



GESTEA

Rethink & Resolve Real Estate

Association des Copropriétaires - ACP « AXO »

BCE 0554.767.150

Rue des Coteaux 180-188

1030 Schaerbeek

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 janvier 2023

L'an deux mille vingt trois, le 17 janvier, les copropriétaires de la résidence « AXO » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au sein de nos bureaux au 331 avenue Louise, 1050 Ixelles

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant courrier et ou mail du 4 novembre 2022.

La séance est ouverte à 17h, Monsieur Loïc Segura, représentant la société Gestea SPRL, assurent le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

1) Vérification du quorum de présence

Les 28 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 74 forment 3 934/10.000^{èmes} de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. Civ. art 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le syndic informe qu'il a repris les éventuelles observations relatives aux parties communes et émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée dans l'ordre du jour.

2) Constitution du bureau : désignation du président et du scrutateur

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance. La nomination du Président se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur. La nomination du scrutateur se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité

3) Décharges

a. Décharge donnée au syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au vérificateur aux comptes.

***Vote 1. L'Assemblée Générale donne décharge au syndic et le remercie pour le travail effectué.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

Votes contres : néant.



Absentions : néant.

b. Décharge donnée au conseil de copropriété

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au conseil de copropriété.

Vote 2. L'Assemblée Générale donne décharge au conseil de copropriété et le remercie pour le travail effectué.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

4) Nominations statutaires

a. Nomination du conseil de copropriété

Le syndic invite l'assemblée à nommer les membres du conseil de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Vote 3. L'Assemblée Générale décide de créer un conseil de copropriété et nomme comme membres du conseil : [REDACTED]

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

b. Nomination du vérificateur aux comptes

Le syndic invite l'Assemblée à nommer un vérificateur aux comptes, tel que rendu obligatoire par l'article 577-8/2 du Code Civil.

Vote 4. L'Assemblée Générale nomme comme vérificateur aux comptes : Claire Chot

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

c. Reconduction du mandat du syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du syndic de la copropriété par la société GESTEA SPRL, société de droit belge dont le siège social est établi Rue François Desmedt, 56 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.809.505, représentée par Monsieur Gaëtan LEROUX, agent immobilier agréé IPI N° 507.130, en sa qualité de gérant.



Vote 5. L'Assemblée Générale décide de continuer avec le syndic Geste a
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

5) Ascenseur

Le syndic informe l'Assemblée générale que les ascenseurs sont réparés. La panne était dû à la fuite de la citerne d'eau de pluie qui se situe à coté de la cabine d'ascenseur.

6) Réception des communs

7) Budget

a. Dépenses courantes : montant du budget annuel : 170 000€

Le syndic donne une explication par rapport au budget prévisionnel. Celui-ci explique que le budget a été calculé sur base de l'augmentation des prix à la consommation

L'Assemblée Générale décide d'approuver ce budget et demande au Syndic d'annexer ce budget au présent procès-verbal.

Vote 6. L'Assemblée Générale décide de valider un budget pour l'exercice 2022-2023 d'un montant de 170 000€.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

b. Fixation du montant des provisions : 42.000€/trimestre

Le syndic propose d'appeler trimestriellement un quart du budget global en début de trimestre soit 42 000€.

Vote 7. L'Assemblée Générale décide d'appeler 42.000€/ trimestre.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

c. Fixation du fonds de roulement

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de roulement s'élève au 22/11/2022 à 30 000€ et qu'idéalement celui-ci doit être égal à 4,5/12 du budget soit 50 000€

Vote 8. L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de roulement 20 000€
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



d. Fixation du fonds de réserve

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la copropriété ne dispose pas de fonds de réserve
Le syndic informe que toute copropriété de plus de 5 ans doit alimenter son fonds de réserve à hauteur de 5% du budget annuel réalisé l'année précédente.

Le syndic conseille à l'Assemblée générale la création du fonds de réserve.

*Vote 9. L'Assemblée Générale décide de ne pas créer de fonds de réserve.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

e. Procédure de recouvrement pour charges impayées

Article 1 : Les décomptes propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

Article 2 : Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la débit d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

Article 3 : Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

Article 4 : Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (Avocat).

Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5 : Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP COTEAUX 256-262 seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en 1.000 millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.

Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

Article 6 : Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.



Vote 10. L'Assemblée Générale valide la proposition ci-dessus pour la procédure de recouvrement pour charges impayées.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

8) Points ajoutés à l'ordre du jour par un copropriétaire/occupant

a. Par [REDACTED] :

i. Système des locaux poubelles – définition du fonctionnement – amende en cas de dépôt constaté

Vote 11. L'Assemblée Générale demande au syndic de mettre en place une communication préventive.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : Néant.

Absentions : néant.

ii. Valider le procès pour les plaquettes boites aux lettres et sonnettes via IMMO PLAQUETTE

Vote 12. L'Assemblée Générale décide de valider le process d'immoplaquette

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

iii. Délai de 1 mois pour le paiement des appels de fonds.

Vote 13. L'Assemblée Générale valide le délai d'un mois

Ce vote est acquis à la majorité des 67% des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : Néant.

Absentions : Néant.

b. Par [REDACTED] :

i. Faire visiter le bâtiment par un conseil de prévention.

Vote 14. L'Assemblée Générale décide de mandater le conseil de copropriété

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : Néant.



Absentions : Néant.

ii. Placer des fermes bras articulés sur les portes d'accès au bâtiment.

Vote 15. L'Assemblée Générale

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

c. **Par les occupants :** augmenter la puissance de la chaudière.

Vote 16. L'Assemblée Générale donne le mandat au conseil de copropriété de décider d'augmenter la puissance de la chaudière en fonction du rapport du chauffagiste.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : Néant.

9) Points d'information

a. Transmission du Procès-Verbal d'Assemblée Générale

Le présent Procès-Verbal sera transmis par mail à l'ensemble des copropriétaires.

Les copropriétaires souhaitant recevoir une version papier du présent Procès-Verbal sont invités à en faire la demande par mail au Syndic.

b. Mode de convocation

Le Syndic informe les copropriétaires que conformément à l'article 577-6 §3 du Code Civil, il leur est possible de demander au Syndic de les convoquer aux Assemblées Générales par courrier simple et ou mail.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h30

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.Civ. art 577-9 § 1).

Bruxelles, le 17 janvier 2023

Le président Madame Bolla,

17/01/2023.

Pour Gestea SPRL,
Loïc Segura

Feuille de présence

Assemblée générale du 17/01/2023
331 avenue Louise 1050 Bruxelles

**AXO (N. Entr. : 0713662256) Avenue Rogier 116-118 - rue des
coteaux 180-188 1030 Bruxelles 01/07/2022 - 30/06/2023**

GESTE A

Avenue Louise 331, Bte 6 1050 Ixelles Tél. : 02 779 09 90 / Fax : 02 894 57 72 Numéro BCE : 0846.809.505 Numéro assurance : 730.401.047/0128