GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Agence Uccle - Rue Marie Depage 1 – 1180 Uccle T: +32 2 347 33 24
Agence Auderghem - Chaussée de Wavre 1519 bte 2 – 1160 Auderghem T: +32 2 792 57 78
Agence Enghien - Chaussée de Bruxelles 502 – 7850 Enghien T: +32 2 347 33 24

ACP LINCOLN 79

BCE 0757.910.191

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09/10/2023 à 18h00
Dans les bureaux du syndic GGG Real Estate
Rue Marie Depage 1, 1180 Uccle

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (*50% des quotités et 50% des propriétaires + 1 ou 75% des quotités)*

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
12	1 000	12	1 000	OK	/

Copropriétaires	Quotités	Présence
01920005 Cuvelier - Speltinck Philippe - Geneviève	108.0000	Présent
01920004 Breddy - Cranfield	112.0000	Présent
01920011 Kawa Sara	108.0000	Présent
01920015 MARCHAND - OTT Jean-Claude - Kathy	113.0000	Présent
01920002 Marot - Breugelmans	60.0000	Présent
01920003 Martinelli - Huchet Michele	108.0000	Présent
01920006 Min Jae Huh - Vallard	112.0000	Présent
01920010 Pecriaux - Van Marcke Ruben	112.0000	Présent
01920008 Purnelle Renee	108.0000	Présent
01920012 Robin - Riey Frédéric	5.0000	Présent
01920001 DBP Invest	50.0000	Présent
01920014 JS Advisors	4.0000	Procuration
Total Copropriété :	**1 000.0000**	**12**
Présents :	996.0000	11
Procurations :	4.0000	1
Absents :	0.0000	0
Total pour le quorum :	**1 000.0000 (100.00 %)**	**12 (100.00 %)**

2. Nomination du ou la président(e) de l'assemblée *(majorité à 50%+1)*
   Monsieur Breddy Mark

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Nomination du secrétaire de l'assemblée *(majorité à 50%+1)*
   Le syndic – Plasschaert Jimmy

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

4. Approbation des comptes 2022 – période 01/01/2022-31/12/2022 (vote 50%+1)

ACTIF		PASSIF	
410000 - COPROPRIETAIRES-FDS DE RESERVE	**1 002.00**	**100000 - FONDS DE ROULEMENT**	**10 000.00**
410100 - COPROPRIETAIRES-CHARGES	**23 000.14**	**14 - Résultat exercice**	**159.92**
493000 - Sinistres	**1 997.60**	**160000 - FONDS DE RESERVE GENERAL**	**1 503.91**
550000 - COMPTE EPARGNE	**12.00**	**440000 - FOURNISSEURS**	**14 467.85**
KREDBEBB BE64 7370 5548 4952	*12.00*		
551000 - COMPTE COURANT	**119.94**		
KREDBEBB BE97 7370 5548 4649	*119.94*		
26 131.68		**26 131.68**	

L'assemblée générale approuve les comptes pour l'année 2022. Le rapport du contrôleur au compte est en annexe du PV.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

5. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement
   a. Etat des paiements des copropriétaires

   ⇨ Mr & Mme Breddy - Cranfield 1 137,00 €
   ⇨ DBP Invest 1 641,48 €

   b. Procédures de recouvrement

   ⇨ Rappel 1 = 17 €
   ⇨ Rappel 2 = 45 €
   ⇨ Dossier de recouvrement = 168 €

   c. Délais de paiement pour les charges trimestrielles & rappel

   ⇨ 15 jours

   d. Intérêtsi de retard en cas de rappel & procédures de recouvrement

   ⇨ Taux légal

6. Sinistres en cours (information)

   - ⇨ 493008 – Sinistre Purnelle solde créditeur de 290.58€.
   - ⇨ 4930.. – Sinistre fuite n° 85 (voisin), 2ème étage, problèmes au niveau des caves + rez-de-chaussée
   - ⇨ 4930.. – Fuite n° 77 (voisin)
   - ⇨ 4930.. – Toiture n° 85, 4ème étage gauche, façade latérale, faire une détection fuite ND Detect.
   - ⇨ 4930.. – Rez-de-chaussée droite, déchets gaine technique, plafond endommagé dans la salle de bain.

