

A.C.P

**Avenue de BROQUEVILLE, 116
1200 BRUXELLES.**

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE AVENUE DE BROQUEVILLE, 116 à 1200 BRUXELLES QUI S'EST TENUE
LE MARDI 28 septembre 2021 à 17H00 au bureau BCEB SPRL, 51 avenue de
Tervueren à 1040 Bruxelles.

ORDRE DU JOUR :

1. Nomination d'un Président d'Assemblée Générale.
d'un Scrutateur d'Assemblée Générale.
d'un Secrétaire d'Assemblée Générale.
2. Vérification des présences et validité de l'Assemblée Générale.
3. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé :
Travaux exécutés durant l'exercice.

Evaluation des fournisseurs.

Contentieux (aucun actuellement).
4. Approbation des comptes au 28/02/2021.
5. Approbation du budget 2021-2022, dont copie en annexe.
6. Elections statutaires :
 - . Conseil de Copropriété.
Nouveaux membres à désigner.
 - . Vérificateur aux comptes.
 - . Syndic : nomination d'un nouveau syndic, B.C.E.B. sprl étant démissionnaire.
 - . Date de prise d'effet du mandat du nouveau syndic.
7. Désigner un géomètre expert : pour déterminer les quotités et refaire un Acte de Base conforme à la réalité des lieux.

Mise des quotités éventuelles pour les frais d'ascenseur, suivant les étages.

(Les primes « ascenseur bureau » doivent être revues ou supprimées car elles ne correspondent plus à l'actualité)
- Affectation des parties communes (anciennes conciergerie), locaux (local à côté de la verrière + salle de bain + WC au 7^{ème} étage) et parking en sous-sol.
Opportunité de leur déterminer des quotités en vue de la vente éventuelle.
8. Passage du taux de T.V.A. de 21% à 6% vu le changement d'affectation d'une partie de l'immeuble.

9. Etat des locaux communs et de la verrière au 7^{ème} étage et réhabilitation - tour de table et prise de décision si possible

(en lien avec la question 1 de Monsieur WINTZER - voir point 14).

10. Mise en conformité de l'installation électrique des communs :

rappel de ce avait été décidé lors d'une précédente AG et analyse des devis reçus par le Syndic + choix de la société.

11. Adoucisseur d'eau chaude : présentation des devis et du devis retenu par le Conseil de Copropriété = CULLIGAN. Financement. Agir dès que la TVA est à 6% c'est-à-dire après la signature des actes d'achats des différents appartements.

12. Remplacement du châssis de la chaufferie :

Présentation du devis et vote.

Mettre en place une ventilation haute et basse aux normes pour le gaz pour anticiper le passage à un chauffage au gaz.

13. Appel de fonds pour le Fond de Réserve. Financement des travaux décidés.

14. Document de Monsieur WINTZER en annexe,

(ce document fait partie intégrante de l'ordre du jour de la convocation)

L'A.G. entame l'ordre du jour :

1. Nomination d'un président d'A.G. : Madame de Wilde d'Estmael
Nomination d'un secrétaire : Audrey Jaeger
Nomination d'un scrutateur : Madame Caracciolo di Forho

2. L'Assemblée est valablement constituée, la totalité des copropriétaires sont présents ou représentés.

Etaient présents et représentés :

Voir liste des présences en annexe.

3. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé :

Travaux exécutés :

Le syndic donne sa démission qui prendra effet le ~~1^{er} octobre~~ ^{30 septembre} 2021
Le bureau Emile Bernard a fusionné avec la société The Keys SRL située 166 chaussée de la Hulpe à 1170 Bruxelles
Deux éléments de la chaudière ont été remplacés
Le remplacement de la conduite principale de ~~gaz~~ ^{d'égout.}

Travaux en commande :

Néant.

