation mitoyens	€ 1.500,00