



SRL ATELIER GESTION (ATG)
AVENUE HENRI BOURGYS , 1
1410 WATERLOO
TÉL. 023448026
info@atg.immo
Num. IPI : 505507 - 509120

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 05/09/2024 À 18:00

0510 - ACP MAUBEL 32/38 (0830.975.046)
RUE HENRI MAUBEL, 32-38
1190 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Forest Domaine
Avenue du Domaine, 150
1190 Forest

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Atelier Gestion (ATG), les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

13 copropriétaires sur 20 totalisant 1 867,00 / 2 013,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DU QUORUM ET DES PROCURATIONS

2. DÉSIGNATION D'UN PRÉSIDENT OU D'UNE PRÉSIDENTE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme Mme Ruiz comme présidente. Celle - ci déclare la séance ouverte.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. LECTURE DU RAPPORT DE GESTION DU SYNDIC - INFORMATION

4. LECTURE DU RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATION

5. LECTURE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - INFORMATION

6. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 ET DU BILAN AU 31/12/2023 ET DES DÉCOMPTES Y AFFÉRENTS - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes pour l'année 2023. Mme Faure devra avoir réalisé sa mission pour le 30 novembre 2024. Une procédure écrite sera organisée pour l'approbation des comptes et un procès verbal sera rédigé. Si la procédure écrite n'obtient pas le résultat obligatoire, une assemblée générale virtuelle devra être organisée.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR LA GESTION DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas décharger le syndic pour l'année 2023. Une procédure écrite sera organisée pour la décharge du syndic suite à la vérification des comptes et un procès verbal sera rédigé. Si la procédure écrite n'obtient pas le résultat obligatoire, une assemblée générale virtuelle devra être organisée.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de décharger le conseil de copropriété (Mr Lorge, Mr Farr).

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas décharger Madame Faure commissaire aux comptes. Si la procédure écrite n'obtient pas le résultat obligatoire, une assemblée générale virtuelle devra être organisée.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. RENOUELEMENT DU SYNDIC POUR UNE PÉRIODE DE 1 AN - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic pour une durée de 1 an jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DEMANDE D'INFORMATION SUR LE COÛT DE FONCTIONNEMENT DU SYNDIC - INFORMATION

Le syndic donne une information sur le coût de fonctionnement.

12. DÉDOMMAGEMENT SUR L'AUGMENTATION DU COÛT DES TRAVAUX - INFORMATION

L'assemblée générale demandera au syndic un dédommagement de 9 mois au prorata temporis par rapport aux honoraires annuels. Le gestionnaire se renseignera auprès de Mr Ancet concernant cette demande. Le gestionnaire reviendra envers l'ensemble des copropriétaires.

13. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale vote et désigne les membres du conseil de copropriété qui seront :

Monsieur Merckx, Monsieur Lorge et Monsieur Farr. Pour l'amélioration de la communication, un groupe sera créé.

Chaque membre a été élu individuellement.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'ANNÉE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme Madame Faure comme commissaire aux comptes pour l'année 2024.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. RAPPORT ET ATTESTATIONS (ELECTRICITÉ DES COMMUNS, PEB CHAUFFERIE ET COMMUNS, ASCENSEURS, INVENTAIRE AMIANTE, CONTRÔLE DES CITERNES À MAZOUT ET PERMIS D'ENVIRONNEMENT) - INFORMATION

Le syndic explique brièvement les différents certificats que la copropriété doit détenir.

16. ETAT DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS - INFORMATION

Actuellement, il n'y a aucune procédure judiciaire en cours que ce soit la copropriété envers un tiers et un tiers envers la copropriété.

17. ETAT DES SINISTRES EN COURS - INFORMATION

Actuellement, un sinistre est en cours chez Mr Lorge.

18. EVALUATION DU FONDS DE ROULEMENT PERMANENT - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. PRÉSENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES COURANTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve un budget de 57.215,56 € arrondi à 57.300,00 €.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. PRÉSENTATION DES CONTRATS DE FOURNITURES EN COURS - INFORMATION ET DÉCISION

SGS : SECT

Helios Group : entretien chaudière

Watertech : adoucisseur

CD Net : nettoyage

Vivaqua : eau

Engie : électricité

Comfort Energy : livraison de mazout

Trinergy : rapport énergétique

Techem : relevé des calorimètres

Kone : ascenseurs

D.A.S : assurance protection juridique

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. TRAVAUX À RÉALISER - ASCENSEUR : MISE EN CONFORMITÉ - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale vote la réalisation d'une analyse de risque pour les deux ascenseurs avec la société SGS.

Majorité absolue	Oui	1 541,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 541,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. FINANCEMENT DES TRAVAUX - ASCENSEUR : MISE EN CONFORMITÉ - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de financer cette analyse de risques par les charges courantes. Le montant de l'analyse de risque pour les deux ascenseurs représentent un coût de 600,47 € TVAC.

