

CONVOCATION ORDRE DU JOUR

ASSEMBLEE GENERALE DU jeudi 9 juin 2022 à 18H00

~~Adresse du jour : Rue des Cottages 73 Flat 24- 1180 Bruxelles~~

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, **au moment du vote**, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal **des décisions prises** par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et **du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.**

Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)

L'article 577-6 § 5 stipule que « L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire. »

Désignation du secrétaire (577-6 § 10)

L'article 577-6 § 10 stipule que « Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. »

L'AG du 9 juin ayant été reportée à la demande des copropriétaires une AG s'est tenue fin juin 22 mais n'avait que MM. GASPARD et PARR présents. Bien que délibérative ces copropriétaires ont demandé la tenue d'une nouvelle AG le 13 juillet 2022 à 18H avec le même ordre du jour.
Il est à noter que M. ANCIS a été contacté par What'app et qu'il lui a été rappelé de faire face à ses arriérés.

1. Vérification des Quotités, présences et quorum;

Celle-ci sera délibérative quel que soit son quorum étant la 3^e prévue et la seconde organisée.

2. Désignation du Président de la séance et du secrétaire.

~~M. Torrefa~~ Président → ~~GASPARD~~ apd 2020
~~Mme GATBA~~ Secrétaire

3. Rapport de gestion – suivi des travaux.

Sinistre non couvert
école - Annexe. - recollement.

4. Comptes de l'exercice 2019 – 2020 - 2021.

Approuvé à l'unanimité ✓

Immo & Management Consulting services

IPI 503290

✉ Rue Jacques Jordaens 18 B ✉ IMCS-monique.gamba@skynet.be
B-1000 Bruxelles GSM : 0477/36.75.70 – 0498/56.48.49

TVA 0873.010.886

5. Approbation des comptes et décharge de sa gestion au syndic?;

• ~~Scannage des factures, à la demande Turcotte et renonce~~
→ prise en charge par un commissaire au compte externe

6. Décharge au conseil de copropriété;

decharge unanime

7. Élections statutaires conseil de copropriété

~~M. Caspary~~ se présente et sera assisté en backup par M. Parr, approuvé à l'unanimité

8. renouvellement du contrat du syndic?

→ renouvellement du contrat à l'unanimité

9. Financement de la copropriété - copropriétaires défaillants démarches à entreprendre

M. Anis explique son arrière - au terme du 1er trimestre il y a un arrière de 5600 €.

Il propose un paiement unique de 2800 € de ~~chaque~~ ~~copropriétaire~~ ~~mensuel~~ de 200 €. L'ensemble des copropriétaires s'engagent à apurer leurs dettes.

10. Entretien de l'immeuble;

le plan de paiement est approuvé à l'unanimité
Partiers et communs doivent être dégagés, l'unanimité
tant qu'il y a des travaux on ne peut pas appeler
à une entreprise.
les communs doivent être nettoyés journalièrement
des travaux.

nettoyage 1 x par semaine des escaliers vers étage
inférieur par les occupants. Chaque copropriétaire rappelle
ce devoir à ses occupants

Immo & Management Consulting services

IPI 503290

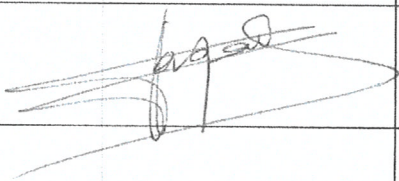
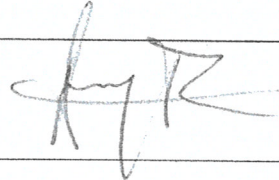
☒ Rue Jacques Jordaens 18 B ☒ IMCS-monique.gamba@skynet.be
B-1000 Bruxelles GSM : 0477/36.75.70 - 0498/56.48.49

TVA 0873.010.886

IMCS

Monique Gamba

Bruxelles le mercredi, juillet 13, 2022

Propriétaires	Quotités	Lots	Présents	représentés
COUTURIER	250	Rez		
CASPARI	270	1er		
BILLIE	240	2ème		
PARR	240	3ème	présent en Rgne.	Approbation de tous.