Evaluation des fournisseurs :

Les fournisseurs de l'immeuble sont conservés.
Le nouveau Conseil de Copropriété est mandaté pour examiner et au besoin changer les contrats de fourniture en cours ,
A l'unanimité

Il n'y a aucun contentieux en justice.

Le fonds de roulement s'élève à 17.352,55 €
Le fonds de réserve 28/02/2021 s'élève à : 25 980,2 €

4. Les comptes au 28/02/2021 ont été vérifiés par Monsieur Zangaglia qui signale que le coût des factures de Bruxelles Propreté doit être vérifié.

Les comptes et le bilan au 28/02/2021 sont approuvés et décharge est donnée au syndic.

Vote : unanimité.

à l'unanimité.

5. Approbation du budget 2021-2022, dont copie en annexe.

A l'unanimité

6. Elections statutaires :

. Conseil de Copropriété
Président : Madame de Wilde d'Estmael
Vérificateur aux comptes : Madame Tencalla
Asseseurs : Monsieur Zangaglia
Monsieur Wintzer
Monsieur Breels

. Syndic : Le syndic, B.C.E.B. sprl étant démissionnaire, sa mission prendra fin le 30 septembre 2021.

L'Assemblée choisit le syndic Baltimo-syndic à 375 quotités et 346 abstentions sur 990 quotités. La mission du nouveau syndic prendra effet le 1^{er} octobre 2021.

7. Désigner un géomètre expert : pour déterminer les quotités et refaire un Acte de Base conforme à la réalité des lieux.

L'assemblée reporte le point et marque son accord pour ^{que} les copropriétaires puissent partager leur idée avec Monsieur Breels avant de s'adresser à l'urbanisme.

A l'unanimité

8. Passage du taux de T.V.A. de 21% à 6% vu le changement d'affectation d'une partie de l'immeuble.

La mission relative au taux de passage TVA à 6% sera assurée dès que la situation le permettra par le syndic en fonction.

A l'unanimité

9. Etat des locaux communs et de la verrière au 7^{ème} étage et réhabilitation -
L'assemblée mandate le syndic pour recueillir deux devis, et le Conseil de Copropriété est mandaté pour le choix desdits devis.

A l'unanimité

10. Mise en conformité de l'installation électrique des communs :

L'assemblée mandate le syndic en concertation avec le Conseil des Copropriété pour décider en corrélation avec le cahier de charge existant des travaux urgents à réaliser pour un budget de 7 000 €. Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

A l'unanimité

11. Adoucisseur d'eau chaude :

L'Assemblée choisit le devis Culligan, les travaux seront financés par les charges.

A l'unanimité

12. Remplacement du châssis de la chaufferie :

L'Assemblée décide faire placer une ventilation haute et basse et de ne pas placer de châssis. Le financement sera réalisé par les charges.

A l'unanimité

13. Appel de fonds pour le Fond de Réserve :

L'Assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 2 000€ par trimestre

A l'unanimité

14. Document de Monsieur WINTZER en annexe,

Question 4 : Accessibilité terrasse.

L'accessibilité de la terrasse est différenciée du fait des participations financières propres à chaque co-proprétaire.

Force est de constater que les informations communiquées à ce sujet aux nouveaux acquéreurs ne sont pas correctes.

Les propriétaires des appartements 1A, 2A,2B, 3A, 6A, 6B appelés « groupe des résidents » ont participé à hauteur de 5846.34 euros (appel de charge su 06/06/2019), soit 974.34€ chacun, suite à la décision d'AG du 17/10/2018 avec la contre-partie d'avoir un accès prioritaire en soirée et les WE. Quelques scénarios envisagés pour permettre aux nouveaux acquéreurs de bénéficier d'un accès libre :

Liste non exhaustive !

1 La somme de 5846.34€ (à part égale de 974.39 € pour les 6 copropriétaires cités) pourrait être redivisée en nombre de nouvelles parts. Dans ce cas il faudra recrediter chacun des « prima payeurs ».

