Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Association des copropriétaires de la Résidence TRAVERSIERE

BCE 0816.938.255

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU MERCREDI 06 SEPTEMBRE 2023

Le mercredi 06 septembre 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « TRAVERSIERE » se sont réunis en assemblée générale extraordinaire en 1ère séance, au FOYER EUROPEEN, rue Traversière 15-21, 1210 Bruxelles.

*****

La séance est ouverte à 10h43. 2 propriétaires sur 3 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 5.438 des 9.998èmes ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

Réduction du droit de vote : LE CHAB dispose de 4.563 quotités, soit plus que l'ensemble des quotités des autres propriétaires présents et représentés ; leur droit de vote doit être ramené à hauteur du total des quotités des autres propriétaires présents et représentés.
Le calcul des votes sera donc opéré sur la base de 1.164 quotités, et le CHAB votera à hauteur 582 quotités.

*****

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée

Voir supra

2. Nomination du président de séance

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur JACOB propose sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

VOTE 1 / L'assemblée élit Monsieur JACOB comme président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination du secrétaire de séance

Le syndic, représenté par Frédéric BOUSS, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 2 / L'assemblée élit Frédéric BOUSS comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Approbation des comptes de l'exercice 2019 et du bilan au 31 décembre 2019.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Tableau des consommations
- Facture individuelle

La vérification des comptes a été faite par Monsieur VAN DE WIELE (CHAB) mandaté comme commissaire aux comptes lors de la précédente assemblée générale.

VOTE 3 / L'assemblée décide d'approuver les comptes de l'exercice 2019 et le bilan au 31 décembre 2019.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2020 et du bilan au 31 décembre 2020.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Tableau des consommations
- Facture individuelle

La vérification des comptes a été faite par Monsieur VAN DE WIELE (CHAB) mandaté comme commissaire aux comptes lors de la précédente assemblée générale.

VOTE 4 / L'assemblée décide d'approuver les comptes de l'exercice 2020 et le bilan au 31 décembre 2020 sous réserve de la régularisation d'imputation de la facture 20045 afin d'y intégrer la commune de Saint-Josse dans les frais.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

6. Approbation des comptes de l'exercice 2021et du bilan au 31 décembre 2021.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Tableau des consommations
- Facture individuelle

La vérification des comptes a été faite par Monsieur VAN DE WIELE (CHAB) mandaté comme commissaire aux comptes lors de la précédente assemblée générale.

VOTE 5 / L'assemblée décide d'approuver les comptes de l'exercice 2021 et le bilan au 31 décembre 2021 sous réserve de la régularisation d'imputation de la facture 21026 afin d'y intégrer la commune de Saint-Josse dans les frais..

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Approbation des comptes de l'exercice 2022 et du bilan au 31 décembre 2022.

- Nettoyage des comptes non mouvementés au 31/12/2022 (suivant annexe à l'ordre du jour)

VOTE 6 / L'assemblée décide d'approuver le nettoyage des comptes non mouvementés au 31/12/2022 selon l'annexe à l'ordre du jour transmise par le syndic PÔLE CONCEPT à l'assemblée générale extraordinaire .

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Les comptes ont été réalisés par les soins du syndic POLE CONCEPT.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires. L'envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Tableau des consommations
- Facture individuelle

La vérification des comptes a été faite par Monsieur VAN DE WIELE (CHAB) mandaté comme commissaire aux comptes lors de la précédente assemblée générale.

VOTE 7 / L'assemblée décide d'approuver les comptes de l'exercice 2022 et le bilan au 31 décembre 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Décharges au commissaire aux comptes et au syndic

Il n'y a pas de conseil de copropriété. La décharge n'est donc pas à l'ordre du jour.

La décharge au commissaire aux comptes, Monsieur VAN DE WIELE (CHAB), pour son activité durant les exercices 2019, 2020, 2021 et 2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 8 / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant les exercices 2019,2020,2021 et 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au syndic POLE CONCEPT pour les exercices 2019,2020,2021 et 2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE 9 / L'assemblée donne décharge au syndic POLE CONCEPT pour son activité durant les exercice 2019,2020,2021 et 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Elections statutaires :

a) attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 18 Juin 2018 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires, propriétaires ou non qui devront remplir leur mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts.

VOTE 10 / L'assemblée vote l'attribution du mandat de Commissaire aux comptes à Monsieur VAN DE WIELE qui remettra un rapport lors de la prochaine assemblée de Mars 2024 sur les comptes 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) **attribution du mandat de Syndic**

Le syndic informe la copropriété qu'il ne souhaite pas demander le renouvellement de son mandat.

