IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

Association des copropriétaires de la Résidence Huysmans
Avenue Armand Huysmans n° 77 à 1050 Bruxelles
B.C.E. : 0833.264.939

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 24 NOVEMBRE 2022 A 18H00

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre novembre, les copropriétaires de l'immeuble situé Avenue Armand Huysmans n° 77 à 1050 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à l'immeuble chez Madame LAMBIOTTE (1er étage) suite à la convocation du 27 octobre 2022.

* * * * * * * * * * * * *

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé.
Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus (Art. 577-6 §10). Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

* * * * * * * * * * * * *

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 Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
4) Comptabilité :
   a. Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
   b. Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/10/2021 au 30/09/2022
   c. Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles
5) Dossiers techniques :
   a. Proximus : Renouvellement du réseau et déploiement de la fibre optique
   b. Travaux au niveau des façades en pierre de France au 5ème étage
   c. Réparation des ciels des balcons et remplacement des deux DEP en façade arrière
6) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
7) Décision quant à autoriser ou refuser les locations de type AIRBNB
8) Désignation d'un/de responsable(s) pour le salage des abords en hiver
9) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

10) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
11) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
12) Elections statutaires :
    a. Conseil de copropriété
    b. Commissaire aux comptes
    c. Mandat du syndic
13) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le mercredi 29 novembre 2023 à 18h00.

* * * * * * * * * * * *

POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 12 propriétaires présents ou représentés sur 14 qui représentent 8 703 quotités sur 10 000.

POINT DEUX

Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de Mr BERNARD E. en qualité de président de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic est désigné comme secrétaire.

POINT TROIS

Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Les PV des conseils de copropriété (12/04/2022 et 07/10/2022) ont été transmis par mail aux copropriétaires.

L'électricien GNL débutera la mise en conformité de l'installation électrique des parties communes le 30/11/2022 jusqu'au 02/12/2022.

POINT QUATRE

Comptabilité :

a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/09/2022, la copropriété disposait d'un fonds de roulement de 16 197,34 € et d'un fonds de réserve de 36 491,83 €.

Il n'y a pas de procédure judiciaire en recouvrement de charges.

b) **Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/10/2021 au 30/09/2022**

Les comptes clôturés au 30/09/2022 ont été vérifiés par Mme DE QUEVY qui transmet son rapport en séance aux copropriétaires.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes du 01/10/2021 au 30/09/2022 sont approuvés.

Il est demandé que les décomptes du 3ème trimestre soient envoyés plus rapidement avant les AGO. Le syndic ne doit pas attendre le relevé des compteurs.

c) **Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles**

Le budget a été transmis aux copropriétaires avant la tenue de l'AG.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le budget annuel de 64 500 € pour les charges courantes est accepté.

Au 4ème trimestre 2022 et au 1er trimestre 2023, la provision pour les frais de chauffage sera de 5 000 € et la somme de 2 500 € sera versée au fonds de roulement.
Au 2ème et 3ème trimestre 2023, la provision pour les frais de chauffage sera augmentée à 7 500 €/trimestre.

Il y a un solde créditeur de +/- 6 000 € pour les provisions chauffage.

POINT CINQ

Dossiers techniques :

a. **Proximus : Renouvellement du réseau et déploiement de la fibre optique**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette installation gratuite est acceptée. Les délais sont parfois fort longs pour la réalisation des travaux.

Dans un premier temps, pas de raccordements vers et dans les habitations. Les câbles actuels continueront d'être utilisés jusqu'à ce que le réseau de fibre optique soit étendu dans les espaces privés. Les habitants pourront choisir leurs opérateurs.

b. **Travaux au niveau des façades en pierre de France au 5ème étage**

Le syndic a interrogé 3 sociétés : AD Bâtiment, Dogan, Bernard et City Façade.
Le conseil de copropriété a refusé la visite de City Façade.
L'entreprise AD Bâtiment est la seule à avoir visité les lieux en date du 30/09/2022.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de donner un mandat spécifique au conseil de copropriété pour traiter cette problématique (y compris le seuil) avec un budget maximum de 15 000 € htva qui sera prélevé du fonds de réserve.

c. **Réparation des ciels des balcons et remplacement des deux DEP en façade arrière**

La société ATOUCORDES a chiffré le remplacement des 2 descentes d'eau pluviale des balcons en façade arrière à 3 672 € htva.