TOTAL DU par les copropriétaires

~~M. Am... 0468 41 83 72~~
~~Caspari 0486 66 48 07~~
~~Couturier 0104 6380 61~~
~~Antony 0473 44 06 77~~
~~Ronda 0034 813 39 280 7~~

11. Evaluation des contrats;

Electricité Engie
Eau Vivaqua -> relevé 4^{er} relevé photographique.

Entretien des communs

Assurance Verassfin courtier -> M. Tuccella transmettra les coordonnées de son contact Capital Assuré.

12. Travaux soumis aux copropriétaires;

M. [redacted] suite à une plainte se présentera à l'urbanisme
-> les autres copropriétaires dépendent de la remise en état
pristin et que les travaux soient effectués avec les permis
l'ensemble des copropriétaires
requis.

13. Approbation du Budget ordinaire; l'eau,

répartition, suivant des relevés photographiques du 16
juillet 2022.

Le syndic réduit le fonds de roulement au minimum prévu
par l'acte de base par le surplus sera versé en fonds de réserve

14. Dotation au fonds de réserve: le projet de loi propose "Chaque année, tous les propriétaires devront verser au fonds de réserve 5% du total des charges communes de l'année précédente." -> les copropriétaires gèrent les appels.

L'ouverture d'un compte entreprise plus a été demandée et la copropriété est en attente de son attribution. Rappel a été envoyé au contact chez ING. Dès sa réception les comptes du second semestre seront clôturés.

15. Financement de la copropriété et provisions;

voir ci-dessus

16. liste des locataires, courriers.

A faire

17. Divers.

-> repartage de la communication

séance levée à 20h30

CONVOCATION ORDRE DU JOUR

ASSEMBLEE GENERALE DU jeudi 4 juillet 2024 à 18H00

~~Adresse du jour : Rue des Cottages 73 Flat 24 – 1180 Bruxelles~~

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)

L'article 577-6 § 5 stipule que « L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire. »

Désignation du secrétaire (577-6 § 10)

L'article 577-6 § 10 stipule que « Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. »

1. Vérification des Quotités, présences et quorum;

*pas de copropriétaire présent ou représenté.
la séance est levée à 18h35*

2. Désignation du Président de la séance et du secrétaire.

3. Rapport de gestion – suivi des travaux.

4. Comptes de l'exercice 2022 - 2023.

Immo & Management Consulting services

IPI 503290

☒ Rue Jacques Jordaens 18 B ☒ IMCS-monique.gamba@skynet.be
B-1000 Bruxelles GSM : 0477/36.75.70 – 0498/56.48.49

TVA 0873.010.886

4/7/24

5. Approbation des comptes et décharge de sa gestion au syndic?;

~~_____~~

6. Décharge au conseil de copropriété;

/

7. Élections statutaires conseil de copropriété

/

8. renouvellement du contrat du syndic?

/

9. Financement de la copropriété – copropriétaires défaillants démarches à entreprendre

/

10. Entretien de l'immeuble;

/

11. Evaluation des contrats;

JP 4/7/24

Immo & Management Consulting services

IPI 503290

☒ Rue Jacques Jordaens 18 B ☒ IMCS-monique.gamba@skynet.be
B-1000 Bruxelles GSM : 0477/36.75.70 – 0498/56.48.49

TVA 0873.010.886

Electricité
Eau
Entretien des communs
Assurance

Engie
Vivaqua

Verassfin courtier – changement de courtier ?

12. Travaux soumis aux copropriétaires;

13. Approbation du Budget ordinaire;

14. Dotation au fonds de réserve: le projet de loi propose "*Chaque année, tous les propriétaires devront verser au fonds de réserve 5% du total des charges communes de l'année précédente.*"

15. Financement de la copropriété et provisions;

16. liste des locataires, courriers.

