



Gestion Com-For scl
Rue La Haut, 43
B-1380 PLANCENOIT
T. 02/6 333 666
F. 02/6 520 441

ACP « IL TERRAZZO »
Boulevard des Invalides n° 243
1160 Auderghem
BCE 0802.071.323

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 novembre 2024.

Présents : Frerie, Lakkari, Dosogne (par Teams), Vandeville, Servais, Clessens, S. Van Minnenbruggen, Bouhassoune, Siddiqi, Gielen et C.Toussaint

Représentés : Sellier, Slowack et Demin.

Syndic : *Le syndic Gestion Com-For scl est représenté par F. Wanlin.*

La séance est ouverte à 17h00.

1. Validité de l'Assemblée Générale Ordinaire

1.1. Signature du registre des présences. Remise des procurations.

Procurations : Madame Slowack a donné procuration à Monsieur Van Minnenbruggen, Monsieur Demain à Monsieur Bouhassoune et Madame Sellier à Monsieur Leboutte.

1.2. Quorum :

L'assemblée générale est valablement constituée : 863 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées et 14 propriétaires sur 16 sont présents ou représentés. Le double quorum est donc bien atteint, les votes sur les points repris à l'ordre du jour peuvent avoir lieu valablement.

1.3. Nomination d'un président de séance et d'un secrétaire d'assemblée.

Monsieur Bouhassoune est désigné « président de l'assemblée ». Le syndic assumera la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal.

2. Rapport des membres du conseil de copropriété.

Le syndic est en contact régulier avec les membres du conseil de copropriété.

3. Comptes 2023-2024.

Présentation des comptes :

Le syndic parcourt avec les copropriétaires les différents documents envoyés avec la convocation. La commissaire aux comptes, Madame Van Minnenbruggen, atteste de la parfaite régularité de ceux-ci.

Le syndic apportera les modifications suivantes :

1° Encodage de deux factures du fournisseur ENGIE qui n'ont pas été comptabilisée (59,20 EUR et 324,43 EUR)

2° La facture de KONE sera porté en compte dans les frais de fonctionnement plutôt que dans le Fonds de Réserve.

3° Référence Techem 998 ? En attente d'explications de Techem.

4° Le compte d'attente « sinistre » pour un montant de 4.485,92 EUR sera pris en charge dans les frais de fonctionnement durant l'exercice à venir.

Approbation des comptes :

POUR : 863/863 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « CONTRE » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

Décharge au syndic et au commissaire aux comptes

POUR : 863/863 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « POUR » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

4. Travaux à prévoir :

4.1. Isolation de la façade arrière de l'immeuble. Présentation de 2 offres. (vote à la majorité des 2/3)

HARDEN CONSTRUCT : 56.540,40 EUR TVAC

CREATIVE CONSTRUCT : 54.908,00 EUR TVAC

POUR : 438 quotités	CONTRE : 425/863 quotités	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « CONTRE » : Frerie, Van Minnenbruggen, Toussaint, Sellier, Gielen, Lakkari et Slowack.		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

Remarques :

- Le syndic se renseignera sur la disponibilité des prime en 2025
- Madame Servais évoque la possibilité de souscrire un crédit pont.
- Les propriétaires souhaitent avoir un devis gloabl : isolation façade arrière + toiture.

Une AGE sera organisée pour voter sur ce point en cours d'exercice.

4.2. Rénovation de l'étanchéité de la toiture des garages. Présentation d'une offre de prix (vote à la majorité des 2/3)

Devis informatif de la société ATOU'CORDES : 16.430,00 TVAC

POUR : 247 quotités	CONTRE : 318/863 quotités	ABS : 298 quotités
Propriétaire ayant voté « CONTRE » : Dosogne, Siddiqi, Bouhassoune, Demin et Sellier.		
Propriétaire ayant voté « ABS » : Lakkari, Van Minnenbruggen, Slowack, Toussaint et Clessens.		

4.3. Application d'un cimentage hydrofuge sur le mur de gauche du garage de Monsieur Siddiqi. (vote à la majorité des 2/3)

PAS DE VOTE SUR CE POINT

4.4. Mise en conformité de l'ascenseur avec la nouvelle réglementation.

PAS DE VOTE SUR CE POINT CAR OBLIGATOIRE

Devis de la société KONE : 7.046,88 EUR TVAC

5. Budget 2024-2025 :

5.1. Présentation d'un budget de fonctionnement. (40.000,00 EUR)

POUR : 863/863 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « CONTRE »		
Propriétaire ayant voté « ABS »		

5.2. Alimentation du fonds de réserve à concurrence de 20.000,00 EUR (création de 2 fonds de réserve séparés dont un pour la façade arrière)

POUR: 807/863 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 56 quotités
Propriétaire ayant voté « CONTRE » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : Demin		

5.3. Approbation du budget de fonctionnement et des provisions mensuelles

POUR : 807/863 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 56 quotités
Propriétaire ayant voté « CONTRE » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : Demin		

6. Election des membres du Conseil de Copropriété et d'un Commissaire aux comptes (Majorité simple).

Messieurs Bouhassoune et Dosogne
Commissaire aux comptes : Madame Van Minnenbruggen

POUR : 863/863 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « CONTRE » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

7. Point soumis par les participants :

7.1. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur de l'immeuble.

Le syndic se charge de rédiger un projet de ROI qu'il transmettra à tous les copropriétaires.

7.2. Gestion des poubelles.

Le container jaune supplémentaire a été livré. Un couvercle manque sur une poubelle bleue

7.3. Stationnement des voitures dans la cour arrière de l'immeuble.

En ordre !

7.4. Jeux de balles dans la cour arrière

Point à ajouter dans le futur ROI !

7.5. Amélioration du standing de l'entrée de l'immeuble. (entretien et remplacement de certaines plantes, bricolage installé par le propriétaire du rez-de-chaussée qu'il faudrait embellir)

Monsieur Frerie demandera à ses locataires d'enlever la paillasse qui se trouve proche de l'entrée.

8. Renouvellement du mandat du syndic Gestion Com-For pour une année.

POUR : 863/863 quotités

CONTRE : 0 quotité

ABS : 0 quotité

Propriétaire ayant voté « CONTRE » néant

Propriétaire ayant voté « ABS » néant

Points divers abordé pendant la réunion :

1° Le syndic fera nettoyer la cour arrière.

2° Le syndic fera refixer la rampe qui s'est détachée. A vérifier à tous les étages.

3° Le syndic fera refermer les trappes à tous les étages. (pose d'un aimant)

La séance est levée vers 18H50

F.Wanlin
Syndic

Signatures : voir PV de séance