Concernant les ciels des balcons, ATOUCORDES préfère dans un premier temps effectuer une purge qui revient à 800 € htva et qui permettra d'affiner l'estimation des réparations à réaliser.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les travaux sont acceptés pour la somme de 4 472 € htva et ils seront financés par le fonds de réserve.

POINT SIX

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Rénovation de la chaufferie commune. L'attestation d'entretien d'ARLEX sera communiquée à tous les copropriétaires.

Mise en peinture des parties communes.

POINT SEPT

Décision quant à autoriser ou refuser les locations de type AIRBNB

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les locations de type AIRBNB sont refusées.

POINT HUIT

Désignation d'un/de responsable(s) pour le salage des abords en hiver

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mr BIAN YU BORGES est reconduit jusqu'à la prochaine AGO. La société de nettoyage s'en chargera lors de ses passages.

POINT NEUF

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le fonds de réserve sera alimenté à concurrence de 1 000 € par trimestre.

POINT DIX

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières

Liste non limitative :

	Fournisseur	Montant	Satisfaction
Ascenseur	OTIS	1 705,57 €/an	OK
Contrôle ascenseur	~~VINCOTTE~~	+/- 300 €/visite	OK
Ligne ascenseur	PROXIMUS	+/- 30 €/mois	OK
Assurance Incendie	AXA	3 704,19 €/an	OK
Nettoyage	PH CLEAN	744,97 €/mois	OK
Jardinier	PEP. BOITSFORT	154,07 €/mois	OK
Syndic	LE COL-VERT	434,34 €/mois	OK
Extincteurs	SICLI	190,27 €/an	OK
Chauffagiste	ARLEX	+/- 600 €/an	OK
Compteurs & relevé	TECHEM	+/- 1 500 €/an	OK
Conteneurs	BXL PROPRETE	24,68 €/trim	OK
Mazout	COMFORT ENERGY	-	OK
Electricité	ENGIE ELECTRABEL	-	OK
Eau	VIVAQUA	-	OK

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé :

- de donner un mandat spécifique au conseil de copropriété pour revoir et/ou changer le contrat de nettoyage des parties communes et l'entretien des abords/jardins.
- de mettre un terme au contrat de VINCOTTE. La copropriété choisit BTV ou SGS en fonction du coût de leurs prestations.

POINT ONZE

Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

POINT DOUZE

Elections statutaires :

a. **Conseil de copropriété**

Mme LAMBIOTTE est élue à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.
Mme DE QUEVY est élue à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.
Mr MINET est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.
Mr BERNARD est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

b. Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme DE QUEVY est réélue en tant que commissaire aux comptes.

c. Mandat du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'immobilière « Le Col-Vert » est réélue dans ses fonctions de syndic jusqu'à la prochaine AGO 2023.

POINT TREIZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le mercredi 29 novembre 2023 à 18h00

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la date proposée est acceptée (à l'immeuble).

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 20h00.
Signatures du président de l'Assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'Assemblée Générale :

G. PATUREAU

Immobilière LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50
1040 BRUXELLES
Vente & Location : 02/644 30 70
Gestion & Syndic : 02/644 38 76
Fax : 02/ 646 62 42

ACP HUYSMANS 77
Av. Armand Huysmans, 77
1050 BRUXELLES
BCE : 0833.264.939

Liste des présences
et
Résultat des votes

Assemblée Générale
Ordinaire du
24 novembre 2022

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
ALSTEENS Michel c/o GALLET Peter	2 G	620	P	
BERNARD Emile	3 C	526	P	
BIAN YU BORGES - YU	REZ G	684	A	
CARDINAELS Maria	1 G	575	P	
DE QUEVY Indivision	1D / 3D	1.408	P	
DE QUEVY Marie-France	2C / 2D	1.227	P	
DECKERS-GATTI	REZ D	911	R	Mr Minet
DONATI-BATTISTELLI	3 G	613	A	
GASTALDO-ROY	SSOL	250	P	
LAMBIOTTE Céline	1 C	480	P	
MINET-CHRISTOPHE	5e	964	P	
NAKANISHI Toshiko	4C	476	R	Mme Piccinni
NGUYEN THI-THIEN	4 G	570	P	
REISSE-PICCINNI-LEOPARDI	4 D	696	P	
	---	---	---	
	14	10.000	8.703	

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitité des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre		
Propriétaires Présents (P) :	7.316	10		
Propriétaires Représentés (R) :	1.387	2		
	---	---		
Total double quorum :	**8.703**	**12**	-->	**Le quorum est atteint**
Propriétaires Absents (A) :	1.297	2		
	---	---		
	10.000	14		