

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 18 MARS 2025 de l'ACP BCE 0869.620.836
sise**

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE des copropriétaires de l'ACP sise
s'est tenue le mardi 18 mars 2025 en l'appartement de

1. Vérification des présences, procurations, droits de vote, choix d'un président de séance, validité de l'assemblée. Ouverture de la séance. Rapport du Conseil de Copropriété. Rapport du Commissaire aux Comptes. Rapport du Syndic.
L'AG ayant été régulièrement convoquée et le double quorum étant atteint soit 4 propriétaires présents ou représentés sur 5 et 825 quotes-parts indivises sur 1.000, peut valablement délibérer. L'AG nomme le Syndic comme secrétaire, et nomme Monsieur [redacted] comme Président de Séance.
2. Comptes: Approbation des comptes. Approbation du bilan. Adaptation du fonds de roulement.
→ L'AG approuve à l'unanimité les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2024. Une correction sera apportée au niveau de la répartition des frais de nettoyage (le rez ne participe pas), et de la répartition des dépenses d'eau (ventilation des provisions lot 2).
3. Décharges statutaires : au Commissaire aux comptes. Au Syndic.
→ L'AG accorde à l'unanimité décharge au syndic et au commissaire aux comptes.
4. Nominations : Du Commissaire au compte. Du Conseil de Copropriété. Du Syndic.
→ L'AG à l'unanimité : nomme Monsieur [redacted] commissaire aux comptes ; reconduit le syndic dans son mandat jusqu'à la prochaine AG ordinaire.
5. Travaux & Points proposés par les propriétaires (verbatim)
 - a) Rénovation du hall
 - b) Remplacement de la moquette de la cage d'escalier, traitement de la boiserie de la cage d'escalier.
 - c) Changement du cylindre de la porte d'entrée→ L'AG à l'unanimité décide de reporter ces points (a, b, c), à la prochaine AG ordinaire.
 - d) Au PV de l'AG du 21/03/24 était acté Sinistre du 27/12/2023 - DC2023088 - DDE/ chaudière 2e / 1er Pour : UNANIMITÉ. Accord pour la prise en charge par la copropriété de la facture de remise en état. Les travaux n'ont pas encore pu être effectués, suite à l'indisponibilité du peintre, je souhaiterais donc qu'il soit acté au PV de la prochaine AG que cela est toujours valable.
→ Monsieur [redacted] demandera à Monsieur [redacted] de régler le montant de la facture de remise en état, comme l'origine de la cause lui incombait. En cas de refus, la facture sera répartie auprès des copropriétaires.
 - e) Equipement de détecteurs de fumée
→ Monsieur [redacted] commandera et placera les détecteurs de fumée destinés aux communs, et enverra la facture des dépenses au syndic.
6. Informations relatives aux lois en vigueur à Bruxelles relatives au PEB et aux rénovations énergétiques.
 - date de PEB obligatoire pour le bâtiment et pour les appartements
 - dates pour effectuer les rénovations énergétiques obligatoires des bâtimentsObs : appartements obligation PEB = 2026 et délai de 5 ans pour obtenir un PEB évalué A,B,C,D, ou E.
→ Les Copropriétaires sont informés.
7. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures habituelles.

Meuvèse & Gulbis Ethias Engie Vivaqua

Obs : La prestation de nettoyage des communs est assurée actuellement par *Poséidon*, sans contrat.

Proposition d'une couverture Allianz (Coficré) – voir annexe .
→ Le point est reporté à la prochaine AG.

- 1) L'AG à l'unanimité décide qu'à la fin des travaux privatifs situés au 3^{ème} étage, Madame [redacted] fera nettoyer à ses frais la cage d'escalier de fonds en comble afin de supprimer toute trace des travaux. La cage d'escalier sera dès lors totalement propre.
- 2) Madame [redacted] s'engage de prendre à sa charge l'entièreté des frais de nettoyage de Poséidon à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'à la fin des travaux estimés fin avril 2025. Le syndic informera Poséidon de la fin de sa prestation fin avril 2025.
- 3) Mesdames [redacted] et [redacted], et Monsieur [redacted] s'engagent à ne pas engager des travaux conséquents de rénovation de la cage d'escalier (moquette, boiseries) et du hall d'entrée avant juin 2026.
- 4) Les copropriétaires s'engagent à respecter les statuts, notamment le Règlement de Copropriété et les prestations afférentes aux travaux.

8. Etat des procédures judiciaires en cours. Etat du dossier ACP vs Monsieur [redacted]. Le délai d'appel du jugement se termine le 07/03/2025.

→ Les copropriétaires sont informés de l'avancement de la procédure.

9. Procédure de recouvrement des frais communs et des charges privatives à adopter vis-à-vis des copropriétaires débiteurs – voir annexe.

