



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 27/11/2024 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 Extraordinaire.

17 copropriétaires sur 20 totalisant 2 009,00 / 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

A l'ouverture de l'assemblée générale, 17/20 copropriétaires sont présents ou représentés ; ce qui représente 2009/2013 quotités présentes ou représentées.

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

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

Majorité absolue	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

AF

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

Mme Faure commissaire aux comptes explique les documents qu'elle a reçu et analysé.

Mme Faure doit recevoir les extraits de compte de la fin de l'année 2023 pour vérifier la concordance entre les fonds de réserve inscrits au passif du bilan et les montants sur les comptes de dépôts.

Mme Faure doit également recevoir une explication sur les factures de SGS (24 janvier 2023 et 09 février 2023) et également l'assurance au niveau d'un montant de 2.088,20 € qui aurait dû être indemnisé à la copropriété.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes pour l'année 2023 et les décomptes afférents et du bilan.

Majorité absolue	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. 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 approuver la décharge au syndic Atelier Gestion pour l'année 2023.

Majorité absolue	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. 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 Mme Faure comme commissaire aux comptes pour l'année 2023.

Majorité absolue	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

AF

6. STATUTS DES DIFFÉRENTS DOSSIERS - INFORMATIONS

- Ascenseurs : SGS (A.R.) : novembre ou décembre (reprise de contact)
- Inventaire amiante : venu le 05.11.2024 (nous n'avons pas encore reçu le rapport)
- Mise en conformité électrique : la société interviendra à partir du 09 décembre 2024. (SECT la semaine qui suit)
- Etanchéité de la cuve à mazout : elle n'est plus valable
- Permis d'environnement : Esher est commandé (une demande d'information complémentaire a été demandée)
- Réfection de la chambre de visite : un second devis est demandé à Puks
- Installation de vannes en pied de colonne : le conseil de copropriété a pris la décision d'installer de deux vannes (32 côté droit et 38 côté gauche)

7. DÉMARCHES À SUIVRE EN CAS D'URGENCE - INFORMATION

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

8. CONTRAT CADRES - INFORMATION ET DÉCISION

Par rapport à la demande des copropriétaires lors de l'assemblée générale du mois de juin 2024. L'assemblée générale accepte le geste de :

- 3 mois d'honoraires à titre de geste commercial.
- L'indexation pour l'année 2024 qui est annulée.

9. TOITURE - INFORMATION

Le syndic explique l'intérêt d'avoir un architecte au niveau des responsabilités. Le syndic demandera un devis supplémentaire d'architecte. Le syndic se renseignera d'un point de vue juridique entre un architecte et un conseiller technique sur ses responsabilités et garanties à fournir. Sur base des informations obtenues, le syndic demandera ou non des offres à un ou plusieurs conseillers techniques.

10. TRAVAUX À RÉALISER - TOITURE - DÉCISION

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

11. FINANCEMENT DES TRAVAUX - TOITURE - DÉCISION

Voir le point 25.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

12. TRAVAUX À RÉALISER - FAÇADE AVANT ET BALCON - PROPOSITION DE NOMMER UN ARCHITECTE - DÉCISION

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13. FINANCEMENT - FAÇADE AVANT ET BALCON - PROPOSITION DE NOMMER UN ARCHITECTE - DÉCISION

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

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

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de prendre la société Clabots pour les portes intérieures celles avant les ascenseurs. Pour le montant de 20.277,80 € pour les deux portes (montant TVA comprise).

Chaque copropriétaire devra informer le syndic du nombre de badges qu'il aura besoin, et, cette dépense sera privative.

Majorité des 2/3	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de prélever la dépense sur le fonds de réserve appartements, pour un montant 20.277,80 €

Majorité absolue	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

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

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

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

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

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

18. TRAVAUX À RÉALISER - REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE - INFORMATION ET DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de remplacer les brûleurs des deux chaudières pour un montant de 15.806,61 €. (avec l'option de la porte coupe - feu), plus la neutralisation de la citerne à mazout pour un montant de 1.669,87 €. Plus un montant supplémentaire pour Sibelga. Le montant global sera de 20.000,00 €.

Le syndic verra avec Certithank concernant l'étude de corrosivité du sol vu la fuite de la cuve, celle - ci n'a plus lieu d'être.

Le syndic préviendra la société Techem Caloribel concernant le changement de combustible.

Majorité des 2/3	Oui	1 548 078,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 548 078,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. FINANCEMENT - REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE - DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de prélever la dépense sur le fonds de réserve appartements. Le montant global est de 20.000,00 euros.

Majorité absolue	Oui	1 548 078,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 548 078,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS - ACTE DE BASE ET ROI

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

21. FINANCEMENT - MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS - ACTE DE BASE ET ROI

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

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

22. PROJECTION BUDGET - INFORMATION

23. FINANCIER - INFORMATION

24. MANDAT D'UNE ENVELOPPE BUDGÉTAIRE EN CAS D'URGENCE - INFORMATION ET DÉCISION

A l'unanimité, l'assemblée générale vote un budget de 10.000 euros pour le syndic en concertation avec le conseil de copropriété si une décision doit être prise et éviter une multitude d'assemblée générale extraordinaire.

