

Association des Copropriétaires de la
Résidence « **Castiglione 27** »
Avenue Emile Vandervelde 27
1200 BRUXELLES
N° d'entreprise : 0831.305.737

Syndic : VGA S.R.L.
Avenue Joseph Van Genegen, 1A
1150 BRUXELLES
Gsm: 0496/81.73.28 – 0476/58.64.10
Tél : 02/734.18.59
Mail : info@vemergerard.be

PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
Du 12 juin 2024 à 17h00

1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.

Sont présents ou valablement représentés :

Propriétaires	Lot	Quotité	Présences :	
			Quotités :	Propriétaires :
Cop- Yorulmaz	A2 + Gar 2	126	126	Présents
De Kemmeter Brigitte	A6 + Gar 5	136	/	/
El Sahli – Dabbour	A3 + A5 + Gar 4	227	/	/
Scaramucci Elena	A1 + Gar 3	111	111	Présente
Succession Detry	A4 + Gar 7	132	132	Représenté
Perrotin - Ottawa	A7 + Gar 1+ Gar 6	268	268	Présents
		1000	637/1000	4/6

Le syndic : VGA srl (Roxane GERARD et Olivier VEMER)

L'assemblée est constituée de 637 quotités sur **1000** et 4 copropriétaires sur 6 sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant ainsi atteint, l'assemblée est valablement constituée pour débattre des points inscrits à l'ordre du jour de la convocation.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Président de l'assemblée	Secrétaire de l'assemblée
M. Cop	Mme Gérard

→ Accord à l'unanimité/ ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée de 2023

Le procès-verbal de l'assemblée 2023 a été envoyé dans le mois Le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans remarque faite par les copropriétaires, les rapports sont approuvés.

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

4. Rapport du Conseil de copropriété, du vérificateur aux comptes et du syndic.

A) Le conseil de copropriété :

Pas de remarque

B) Le vérificateur aux comptes :

Les comptes ont été vérifiés chaque trimestre

C) Le syndic :

Problème caméra
Débouchage avaloir.
Frais de chauffage négatif en attente pour Ista → demande un décompte sur 2ans
Travaux pierre bleue fissurée
Inspection caméra Louis le déboucheur

→ Les rapports sont approuvés à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

5. Comptes : Approbation des comptes de 2023 + 1T24 (+ bilan au 30/04/2024)

Les comptes de 2023 + 1T24 + bilan au 30/04/2024 sont approuvés.

~~Les comptes de 2022 + 1T23 + bilan au 31/03/2023 ne sont pas approuvés.~~

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

6. Décharges : **A) Au syndic**
B) Au conseil de copropriété
C) Au commissaire aux comptes

A) La décharge est donnée au syndic
~~La décharge n'est pas donnée au syndic.~~

→ Accord à l'unanimité/ ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) La décharge est donnée au conseil de copropriété
~~La décharge n'est pas donnée au conseil de copropriété.~~

→ Accord à l'unanimité/ ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) La décharge est donnée au vérificateur aux comptes.
~~La décharge n'est pas donnée au vérificateur aux comptes.~~

→ Accord à l'unanimité/ ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

7. Nominations : **A) du syndic**
B) du conseil de copropriété,
C) du commissaire aux comptes.

Est nommé comme syndic :	VGA srl par O. Vemer et R. Gérard
--------------------------	--

→ Accord à l'unanimité/ ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme conseil de copropriété :	M. Cop – Mme Scaramucci – M. Perrotin
--	--

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	Mme Scaramucci
--	-----------------------

Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes

**Vérification des factures (+ justification), des extraits de comptes, du relevé des dépenses et du bilan.
La réunion se tiendra une fois par trimestre.**

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

8. Travaux à réaliser :

A) Travaux ascenseur : Analyse et décision

L'assemblée décide :
De changer d'ascensoriste et passer chez Liftinc pour l'entretien.
De faire la MEC avec Liftinc (3581€ HTVA) + ventilation (588€HTVA)
Mode de financement : dans les comptes et fonds de réserve.