7. Litiges en cours (information)
   a. Litige Dexin

   Courrier avocat a été envoyé pour manquements comptables, toiture, arbre et citerne à mazout.
   25/07/23 2ème courrier
   Mandater Maître de Sauvage pour obtenir la comptabilité de Dexin, pour toutes démarches et actions judiciaires, tous les points sauf les vices cachés.
   Demander quelle est la date ultime pour une action en justice.

   b. Litige Fisch : Voisin Arbres

   Le noyer a été élagué.
   L'érable mitoyen, avec rue Dodonée 82, inscrit comme arbre remarquable au registre de la région, n'a pas été touché. Le rapport de l'expert mandaté par le juge concernant les quelques branches qui dépassent de 2 à 3 m propose soit de : .
   1 : Faire une coupe
   2 : Ne rien faire
   3 : Faire une coupe drastique.
   Dossier en suspend pour le moment, faute de réponse de la plaignante. La copropriété tient à conserver l'arbre en respectant sa santé

8. Décharge à donner au conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

9. Décharge à donner au Contrôleur aux comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions

Unanimité	/	/

10. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

11. Info - rapport évaluation sur les contrats et fournitures régulières (Contrat fournisseurs en annexe)

Electricité / Gaz	Engie Electrabel / Total Energie (à vérifier)
Entretien Immeuble	One Clean (nous ne trouvons pas de référence
à ce nom dans les factures)	
Entretien Ascenseur	Liftinc Elevators
Contrôle Ascenseur	Vinçotte
Entretien Chaudière	Elzol
Répartition Chauffage/eau chaude	ISTA
Assurance Immeuble Courtier	Eurobrokers / Allianz ZCN 200435383
Protection juridique	D.A.S.
Eau de ville	Vivaqua
Banque	KBC (compte courant et compte épargne)
Avocat	Edouard de Sauvage
Avocat	Florence Frelinx

One Clean : demander le cahier des charges + les jours d'entretien
Liftinc : Changement des revêtements de sol + vérifier l'ensemble des portes qui claquentaux étages.

12. Budget pour l'année 2023 (vote 50%+1)
    34.000€

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

13. Déplacement tuyaux et boilers non pris en charge par l'ACP (vote requis 50%/50%)
    - ⇨ Sera pris en charge les déplacements des tuyaux et boilers par DBP Invest.
    - ⇨ Sibelga : des compteurs de gaz ont été supprimés suite aux travaux de déplacement. Si la réinstallation est payante, DBP Invest paiera les frais de réinstallation.
    - ⇨ Couloir du rez-de-chaussée et accès au jardin :

Finition des travaux pour la mise en conformité du local des compteurs à charge de DBP Invest (3 portes coupe-feu, finitions murs, finitions portes, etc.)

Remplacement de la porte du jardin à ratio 50% DBP Invest + 50% ACP : en attente des devis de porte qui devront être approuvés par l'ACP. Attention à la finition de la porte du fait de la présence du tuyau d'aération dans l'angle.

Reporté	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	/	/	UNANIMITE	/	/

14. Travaux : Façade arrière
    a. Dossier architecte

    Demander si l'architecte veut continuer avec nous dans la mesure où il est peu actif sur ce dossier. S'il veut, qu'il fournisse rapidement à l'ACP des devis détaillés d'entrepreneurs ainsi que des informations détaillées sur les travaux qui doivent être réalisés à l'avenir en rajoutant les travaux de réfection du toit. S'il ne veut pas, demander à d'autres architectes avec date butoir à la fin du premier trimestre 2024 pour la remise des dossiers.

15. Travaux à prévoir :
    a. Peinture entrée et cage d'escalier
    Le syndic demandera un devis pour avoir une idée du coût pour refaire la peinture des communs.

    b. Installation d'un plafonnier avec détecteur de mouvement dans le local des compteurs ; installation d'une minuterie du côté droit dans l'entrée du couloir des caves et une autre à côté de la porte du jardin.

    c. Réparation de la toiture (voir rapport Cibor voir 7a.).

    Incorporer dans le cahier des charges pour l'Architecte. Demande pour des devis alternatifs de réparation du toit.

    d. Suite des travaux dans les communs aux frais de l'appartement du RdC gauche :
    - portes coupe-feux dans le local des compteurs : serrure manquante ;
    - porte jardin arrière : mécanisme de fermeture endommagé depuis la coupure de la porte pour l'installation du tuyau d'évacuation du local des compteurs ;
    - compteurs à gaz manquants.
    Reprise 13.

e. Installation du compteur d'eau froide manquant dans l'appartement du RdC gauche (voir décompte ISTA du mois de juin 2023) => calcul d'un forfait pour l'utilisation d'eau froide jusqu'à la date de son installation.

Un passage est prévu par ISTA pour faire le contrôle des compteurs d'eau et répartiteurs sur les radiateurs.

