

ACP ROODEBEEK 111-115

Avenue de Roodebeek 111-115

1030 Schaerbeek

N° d'entreprise : 0832.996.705

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIÉTAIRES « ROODEBEEK 111-115 » DU 6 AOÛT 2024 (2ème séance)**

La séance est ouverte à 14h06

ORDRE DU JOUR

1° Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée. Comme en font foi la liste des présences et les procurations, 4 copropriétaires sur 7 sont présents ou représentés, réunissant 4.600/10.000 des quotités.

Étant donné qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, l'assemblée peut délibérer valablement quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quote-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

2° Nomination du Président : Mme Piteira-Pires est élue à l'unanimité. Le secrétariat est assuré par le syndic.

3° Comptes de l'exercice 2023-2024 clôturés au 30/04/2024.

- Approbation des comptes de l'exercice 2023-2024
- Approbation du bilan au 30/04/2024

Les comptes n'ayant pu être contrôlés, le syndic propose de reporter ces deux points à la prochaine Assemblée Générale. L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

- Alimentation du fonds de réserve : les propriétaires alimentent actuellement le fonds de réserve à raison de 5.000 € par an. L'assemblée générale décide à l'unanimité de garder une alimentation de 5.000 € pour l'exercice 2025-2026.
- Point sur les montants dus par certains copropriétaires. Procédure éventuelle à mettre en place. Ce point n'est plus d'actualité pour le moment.

4° Décharges à donner :

- A la vérificatrice aux comptes, Madame Vandenbrande. Le point est reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Au syndic « DDA Properties » pour la période de 1/11/2023 au 30/04/2024. Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

5° Budget. Présentation du budget pour l'exercice 2024-2025 (voir annexe 2.). Vote. Le budget est approuvé à l'unanimité.

Nouvelles provisions mensuelles (voir annexe 3.) : le syndic insiste particulièrement sur le fait que les provisions doivent être payées régulièrement, et idéalement via l'installation d'un ordre permanent.

6° Fournisseurs. Liste des fournisseurs principaux et des budgets annuels :

Fournisseur	Budget annuel (2023-2024)
AG (assurance)	3 008,45 €
ATK (SECT)	350,90 €
BSC Cleaning (nettoyage)	3 333,79 €
DDA Properties (syndic)	4 161,56 €

dda properties srl

Rue Kelle 42 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Belfius : BE19 0689 0409 6712

TVA : BE 0643 769 402 – RPM Bruxelles – IPI 503 602 (Didier Forger) – Tel 0478 411 473 – ddaproperties@gmail.com

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA – police n° 730.390.160

Engie (électricité communs)	770,34 €
Liftinc (contrat ascenseur)	923,82 €
Proximus (tél ascenseur)	253,11 €
Techem (relevé eau)	168,19 €
Vivaqua (eau)	4 955,29 €

7° Chaudières individuelles/évacuation des gaz : un nouveau copropriétaire a souhaité remettre ce point à l'ordre du jour. Pour rappel, le point concernant la faisabilité technique de faire co-exister deux types d'évacuation des gaz brûlés a été évoquée à plusieurs reprises par le passé.

Lors de l'assemblée générale du 30 juin 2022, un devis du bureau Deplasse (budget de 3.900 € HTVA à l'époque) avait été présenté afin de réaliser une étude de faisabilité. Ce point avait été rejeté à l'unanimité.

L'assemblée devra se prononcer sur sa volonté ou non de faire procéder à cette étude dans un budget maximum donné.

L'assemblée générale décide de faire procéder à une étude par le bureau Deplasse ou équivalent pour un budget maximum de 5.000 € HTVA. Cette étude sera financée par le fonds de réserve.

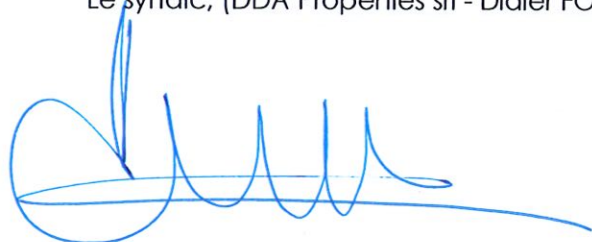
8° Elections statutaires.

- Conseil de copropriété. L'assemblée générale décide de ne pas constituer de conseil de copropriété.
- Vérificateur aux comptes : Mme Vandenbrande ou à défaut Monsieur Michiels.
- Mandat du syndic DDA Properties srl. L'assemblée générale marque son accord à l'unanimité pour reconduire le mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

9° Lecture du procès-verbal des décisions et signature du document.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h40.

