



ACP VIEUX TILLEUL

BCE 0883.938.234

Procès-verbal de l'Assemblée Générale **Ordinaire** du 01 février 2024
Salle Laetitia – Avenue des Grenadiers 48 - 1050 Ixelles à 18h00

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50% des quotités et 50% des propriétaires + 1 ou 75% des quotités)

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
45	10 000	22	5910	/	V

Absents : Bakhtieva Dilyara, Bauwens Alexander, Bongti Eveli, Burghardt Christopher, Cabrero Alejandro, D'Haese Michel, De Cloedt Jeanne, De Wagter – Charhon J-M Helene, Foresti Alessandra, Forthomme Philippe, Immobilier de Maurissens, Isia Amoundala Ngebelena, Maisin Luc, Mannes Rémy, Muschs Lambrechts, Notte Remi, Phima, Plasch Didier, Smits Jean, Van Goethem De Clercq Guy Hilde, Vandendorpe Michiels, Vanraes Alex Martine, Vercammen Adriaenssen Guy Leen, Zaphident.

2. Nomination du/de la président(e) de l'assemblée générale :

Oui	Non	Abstentions

3. Nomination du/de la secrétaire de l'assemblée générale :

Oui	Non	Abstentions

4. a. Approbation des comptes 01/07/2021 au 30/06/2022+ bilan (vote 50%+1)

Bilan au 30/06/2022

Date d'édition : 15/01/2024 16:35:15

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	1 070.60	100000 - Fonds de roulement	39 500.00
311010 - Stock télécommandes	730.30	160000 - Fonds de réserve général	49 840.49
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	22 344.84	160300 - Fonds de réserve ascenseur	6 960.34
4101 - Copropriétaires - Créances	-5 052.74	440 - Fournisseurs	-3 739.14
417 - Créances douteuses	54.60	493001 - DE Duplex Moijens/Isia - 2020-01-09-1 - KD20200933	2 525.43
49 - Comptes de régularisation	432.91	493028 - 2021 - SINISTRE BRIS DE VITRE DU 13.07.2021 - KD20212457	974.69
493003 - Sin 2020/003 - DDE toiture	847.80	493036 - 2021 - 2021/017 - SINISTRE EFFRACTION SMITHS-MATTHIJS - KD20213447	0.01
493004 - Sinistre DE toiture communs 0169-2020-04-01-5 2020/004	7 711.86	493039 - 2021 - 2021/020 - D.E. ROUVEZ	4 841.74
493007 - Sinistre 2020/007 DE RDC Zaphident	395.00		
493009 - SIN 2020/008 D.E. JVD Immo - Geier/Kuypers / Terrasse Saito	395.00		
493020 - 2021 - SIN D.E. Van Dooren (2.4) - Bourgoignie (3.4) - 115 - 02/2021	573.50		
493022 - 2021 - D.E. Vandendorpe/Cabrero - 2021/004	500.00		
493023 - 2021 - Sinistre DE luminaire 2021-05-07-18 Vandendorpe / Cabrero	26 653.70		
493024 - 2021 - SINISTRE 2021/005 VENTILATION HANSEZ	3 666.43		
493025 - 2021 - D.E. TOITURE / VAN DOOREN - 2021/006	150.00		
493027 - 2021 - D.I. Vandalisme porte de garage	4 209.72		
493031 - 2021 - Odeurs - Ventilation - Entrée 103	383.20		
493032 - 2021 - D.E. VAN WAEYENBERGHE - NOTTE - 2021/013	847.00		
493033 - 2021 - D.E VAN DOOREN - APPT. 2.2 - MR CHOME - 2021/014	423.50		
493034 - 2021 - 2021/015 D.I. ENTREE GARAGE / TAILLARD	1 007.00		
493037 - 2021 - 2021/018 - D.E. VAN WAEYENBERGHE - NOTTE	1 028.20		
493041 - 2022 - 2022-001 EFFRACTION PORTE D'ENTREE 115	328.60		
551 - Compte courant	32 202.54		
KREDBEBB BE57 7370 3113 6235	32 202.54		
100 903.56		100 903.56	

Oui	Non	Abstentions

- b. Approbation des comptes 01/07/2022 au 30/06/2023+ bilan (vote 50%+1)

Bilan au 30/06/2023

Date d'édition : 15/01/2024 16:36:37

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	1 273.46	100000 - Fonds de roulement	39 500.00
311010 - Stock télécommandes	635.75	14 - Résultat exercice-arrondis	-0.25
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	25 112.34	160000 - Fonds de réserve général	148 063.32
4101 - Copropriétaires - Créances	39 575.60	160300 - Fonds de réserve ascenseur	6 047.23
417 - Créances douteuses	54.60	440 - Fournisseurs	3 884.80
49 - Comptes de régularisation	432.91	444 - Factures à recevoir	126.48
493007 - Sinistre 2020/007 DE RDC Zaphident	26 895.00	493001 - DE Duplex Moljens/Isia - 2020-01-09-1 - KD20200933	2 606.01
493022 - 2021 - D.E. Vandendorpe/Cabrero - 2021/004	3 303.85	493023 - 2021 - Sinistre DE luminaire 2021-05-07-18 Vandendorpe / Cabrero	1 654.56
493034 - 2021 - 2021/015 D.I. ENTREE GARAGE / TAILLARD	1 007.00	493028 - 2021 - SINISTRE BRIS DE VITRE DU 13.07.2021 - KD20212457	974.69
493037 - 2021 - 2021/018 - D.E. VAN WAEYENBERGHE - NOTTE	1 875.20		
493039 - 2021 - 2021/020 - D.E. ROUVEZ	385.61		
551 - Compte courant	102 306.32		
<i>KREDBEBB BE57 7370 3113 6235</i>	102 306.32		
202 857.64		202 857.64	

Oui	Non	Abstentions

5. a. Etat des paiements des copropriétaires au 01/02/2024

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	85 581.50	83 930.83	7 873.24	0 222.28
4100841 - Copropriétaires C0841 - MME BONGI Eveli	3 963.48	4 561.77	0.00	1 198.29
4100847 - Copropriétaires C0847 - Noukens - Maes Theodoor - Marie-Floos	0.00	1 147.38	0.00	1 147.38
4100849 - Copropriétaires C0849 - Kungla - Melleri Tarvo - Minna	2 688.47	2 628.47	60.00	0.00
4100851 - Copropriétaires C0851 - Geeraerts - Van den Abeele	785.01	1 027.00	0.00	241.99
4100852 - Copropriétaires C0852 - Mr. & Mme Bultynck-Michel Wim - Chantal	3 647.23	2 463.04	1 184.19	0.00
4100853 - Copropriétaires C0853 - Mr. Smits Jean	3 964.71	3 870.39	94.32	0.00
4100854 - Copropriétaires C0854 - Mr. & Mme Van Goethem - De Clercq Guy - Hilde	4 361.18	4 180.00	181.18	0.00
4100856 - Copropriétaires C0856 - Mr. & Mme Vanraes Alex - Martine	6 677.76	6 387.86	289.90	0.00
4100857 - Copropriétaires C0857 - Mr. & Mme Vercaemmen - Adriaenssen Guy - Leen	10 002.00	8 939.26	1 062.74	0.00
4100858 - Copropriétaires C0858 - Mr. & Mme Van Buggenhout - Vanderroost Robert - Ann	0.00	1 130.40	0.00	1 130.40
4100865 - Copropriétaires C0865 - Succession Coelst Philippe	8 399.86	8 400.06	0.00	0.20
4100866 - Copropriétaires C0866 - Mr. Notte Remi	8 714.19	7 675.37	1 038.82	0.00
4100867 - Copropriétaires C0867 - MME Bourgoinie - Luyckx Chantal	10 471.13	9 651.62	819.51	0.00
4100868 - Copropriétaires C0868 - Dhr Van Eetvelde Diederik	6 802.49	7 058.28	0.00	255.79
4100871 - Copropriétaires C0871 - Mr. & Mme De Wagter - Charhon Jean-Marie - Hélène	661.29	524.75	136.54	0.00
4100873 - Copropriétaires C0873 - MME Peignier EX 0109 Armyde	603.90	590.00	13.00	0.00
4100877 - Copropriétaires C0877 - Dhr Franeau Gaspard	0.00	487.06	0.00	487.06
4100879 - Copropriétaires C0879 - Vandekerckove ex 189 Fabienne	0.00	13.00	0.00	13.00
4100880 - Copropriétaires C0880 - Dhr Burghardt Christopher	2 456.00	1 663.76	792.24	0.00
4100882 - Copropriétaires C0882 - MME Riou Pascale	339.29	358.29	0.00	19.00
4100892 - Copropriétaires C0892 - MME Lefebvre Carole	0.00	162.94	0.00	162.94
4100893 - Copropriétaires C0893 - Mr. Sujoy Loschak Diego	0.00	278.51	0.00	278.51
4100894 - Copropriétaires C0894 - Mr. & Mme Tambute - Pancrazi	281.52	0.00	281.52	0.00
4100895 - Copropriétaires C0895 - Mr. & Mme Vanraes - Meheux	0.00	1 287.72	0.00	1 287.72
4100896 - Copropriétaires C0896 - Mr. & Mme Muschs-Muschs-Lambrechts	8 145.17	6 301.95	1 843.22	0.00
4100902 - Copropriétaires C0902 - Mr. & Mme PREAT - CROITOROV Renaud - Olga	3 218.91	3 140.85	76.06	0.00

b. Procédures de recouvrement au 01/02/2024

- ⇒ Rappel 1 = 17,20 €
- ⇒ Rappel 2 = 45,60 €
- ⇒ Dossier de recouvrement = 179,30 €

b. Délais de paiement pour les charges trimestriel & rappel

- ⇒ 30 jours

c. Intérêt de retard en cas de rappel & procédures de recouvrement

- ⇒ Taux légal

6. Rapport d'évaluation sur les contrats des fournisseurs réguliers (non soumis au vote)

<u>Banque :</u>	KBC Brussels
<u>Assurance Incendie :</u>	
Courtier :	Meuwèsè & Gulbis
Compagnie Incendie :	Ethias 38166215
Compagnie Protection juridique :	ARAG 1780298
Compagnie RC Conseil de copropriété :	Vivium 320162519
<u>Ascenseur :</u>	
Entretien :	Kone
Contrôle Périodique & Analyse de Risque :	Socotec
Téléphone :	Proximus
<u>Entretien :</u>	
Commun :	Clean & Co
<u>Eau :</u>	Vivaqua
<u>Electricité:</u>	Engie
<u>Adoucisseur :</u>	Culligan
<u>Sel :</u>	Zouten Cassiman
<u>Porte de Garage :</u>	Kone
<u>Extracteur :</u>	VMA maintenance
<u>Gestion :</u>	GGG Real Estate
<u>Déchets :</u>	Bxl Propreté
<u>Electricité, parlophonie :</u>	AVL

7. Changement de fournisseurs réguliers

- a. Porte de garage (Kone vers All Access)
- b. Ventilation (VMA...)

Oui	Non	Abstentions

8. Situation des sinistres en cours (non soumis au vote)

- 493001 : DE Moijens / ISIA KD20200933 solde facture CBJ
- 493023 : Luminaires Vandendorpe/Cabrero solde factures
- 493028 : Bris de vitre 13072021 KD20212457 clôturé
- 493007 : RDC Zaphirdent Solde 20% + tva facture réparation pour clôture
- 493022 : DE Vandendorpe/Cabrero cloturer
- 493034 : Remplacement chape entrée parking trf en charge. Clôturé.
- 493037 : DE Van Waeyenberghe
- 493039 : DE Rouvez Solde en charge.
- 493043 : Débouchage avaloire en charge.
- 493044 : DE Rez 0.9 Rodriguez Veiga Trf en charge à Wurts
- 493045 : D.E. 1ER 2.3 CAMBRE 115 - VAN WAEYENBERGH ouvert
- 493046 : FISSURES 2EME - 2.8 TREILLE 22 - LAETITIA HANSEZ ouvert
- 493047 : D.E. CUISINE MR ISIA A0.06 VIA TERRASSE MME MOIJENS A2.6
- 493048 : D.E. PARKING VIA PASSAGE ENTRE LES 2 RUES - 09.01.2024 ouv
- 493049 : INFILTRATIONS MURS & PLAFONDS CAGE ESCALIERS TREILLE 34
- 493050 : INFILTRATIONS MURS & PLAFONDS CAGE ESCALIERS TREILLE 22

9. Situation des litiges (non soumis au vote)

Montant total récupéré et versements revenant aux copropriétaires faits directement aux copropriétaires conformément au jugement. Solde versé au syndic. Groep Van Roey + 62.015,28€, solde immobilière +113.343,50€.

Reçu 95.344,33€ le 10/05/2023 sur fonds de réserve général (160000).

Solde sur comptes privés copropriétaires.

10. Budget prévisionnel – Proposition de 110.000€

Oui	Non	Abstentions

11. Alimentation des fonds (vote 50% + 1)

a. Fonds de Roulement

- i) Actuel : 39 500 €
- ii) Calcul : $110\ 000\ € / 12 \times 5 = 45\ 833.33\ €$
- iii) Augmentation de 6 333.33€ suivant quotités

Oui	Non	Abstentions

b. Fonds de réserve général

- i) Actuel : 148 063.32€
- ii) Charges annuelles :
 - Loi 18/06/2018 – minimum 5% - (Vote dérogation 4/5^{ième})
- Calcul : $110\ 000\ € \times 5\% = 5\ 500\ €$ suivant quotités.

Oui	Non	Abstentions

- iii) Travaux payés par le fonds de réserve

c. Fonds de réserve ascenseurs

- i) Actuel : 6 047,23€

12. Décharge à donner au Conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions

13. Décharge à donner au Contrôleur aux comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions

14. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Oui	Non	Abstentions

Travaux (majorité 2/3)

15. Etat du bâtiment

Façades, étanchéité Terrasse/garage/Toitures
Proposition d'un devis pour un audit complet du bâtiment par l'architecte Lesens.
Base de prix de 20 000€ à 25 000€. Voir mail du 23/01/2024.

La réalisation de cette mission repose sur les étapes suivantes

1. *Démarches auprès de l'urbanisme pour obtenir les plans de la situation de droit de l'immeuble*
2. *Inventaire des infiltrations par la visite de tous les lots concernés*
Répertoire sur plans
3. *Recherche et identification des causes*
Le cas échéant, pilotage de sondages
Au stade de cette étape, l'examen des ouvrages depuis une nacelle extérieure pourra s'avérer utile (à vérifier au terme des visites et premières recherches)
4. *Rapport d'expertise*
 - a. *Proposition d'un programme des travaux*
 - b. *Estimation des coûts des travaux*
5. *Pilotage des mesures d'entretien ou des mesures conservatoires immédiates qui seraient décidées*

Oui	Non	Abstentions

16. Mise en conformité du tubage (chaudières individuelles) report dernière AG.

Tubage choix du prestataire
TCI Project 08/12/2021
Chaleur Conception 29/03/2022
Chauffage Elaerts 24/01/2022

Chaudières privatives par colonne organisation entre les copropriétaires.

Oui	Non	Abstentions

17. Sécurité de l'immeuble point reporté de la précédente AG

Digicodes, caméras entrée parking et ou poubelles, gestion caméras dans local technique qui ?
Monsieur Cabrero, cout, possibilités. Bpost ? AVL ?

Oui	Non	Abstentions

18. Installations bornes électriques dans communs parking, nouvelles règles ?

a. Visite pompiers, adaptation installation, assurance, compteurs électriques, autorégule des charges.

Oui	Non	Abstentions

19. Financement des différents travaux (point d'information) Mécanisme, financement.

Oui	Non	Abstentions

Elections statutaires (vote 50%+1)

20. Commissaire aux comptes

Oui	Non	Abstentions

21. Conseil de copropriété

Oui	Non	Abstentions

22. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat 2 ans renouvelable chaque année

Oui	Non	Abstentions

23. Adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur suivant la nouvelle loi du 18 juin 2018 report de l'AG précédente.
- a. Adaptation de l'acte de base – Règlement d'Ordre Intérieur

Oui	Non	Abstentions

24. Fixation prochaine A.G.O. – 1^{ère} quinzaine d'octobre 2024

Oui	Non	Abstentions

25. Installation d'un store banne sur terrasse de Monsieur De Agostini Filippo et Madame Kimetz Etxabe – Lot A0.07 rue de Treille 30 RC + 1. **Les couleurs doivent être : gris anthracite ou blanc.** (Précédent accord donné à Monsieur Taillard lors de l'AG du 28/09/2021)

Oui	Non	Abstentions

Fin de l'A.G.O. à 19 H 49

P.V. REDIGE EN A.G.O – Le 01.02.2024 à

.....

Le Syndic GGG Real Estate S.A.
Représenté par Carlos Rodriguez

Président(e) de l'A.G.



SIGNATURES "DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

Raoul Riet
Koskel

J. Doyen

S. Lecha

Q. Hata



Laurent Hen



**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 01/02/2024 À 16:38**

SA GGG REAL ESTATE
RUE MARIE DEPAGE, 1
1180 UCCLE
TÉL. 023473324
info@ggg-sa.be
Num. IPI : 503 815 - 512 649

01/02/2024








0159 - VIEUX TILLEUL (0883.938.234)
AVENUE DU BOIS DE LA CAMBRE 103-115
1050 IXELLES


FAIT LE :

IMMEUBLE :

Copropriétaire	Lois		Quotient			Signature
			Clé	Total	Présent	
BAKHTEVA Dilyara	A1.3, PARK 31		0004	300,00		
Bauwens Alexander	PARK 07		0004	20,00		
BONGI Evell	A0.13, PARK 06		0004	160,00		
Bourgoignie - Luyckx Chantal	A3.4, PARK 26, PARK 27		0004	360,00		
Bultynck-Michel Wim - Chantal	A0.09, PARK 41		0004	270,00		
Burghardt Christopher	PARK 06, PARK 43		0004	40,00		
Cabrero Alejandro	A1.6		0004	140,00		
Coelst Philippe	A3.2, PARK 11, PARK 12		0004	300,00		
D'Haese Michel	A1.5, PARK 05		0004	150,00		
De Agostini - Kimetz Filippo - Ewabe	A0.07, PARK 30		0004	260,00		
De Cloedt Jeanne	PARK 47		0004	20,00		

Copropriétaire		Lots			Quintés			Signature
De Wagter - Charlon Jean-Marie - Hélène		PARK 29	0004	20,00				
Dohet Julien		A 2.9	0004	140,00				
Foresti Alessandra		PARK 36	0004	20,00				
Forthomme Philippe		PARK 25, PARK 48	0004	40,00				
GEERAERTS Virginia		A0.08, PARK 39	0004	260,00				
GENICOT Juliette Marie		A3.6, PARK 46	0004	170,00				
HANSEZ Laetitia		A 2.8, PARK 34	0004	170,00				
Hoste - Dembron André - Anne		A1.4, PARK 45	0004	160,00				
Immo JVD	PRODUCTION	A 2.1, PARK 13	0004	240,00				
Immobilier de Maurissens		COMM B	0004	365,00				
Isia Amoundia Ngebelema		A0.06	0004	240,00				
ISSMANN-MARINACCI Jean-Antoinetta	PRODUCTION	PARK 10	0004	20,00				
Lattès Gwendoline	PRODUCTION	A3.5, PARK 22	0004	370,00				
Leddet - Taillard Timothée - Katia		A 2.7, PARK 37	0004	330,00				
Maisin Luc		PARK 02	0004	20,00				
Mannes Rémy		PARK 32	0004	20,00				

Copropriétaire	Lots	Quotités	Signature
Moiens Françoise	A 2.6, PARK 33	0004	
Mostal - Durlak Grzegorz - Agnieszka	A0.03, PARK 09	0004	
Muschs-Muschs-Lambrechts	A0.02, PARK 40	0004	
Notte Remi	A3.3, PARK 20	0004	
Pevenage - Charhon Jean-Louis - Sandra	A0.04, PARK 28	0004	
Phima	A 2.5	0004	
Plasch Didier	PARK 35	0004	
PREAT - CROITOROV Renaud - Olga	A0.05	0004	
Rouvez Héliane	A 2.10, PARK 03, PARK 04	0004	
Smits Jean	A0.10, PARK 38	0004	
Van Dooren Jacques	A 2.2, A 2.4, A0.01, A3.1, PARK 14, PARK 16, PARK 17, PARK 18	0004	
Van Goethem - De Clercq Guy - Hilde	A0.11, PARK 44	0004	
Van Waejenbergh Sandie	A2.3, PARK 15, PARK 19	0004	
Vandendorpe - Michiels (f)	A0.12, PARK 01	0004	
Vanraes Alex - Martine	A1.1, PARK 42	0004	
Vercammen - Adriaenssen Guy - Leen	A1.2, PARK 21	0004	

Copropriétaire		Lois	Quantités	Signature
WERNER - MUGGIANU Benoit-Valeria	A4.1, PARK 23, PARK 24	0004	390,00	
Zaphirdent	COMM A	0004	365,00	
TOTAL QUOTITÉS		0004	10 000,00	

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 22 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 590 parts.