Majorité absolue	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. 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'appeler 7000,00 € à partir de décembre 2024 et jusqu'à l'assemblée générale de mars 2025 sur le fonds de réserve appartements. Les copropriétaires devront communiquer au syndic leur possibilité de payer leur quote - part sans emprunt ou pas pour le 15 décembre 2024. Sur base des informations reçues du syndic, celui - ci se renseignera auprès de plusieurs organismes bancaires. Le but est d'arriver à l'assemblée générale de mars avec une proposition de financement par un tiers (organisme bancaire). Une nouvelle assemblée générale aura lieu en mars 2025 (soit le mardi 25 mars 2025). Le syndic prendra à sa charge l'indexation des portes d'entrée par rapport au devis validé à l'assemblée générale 2023 (devis : 14 septembre 2023).

Majorité absolue	Oui	2 009,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 009,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. POINT SUR DIFFÉRENTS PROBLÈMES DE L'APPARTEMENT DE MR MATTEO MARIANO 32, 1E ETAGE GAUCHE - INFORMATION

Le précédent copropriétaire qui est Mr David Liberman accepte de prendre à sa charge les frais de réparation des barreaux de la balustrade qui ont été sciés.

L'entrepreneur sera choisi par le syndic pour la réparation.

Cette décision intervient sur base du mail reçu par Mr Lorge de 27 novembre 2024 à 16h34. Le mail sera versé en annexe du procès - verbal.

27. POINT SUR DIFFÉRENTS PROBLÈMES DE L'APPARTEMENT DE MR LORGE 32, 3E ETAGE GAUCHE - INFORMATION

28. LECTURE DU PROCÈS-VERBAL - SIGNATURE

A 20h58, Mme Faure (Présidente) clôture la séance.

Le Président
Madame FAURE Anaïs

Le Secrétaire
Adriano VANOPDENBOSCH



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

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 27/11/2024 À 18:00

FAIT LE : 27/11/2024
IMMEUBLE : 0510 - ACP MAUBEL 32/38 (0830.975.046)
RUE HENRI MAUBEL, 32-38
1190 BRUXELLES

Copropriétaire	Lois	Quotités			Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration	
BEAUVOIS Véronique	9012	0001	2,00			
CANTELLA Maria Grazia	9002	0001	1,00			
COTTIELS - VAN DEN EECKHOUDT	3811	0001	139,00			
CZAPNIK Simone	9007	0001	1,00			
DE NAEIJER Nathalie	3231	0001	168,00			
DUPIRE Christine	3211	0001	167,00			
ENGELLEN - RUIZ LOZANO	3221	0001	141,00			
FARR - FOERSTER	3200	0001	154,00			
FAURE Anaïs	3830, 9103	0001	140,00			
FRAGNEAU Nicolas	3820	0001	139,00			
GASCARD	9003	0001	1,00			

PROCURATION

Je soussigné(e), MADAME DE NAEIJER NATHALIE
demeurant RUE HENRI MAUBEL, 32 BTE 5
1190 FOREST

possédant les lots suivants : 3231 (LOGEMENT) pour un total de 168,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M  de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 27/11/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

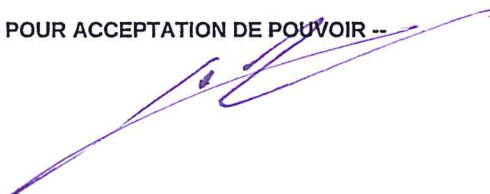
Fait à : 

Le 

Le mandataire : 

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --



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

Fait à : _____, le _____
Signature

PROCURATION

Je soussigné(e), MONSIEUR LIBERMAN DAVID
demeurant RUE HENRI MAUBEL, 38/6
1190 FOREST

possédant les lots suivants : 3810 (LOGEMENT) pour un total de 139,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M. Frederic LORGE de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 27/11/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

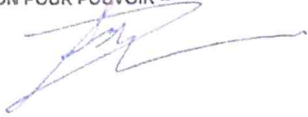
Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Fait à : Bruxelles

Le 27-11-2024

Le mandataire : LORGE Frederic

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --



Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --



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

Fait à : _____, le _____
Signature

PROCURATION

Je soussigné(e), MONSIEUR FRAGNEAU NICOLAS
demeurant AVENUE DU JONC, 64
1190 FOREST

possédant les lots suivants : 3820 (LOGEMENT) pour un total de 139,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M. Arès FAURE de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 27/11/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Fait à : Bruxelles

Le 25/11/24

Le mandataire : Arès FAURE

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --



Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

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

Fait à :
Signature

, le