



Immo Heymans sprl bvba
 Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg
 1082 Bruxelles - Brussel
 Tél. : 02/377.16.42
 Numéro BCE : 0842.066.403
 N° I.P.I. : 800025

Bruxelles - Brussel, le 09 mars 2022

Sergijsels (N. Entr. : 0526.986.746)
Rue Emile Sergijselsstraat 25-29
1081 Koekelberg
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07 Mars 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	13	sur 96	13.54 %	232.00
Copropriétaires représentés	9	sur 96	9.38 %	106.00
Copropriétaires absents	74	sur 96	77.08 %	696.00
Totaux	96	sur 96	100.00 %	1034.000
AG valide en participants		22	22.92 %	
AG valide en quotités		338.00	32.69 %	

Le 07 Mars 2022 à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée est présidée par M. [REDACTED]

Le syndic fait fonction de secrétaire.

2. Approbation des comptes et du bilan jusqu'au 31/12/2020.

Les commissaires aux comptes ont vérifié les comptes.

Les comptes et le bilan ont été envoyés aux copropriétaires, ils sont approuvés.

2. Approbation des comptes et du bilan jusqu'au 31/12/2020.	Oui	338.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	338.00	-	
	Abstention / Absents	696.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

3. Proposition d'un fonds de réserve spécial travaux.

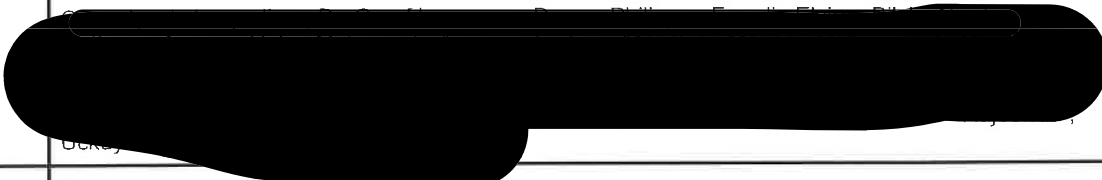
L'état de l'étanchéité de la cour arrière des garages et la façade arrière (+ terrasses) sont dans un état critique et la responsabilité de la copropriété pourrait être engagée.

Nous proposons de constituer un fonds de réserve pour des futurs travaux de rénovation et de la fixer à 50.000,00€/an et ce pour une durée de minimum 3 ans.

L'appel sera inclus dans le montant de vos provisions mensuelles et débutera dans le mois suivant la décision.

Il n'est pas impossible qu'une intervention soit nécessaire plus tôt, dans ce cas, des appels de fonds extraordinaires pourront vous être envoyés.

Vu la décision prise concernant les travaux d'ascenseur, cette proposition est reportée.

3. Proposition d'un fonds de réserve spécial travaux.	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	338.00	100.00 %	
	Voix exprimées	338.00	-	
	Abstention / Absents	696.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

4. Mise en conformité et remplacement de plusieurs portes ascenseurs + financement.

La société Otis a remis un devis pour la mise en conformité de votre ascenseur (celui-ci a été établi sur base de la dernière analyse de risque).

Ce devis est lié à des obligations et le SPF Economie vérifie si les ascenseurs sont en ordre auprès des organismes de contrôle.

Dans le cas où les travaux ne sont pas effectués, passé un certain délai et des avertissements, des amendes peuvent être appliquées ainsi que la mise à l'arrêt de l'ascenseur.

Le devis concerne également le remplacement de certaines portes : elles sont fissurées dans le béton (les charnières bougent et se fissurent également).

La société Lift Expertise a été mandatée pour donner un avis sur la situation et faire un appel d'offres.

5 propositions :

Possibilité 1 : La mise en conformité et les armoires de commande.

Possibilité 2 : La mise en conformité + les armoires de commande et les machines de levage.

Possibilité 3 : La mise en conformité + les armoires de commande + les machines de levage et les portes palières.

Possibilité 4 : La mise en conformité + les armoires de commande + les machines de levage + les portes palières et la décoration.

Possibilité 5 : Remplacement complet des ascenseurs.

Tout est enlevé, rien n'est conservé.

Montage de nouveaux ascenseurs.

Portes coulissantes aux cabines.

Plus grande capacité de charge et du nombre de personnes.

Passage libre plus important.

Décoration au choix.

Le détail des différentes possibilités et de l'étude se trouve sur My Syndic.

Le contrat d'entretien avec Otis sera résilié et un nouveau contrat avec BR ELECTRIMEK sera signé.

La suivi de chantier et le contrôle de l'activité de maintenance sont aussi acceptés au montant de 1.210,00€ t vac.

Financement :

- 30% du montant du devis sera prélevé du fonds de réserve.

- Les 70% restant seront appelés en 5 fois (mois d'avril, juin, août, octobre, décembre 2022).

4. Mise en conformité et remplacement de plusieurs portes ascenseurs + financement.	Oui	338.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	338.00	-	
	Abstention / Absents	696.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

5. Inventaire amiante des parties communes + financement.

Suite au passage de la protection du travail, une inventaire amiante (au minimum visuel) est à prévoir (code du bien-être au travail, livre VI, titre 3).

Ce type d'inventaire devra être complété en cas de travaux qui peuvent mener à une exposition à l'amiante, il s'agit ici d'une inspection du bâtiment, des installations accessibles et visibles.

Trois devis ont été demandé aux sociétés Manu SA, Stonefish et SGS.

La société Stonefish est choisie :

Inspection et prélèvement d'échantillons : 395,00€ htva

Analyse : 35,00€/pièce htva

Rapport : compris

Financement : charges courantes.

5. inventaire amiante des parties communes + financement.	Oui	248.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	248.00	-	
	Abstention / Absents	786.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	Fraternité de la vie commune			

6. Signature du procès-verbal.

La séance est levée à 19h20.



Secrétaire
Jill Heymans

ACP Sergijsels

Point 4 PV AG 07/03/22 - Total frais extra ascenseur

Quotités	Lot	Total
12	F05	1.408,43 €
11	D06	1.291,06 €
14	A04	1.643,16 €
8	H04	938,95 €
8	H01	938,95 €
12	E01	1.408,43 €
12	F03	1.408,43 €
6	C06	704,21 €
14	J03	1.643,16 €
9	I02	1.056,32 €
9	B02	1.056,32 €
9	B03	1.056,32 €
14	J02	1.643,16 €
9	B04	1.056,32 €
11	D05	1.291,06 €
6	H06	704,21 €
10	D07	1.173,69 €
9	B01	1.056,32 €
14	J05	1.643,16 €
15	I03, C07	1.760,53 €
6	H08	704,21 €
8	C04	938,95 €
12	E02	1.408,43 €
8	H03	938,95 €
8	C05	938,95 €
10	I06	1.173,69 €
14	J01	1.643,16 €
12	E08	1.408,43 €
12	F04	1.408,43 €
14	J04	1.643,16 €
11	G01	1.291,06 €
14	A05	1.643,16 €
10	BEG/3	1.173,69 €
9	I05	1.056,32 €
10	D08	1.173,69 €
14	BEJ/5	1.643,16 €
12	E06	1.408,43 €
11	D03	1.291,06 €
11	G06	1.291,06 €
12	E07	1.408,43 €
10	G08	1.173,69 €
9	I01	1.056,32 €
11	G03	1.291,06 €
8	BEI/4	938,95 €
11	G04	1.291,06 €
12	F02	1.408,43 €
8	C03	938,95 €
10	B06	1.173,69 €
12	F01	1.408,43 €
14	A02	1.643,16 €
11	D04	1.291,06 €
11	G02	1.291,06 €
14	A01	1.643,16 €
12	F07	1.408,43 €
10	G07	1.173,69 €
12	F08	1.408,43 €
9	I04	1.056,32 €
11	D02	1.291,06 €
6	C08	704,21 €
11	G05	1.291,06 €
6	H07	704,21 €
8	H05	938,95 €
12	E05	1.408,43 €
8	C01	938,95 €
8	C02	938,95 €
14	A03	1.643,16 €
11	F09	1.291,06 €
12	E03	1.408,43 €
9	E09	1.056,32 €
12	F06	1.408,43 €
8	H02	938,95 €
9	B05	1.056,32 €
12	E04	1.408,43 €
11	D01	1.291,06 €
782		91.782,43 €

Sergijsels
Rue Emile Sergijselsstraat 25-29
1081 Koekelberg
N° ent. : 0526.986.746
Exercice : du 01/01/2020 au 31/12/2020

Bilan après répartition au 31/12/2020

ACTIF		PASSIF	
311 - Clef porte d'entrée	188.17	100 - Fonds de roulement général	34 119.21
312 - Clef local vélo	317.39	160 - Fonds de réserve général	13 250.00
313 - Clef garage ss	169.75	161 - Appel extra travaux	20 000.00
314 - Clef garage ext	152.61	1731 - Promesses	2 500.00
315 - Télécommandes	224.60	440 - Fournisseurs	9 647.99
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	22 545.35	481010 - Sinistre AP-2019-101-02	262.59
492 - Charges à imputer	3 983.45	493 - Produits à reporter	2 518.58
4991 - Arrondis débiteurs	0.14	4992 - Arrondis créditeurs	0.62
550 - Bank compte réserve 0604	8 509.30		
<i>GKCCBEBB BE31088216063855</i>	<i>8 509.30</i>		
551 - Bank compte vue roulement 4018	46 208.23		
<i>GKCCBEBB BE38068221251872</i>	<i>46 208.23</i>		
82 298.99		82 298.99	