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Modification du contrat d'entretien de l'ascenseur et de l'entretien des communs : Analyse et décision

L'assemblée décide :
De changer de service de nettoyage.
De travailler avec CD NET pour 468€ HTVA/mois.

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Entretien du jardin : analyse et décision

L'assemblée décide :

De travailler avec New Garden.

De leur demander de faire une offre pour remplacer la pelouse par des graminées et de revoir le contrat d'entretien.

M. Perrotin se charge de mettre en place l'offre avec New Garden et transfère à tous pour choisir. → Conseil est mandaté pour décider de la suite

→ Accord à l'unanimité/ ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

D) Nettoyage de l'immeuble : analyse et décision

L'assemblée décide :

Cf point 8B

9. Demandes particulières : : demande M Perrotin :

- A. Les travaux de notre appartement pour installer un store extérieur sur la façade ouest du bâtiment.
- B. La mise en place des compteurs intelligents.
- C. Les poubelles (stopper la location, acheter des conteneurs ou s'occuper individuellement).
- D. La caméra et la volume sonore de l'interphone.
- E. Discuter de l'électricité des communs et de l'ascenseur pour passer en solaire.

L'assemblée décide :

- A. La copropriété marque son accord pour le placement d'un store par M. Perrotin de couleur anthracite « couleur toit » coté façade ouest sous réserve d'approbation par l'urbanisme.
- B. /
- C. /
- D. Un électricien sera envoyé pour « entretenir » et faire les réparations nécessaires
- E. /
- F. Contacter Gailly pour placer 1 clapet anti retour dans sterfput local poubelle

→ Accord à l'unanimité/ ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**10. Mise en conformité du règlement générale de copropriété en rapport à la loi :
Analyse et décision**

L'assemblée décide :

De reporter à la prochaine AG

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

11. Fixation des appels de fonds :

- A) Appel de fonds de réserve,
- B) Appels de fonds travaux extraordinaires,
- C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au 4/5).

A) Le montant de l'appel de fonds pour le fonds de réserve est de

0 €/trimestre

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Le montant de l'appel de fonds pour les travaux extraordinaires est de

0 €/trimestre

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au $\frac{3}{4}$).

500 € HTVA hors urgences avec accord du conseil de copropriété

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

12. Budget :

- A) Dépenses courantes
- B) Frais extraordinaires

L'assemblée décide :

Après analyse, pas d'augmentation du fonds de roulement

→ Accord à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

13. Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions.

Les copropriétaires :



Roxane GERARD
Olivier VEMER
Syndic.



VEMER & GÉRARD ASSOCIÉS
SPRL
AVENUE VAN GENEGEN 1A
1150 BRUXELLES - BELGIQUE
TÉL. 02 734 18 59
info@vemergerd.be

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite par écrit endéans les 3 mois (C.C. art. 577-9 § 2)

Diffusé le

Les copropriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en assemblée générale des copropriétaires.

Nombre de page : 7

Annexes :

Bruxelles, le 17/05/2024

N/réf. : 24/05/2627
V/ réf. :

Association des
Copropriétaires Résidence
"Castiglione 27
Avenue Vandervelde 27
1200 BRUXELLES

Madame, Monsieur,

Concerne : ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE 2024

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale statutaire des copropriétaires de votre immeuble qui se tiendra le

12 juin 2024 à 17h00'

Chez VGA sprl – avenue Van Genegen 1a - 1150 Bruxelles

Ordre du Jour :