Majorité absolue	Oui	1 541,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 541,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. TRAVAUX À RÉALISER - INVENTAIRE AMIANTE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de réaliser un inventaire amiante pour un montant d'approximatif de 1.058,75 € pour le rapport et les prélèvements. Ce montant s'entend TVA comprise.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. FINANCEMENT DES TRAVAUX - INVENTAIRE AMIANTE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'intégrer ce montant dans les charges communes.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. TRAVAUX À RÉALISER - MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de donner un mandat au conseil de copropriété pour choisir le fournisseur pour la réalisation des travaux. Le conseil de copropriété aura un mandat d'un montant de 7.275,53 € TVAC. Le syndic devra demander un troisième devis et il sera envoyé au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. FINANCEMENT DES TRAVAUX - MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de prélever le montant des travaux dans le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. TRAVAUX À RÉALISER - ETANCHÉITÉ DE LA CUVE À MAZOUT - INFORMATION ET RATIFICATION

A l'unanimité, l'assemblée générale ratifie les travaux que la société Certitank doit réaliser pour se mettre en conformité pour un montant de 1.533,90 € ainsi que les travaux du chauffagiste.

Majorité absolue	Oui	1 408 532,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 408 532,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. FINANCEMENT DES TRAVAUX - ETANCHÉITÉ DE LA CUVE À MAZOUT - INFORMATION ET RATIFICATION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de prélever la dépense dans les charges courantes.

Majorité absolue	Oui	1 408 532,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 408 532,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. RÉALISATION D'UN PERMIS ENVIRONNEMENT - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de réaliser le permis d'environnement par la société Esher située Rue Van Elewyck, 35 à 1050 Bruxelles.

Le montant de la réalisation du permis d'environnement est de 2.904,00 € TVAC.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. FINANCEMENT - RÉALISATION D'UN PERMIS ENVIRONNEMENT - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de prélever la dépense dans le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. TRAVAUX À RÉALISER - REMPLACEMENT DES PORTES D'ENTRÉE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point.

Majorité des 2/3	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. FINANCEMENT DES TRAVAUX - REMPLACEMENT DES PORTES D'ENTRÉE - DÉCISION

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. TRAVAUX À RÉALISER - PEINTURE HALL D'ENTRÉE 32 ET 38 - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de postposer à la prochaine assemblée générale.

Majorité des 2/3	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

34. FINANCEMENT DES TRAVAUX - PEINTURE HALL D'ENTRÉE 32 ET 38 - DÉCISION

Ce point n'a plus lieu vu la décision du point précédent.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

35. TRAVAUX À RÉALISER - TERRASSES AVANT - PROPOSITION DE NOMMER UN ARCHITECTE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à une prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

36. FINANCEMENT DES TRAVAUX - TERRASSES AVANT - PROPOSITION DE NOMMER UN ARCHITECTE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale reporte ce point à une prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

37. TRAVAUX À RÉALISER - RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ DE LA CHAMBRE DE VISITE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de donner un mandat au conseil de copropriété pour choisir le devis et un second devis sera demandé par le syndic. Le montant est de 2.700 € TVAC.

Majorité des 2/3	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

38. FINANCEMENT DES TRAVAUX - RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ DE LA CHAMBRE DE VISITE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de prélever le montant de la dépense dans le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

39. RÉALISATION - ETUDE SUR LE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de demander au facilitateur en copropriété d'effectuer un audit énergétique.

Majorité absolue	Oui	1 408 532,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 408 532,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

40. FINANCEMENT - ETUDE SUR LE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE - DÉCISION

Ce point n'a plus lieu d'être.

Majorité absolue	Oui	1 408 532,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 408 532,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

41. TRAVAUX - INSTALLATION DE VANNES D'ISOLEMENT EN PIED DE COLONNES - INFORMATION ET DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour installer des vannes en pied de colonnes si c'est nécessaire pour un montant maximum 1.500,00 €.

Majorité des 2/3	Oui	1 408 532,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 408 532,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

42. FINANCEMENT - INSTALLATION DE VANNES D'ISOLEMENT EN PIED DE COLONNES - INFORMATION ET DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'intégrer la dépense dans les dépenses courantes.

Majorité absolue	Oui	1 408 532,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 408 532,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

43. TRAVAUX - TOITURE - INFORMATION ET DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de demander au syndic de demander des offres de service auprès de plusieurs bureaux d'architecture. Ces offres devront être obtenue avant fin novembre 2024.

Majorité des 2/3	Oui	1 861,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 861,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

44. FINANCEMENT - TOITURE - INFORMATION ET DÉCISION

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 861,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 861,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

45. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS - ACTE DE BASE ET ROI - POINT DEMANDÉ PAR MR MERCKX

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Majorité des 2/3	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

46. FINANCEMENT - MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS - ACTE DE BASE ET ROI - POINT DEMANDÉ PAR MR MERCKX

Ce point n'a plus lieu d'être suite à la décision précédente.

47. DÉTERMINATION DU MONTANT DU FONDS DE RÉSERVE À APPELER (MIN 05% DES CHARGES COURANTES DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE) - INFORMATION ET DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'augmenter le :

Pour les appartements : 4.000,00 € / trimestre ce qui représente 16.000,00 € / an.

Pour les garages : 97,50 € / par trimestre ce qui représente 390 € / an.

Majorité absolue	Oui	1 867,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 867,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

48. LECTURE DU PROCÈS - VERBAL - SIGNATURE

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:03.

Le Président
Madame RUIZ

Vandenberghe
secrétaire

Merckx
J. Merckx
(sous Réserve)

Alger
Fae

Salle

[Signature]

[Signature]

[Signature]