

Association des Copropriétaires

Résidence « LES CEDRES »
Sise 24-24A-24B Avenue Emile Van Becelaere à 1170
Bruxelles.
N° d'enregistrement : BCE 0831.305.539.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE CARENCE DU 19 NOVEMBRE 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 est consultable au siège du Syndic.

Le 19 novembre 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « LES CEDRES » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire de carence, **dans la salle de réunion** du Glaverbel building sise 166 Chaussée de la Hulpe, 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 16 octobre 2024.

La séance est ouverte à 18h19. **Monsieur Samuel SCHERRENS** représente La gestion d'Immeubles S.A. qui assure le secrétariat de séance

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 31 Octobre 2024 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 1er alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 2ème alinéa).

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

Les 51 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 126 forment 18.686/45.000èmes 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 ;

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 représentés, de nommer comme Président de séance Mr Wastiaux.

2. Rapport du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée du rapport oral effectué en séance par Mr Wastiaux.

3. Information à donner en ce qui concerne les procédures judiciaires.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée de la procédure en cours au niveau du Parc en lien avec la chute d'un arbre qui a endommagé plusieurs véhicules.

4. Examen des comptes arrêtés au 30 juin 2024 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 30/06/2024.

5. Décharges à donner

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

- 5.1. 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.
- 5.2. 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.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. pour sa gestion de l'Association des Copropriétaires.
- 5.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic MDQ Gestion pour sa gestion de l'Association des Copropriétaires arrêtée au 29/02/2024.

6. Nominations statutaires et mandats

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

6.1. 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 : Mme Rodgers.
- Assesseur 2 : Mr Bertrand.
- Assesseur 3 : Mr Wastiaux.

6.2. 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, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final du commissaire aux comptes externe sur base d'une pluralité de devis.

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.

6.3. 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 La Gestion d'Immeubles 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 La Gestion d'Immeubles 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.gestionimmeubles.be

6.4. Décision à prendre quant à désigner les représentants (délégué et suppléant) dans le cadre de la gestion du Parc. Celui-ci sera amené à assister le syndic dans la défense des intérêts du bloc lors de l'Assemblée Générale du Parc.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne :

Délégué : Mr Wastiaux

Suppléant : Mr Bertrand

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « 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 3,89 § 5 ».

7.1. Information à donner au sujet du remplacement des joints et l'hydrofugation de la façade Est à titre de mesure conservatoire. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de la mesure conservatoire effectuée et ratifie la mesure prise par le syndic en concertation avec le Conseil de Copropriété.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.2. Décision à prendre quant à la suite à réserver au rapport d'installation de la fibre optique par Proximus.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition de Proximus et de faire installer la fibre au sein du bâtiment conformément à leur rapport 1428903 – 2178129.

7.3. Décision à prendre quant à la suite à réserver à l'offre reçue de TECHEM pour le remplacement des compteurs d'eau et intégrateurs radiofréquences. Décision à prendre quant au financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas faire réaliser les travaux.

7.4. Décision à prendre sur la désignation d'un responsable du traitement et exploitation des données. (Caméras)

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Mr Hermès (concierge).

7.5. Décision à prendre quant à faire procéder au remplacement de la parlophonie du 24A. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant :

Remplacement de la parlophonie par l'entreprise ETS conformément à son devis S00109, pour un montant total ne devant pas excéder 6.899,54€ TVA comprise.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.6. Information à donner sur l'état de la chaufferie et décision à prendre quant à la suite à réserver au rapport du chauffagiste Giard. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant :

Remplacement de la chaudière N°1 par l'entreprise Giard conformément à son devis du 28/10/2024, pour un montant total ne devant pas excéder 59.138,46€ TVA comprise.

L'étude du remplacement des deux autres chaudières sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.7. Décision à prendre quant à faire procéder à l'installation d'une détection gaz au sein de la chaufferie. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

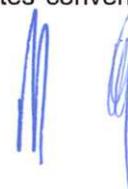
L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander trois offres supplémentaires et donne un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'installateur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.8. Décision à prendre quant à la suite à réserver à l'appel d'offres effectué par l'architecte APM dans le cadre de la création d'un local poubelles au -1. Décision à prendre quant au choix de l'entreprise qui s'occupera de la création du local. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'entrepreneur. Le montant maximum des travaux est établi à 42.150,51€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.



7.9. Décision à prendre quant à donner mandat à l'architecte APM pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme dans le cadres des travaux du nouveau local poubelles.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide de donner un mandat à l'architecte APM pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme dans le cadre des travaux du nouveau local poubelles.

7.10. Décision à prendre quant à définir un plan de travail clair et précis pour le concierge Mr Hermès afin d'éviter tout quiproquos et/ou doublons avec la société de nettoyage EDAN Clean.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide de donner un mandat au syndic en concertation avec le Conseil de Copropriété en vue d'affiner la répartition de travail entre le concierge et la société de nettoyage et éviter des doublons au niveau des prestations.

8. Information à donner au sujet du PV du Parc et décision à prendre quant à la suite à réserver à celui-ci.

L'Assemblée Générale, après étude de l'annexe, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide d'entériner les décisions prises en Assemblée Générale du Parc.

1. Présences, procurations, droits de vote et quorum de l'assemblée - Nomination du Président.

OK 100% des présents et/ou représentés. Les représentants des blocs ainsi que les syndics.

2. Nomination du syndic

L'AG décide de nommer Asvedec à dater du 01/10/2024.

3. Approbation des comptes au 30 juin 2023, – Présentation des comptes au 30 juin 2024

Décide de surseoir au vote de ce point à la prochaine AG.

4. Permis d'abattage

Décide de remettre un accord de principe pour l'abattage conformément au devis du 01/09/2024 du jardinier Dessart et sur la mise en place d'un plan d'implantation des arbres du Parc. L'AG donne également mandat au nouveau syndic Asvedec pour l'introduction du permis d'abattage.

5. Point sur les contentieux

L'AG se déclare valablement informée.

6. Période durant laquelle l'AG doit être tenue

L'AG du Parc se tiendra en 2ème quinzaine de septembre.

9. A la demande de copropriétaires

M. Opal :

Pouvez-vous prévoir à la prochaine réunion des copropriétaires un ordre du jour: La conciergerie est un endroit privé, lorsque le concierge n'est pas présent les résidents ne peuvent pas y accéder même si il y a oublié des clés dans l'appartement.
Pouvez-vous insister auprès de Monsieur Hermès d'ouvrir son GSM dès qu'il travaille.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée.

M. Vrydagh :

voudriez vous inclure dans l'ordre du jour de la prochaine AG ma demande d'ouvrir dans deux parois du box de garage 44 deux passages munis d'une grille empêchant le passage d'indésirables afin d'en assurer une aération correcte?

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide d'accepter.



M. Varvara :

Voici les petites problèmes qui diminuent la qualité de vie dans notre immeuble :

1. Besoin d'acheter une petite machine à laver le tapis plein, ou le remplacement de petites morceaux les rendent encore plus vilain
2. Besoin de remettre dans un bon état le sol de l'entrée: acheter une cirreuse pour dalles de marbre! Concierge en suggère vivement
3. Réparer ou remplacer les parlophones au 24A - c'est urgent!
4. Discuter fermement! le remplacement de direction de notre jardin qui est maintenant dans un état si triste comme jamais il n'était encore: tous les belles plantes et fleurs ont disparu et par endroits remplacées par qq chose de très basse qualité (les roses!!!) Plus aucune fleur saisonnière!!! (Mme Quevy n'aime pas de plantes!!)
5. Notre jardin est dangereux pour les piétons (les nombreux chiens sont régulièrement promenés, il est impossible de tous ramasser!

La dame qui possède une dizaine de chiens est en plus très agressive! Il est temps de prendre les mesures sévères. C'est dans votre pouvoir! Nous exigeons cela!

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée et décide :

- 1 : De demander l'avis de la société de nettoyage.
- 2 : Voir point 1.
- 3 : Prend acte du fait que ce point est clôturé.
- 4 : Le Conseil de copropriété verra ce qu'il en est.
- 5 : Ce point sera discuté lors de l'AG du Parc.

10. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.

- **Respect de la tranquillité au sein de l'immeuble.**
- **Respect de la propreté des locaux communs.**
- **Interdiction d'entreposer des encombrants.**
- **Ramonnage des conduits.**

11. Décision à prendre quant à approuver le budget de 10.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer ce montant à 10.000,00€.

12. 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.

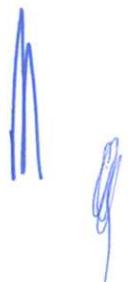
Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

13. 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 et/ou de gaz.

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

14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : TOTAL ; MEUWESE & GULBIS ; VINCOTTE ; SCHINDLER ; CALORIBEL ; VIVAQUA ; EDAN CLEAN ; LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. ; ISB BUILDINGS ; DESSART ; BRITES DA SILVA Hermes ; ETHIAS.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée des contrats en cours.



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 155.335,46€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

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

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 155.335,46€

15.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 167.084,47€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 50.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 12.500,00€ à lancer au 4T2024.

17.315/17.499 quotités pour,
184/17.499 quotités contre, Mme Yelaguina
1.187/18.686 quotités abstention, Mr Chantrenne 985 quotités et Mme Derumier 202 quotités.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15.3. La situation du fonds de réserve « arrondis et crédits divers » à la date de clôture des comptes est de 4.256,87€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15.4. La situation du fonds de réserve « intérêts et frais bancaires » à la date de clôture des comptes est de 1.773,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15.5. La situation du fonds de réserve « indemnités et intérêts de retard » à la date de clôture des comptes est de 7.304,53€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15.6. La situation du fonds de réserve « indemnités déménagement » à la date de clôture des comptes est de 1.874,40€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

16. Présentation du budget de l'exercice 2024-2025 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, fixe le budget de l'exercice à la somme de 524.750,00€.

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 20h22.

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 19/11/2024.


.....
Gestionnaire


.....
Administrateur/Administrateur Délégué


La gestion d'immobilier
Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPI-BIV 504140


La gestion d'immobilier
Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

15.7. La situation du fonds de réserve « chambres d'appoint » à la date de clôture des comptes est de 1.735,17€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15.8. La situation du fonds de réserve « assurance année en cours » à la date de clôture des comptes est de 21.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15.9. La situation du fonds de réserve « gaz année en cours » à la date de clôture des comptes est de 25.954,40€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Constitution ou augmentation 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 de clôturer ce fonds et de fusionner ce fonds de réserve avec le fonds de réserve générale afin de pouvoir fonctionner avec un seul fonds de réserve général.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.