16. Changement des codes d'accès de l'immeuble (porte extérieure et porte d'accès aux caves).
Le code sera changé au plus vite
Porte d'entrée extérieur = 1976
Porte accès aux caves = 1977

17. Inventaire des calorimètres dans les appartements de l'immeuble (voire factures ISTA).
Le syndic demandera à ISTA de faire un passage dans chaque appartement pour contrôler les radiateurs + compteurs d'eau. Repris objet 15 e.

Reporté	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	ISTA	-	Unanimité	/	/

18. Condamnation radiateurs communs/garages
Aucune intervention est prévue pour ce point.

19. Réalisation d'un entretien complet de la chaudière.
Le syndic va demander à l'entreprise Elzol de faire **au plus vite** l'entretien de l'installation de chauffage.

Reporté	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	Elzol	-	Unanimité	/	/

20. Mise aux normes du panneau électrique dans le local des compteurs.
Le syndic laisse faire un rapport par Electrotest. Après, des devis seront demandés auprès de différents électriciens en urgence. Le conseil de copropriété est mandaté pour faire le choix du fournisseur.

Reporté	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	Mandat CC	-	Unanimité	/	/

21. Fixation d'un forfait pour :

- l'utilisation d'électricité dans l'appartement RdC gauche avant l'installation d'un compteur au mois de juin 2023 ;
- l'utilisation du chauffage dans l'appartement RdC gauche avant le départ des anciens locataires ;
- l'utilisation de gaz dans l'appartement RdC gauche avant le départ des anciens locataires ;
- l'utilisation d'eau froide dans l'appartement RdC gauche jusqu'à la date de l'AG.

Voir Point 13
Aucun de ces frais sera mis en charge du propriétaire de la conciergerie.

22. Remplacement du tapis dans l'ascenseur par un vinyle et rénovation du coffrage / murs de la cabine.
    On demande une offre à Liftinc pour le remplacement du tapis et la rénovation de la cabine d'ascenseur. Le conseil de copropriété donnera son accord après avoir reçu les offres.

Reporté	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	**Liftinc**	**Mandat CC**	**Unanimité**	/	/

23. Répartition des charges.
    Rien à signaler

24. Alimentation des fonds (vote 50%+1)

    a. Fonds de Roulement
        i. Actuel : 10 000 €
        Calcul 34 000 x 5 / 12 = 14 000,00€
        Augmentation de 4 000 €

Q3 2023 = 2 000 €
Q4 2023 = 2 000 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

    b. Fonds de réserve
        ii. Actuel : 1 503,91 €

iii. Charges annuelles : 34 000€ - Loi 18/06/2018 – minimum 5% (Vote dérogation 4/5ème)
iv. Min = 1 700€

Q3 2023 = 2 500 €
Q4 2023 = 2 500 €
Q1 2024 = 2 500 €
Q2 2024 = 2 500 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

v. Travaux payés par le fonds de réserve
Aucun travail sera payé par le fonds de Réserve sans accord de la copro.

25. Elections statutaires
a. Conseil de copropriété – membres
Mad. Ott, Mr Breddy, Mad. Vallard

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

b. Contrôleur aux comptes
Contrôleur au compte externe, Mad. Geevaert

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

c. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat 2 ans renouvelables chaque année

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

26. Fixation prochaine A.G.O. – **Mardi 21 mai 2024** – 18h00 – Bureau GGG rue Marie Depage, 1 à Uccle.

Oui	Non	Abstentions

Unanimité	/	/

Pour rappel, les points doivent être mis à l'ordre du jour au minimum trois semaines avant le premier jour de la quinzaine au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Si vous ne pouvez assister à cette assemblée, voulez-vous compléter la procuration ci-jointe et nous la retourner.

Les documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés au bureau de la gérance, uniquement sur rendez-vous et ce pour autant que les points mis à l'ordre du jour aient été demandés au minimum trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Vous en remerciant à l'avance, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos sincères salutations.

GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Fin de l'AGO à 22 H

P.V. REDIGE EN AGO du 09/10/2023
SIGNATURES DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

Le syndic GGG Real Estate
Représenté par Carlos Rodriguez

Président(e) de l'AGO : M. Breddy

GGG Real Estate S.A.
Your Property Management Expert

Fin de l'AGO à 21 H 20

P.V. REDIGE EN AGO du 09/10/2023
SIGNATURES DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

Le syndic GGG Real Estate
Représenté par Carlos Rodriguez

Président(e) de l'AGO

Sarah Kane

RUBEN PECKUAUX

Frederic ROBIN

G. Carfield

Josette Pecheux
DBP Invest