

**PROCES – VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 13 MARS 2024**

À la maison des associations internationales, salle Roma, rue Washington 40 à 1050 Bruxelles
Avec à l'ordre du jour :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.
Toutes les procurations présentées sont reconnues valables. La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de 6.186/10.000èmes des quotités dans les parties communes de l'immeuble, 23 copropriétaires sur 39 étant présents ou représentés. Dans ces conditions, l'assemblée étant valablement constituée, elle peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.
A l'unanimité, l'assemblée générale nomme M. Praux..... président de l'assemblée et le syndic secrétaire.
3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 22 mars 2023.
Le syndic n'ayant pas reçu de remarque concernant le procès-verbal, dont question sous rubrique, l'assemblée générale ordinaire constate l'approbation de ce procès-verbal, à l'unanimité.
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic.
Frais ascenseur 31 Washington :-
Frais ascenseur 25 Washington :
- Raccourcissement câble limiteur pour un montant de 365,70 €.
Frais en 10000èmes :
- Fourn. et pose 2 luminaires de secours + 3 ampoules pour un montant de 998,10 €.
- Franchise s/sin. DE toit / B32 pour un montant de 600,80 €
- Honoraires Avocat dossier ACP/AVELINE pour un montant de 399,30 €.
Frais en 9778èmes :
- Solde franchise sin. DE 25 B54 pour un montant de 322,39 €.
- Pose bois décoratif mur entrée + réparation mur autour ascenseur côté 25 + 2 couches de peinture (déc. AG 22/03/23) pour un montant de 3.816,00 €.
Frais garages :
- Remplacement opérateur porte garage pour un montant de 1.350,00 €.
- Remplacement des cellules pour un montant de 265,00 €.
Travaux prélevés sur fds de réserve :-
5. Rapport du commissaire aux comptes.
Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Desgrottes, qui n'a aucune remarque à formuler. Son rapport de vérificateur aux comptes était joint à la convocation de cette assemblée.
6. Etat des procédures judiciaires en cours.
- Dossier récupération des charges dues par l'Ambassade Guinée Equatoriale, en cours. Un jugement par défaut a été prononcé le 16/01/2024, l'expédition du Jugement a été délivrée le 06/02 et remise à l'huissier pour exécution.
- Dossier récupération des charges dues par Madame Aveline, dossier terminé à ce jour pour les charges au 30/09/2023. Les charges au 30/09/2023 ont été payées suite à l'intervention de Maître Mertens. Concernant le paiement des charges du quatrième trimestre 2023, une nouvelle intervention de Maître Mertens a été requise, et les charges ont été honorées.
7. Comptes :
a- Approbation des comptes du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.
..... A l'unanimité.....
b- Approbation du bilan au 31 décembre 2023.
..... A l'unanimité.....
8. Décharges :
a- au syndic : à l'unanimité.
b- au conseil de copropriété : à l'unanimité.
c- au commissaire aux comptes : à l'unanimité.
9. Nominations
a- du syndic.
..... Bellemo S.A. à l'unanimité 49 Av Montjoie 1180 Bxl
..... représentée par D & C Galée.....

- b- du conseil de copropriété. Les candidatures éventuelles au conseil de copropriété étaient attendues pour le 11 mars 2024 chez le syndic.

M. Biaux, M. Vandem Berghe et M. de Quatrebanes
à l'unanimité

- c- du commissaire aux comptes.

M. Desjardins au sein d'un conseil de l'unanimité

10. Travaux à réaliser et projets de travaux :

- a- Infiltrations dans trois caves rue Washington en provenance de la toiture jardin : réfection de l'étanchéité- réparations.

Ce travail sera confié à l'unanimité à l'entreprise choisie au point 10 b

Mandat au C.C.

- b- Situation des travaux : toitures - nettoyage façades - rénovation des garde-corps. (cfr décision AG du 22/03/2023). Choix de l'entreprise.

À l'unanimité l'entreprise Re beton a été choisie. Le mandat a été donné au C.C. pour les travaux finaux des Techniquas. Les garde corps choisis sont en 1. Atlas 20 H à barreaux de couleur en anthracite ou si la commune impose un Village le modèle Here 20 H même couleur. Vitre le plus claire possible. Budget 260 000 € au dit acte. À prélever sur le FdR de réserve.

- c- Situation du dossier complément clôture (2 mètres linéaires) autour des bâtiments pour empêcher la présence de personnes extérieures

Ce point est abandonné

- d- Plantations de lierre sur les clôtures.

Pour accord sur le placement de plantes de 100 - 125 cm
M. Himeux et M. Vincent ont été d'accord (13 et 18 Q)
à prélever sur le FdR de réserve

- e- Installation d'une ligne internet pour la lecture des enregistrements des caméras par IBG et/ou le syndic. Détermination des événements pour lesquels les images caméras peuvent être visionnées.

Pour accord à l'unanimité

11. Stationnement et recharge de voitures électriques au sein des parking.

- a- Nomination d'un bureau d'études

Pour accord à l'unanimité pour le Bureau Deplane

- b- Suite aux réglementations obligations pour les propriétaires d'un raccordement privatif, de délivrer un certificat de conformité.

Pour accord à l'unanimité pour les 2 raccordements

12. Fixation d'un montant de pénalité forfaitaire et irréductible pour incivilité.

Pour accord à l'unanimité pour une indemnité de 200 €

13. Budgets prévisionnels :
- a- Dépenses courantes : 80.000,00 € Pour accord à l'unanimité
 - b- Frais exceptionnels budgets estimatifs htva:
 - Point 10 a : en régie Pour accord à l'unanimité
 - Point 10 b : 250.000,00 € Pour accord à l'unanimité (269.000)
 - Point 10 d : 3.000,00 € 1.600 Pour accord à l'unanimité
 - Point 10 e : configuration IBG déplacement 60,00 € htva et MO en régie 70,00 € htva/heure.
 - Redevance ligne internet +/- 50,00 € htva / mois Pour accord à l'unanimité
 - Point 11 a : 3850,00 € htva 3000 TVA E
 - c- Utilisation des fonds de réserves existants
 La totalité des travaux sont payés de l'Etat de Réserve
 sous le 10 e
14. Fixation des appels de fonds :
- a- Appel de fonds de réserve général. Zero à l'unanimité
 - b- Appel de fonds extraordinaire.
 Zero à l'unanimité
 - c- Appels de fonds de réserve pour les ascenseurs coté 25 et coté 31 à appeler en fonction des Q ascenseurs respectives. Appel trimestriel de 625,00 € par ascenseur.
 Zero à l'unanimité
15. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur à la nouvelle loi, document joint in extenso à la convocation de cette assemblée, rédigé par Maître Pierre Zorn.
 Pour accord à l'unanimité
16. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.
 Lu et approuvé
17. Pour rappel : comme décidé lors de la précédente AG les détenteurs de bornes de recharge individuelles qui auraient été autorisés par l'assemblée générale, à en installer une sur leur emplacement, seront réputés votant pour la pose d'un système commun à soumettre à un vote lors d'une prochaine assemblée le jour où se présentera la question de basculer vers un système de recharge commun pour la copropriété. Ce vote positif est associé à la propriété du bien et se transfère d'un propriétaire au suivant.
 Pour rappel
18. Points demandés par des copropriétaires :
- a) A la demande de Madame Vasso (locataire B14 au 25 prop = de ALMEIDA et locataire du PK N° 16 prop = de Hertogh) :
 - Placement d'une borne de recharge électrique pour voiture sur son emplacement (en conformité avec les conditions édictées lors des octrois d'autorisations similaires lors des AG de 2021 et 2022). J'ai déjà l'autorisation des deux propriétaires (appartement et parking).
 Pour ce point il y a lieu de se référer à la décision du fait n.a. et aux réglementations Sibelga
 La demande m'est pas autorisée
 - b) A la demande de MM. Matteoli (app. B32 au 25) :
 - Percement de deux trous dans la façade de +/- 15 à 20 cm de diamètre pour l'installation d'une pompe à chaleur dans l'appartement.
 Pour accord à l'unanimité en respect avec les règles urbanistiques
 - Remplacement de la chaudière par une nouvelle chaudière gaz à condensation dans mon appartement. Cette nouvelle chaudière serait placée de manière plus centrale dans l'appartement avec une évacuation des gaz (basse température) dans un conduit en polypropylène placé dans une des gaines techniques de l'immeuble. Ce conduit jouxte le WC qui se trouve au quatrième étage de l'appartement.

Autorisation de l'assemblée générale pour le passage du tubage pour la chaudière gaz à condensation dans la gaine technique de l'immeuble, avec une sortie haute en toiture.
Frais à charge et sous la responsabilité du demandeur.

Pour accord de l'Unionnité
L'installation devra être conforme
aux Lois

c) A la demande de Mr et Mme Lattes (app A43 au 31).
Installation d'une boîte à colis près des boîtes aux lettres suite aux nombreux vols de colis et à la fermeture du point poste rue de Washington.

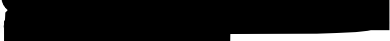
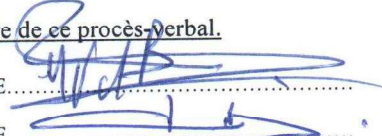

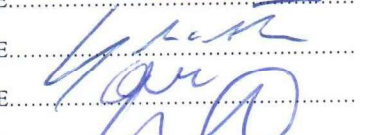
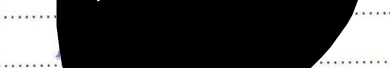
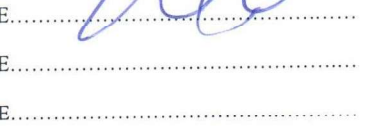








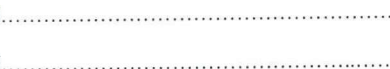
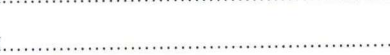

Pour accord pour le 31 Washington
Madame Vincent a voté contre 190 €
Rendrez au C.C. Mr Lattes fera une proposition

d) A la demande de Mr et Mme Vagner (app A31 au 31).
Pose de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble : étude de faisabilité.

Ce point est abandonné de l'Unionnité

19. Rappel de la teinte du vernis menuiseries /châssis : Sikkens Cetol Filter 7 teinte : teak (déc. AG 2003).
Dont acte

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	
NOM.		SIGNATURE.	



Le Syndic,
SA BELIMMO
C/o Ch. GALLEE
Av. Montjoie 49
1180 Bruxelles
Tél. : 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52
Email: belimmosa@belimmosa.be