→ L'AG à l'unanimité adopte la mesure.

10. Dossier d'intervention ultérieure.

→ Nihil

11. Budgets: Dépenses courantes.

Electricité	250
Assurance	2500
Syndic	3800
Eau	1500
Nettoyage	0
Divers	1000
Avocat	4000
	13.050€

→ L'AG à l'unanimité adopte le budget.

12. Mise en concordance des statuts suite à l'entrée en vigueur de la loi de 2018.

→ Les statuts ont été adopté en 2020.

13. Fixation des appels de fonds de réserve : montant minimum de 5% du budget annuel rendu obligatoire par la loi de 2018.

→ L'AG à l'unanimité décide de ne pas consolider le fonds de réserve.

14. Divers (sur points mineurs non susceptibles de vote)

15. Points à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine AG.

16. Résultat des votes. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce PV.

Rédigé en séance ;
Certifié conforme ;
Annexes : liste des présences,
Procédure de recouvrement,
Tableau des provisions trimestrielles.
Expédié le 24/03/2025

Vanham
ACP 0869.620.836
C/O Pro Syndic -
Kardinaal Mercierlaan 10/2
3001 Heverlee

Tableau des provisions trimestrielles				
Nom	Prénom	Lots	Quotités	Provisions Trimestrielle
		2	175	€ 570,94
		3	175	€ 570,94
		4	175	€ 570,94
		0	300	€ 978,75
		1	175	€ 570,94
				3262,5
				13050
Veuillez virer vos provisions chaque début de trimestre sur le compte de la copropriété GKCCBEBB - BE13068952560639				

PROCEDURE DE RECouvreMENT DES FRAIS COMMUNS ET CHARGES PRIVATIVES

1. Le Principe

Conformément aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter des l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer les charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire.

En cas d'absence de réaction à l'échéance fixée dans le courrier, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la propriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les 20 jours suivant l'envoi du compte ou de la demande de provision.

Trois semaines après l'envoi des comptes un rappel de paiement est transmis aux débiteurs.

En cas de non paiement dans les 15 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant au copropriétaire débiteur un dernier délai de 15 jours pour effectuer son paiement.

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, une lettre de mise en demeure par huissier est envoyée aux débiteurs, les frais d'huissier étant à charge du débiteur.

Trois semaines après l'envoi de la mise en demeure par huissier, le dossier est transmis à un avocat pour assignation et ceci en accord avec le Conseil de Copropriété.

2. INTERETS DE RETARD

Toute somme non payée dans les 20 jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de 12 % l'an, jusqu'au paiement. Ces intérêts sont au profit de la copropriété.

3. INDEMNITE DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste et dont mention au point 1 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 100 Euros sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

4. FRAIS ADMINISTRATIFS

Frais de rappels :

- Outre les dispositions prises ci-dessus il sera porté en compte pour chaque copropriétaire débiteur n'ayant pas payé les charges et/ou appels du fonds dans le délai imparti, une somme de 28,00€ pour les frais de premier rappel engagés par le syndic, et de 45.00€ pour les rappels subséquents.
- Lors de l'envoi de l'envoi d'un rappel de paiement de charges recommandé, le syndic percevra une somme de 40,00 € à charge du débiteur.
- Outre les frais d'huissier qui seront portés en compte du copropriétaire débiteur, le syndic percevra une somme de 40,00 Euros à charge du débiteur pour frais engagés.

Frais de gestion d'un dossier contentieux:

- La gestion d'un dossier contentieux (dossier transmis à un avocat) entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (165,00 Euros HTVA) outre les frais de suivi du dossier qui s'élèvent à 150,00 Euros/heure.

Frais dus à des versements partiels :

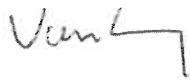
- D'autre part, pour tout copropriétaire retenant un montant sur les charges dues ou versant ses charges par provisions, il sera porté en compte du copropriétaire une somme de 25.00 Euros pour frais supplémentaires du syndic, outre les frais de rappels précités.

Dont acte.

La présente procédure a été approuvée à la majorité / à l'unanimité, à l'assemblée générale statutaire /
extraordinaire de l'ACP.....

prise.....⁶.....⁶.....

tenue le.....18/07/2025.....



Le Syndic



Le Président de l'Assemblée



Les copropriétaires présents



FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 18/03/2025 À 18:00

PRO SYNDIC
KARDINAAL MERCIERLAAN 10/2
3001 HEVERLEE

FAIT LE : 18/03/2025
IMMEUBLE : 0044 - C. (0869.620.836)

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
Nombre total de copropriétaires : 5	02	0001	175		
	03	0001	175		
	04	0001	175		
	00	0001	300		
	01	0001	175	175	
TOTAL QUOTITÉS			1 000		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 4..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 825..... parts.