17. Divers.

Immo & Management Consulting services

IPI 503290

☒ Rue Jacques Jordaens 18 B ☒ IMCS-monique.gamba@skynet.be
B-1000 Bruxelles GSM : 0477/36.75.70 – 0498/56.48.49

TVA 0873.010.886

M 4/7/24


IMCS

Ionique Gamba

Bruxelles le jeudi, juillet 04, 2024

Propriétaires	Quotités	Lots	Présents	représentés
[REDACTED]	250	Rez	/	/
[REDACTED] [REDACTED]	270	1er	/	/
[REDACTED]	240	2ème	/	/
[REDACTED]	240	3ème	/	/

TOTAL DU par les copropriétaires


4/7/24

ACP Rue de Linthout 18
Rue de Linthout 18
1030 Bruxelles



Bruxelles le jeudi, juillet 04, 2024

RELEVÉ DES FRAIS

Période du 1/04/2024 au 30/06/2024

Répartition des frais et situation des copropriétaires Fonds de roulement

Propriétaires	Quotités	Lots	Frais Totaux occupants	Frais propriétaires	arriérés	avances du trimestre	Solde	Montant Total Dû	Montant Total en votre faveur
COUTURIER	250	Rez	204,01	200,15	147,10	-247,10	304,15	304,15	-
CEULEBROECK	270	1er	220,33	10,34	-101,70	-240,00	-111,04	-	111,04
BILLIET	240	2ème	195,84	9,19	240,61	-300,00	145,65	145,65	-
PARR	240	3ème	195,84	9,19	221,86	-288,00	138,89	138,89	-
TOTAL DU par les copropriétaires							477,64	588,69	111,04

Échéance le jeudi, juillet 18, 2024

Au crédit du compte
BE53 3631 4984 6953

ACP Rue de Linthout
C/O IMCS Monique GAMBA

Fonds de réserve

Propriétaires	Quotités	Lots	APPELS	Avances	Montant Total Dû
COUTURIER	250	Rez	975,00	975,00	0,00
CEULEBROECK	270	1er	1.053,00	1.053,00	0,00
BILLIET	240	2ème	936,00	936,00	0,00
PARR	240	3ème	936,00	936,00	0,00
TOTAL DU par les copropriétaires					0,00

Échéance le jeudi, juillet 18, 2024

Au crédit du compte
BE54 3632 2720 8897

ACP Rue de Linthout
C/O IMCS Monique GAMBA

三三三

三三三

一

RELEVÉ DES FRAIS

Période du **1/04/2024 au 30/06/2024**

FRAIS REPARTIS

Frais communs propriétaires

Frais administratifs propriétaires			<u>38,28</u>	<u>38,28</u>
2-04-24	95 Intérêts-Frais	12,76		
1-05-24	102 Intérêts-Frais	12,76		
1-06-24	110 Intérêts-Frais	12,76		

TRAVAUX **0,00**

Assurances propriétaires **0,00**
 VERAFFIN
 Protedec

Frais privatifs propriétaires

Frais communs occupants

Honoraires syndic occupants			<u>419,88</u>	<u>461,82</u>
21-06-24	F24/11 Imcs-M.GAMBA	322,78		
30-06-24	A FACT Imcs-M.GAMBA - FA	97,10		
30-06-24	A FACT Imcs-M.GAMBA - F horaires Archivage			

Eau **0,00**

Entretien des communs **0,00**
 Delplace Olivier 2
 Delplace Olivier 3

Electricité des communs non encore imputé **41,94**
 13-04-24 F24/07 Engie domiciliation 13,98
 13-05-24 F24/10 Engie domiciliation 13,98
 13-06-24 F24/12 Engie domiciliation 13,98

TOTAL GENERAL **500,10**

Frais privatifs	eau par qu % consommé	<u>354,20</u>
COUTURIER Rez	88,55 0,00	88,55 domiciliation
GASPARD 1er	95,63 0,00	95,63
BILLET 2ème	85,01 0,00	85,01
PARR 3ème	85,01 0,00	85,01

854,30

Propriétaire	lot	avr-15	déc-16	déc-16	Variation consom	% consommé
COUTURIER	Rez	3.048	3.232	3.232	0	0,00%
GASPARD	1er	1.758	1.759	1.759	0	0,00%
BILLET	2ème	2.424	2.534	2.534	0	0,00%
PARR	3ème	1.142	1.225	1.225	0	0,00%
					0	0,00%