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.
- 2) Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.
- 3) Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée de 2023.
- 4) Rapport du Conseil de copropriété, du vérificateur aux comptes et du syndic.
- 5) Comptes : Approbation des comptes 2023 + 1T24 (+ bilan au 30/04/2024).
- 6) Décharges : A) Au syndic,
B) Au conseil de copropriété,
C) Au vérificateur aux comptes.
- 7) Nominations : A) du syndic,
B) du conseil de copropriété,
C) du vérificateur aux comptes.
- 8) Travaux à réaliser :
A) Travaux ascenseur : Analyse et décision.
B) Modification du contrat d'entretien de l'ascenseur et de l'entretien des communs : Analyse et décision.
C) Entretien du jardin : analyse et décision
D) Nettoyage de l'immeuble : analyse et décision
- 9) Demandes particulières : demande M Perrotin :
- Les travaux de notre appartement pour installer un store extérieur sur la façade ouest du bâtiment.
- La mise en place des compteurs intelligents.
-Les poubelles (stopper la location, acheter des conteneurs ou s'occuper individuellement).

- La camera et la volume sonore de l'interphone.
- Discuter de l'électricité des communs et de l'ascenseur pour passer en solaire.

- 10) Mise en conformité du règlement général de copropriété avec la loi : Analyse et décision.
- 11) Fixation des appels de fonds : A) Appel de fonds de réserve,
B) Appels de fonds travaux extraordinaires.
C) Montants et marchés à partir desquelles une mise en concurrence est obligatoire (4/5^{ème}).
- 12) Budget : A) Dépenses courantes :
B) Frais extraordinaires :
- 13) Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions.

Les propriétaires sont invités à faire connaître au syndic leurs observations relatives aux parties communes ou celles de toute personne occupant leur bien en vertu d'un droit personnel ou réel (locataires, etc....) et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée, par écrit, au moins cinq jours avant l'assemblée.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'assemblée générale ne peut valablement statuer que si elle réunit la double condition suivante : réunir 50% au moins des quotités et plus de la moitié des propriétaires présents ou valablement représentés.

Dès lors, pour éviter tout report éventuel, si vous ne pouvez être présents, veuillez déléguer un mandataire, un propriétaire de préférence, au moyen de la procuration jointe

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Annexe : Procuration

R. GERARD
O. VEMER
Syndic

VEMER & GÉRARD ASSOCIÉS
SPRL
AVENUE VAN GENEGEN 1A
1150 BRUXELLES - BELGIQUE
TÉL 02 734 18 59
info@vemergerard.be

PROCURATION

Association des Copropriétaires de l'Immeuble **Castiglione 27**.

C/o

VGA SPRL – Syndic – av. Van Genegen, 1A – 1150 BRUXELLES

Je/nous soussigné(s)

Propriétaire(s) de l'appartement n°situé au

Donne(nt) par la présente, tous pouvoirs à :

Ou à défaut à :

A l'EFFET de :

Assister à l'Assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble repris ci-dessus,
convoquée pour le **12 juin 2024**.

Me représenter et exercer tous les droits que j'aurais /nous aurions pu y exercer.

Prendre part en mon / notre nom à toutes délibérations, discussions et aux votes.

Signer tout document d'administration qui serait nécessaire.

Substituer et plus généralement faire le nécessaire pour assurer ma / notre représentation à
l'adite Assemblée générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du
jour, en cas d'insuffisance du quorum de la première réunion.

Instructions éventuelles de vote pour les points détaillés ci-dessous

Point n° / instruction de vote

A, le
Signature précédée des mots « BON POUR POUVOIR »

Le syndic ne peut plus recevoir de procuration

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété.

Art. 577- 6§ 1^{er}.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.
En cas de division du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Art. 577 – 6§ 2.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
... Le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par courrier recommandé, ce dernier adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête...

Art. 577 – 6§ 3.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, ... (reçu au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu).
La convocation est envoyée par lettre recommandée, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.
Sauf dans le cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

Art. 577 – 6§ 5.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.
L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes...

Art. 577 – 6§ 7.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.
La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale.
Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.
Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale.

Art. 577 – 6§ 8.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requises.

Art. 577 – 6§ 10.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
A la fin de la séance, le procès-verbal est lu et signé par tous les copropriétaires présents à ce moment ou leurs mandataires.

Art. 577 – 6§ 11.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique.