

Bruxelles, le Mercredi 17 mai 2023	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « ZAVELENBERG III » située Rue de Termonde, 55 à 1082 Bruxelles	
0683.885.434	Total pages : 5

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 17 MAI 2023

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale Ordinaire chez « B SPORTS » située Avenue de la Basilique, 14 à 1082 Bruxelles.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée - Contrôle du double quorum

17 Copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 26 totalisant 2399 quotités sur 3253. Le double quorum est atteint, l'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes :

Madame Molnar est élue à l'unanimité pour assurer la Présidence de l'assemblée.

Monsieur Byl, représentant du Syndic assure la fonction de secrétaire.

L'AG à l'unanimité approuve.

La séance est ouverte officiellement ce **Mercredi 17 mai 2023 à 18h08**

3. Rapport et décharge du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bilan comptable ' ACP Zavelenberg 55' (01/01/2022 - 31/12/2022)

ACTIF		PASSIF	
311 - Stocks clés	26.50	100 - Fonds de roulement général	20 372.90
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	1 611.20	1601 - Fonds de réserve général	12 899.51
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	5 123.66	1602 - Fonds de réserve anciennes écritures	966.45
490 - Charges à reporter	1 870.55	4102 - Reports anciens copropriétaires	1 958.41
4970004 - 14-10-2022 - inf eau appartement rdc gauche	1 293.20	440 - Fournisseurs	4 990.98
4991 - Arrondis débiteurs	0.02	498325 - Décompte société externe : Arrondis inter-exercices	60.20
550 - Compte vue Réserve	13 866.26	4992 - Arrondis créditeurs	0.84
BBRUBEBB BE27 3635 7751 2273	13 866.26		
551 - Compte vue Roulement	17 259.66		
BBRUBEBB BE36 3100 1339 5281	17 259.66		
5701 - Fonds de caisse	198.24		
41 249.29		41 249.29	

M. de

1/5

Zavelenberg 55 Comptes copropriétaires

Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Copropriétaire	Solde (€)
00160025 -	(C) 350.49
00160015 -	(D) 56.92
00160017 - A	(C) 800.70
00160032 -	(C) 121.80
00160001 -	(C) 746.74
00160003 -	(C) 253.71
00160033 - a	(C) 768.76
00160002 - y	(D) 60.00
00160013 -	(C) 598.46
00160008 - C	(C) 227.80
00160020 e	(C) 648.34
00160014	(C) 212.19
00160024 -	(C) 8.01
00160023 -	(C) 687.19
00160012 -	(D) 296.24
00160021 -	(D) 484.93
00160018 - b	(C) 1 020.61
00160026 -	(C) 180.68
00160005 - f	(D) 682.27
00160027 - L	(C) 330.03
00160034 -	(C) 235.33
00160016 -	(C) 619.76
00160006 -	(C) 731.05
00160004 - M	(C) 934.65
00160019 - f	(C) 748.29
00160022	(C) 367.53
00160007 -	(C) 480.21
00160009 -	(C) 640.51
00160011 -	(C) 439.66
00160010	(D) 17 307.00
Total solde débiteur :	18 887.36
Total solde créditeur :	12 152.50
Total :	(D) 6 734.86

Compte 4102

Concerne	Passif (€)
	612.87
e	270.48
il	1 075.06
TOTAL	1 958.41

Conclusions du vérificateur aux comptes

Compte tenu des diverses remarques faites ci-dessus, nous proposons que votre assemblée :

- 1.- approuve les comptes de la période du 01.01.2022 au 31.12.2022
- 2.- approuve le bilan au 31.12.2022.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge au commissaire aux comptes et approuve les comptes de l'année 2022.

M. H.

4. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG donne décharge au Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour l'année 2022.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG reconduit le mandat du Syndic pour l'année 2023 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

5. Nomination du vérificateur aux comptes pour la période du 01-01-2023 au 31-12-2023

Se présente en qualité de Commissaires aux comptes :

- Société BCF srl pour l'exercice 2023 aux mêmes conditions que pour l'exercice 2022

A l'unanimité, l'AG approuve la nomination de la société BCF srl

6. Situation et appel au fonds de roulement – Budget 2023

Réapprovisionnement du fonds de caisse – pas nécessaire au 17-05-2023 il reste 194,24 €