30-04-24 F24/09 354,20 VIVAQUA Période 1/4/23 - 29/03/24

354,20

ACP rue de Lintout 18 - 20
Rue de Linthout 18-20
1030 Bruxelles

Décompte 2023

Période du
1/04/2024 au 30/06/2024

Situation des copropriétaires

Lots	Propriétaires	Propriété N°	solde Fonds de roulement	solde Fonds de réserve
	COOUTURIER	1	304,15	0,00
	CEULEBROECK	2	-111,04	0,00
	BILLET	3	145,65	0,00
	PARR	4	138,89	0,00
			477,65	0,00

Situation des fournisseurs

FOURNISSEURS	solde
CITY FACADE	0,00
DELPLACE O	145,20
DICLO Labo	
DOMUS AQUALUX	0,00
ENGIE	14,10
FERONNERIE JANSSENS	0,00
HYDROBRU	1,01
MISTER MINIT	0,00
SYNDIC IMCS	0,00
TM CONSTRUCT	0,00
TOITURES CONSTANT	0,00
VERASSFIN	0,00
	160,31

BILAN

Propriétaires	477,65	Fonds de roulement	8.188,35
Propriétaires F de Res	0,00	décompte reprise	6.775,74
		fonds de réserve	3.651,73
		solde travaux	386,34
		Propriétaires F de Res "couturier"	0,00
		arrondis	-0,01
banque ancien compte	7,64	réserve clé	0,00
Banque c/c	15.313,12	Fournisseurs	160,31
Banque épargne	3.651,73	factures à établir	287,68
	19.450,14		19.450,14
			0,00

		solde au 31/12/20	2.400,00
		appel F. Reserve	300,00
		solde au 31/03/21	2.700,00
		appel F. Reserve	300,00
		solde au 30/06/21	3.000,00
		appel F. Reserve	300,00
		solde au 30/09/21	3.300,00
		appel F. Reserve	300,00
		solde au 31/12/21	3.600,00
		appel F. Reserve	300,00
		solde au 31/03/22	3.900,00
		appel F. Reserve	300,00
		solde au 30/06/22	4.200,00
suit décision AG		suit décision AG	-300,00
Solde travaux 17	4.286,34	solde au 30/06/22	3.900,00
trf fonds de réserve	-3.900,00	frais juin 01-09/23	-120,52
Solde travaux 17	386,34		3.779,48
		réconciliation CE	59,65
		avance Couturier	3.839,13
		frais bancaires	-89,47
		réconciliation CE	-59,65
		avance Couturier	3.690,01
		Frais bancaires	-38,28
			3.651,73

1111

ACP rue de Lintout 18 - 20Rue de Lintout 18-20
1030 Bruxelles**FOND DE ROULEMENT**

Période du

1/04/2024 au 30/06/2024**Répartition des frais et situation des copropriétaires**charges
locatives du
trimestre

Propriétaires	Lots	Quotités générales 1	Frais communs propriétaires	travaux	Frais privatifs propriétaires	Total frais propriétaires	Frais communs occupants	Frais privatifs occupants	Total frais occupants	Montant Total DEC
COUTURIER	Rez	250	9,57	0,00	190,58	200,15	115,46	88,55	204,01	404,15
CEULEBROECK	1er	270	10,34	0,00		10,34	124,69	95,63	220,33	230,66
BILLET	2ème	240	9,19	0,00		9,19	110,84	85,01	195,84	205,03
PARR	3ème	240	9,19	0,00		9,19	110,84	85,01	195,84	205,03
									0,00	0,00
		1.000	38,28	0,00	190,58	228,86	461,82	354,20	816,02	1.044,88

FONDS DE ROULEMENT

Propriétaires	Montant Total DEC	Avances	Arriérés	Solde
COUTURIER	404,15	247,10	147,10	304,15
CEULEBROECK	230,66	240,00	-101,70	-111,04
BILLET	205,03	300,00	240,61	145,65
PARR	205,03	288,00	221,86	138,89
	0,00		0,00	0,00
	1.044,88	1.075,10	507,87	477,64

ACP rue de Lintout 18 - 20Rue de Lintout 18-20
1030 Bruxelles**FONDS DE RESERVE****Répartition des frais et situation des copropriétaires**

Propriétaires	Lots	Quotités générales 1	APPELS	Avances	Solde
COUTURIER	Rez	250	975,00	975,00	0,00
GASPARIS	1er	270	1.053,00	1.053,00	0,00
BILLET	2ème	240	936,00	936,00	0,00
PARR	3ème	240	936,00	936,00	0,00
		1.000	3.900,00	3.900,00	0,00

