



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 01/07/2025 À 17:00

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.

14 copropriétaires sur 20 totalisant 1 868,00 / 2 013,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DU QUORUM ET DES PROCURATIONS

Après vérification du quorum, il y a 14/20 copropriétaires présents ou représentés. Ce qui représente 1868/2013.

Dès lors, le quorum est valablement atteint et l'assemblée générale peut valablement délibérer sur les points repris ci-dessous.

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

L'assemblée générale nomme comme Président de séance Monsieur Farr.

Majorité absolue	Oui	1 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE OU D'UNE SECRÉTAIRE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉCISION

L'assemblée générale nomme le syndic ATG comme secrétaire de séance.

Majorité absolue	Oui	1 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. TRAVAUX À RÉALISER - ASCENSEUR : ADAPTATION SUIVANT ANALYSE DE RISQUE DE 2024- INFORMATION ET DÉCISION

Le syndic s'est renseigné auprès de l'ascensoriste KONE afin de recevoir des précisions quant aux travaux de mise en conformité de l'ascenseur.

KONE précise que les travaux doivent être réalisés avant 2027 suite à l'analyse de risque de 2024.

Ce point sera reporté à la prochaine assemblée générale afin de voter les travaux et le budget.



5. SUIVI DE CHANTIER - CHOIX DU BUREAU D'ARCHITECTE POUR LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE TOITURE - DÉCISION

L'assemblée choisi de confier la mission pour le suivi du dossier des travaux de toiture au bureau d'architecte ATELIER FERIAER BUNIS.

La mission confiée à l'architecte est une mission complète.

L'offre sera jointe au PV. Le syndic informe l'assemblée de l'information suivante reçue par l'architecte si le chantier dure plus de 5 semaines, il faudra compter des prestations complémentaires de 400€ HTVA par semaine en plus.

Il sera demandé à l'architecte de bien vouloir inclure dans leurs appels d'offres les deux sociétés suivantes, l'entreprise LDM ainsi que l'entreprise SW toitures (Rue de Stalle -Offre n° 2025/062).

Les deux entreprises ont déjà remis offre et il sera demandé que celles-ci soient réadaptées suivant le cahier des charges et informations de l'architecte.

Il est demandé à l'architecte de solliciter deux entreprises supplémentaires afin d'avoir 4 offres au total.

L'assemblée demande également que les différentes entreprises spécifient une date approximative du début des travaux.

Le syndic communiquera avec le CDC pour le suivi du dossier.

Majorité des 2/3	Oui	1 306,00	69,91 %
	Non	562,00	30,09 %
	Voix exprimées	1 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame DE NAEIJER Nathalie - Monsieur LORGE Frédéric - Monsieur LIBERMAN David - Madame FAURE Anaïs		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. FINANCEMENT DE LA MISSION DE L'ARCHITECTE - DÉCISION

L'assemblée décide de financer la mission de l'architecte par le fonds de réserve.

Un fonds spécifique pour les travaux de toiture sera créé au bilan.

En fonction de l'estimation des travaux communiquée par l'architecte, une somme définie lors de la prochaine AGO sera transféré du fonds de réserve général vers le fonds spécifique toiture.

Un décompte des frais générés par les travaux sera effectué par l'architecte à la fin du chantier.

Majorité des 2/3	Oui	1 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. AUGMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE - EXPLICATIONS PAR QUOTITÉS

Le syndic informe l'assemblée que le fonds de réserve appartements s'élève à 114.494,31€ et le fonds de réserve garage s'élève à 5239,95€.

Le syndic appelle 4000€ par trimestre pour le fonds de réserve (16.000€ par an) et 97,50€ par trimestre pour le fonds de réserve garage (390€ par an).

L'assemblée demande de garder un montant pour le travaux des portes ainsi qu'une enveloppe de sécurité.

Une partie de fonds de réserve sera transférée sur le compte fonds de réserve toiture.

Le montant à transférer et le montant à appeler seront votés lors de la prochaine Assemblée Générale sous réserve de la réception des différentes offres.

Majorité absolue	Oui	1 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - DÉCISION

L'assemblée décide de nommer un commissaire aux comptes externe.

Le syndic informe l'assemblée de l'offre reçue par le commissaire aux comptes CV CONSULTING d'un montant de 400€ htva (par exercice comptable) + 15€ de forfait de déplacement/frais numérique.

L'assemblée accepte de mandater CV CONSULTING.

L'offre sera jointe au PV.

Majorité absolue	Oui	1 868,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 868,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. SITUATION FINANCIÈRE DE LA COPROPRIÉTÉ - INFORMATION

Le syndic informe l'assemblée qu'il reste un solde débiteur de 6674,17€ dont 6061,28€ pour un même copropriétaire dont le dossier est chez l'avocat Maître Riquier.

L'assemblée demande de mieux libeller les mouvements bancaires.

L'assemblée demande au syndic d'établir un plan pluriannuel des travaux à présenter lors de la prochaine Assemblée Générale.

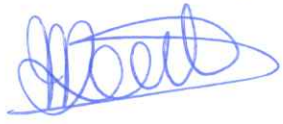
10. LECTURE DU PROCÈS-VERBAL - SIGNATURE

Tous les points prévus à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire ont été vus.

Le présent PV sera envoyé au Président de séance pour signature.

L'assemblée demande que le syndic soit plus précis au niveau des dates des travaux concernant la copropriété.

Une réunion sera tenue une fois par trimestre entre le syndic et le CDC dont la 1ère est prévue fin septembre en vue de planifier l'AGO aux alentours du 14 octobre. (sous réserve d'envoi de la convocation).

Pour le syndic

SANDRINE WEERTS

ATG
ATELIER GESTION
1 Avenue Henri Bourghys
1410 WATERLOO
info@atg.immo - 02/344.80.26
IPI : 505.507 - 509.120