Paolo Ricci

Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage
IPI : 509.441. - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 21 MARS 2024

ACP

- BCE 0869.620.836

Liste des présences : celle-ci est annexée à l'original du présent procès-verbal.

Paolo Ricci ouvre la séance à *16h05* -

La réunion se tient chez M. Serrier au

1. Signature de la liste des présences et vérification du quorum.

Validité de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale a été régulièrement convoquée.

Le nombre de copropriétaires présents ou représentés est de *4* sur 5, correspondant à des quotités de *825* / 1.000^{èmes}.

L'Assemblée Générale étant valablement constituée elle peut délibérer et statuer.

2. Nomination d'un(e) président(e) de séance et d'un(e) secrétaire.

Président(e) de séance.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <i>UNANIMITÉ</i>	Contre :	Abstention :
L'AG nomme	comme président(e) de séance.	

Secrétaire.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <i>UNANIMITÉ</i>	Contre :	Abstention :
L'AG nomme le syndic comme secrétaire.		

3. Approbation des comptes 2023 et décharge à donner au syndic et au commissaire aux comptes.

Approbation des comptes (période : 2023)

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <i>unanimité</i>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Décharge accordée.

Décharge au syndic concernant la gestion, à l'exclusion des comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <i>UNANIMITÉ</i>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Décharge accordée.

Décharge au commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>UNANIMITÉ</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Décharge accordée.

4. Élections statutaires : vote pour l'élection du commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>UNANIMITÉ</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

est nommée commissaire aux comptes.

5. Démission et élection du syndic.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

Le syndic, M. Paolo Ricci explique à l'Assemblée Générale qu'il ne souhaite pas renouveler son mandat de gestion de la copropriété. La mission du syndic prendra fin le 31 mai 2024.

6. Situation infiltration d'eau à la cave.

(Majorité requise :)

Pour : <u>UNANIMITÉ</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Accord pour effectuer les travaux décrits dans le rapport transmis par M. Lottier avec un budget maximum de 700 HTVA.

7. Accès à la cave et sous-sol.

(Majorité requise :)

Pour : <u>UNANIMITÉ</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Les copropriétaires demandent que chaque copropriétaire ne puisse déposer dans le passage vers le sous-sol qu'un maximum 1 poussette ou 1 vélo ou tout autre "véhicule" ~~de~~ par appartement.

8. Enlèvement déchets abandonnés à la cave.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour :	Contre :	Abstention :
-------------------	---------------------	-------------------------

Point résolu.

9. Le point sur les différents sinistres.

- a. Sinistre du 20/02/2024 - DC20240755 - DDE/ appart. ./ perte pression chauffage
- b. Sinistre du 21/02/2024 - DC20240769 - DDE/ 1er / balcon 2e ou façade
- c. Sinistre du 27/12/2023 - DC2023088 - DDE/ chaudière 2e / 1er l
- d. Sinistre du 26/11/2023 - DC20233436 - DDE/ rupture arrivée d'eau au sous-sol
- e. Sinistre du 31/12/2021 - DC20233437 - DDE/ infiltr. toiture / appart.
- f. Sinistre du 02/11/2023 - DC20233174 - TEMP/ tuiles et ardoises /véhicules/toit voisin.

- a. Sinistre du 20/02/2024 - DC20240755 - DDE/ appart. / perte pression chauffage

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Déclaration faite et en attente rapport DETECTO.

- b. Sinistre du 21/02/2024 - DC20240769 - DDE/ 1er l / balcon 2e ou façade

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>unanimité</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Déclaration faite et en attente rapport DETECTO.
Annulation du sinistre et de la note de DETECTO.

- c. Sinistre du 27/12/2023 - DC2023088 - DDE/ chaudière 2e / 1er

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>UNANIMITÉ</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Accord pour la prise en charge par la copropriété de la facture de remise en état.

- d. Sinistre du 26/11/2023 - DC20233436 - DDE/ rupture arrivée d'eau au sous-sol

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>UNANIMITÉ</u>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Dégâts chez M. Ruten en papier, électricité et 3 portes -
En attente des devis.

- e. Sinistre du 31/12/2021 - DC20233437 - DDE/ infiltr. toiture / appart.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

Il n'y a plus d'infiltrations - sinistre en suspens.
Le plombier a été incapable de trouver la cause, les travaux
étant toujours en gerarchie.

f. Sinistre du 02/11/2023 - DC20233174 - TEMP/ tuiles et ardoises /véhicules/toit voisin.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour :	Contre :	Abstention :
--------	----------	--------------

Sinistre cloturé.

10. Retards de paiement.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <i>Unanimité</i>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Accord de l'AG pour contacter M^e Vigneron pour lancer une mise en demeure et toute procédure judiciaire nécessaire au recouvrement des charges.