ACP rue de Lintout 18 - 20Rue de Lintout 18-20
1030 Bruxelles**FOND DE ROULEMENT**

Période du

1/01/2024 au 31/03/2024**Répartition des frais et situation des copropriétaires**charges
locatives du
trimestre

Propriétaires	Lots	Quotités générales 1	Frais communs propriétaires	travaux	Frais privatifs propriétaires	Total frais propriétaires	Frais communs occupants	Frais privatifs occupants	Total frais occupants	Montant Total DEC
COUTURIER	Rez	250	6,38	0,00		6,38	112,13	88,25	200,38	206,76
CEULEBROECK	1er	270	6,89	0,00		6,89	121,10	95,31	216,41	223,30
BILLET	2ème	240	6,12	0,00		6,12	107,64	84,72	192,36	198,49
PARR	3ème	240	6,12	0,00		6,12	107,64	84,72	192,36	198,49
		1.000	25,52	0,00	0,00	25,52	448,51	353,00	801,51	827,03

FONDS DE ROULEMENT

Propriétaires	Montant Total DEC	Avances	Arriérés	Solde
COUTURIER	206,76	817,29	757,64	147,10
CEULEBROECK	223,30	659,51	334,51	-101,70
BILLET	198,49	300,00	342,13	240,61
PARR	198,49	288,00	311,37	221,86
	0,00		0,00	0,00
	827,03	2.064,80	1.745,64	507,87

ACP rue de Lintout 18 - 20Rue de Lintout 18-20
1030 Bruxelles**FONDS DE RESERVE****Répartition des frais et situation des copropriétaires**

Propriétaires	Lots	Quotités générales 1	APPELS	Avances	Solde
COUTURIER	Rez	250	975,00	975,00	0,00
CASPARE	1er	270	1.053,00	1.053,00	0,00
BILLET	2ème	240	936,00	936,00	0,00
PARR	3ème	240	936,00	936,00	0,00
		1.000	3.900,00	3.900,00	0,00

Blank rectangular area, possibly a stamp or redaction.

|||

|||

|||

ACP rue de Lintout 18 - 20

Rue de Linthout 18-20
1030 Bruxelles

FOND DE ROULEMENT

Période du

1/10/2023 au 31/12/2023

Répartition des frais et situation des copropriétaires

charges
locatives du
trimestre

Propriétaires	Lots	Quotités générales 1	Frais communs propriétaires	travaux	Frais privatifs propriétaires	Total frais propriétaires	Frais communs occupants	Frais privatifs occupants	Total frais occupants	Montant Total DEC
COUTURIER	Rez	250	96,63	0,00		96,63	124,85	88,25	213,10	309,73
GASPARD	1er	270	104,36	0,00		104,36	134,84	95,31	230,15	334,51
BILLET	2ème	240	92,76	0,00		92,76	119,86	84,72	204,58	297,34
PARR	3ème	240	92,76	0,00		92,76	119,86	84,72	204,58	297,34
									0,00	0,00
		1.000	386,51	0,00	0,00	386,51	499,40	353,00	852,40	1.238,91

FONDS DE ROULEMENT

Propriétaires	Montant Total DEC	Avances	Arriérés	Solde
COUTURIER	309,73	0,00	447,91	757,64
GASPARD	334,51	858,73	858,73	334,51
BILLET	297,34	300,00	344,79	342,13
PARR	297,34	288,00	302,03	311,37
	0,00		0,00	0,00
	1.238,91	1.446,73	1.953,46	1.745,64

ACP rue de Lintout 18 - 20

Rue de Linthout 18-20
1030 Bruxelles

FONDS DE RESERVE

Répartition des frais et situation des copropriétaires

Propriétaires	Lots	Quotités générales 1	APPELS	Avances	Solde
COUTURIER	Rez	250	975,00	1.034,65	-59,65
GASPARD	1er	270	1.053,00	1.053,00	0,00
BILLET	2ème	240	936,00	936,00	0,00
PARR	3ème	240	936,00	936,00	0,00
		1.000	3.900,00	3.959,65	-59,65

1111

1111

1111