Le syndic, (DDA Properties srl - Didier FORGER - IPI 503 602)





dda properties srl

Rue Kelle 42 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Belfius : BE19 0689 0409 6712

TVA : BE 0643 769 402 – RPM Bruxelles – IPI 503 602 (Didier Forger) – Tel 0478 411 473 – ddaproperties@gmail.com

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA – police n° 730.390.160

Résidence ROODEBEEK 111-115
BCE : 0832.996.705

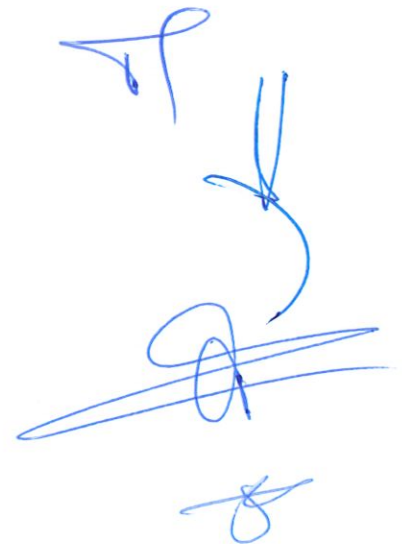
Budget hors travaux

Budgets	2022-2023	Réel 2022-2023	2023-2024	Réel 2023-2024	2024-2025
Assurance bâtiment	2 700,00 €	2 854,04 €	3 100,00 €	3 008,45 €	3 150,00 €
Frais AG	0,00 €	150,00 €	150,00 €	0,00 €	150,00 €
Contribution Fonds réserve	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
Frais ascenseur (hors entretien)	250,00 €	0,00 €	250,00 €	396,18 €	250,00 €
Porte de garage	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Honoraires syndic	3 400,00 €	3 389,36 €	3 600,00 €	3 647,52 €	3 750,00 €
Frais administratifs syndic	324,00 €	336,80 €	355,00 €	364,04 €	375,00 €
Eau froide	6 600,00 €	5 006,02 €	4 000,00 €	5 123,48 €	5 000,00 €
Frais de banque	75,00 €	59,22 €	75,00 €	60,53 €	75,00 €
Entretien immeuble	2 800,00 €	2 946,70 €	3 100,00 €	3 178,30 €	3 300,00 €
Electricité communs	950,00 €	2 825,10 €	2 500,00 €	770,34 €	1 200,00 €
Petites fournitures/réparations	300,00 €	195,90 €	300,00 €	369,94 €	300,00 €
Petites fournitures/travaux garages	0,00 €	556,72 €	200,00 €	0,00 €	200,00 €
Ascenseur (contrat entretien)	850,00 €	898,66 €	950,00 €	923,82 €	950,00 €
Contrôle ascenseur	280,00 €	308,55 €	325,00 €	350,90 €	375,00 €
Téléphone ascenseur	250,00 €	214,68 €	250,00 €	253,11 €	275,00 €
Nettoyage toiture garages	300,00 €	271,04 €	300,00 €	155,49 €	250,00 €
TOTAL	24 579,00 €	25 012,79 €	24 455,00 €	23 602,10 €	24 600,00 €

RESIDENCE ROODEBEEK (BCE 0832.996.705)

Provisions 2024-2025

Lot	PROPRIETAIRE	PROV 2024-2025
Rez+P8	Bibliothèque	454,00 €
A1	Foyer Schaerbeekois	152,00 €
B1	Foyer Schaerbeekois	129,00 €
C2	ZENI	88,00 €
D2	MICHIELS	182,00 €
A3	Foyer Schaerbeekois	141,00 €
B3	Foyer Schaerbeekois	265,00 €
A4	PITEIRA	133,00 €
B4	VANDENBRANDE	151,00 €
C5	BOAVIDA WALGRAVE	94,00 €
D5	VANDENBRANDE	200,00 €
5 pk	Foyer Schaerbeekois	61,00 €

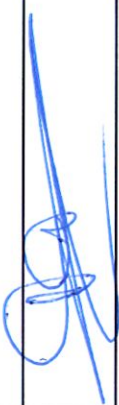
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' or 'E' shape with a long horizontal stroke extending to the right, and a smaller, more complex mark below it.

RESIDENCE ROODEBEEK

N° BCE : 0832.996.705

ASSEMBLEE GENERALE DU mardi 6 août 2024

LISTE DES PRESENCES

NOM	LOTS	Q Tot	Présent	Représenté	Nom mandataire	Signature
Bibliothèque communale	REZ	3 600				
FOYER SCHAEERBEEKOIS	A1-A3-B1-B3+P2-P3-P4-P5-P9	2 760	X			
ZENI-KUSUMANDARI	C2	360				
MICHIELS	D2+P6	830	X			
PITEIRA PIRES	A4+P7	650	X			
VANDENBRANDEN	B4-D5+P1	1 440				
BOAVIDA-WALGRAVE	C5	360		X	AFRITA	

TOTAL 10 000 0 0