

ACP AXO  
BCE 0554.767.150  
Rue des Coteaux 180-188  
1030 Schaerbeek

Bruxelles le 31/01/2024

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

**Le 31 janvier 2024 à 17h30  
au sein de la Salle QUO VADIS – GRAIN Sénevé  
Rue Smekens 82 à 1030 Schaerbeek**

*Les 57 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 77 forment 8034/10.000èmes de la copropriété.*

*Les conditions de quorum de présence imposées par la loi sont donc atteintes et l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour tel que repris dans la convocation.*

*Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations de l'acte de base.*

### 1. Désignation du président

*L'Assemblée Générale désigne [REDACTED] en qualité de présidente de séance.  
Ce vote est acquis à l'unanimité 6.290 des copropriétaires présents et représentés.*

*Votes contres : néant.*

*Absentions : néant.*

### 2. Approbation des comptes arrêtés au 30/06/2023.

*L'Assemblée Générale n'approuve pas les comptes de l'exercice 2022-2023 et le bilan arrêté au 30/06/2023.*

*L'Assemblée notifie un délai de 30 jours afin que Gestea SPRL revienne sur les questions de la vérification des comptes sur les exercices 2022 et 2022-2023.*

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

*Votes contres : néant.*

*Absentions : néant.*



### 3. Décharges

#### a. Décharge au vérificateur aux comptes

***L'Assemblée Générale donne décharge au vérificateur aux comptes 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 au Conseil de Copropriété

***L'Assemblée Générale donne décharge aux membres du conseil de copropriété et les remercient pour le travail effectué.***

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

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

#### c. Décharge au syndic

***L'Assemblée Générale ne donne pas décharge au syndic.***

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

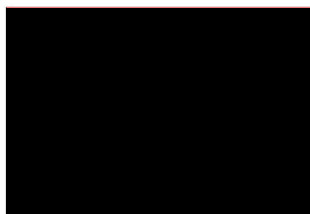
*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

### 4. Nominations

#### a. Nomination du Conseil de Copropriété

***L'Assemblée Générale nomme conseil de copropriété :***



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

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*



**b. Nomination du vérificateur aux comptes**

***L'Assemblée Générale nomme vérificateur aux comptes :***

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

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

**c. Nomination du syndic**

***L'Assemblée Générale décide collaborer avec ATELIER GESTION – BCE : 0471.343.190 – IPI 513.311  
la mission commence au 01/02/2024 pour une durée de 1 an.***

***L'Assemblée mandate le CDC afin de signer l'offre proposée.***

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

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

**5. Evaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété**

***Un récapitulatif des contrats de fournitures régulières a été annexé à la convocation.***

***L'Assemblée Générale demande que le contrat de nettoyage soit annexé au PV.***

***L'Assemblée mandate le nouveau syndic afin de lancer une procédure à l'encontre de CLEAN&CO  
concernant les frais liés aux recherches de défaillances de production d'eau chaude et sur la  
problématique du remplissage de l'adoucisseur en sel.***

***L'assemblée mentionne que le lancement de la procédure est sous réserve de réception des  
éléments demandés lors de la vérification des comptes.***

***L'Assemblée mandate le CDC afin de valider une offre pour le relevé des compteurs d'eau froide  
privatifs.***

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

**6. Finances de la copropriété****a. Budget**

***L'Assemblée Générale décide de valider un budget pour l'exercice n+1 d'un montant de 200.000,00€  
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*



**b. Fixation du Fonds de Roulement**

*Le syndic informe l'assemblée générale que son fonds de roulement s'élevait au 30/06/2023 à 50.000,00€.*

*L'Assemblée Générale décide d'augmenter son fonds de roulement par un appel unique de 20.000,00€ au 01/03/2024.*

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

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

**c. Fixation du Fonds de Réserve**

*Le syndic informe l'assemblée générale que son fonds de réserve s'élevait au 30/06/2023 à 00,00€.*

*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*

**7. Problématique variations eau chaude :**

*L'Assemblée Générale décide mandater le nouveau syndic afin de réclamer à BOUYGUES le montant de 7.966,34€ concernant l'expertise de Mr Mardaga dans le cadre des variations d'eau chaude au sein de la résidence.*

*L'Assemblée mandate le CDC de la résidence afin d'épauler le nouveau syndic dans la procédure et signer l'offre produite par l'avocat qui sera mandaté.*

*L'AG mandate le CDC afin de suivre le remplacement des éléments mentionnés dans le rapport de Mr Mardaga.*

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

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

**8. Réception des communs : Mise à jour**

*L'Assemblée Générale décide mandater le nouveau syndic afin de finaliser le dossier sur la réception des communs. Des remarques importantes restent en suspens (voir annexes).*

*L'Assemblée mandante de CDC afin de suivre ce dossier avec le nouveau syndic.*

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

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*



## 9. Points ajoutés par les copropriétaires

A la demande de Mr [REDACTED]:

- a. Effectuer une étude de marché afin de placer des lumières dans le local poubelle du bloc A

**Devis DEPRE&FILS : 694,55€**

**Devis S&SERVICES : 519,00€**

*L'Assemblée Générale décide valider l'offre de DEPRE&FILS pour un montant total de 694,55€.  
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

- b. Demander des containers orange de 240L

**Devis BXL-PROP : 10,00€ / MOIS**

*L'Assemblée Générale décide valider l'offre de BXL-PROPRETE pour montant de 10,00€.  
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

- c. Rabaissier le niveau du trottoir de l'entrée grille afin de faciliter l'accès vélo

*L'Assemblée mandate le nouveau le syndic afin de relancer la commune de Schaerbeek pour rabaissier le trottoir devant l'entrée du n°180 (grille d'entrée).  
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

- d. Effectuer une étude de marché pour des caméras dans les communs

**Devis OKDO : 6.832,76€**

**Devis CASIER : 6.431,40€**

*L'Assemblée Générale décide valider l'offre de CASIER pour un montant de 6.431,40€.  
Ce vote est acquis à la majorité des 6290Q des copropriétaires présents et représentés.*

*Votes contres : M [REDACTED]*

*Absentions : néant*



- e. Effectuer une étude de marché pour des bornes électriques

*Le syndic GESTEA SPRL explique la problématique actuelle concernant les bornes de recharges électriques au sein des copropriétés.  
L'AG mandate le CDC afin de suivre ce dossier avec le nouveau syndic.*

- f. Interventions sur le système de chauffage

*Point abordé précédemment.*

- g. Utilisation & remplissage de l'adoucisseur

*Point abordé précédemment.  
L'Assemblée Générale décide placer la feuille de remplissage de l'adoucisseur sur la porte extérieure du local technique.  
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

*Votes contres : néant*

*Absentions : néant*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

Le / La Présidente,

Pour GesteA SRL,

**GesteA SPRL**  
Avenue Louise, 331 1000 Bruxelles  
02 779 09 90 | info@gesteA.be  
IPI 507 130 | BE 0846.809.505