VOTE 11 / L'assemblée générale prend acte de la décision du syndic de ne pas demander le renouvellement de son mandat. Le délais de préavis contractuel de 3 mois prendra cours le 1er octobre 2023 pour se terminer le 31 décembre 2023. La gestion de la copropriété sera assurée à partir du 1er Janvier 2024 par le CHAB/Centre Culturel Vincent VAN GOGH en sa qualité de propriétaire au sein de la copropriété. Le syndic Pôle CONCEPT transmettra l'ensemble des dossiers au plus tard fin Janvier 2024. Le décompte des charges 2023 sera réalisé par le CHAB/Centre Culturel Vincent VAN GOGH.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10. Travaux à l'immeuble

- ✓ Travaux de remplacement des compteurs de passage (Offre Techem en pièce jointe)

Le syndic a transmis avec la convocation à l'assemblée générale une offre de remplacement des compteurs de passage situés au sous-sol.

Deux possibilités : installation verticale (identique à celle en place) et installation horizontale nécessitant des modifications à l'installation (cfr point suivant des travaux à voter)

La firme TECHEM-CALORIBEL a précisé que la précision des compteurs installés sur des conduites verticales était nettement inférieur à la version horizontale.

Les prix mentionnés sont quasi identiques

Installation à la verticale : 2.853,31€ HTVA
Installation à l'horizontale : 2.779,77€ HTVA

VOTE 12 / L'assemblée décide de reporter ces travaux à une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- ✓ Travaux d'adaptation des conduite pour les compteurs de passage (Offre de VMA à suivre)

VOTE 13 / L'assemblée décide de reporter ces travaux à une prochaine assemblée générale

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- ✓ Travaux à l'ascenseur (Offre KONE en pièce jointe)

Le syndic a transmis l'offre aux copropriétaires avant l'assemblée générale de ce jour.

Le montant total du devis s'élève à 6.126,41€ HTVA.

Le syndic précise que les travaux sont définis en fonction des installations à savoir :

10924730 (Commune de Saint-Josse) : 1.485,68€ HTVA
10924731 (CHAB) : 2.414,70€ HTVA
10924732 (CHAB) : 2.026,72€ HTVA
10924733 (Maison médicale) : 199,30€ HTVA

VOTE 14 / L'assemblée décide d'effectuer les travaux aux différents ascenseurs de la copropriété suivant le détail repris dans l'offre de KONE dans un budget total de 6.126,41€ HTVA. Ces travaux seront imputés dans les charges courantes selon les clés de répartition ascenseurs des différentes entités.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11. Dispositions à prendre en matière de finances communes

a) Fonds de roulement

Il n'y a pas de fonds de roulement à l'immeuble.

Sur base des recommandations du syndic, l'assemblée transfère le solde des comptes non mouvementés en créant un fonds de roulement à concurrence de 20.000€

VOTE 15 / L'assemblée approuve la proposition du syndic de créer un fonds de roulement de 20.000€ par le biais du solde des comptes non mouvementés (cfr point 7 – vote N°6).

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Fonds de réserve

Le syndic précise à l'assemblée que la Loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1er Janvier 2019 a modifié les dispositions liées aux dotations du fonds de réserve d'une copropriété :

Art 577-5 §3 « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2022 se sont chiffrées à environ 188.000 €. La copropriété est invitée à ratifier la dotation *légale* au fonds de réserve de 9.400€ (soit l'équivalent de 5% des charges communes ordinaires de l'année précédente)

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 21.442,52€

Sur base des recommandations du syndic, l'assemblée transfère le solde des comptes non mouvementés en effectuant une dotation au fonds de réserve de 9.186,50€

VOTE 16 / L'assemblée approuve la proposition du syndic de transférer au fonds de la somme de 9.186,50€ par le biais du solde des comptes non mouvementés (cfr point 7 – vote N°6)..

Ce vote est acquis à l'unanimité.

*****

Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 11 heures 20.

Le président

Le secrétaire

Les propriétaires

Liste d'assemblée générale du 06/09/2023

Immeuble : TRAVERSIERE

	Propriétaire				Signature
1	ADM.COMMUNALE SAINT JOS Avenue de l'Astronomie, 13 1210 Bruxelles Numéro BarCode :0	**Quotités :**	**4563**	**Présent**	
		Lot	**Quotité**	**Représenté**	
		P-001-0	4563		
2	CHAB / CENTRE CULTUREL V. Rue Traversière, 8 1210 Bruxelles Numéro BarCode :0	**Quotités :**	**4271**	**Présent**	
		Lot	**Quotité**	**Représenté**	
		P-002-0	4271		
3	MAISON MEDICALE BOTANIQ Rue Traversière, 21 1210 Bruxelles Numéro BarCode :0	**Quotités :**	**1164**	**Présent**	
		Lot	**Quotité**	**Représenté**	
		P-003-0	1164		

Nbre de propriétaire : 3 **Total des Quotités : 9998**

Nbre de propriétaire présents :_____ **Nbre de propriétaire représentés :_____**

Signature du Président de bureau

_____