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 25 NOVEMBRE 2021 A 18H00

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-cinq 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 DE QUEVY (1er étage) suite à la convocation du 28 octobre 2021.

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

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. Ratification de la dépense de 7 402,13 € tvac pour réparer le perron (côté Avenue Armand Huysmans)
   c. Approbation des comptes pour la période du 01/10/2019 au 30/09/2021
   d. Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles
5) Dossier technique : Mise en conformité de l'installation électrique des parties communes
6) Informations sur les panneaux solaires
7) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
8) Définition du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire
9) Aménagement du jardin
10) Désignation d'un/de responsable(s) pour le salage des abords en hiver
11) Respect du Règlement d'Ordre Intérieur
12) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

13) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières notamment le contrat du jardinier « Pépinières de Boitsfort » et la souscription d'une assurance protection juridique
14) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
15) Elections statutaires :
    a. Conseil de copropriété
    b. Commissaire aux comptes
    c. Mandat du syndic
16) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le jeudi 24 novembre 2022 à 18h00.

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

## POINT UN

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

L'Assemblée est valablement constituée avec 10 propriétaires présents ou représentés sur 14 qui représentent 7 304 quotités sur 10 000.

## POINT DEUX

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

La candidature de Mme LAMBIOTTE en qualité de présidente 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 (15/04/201 et 14/10/2021) ont été transmis par mail aux copropriétaires.

## 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 30/09/2021, la copropriété disposait d'un fonds de roulement de 16 197,34 € et d'un fonds de réserve de 32 491,83 €.

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

b) **Ratification de la dépense de 7 402,13 € tvac pour réparer le perron (côté Avenue Armand Huysmans)**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette dépense via le fonds de réserve est ratifiée.

c) **Approbation des comptes pour la période du 01/10/2019 au 30/09/2021**

Les comptes clôturés au 30/09/2021 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 01/10/2019 au 30/09/2021 sont approuvés.

Mme DE QUEVY désire recevoir l'historique complet de la rubrique «provisions chauffage ».

d) **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 49 110 € pour les charges courantes est accepté. La provision pour les frais de chauffage est maintenue à 16 000 €/an soit 4 000 €/trimestre.

## POINT CINQ

**Dossiers techniques : Mise en conformité de l'installation électrique des parties communes**

Sur base du rapport (24 avril 2021) de l'organisme de contrôle ELECTROTEST, l'électricien GNL a remis un devis de 4 276 € htva pour la mise en conformité de l'installation électrique des parties communes.
L'installation de détecteurs de mouvement à la place des minuteries pour les sous-sols n'est pas nécessaire.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les travaux sont acceptés. Cependant, le syndic demandera un devis complémentaire et le conseil de copropriété est mandaté pour choisir le fournisseur retenu.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

## POINT SIX

**Informations sur les panneaux solaires**

Actuellement, la copropriété ne désire pas approfondir ce sujet.

## POINT SEPT

**Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir**

Rénovation de la chaufferie commune avec passage au gaz (éventuellement une cogénération).

## POINT HUIT

**Définition du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire**

Selon l'article 577-7 §1er, les copropriétaires décident à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés que le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence sera obligatoire est de 3 000 € (trois mille euros).

## POINT NEUF

**Aménagement du jardin**

Dernièrement, le jardinier « Pépinières de Boitsfort » a taillé le magnolia et a redressé l'arbuste autant que possible. Il prend un effet penchant car il cherche la lumière.

Le jardinier « Pépinières de Boitsfort » a établi une offre de prix de 455 € htva pour réaménager la bande de terre le long du mur perron.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les travaux « RED ROBIN » sont acceptés et ils seront financés par les charges trimestrielles.

## POINT DIX

**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 désigné jusqu'à la prochaine AGO. La société de nettoyage s'en chargera lors de ses passages.

## POINT ONZE

**Respect du Règlement d'Ordre Intérieur**

Le règlement d'ordre intérieur (ROI) doit être respecté en particulier pour les locataires pour garantir la tranquillité au sein de l'immeuble.
En cas de tapage nocturne, il faut contacter la police.
Les bouteilles en verre doivent être déposées dans le conteneur vert sans sac en plastique.

## POINT DOUZE

**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 TREIZE

**Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières notamment le contrat du jardinier « Pépinières de Boitsfort » et la souscription d'une assurance protection juridique**

Liste non limitative :

| | Fournisseur | Montant | Satisfaction |
|---|---|---|---|
| Ascenseur | OTIS | 1 614,67 €/an | OK |
| Contrôle ascenseur | VINCOTTE | 289,61 €/an | OK |
| Ligne ascenseur | PROXIMUS | +/- 30 €/mois | OK |
| Assurance Incendie | AXA | 3 507,93 €/an | OK |
| Nettoyage | PH CLEAN | 730,37 €/mois | OK |
| Jardinier | PEP. DE BOITSFORT | 146,41 €/mois | OK |
| Syndic | LE COL-VERT | 410,85 €/mois | OK |
| Extincteurs | SICLI | 188,58 €/an | OK |
| Chauffagiste | ARLEX | 424 €/an | OK |
| Compteurs & relevé | TECHEM | 1 461,31 €/an | OK |
| Conteneurs | BXL PROPRETE | 24,68 €/trim | OK |
| Mazout | CALPAM | - | OK |
| Electricité | ENGIE ELECTRABEL | - | OK |
| Eau | VIVAQUA | - | OK |

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de maintenir le contrat du jardinier « Pépinières de Boitsfort ».

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la souscription d'une assurance protection juridique ARAG (prime de 505,69 € par an) est refusée.

## POINT QUATORZE

**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 QUINZE

**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 2022.

## POINT SEIZE

**Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de novembre. Proposition : Le jeudi 24 novembre 2022 à 18h00.**

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

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 19h45.
Signatures du président de l'Assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'Assemblée Générale :



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

**Liste des présences**
**et**
**Résultat des votes**

Assemblée Générale
Ordinaire du
25 novembre 2021

## LISTE DES PRESENCES

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

| Noms | Lot | Quotités | P-R-A | Mandataire |
|---|---|---|---|---|
| ALSTEENS Michel | 2 G | 620 | R | Mme Cardinaels |
| BERNARD Emile | 3 C | 526 | R | Mme De Quévy |
| BIAN YU BORGES - YU | REZ G | 684 | P | |
| 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 | A | |
| 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 | A | |
| NGUYEN THI-THIEN | 4 G | 570 | P | |
| REISSE-PICCINNI-LEOPARDI | 4 D | 696 | A | |
| | --- | --- | --- | |
| | 14 | 10.000 | 7.304 | |

## 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) :** | 6.158 | 8 | | |
| **Propriétaires Représentés (R) :** | 1.146 | 2 | | |
| | --- | --- | | |
| **Total double quorum :** | **7.304** | **10** | --> | **Le quorum est atteint** |
| **Propriétaires Absents (A) :** | 2.696 | 4 | | |
| | --- | --- | | |
| | 10.000 | 14 | | |