2 Chaque nouvel arrivant voulant faire partie du groupe dit « des résidents » paye une part de 974.39€ et les sommes collectées seraient exclusivement consacrées à l'agrément de la terrasse.

3 Décider que la règle établie n'est pas applicable et de ce fait rembourser le groupe des résidents et appliquer la règle des 1000eme aux dépenses effectuées.

L'assemblée n'a rien décidé.

A l'unanimité

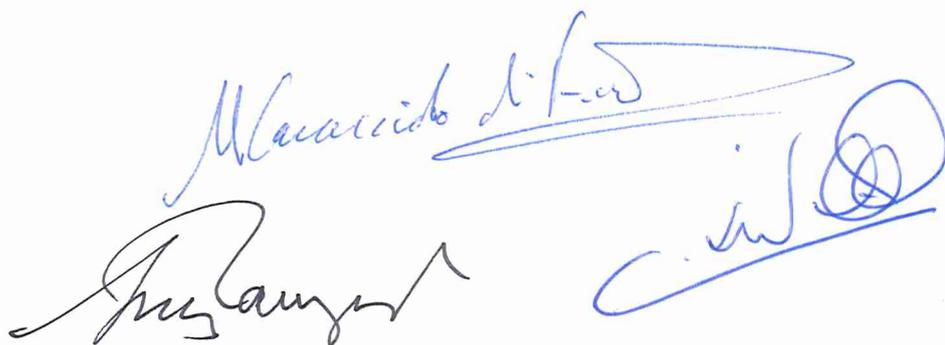
15. Local à vélo :

L'assemblée marque son accord pour que la porte à droite de la rampe d'accès amenant vers la cour intérieure soit remplacée par une porte avec le même cylindre que celui de la porte d'entrée de l'immeuble, ainsi que soient placés des racks à vélos dans l'arrondi devant le local de la chaudière.

A l'unanimité

L'Assemblée est levée à 20h25.

E. BERNARD,
Gérant, Syndic

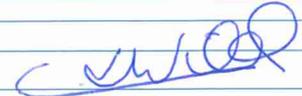
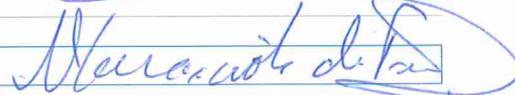
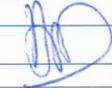
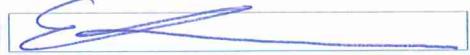
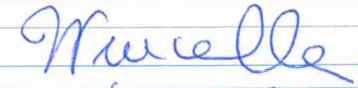
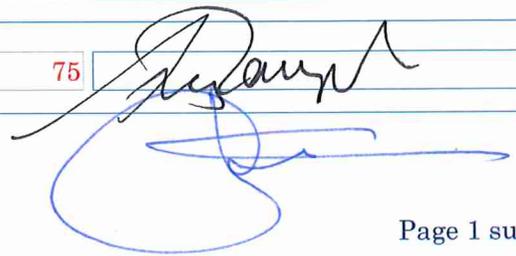


Liste des parents à P

du 25/9/21

990

le 24/09/2021

Civilité	Nom	BIEN Quotité	Signature
SPRL	ARPINUM	70	
Sté	BROQUEVILLE	146	
Mme	CARACCIOLO di FORNO M.	70	
Mr et Mme	CHRISTIANE - BLEECKX	75	
Monsieur	de la KETHULLE Ph.	89	
Mme	DOUAUD A.	66	
Mme	ELENOVSKI-ELENOVSKA M.	70	
Indivision	HARMEL	66	
SPRL	IMMO de BROQUEVILLE	75	
SPRL	Maître E.de NEVE de RODEN & ASSOCIES	70	
Sté	TOXMINDS c/o Mme TENCALLA	48	
Famille	WINTZER	70	
Mr	ZANGAGLIA	75	

Ghimosa du hat mandat aux nouveaux acquiesces f&horvka et 9 Ph Breeks