Classe	Dénomination	2021	2022	Budget 2023
61001	Extincteurs d incendie	88,67 €	100,09 €	110,00 €
61010	Contrôle ascenseurs	253,50 €	264,37 €	306,42 €
61011	Contrat d entretien ascenseurs	1.069,19 €	1.088,14 €	1.111,66 €
61012	Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	195,00 €	1.533,82 €	500,00 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	3.143,64 €	3.143,64 €	3.143,64 €
61076	Travaux d entretien hall, cages d escaliers, couloirs	- €	92,87 €	100,00 €
61031	Contrats d'entretien chaudière	387,14 €	406,50 €	450,00 €
61032	Autre entretien installations de chauffage	- €	182,32 €	250,00 €
61034	Autre entretien adoucisseur d eau et traitement de l eau	- €	296,80 €	320,00 €
61038	Compteurs et relevé des compteurs	1.709,43 €	1.705,54 €	1.750,00 €
61200	Eau : Redevance fixe et consommation	5.411,59 €	3.206,28 €	- €
61220	Gaz : Redevance fixe et consommation	12.370,30 €	12.510,76 €	12.500,00 €
6127010	Provisions d'eau (QT : 3253)	- 5.411,59 €	- 3.206,28 €	- €
61210	Electricité parties communes	1.978,17 €	1.947,08 €	2.616,00 €
6121010	Gaz : Cuisinières	400,00 €	300,00 €	300,00 €
61300	Honoraires syndics	4.014,36 €	4.350,96 €	4.705,56 €
61304	Honoraires commissaire externe aux comptes	- €	400,00 €	500,00 €
6140	Assurance incendie	2.743,14 €	2.983,47 €	3.281,82 €
6161	Frais réunions	174,00 €	207,04 €	200,00 €
61630	Frais de procédures recouvrement arrérés copropriétaires	2.065,16 €	- 2.115,56 €	2.500,00 €
61663	Autres frais gestion	- €	123,99 €	150,00 €
650	Frais bancaires et charges des dettes	256,82 €	279,26 €	280,00 €
642110	Liquidation sinistres à charge de l'ACP - QP	640,31 €	- €	- €
	IMPREVUS			1.000,00 €
		31.488,83 €	29.801,09 €	36.075,10 €
643	Frais privatifs	460,01 €	185,00 €	200,00 €
	Montant total consommé	31.948,84 €	29.986,09 €	36.275,10 €
	Provisions appelées	33.000,00 €	35.004,30 €	

M. M.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fonds de roulement à 37 000 €/an. Premier appel de fonds de roulement trimestriel le 1^{er} juillet 2023 jusqu'à la prochaine AGO.

7. Situation et appel au fonds de réserve

Appels fonds de Réserve	2023
Fonds de réserve : Général : 2023/Q01	1.250,05
Fonds de réserve : Général : 2023/Q02	1.250,05
Fonds de réserve : Général : 2023/Q03	1.250,05
Fonds de réserve : Général : 2023/Q04	1.250,05
Total general	5.000,20

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le maintien du montant de l'appel de fonds de réserve à 5000,20 € par an jusqu'à la prochaine AGO. 1250,05 € est appelé trimestriellement.

8. Dossiers avocat

Etat d'avancement des différents dossiers

1. Monsieur Laachir (paiement des charges en 2022)
2. Monsieur Vriesacker-Dauphin (montant perçu suite à la vente de l'appartement)
3. Monsieur Warmoes (vente de l'appartement)
4. Monsieur Henriouille

L'état d'avancement des différents dossiers a été expliqué à l'AG.

L'AG approuve de changer d'avocat – Maître Xhayet

9. Travaux (pour décision)

1. Renouvellement (ou remise en état) du boîtier des sonnettes et des parlophones – OFFRES DE 2019

L'AG donne pouvoir au Conseil de Copropriété pour un Budget maximum de 3000 € tvac de choisir le fournisseur
Pour les parties privatives, chaque copropriétaire effectuera son choix parmi : Parlophone, Vidéophone couleur, Vidéophone main libre, etc...

2. Renouvellement (ou remise en état) des boîtes aux lettres et de la porte d'entrée – Offre de 2019

L'AG refuse le point 2

3. Réparation des terrasses de l'immeuble

L'AG refuse le point 3

4. Chaudière : réparation ou renouvellement du robinet qui coule et vérification des vasques d'eau chaude

Réparation des pièces défectueuses dans la chaufferie. A commander chez Ceper

5. Installation d'un compteur individuel pour la consommation d'eau du Zavelenberg 55

L'AG donne pouvoir au Conseil de Copropriété pour un Budget maximum de 4000 € tvac de choisir le fournisseur.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 9.1, 9.4 et 9.5 Le Conseil de Copropriété reçoit le mandat de choisir le fournisseur avec l'instruction de ne pas dépasser le budget des travaux approuvés. Le montant des travaux sera prélevé sur le fonds de réserve.

M. U.

10. Accès des propriétaires de garages du Zavelenberg 55 à l'eau (lavage de voitures, etc.)

Un garage utilise de l'eau, l'ex garage de Monsieur Godart.

D'où vient le raccordement de l'eau. Madame Lopuska demandera au propriétaire.

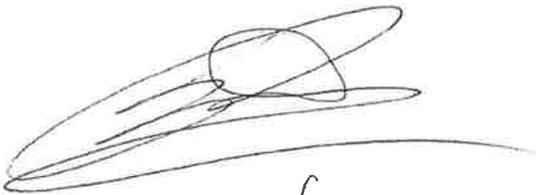
11. Renouvellement de l'abonnement annuel au service juridique du SNPC

à partir de septembre 2023

L'AG à l'unanimité approuve le point 11.

Le Conseil de Copropriété est représenté par Madame Molnar, Madame Lopuska et Madame Ardans

Séance levée à : 20h31



Pierre BYL
Le Syndic



Les Copropriétaires