11. Évaluation des contrats fournisseurs.

(Majorité requise : Majorité absolue)

- Assurance habitation : Ethias (Courtier: Meuwese et Gulbis)
- Banque : AXA
- Nettoyage : Poseidon

Révisions du contrat de nettoyage: prix et cahier des charges.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <i>UNANIMITÉ</i>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Demande d'un devis avec un seul passage par mois.

- Électricité : Electrabel

Pas de remarques autres que celles pour Poseidon.

12. Financement des travaux décidés, appels de fonds, fonds de roulement, fonds de réserve et budget.

Le total des travaux à financer est de *1,280€ ~ +/- 1,300€ TVA*

Financement travaux.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <i>Unanimité</i>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Les ~~travaux~~ travaux seront financés par les charges.

Fonds de roulement.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <i>Unanimité</i>	Contre :	Abstention :
-------------------------	----------	--------------

Le fonds de roulement est de 7,048.62 €,
Mais ce fond est utilisé en grande partie pour financer le retard de paiements de 11.

Pas de remarques.

Fonds de réserve.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : unanimité UNANIMITÉ	Contre :	Abstention :
--	----------	--------------

Le fonds de réserve ordinaire est de 5,629.06 €.

Pas de remarques -

L'AG donne son accord afin que le ^{fonds} ~~fonds~~ de réserve puisse être utilisé annuellement, si besoin, pour financer le retard de

Budget.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : unanimité UNANIMITÉ	Contre :	Abstention :
--	----------	--------------

Ci-dessous le budget des charges courantes et exceptionnelles pour 2024, hors travaux décidés en AG, appels de fonds de réserve et variation du fonds de roulement.

Budget 2024 - ACP Edith Cavell 124

Cavell 124	Mois	Trimestre	Année
Assurance Bâtiment	198.58 €	595.75 €	2,383.00 €
Provision d'eau	107.91 €	323.74 €	1,294.94 €
Nettoyage escalier	146.09 €	438.27 €	1,753.08 €
Honoraire Syndic	314.79 €	944.38 €	3,777.53 €
Frais divers	41.67 €	125.00 €	500.00 €
Travaux divers	166.67 €	500.00 €	2,000.00 €
Total	975.71 €	2,927.14 €	11,708.54 €

Accord sur le budget qui sera utilisé pour le calcul des provisions.

+ 1,380.00 € Travaux décidés en AG
+ 6,695.16 € Financement retard
19,704 €

13. Points à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine AG et date de celle-ci.

/

L'AG retient la date du pour la tenue de la prochaine AG chez

Une prochaine AGE sera fixée après le départ du nouveau syndic.

14. Informations diverses.

(Pas de vote)

a.

b.

c.

d.

/

15. Lecture du procès-verbal et signature de celui-ci.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19h10.

Bruxelles, le 21 mars 2024.

Albertyn. ~~Willems~~ Paolo Ricci
Lans ~~Willems~~



Paolo Ricci
 Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage
 IP1 : 509.441 - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

ACP RÉSIDENCE

BCE 0869.620.836

Liste des présences AG du 21 mars 2024

Lot	Quot.	#	Total	Signatures Propr./Mandat.	Procurations	P	Nom	Adresse
APP-01	175	X			Procurations	2	1	
APP-03	175	X				4		
APP-02	175	X				3		
APP-04	175					5		
APP-00	300	X				1		
5	1,000							

DOUBLE QUORUM
 4 825
 3 > 50.00%
 SIMPLE QUORUM
 > 75.00%

Cette liste de présence et le relevé des résultats des votes sont certifiés sincères et véritables par les membres du Conseil de Copropriété et par les soussignés.

La présence ou la représentation de 4 propriétaires sur un total de 5 est constatée.

Ces propriétaires présents ou représentés représentent ensemble 825/1,000èmes.

Rédigée à Bruxelles, le 21 mars 2024,



Paolo Ricci

Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage
IPI : 509.441. - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 mars 2023

ACP

- BCE 0869.620.836

Liste des présences : celle-ci est annexée à l'original du présent procès-verbal.

Paolo Ricci ouvre la séance à **16h35**

La réunion se tient chez M. ~~Schier~~ au 124 rue Edith Cavell à B-1180 Bruxelles.

1. Signature de la liste des présences et vérification du quorum.

Validité de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale a été régulièrement convoquée.

Le nombre de copropriétaires présents ou représentés est de **4** sur 5, correspondant à des quotités de **825** / 1,000^{èmes}.

L'Assemblée Générale étant valablement constituée elle peut délibérer et statuer.

2. Nomination d'un(e) président(e) de séance et d'un(e) secrétaire.

Président(e) de séance.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention : 1759.
-------------------------	----------	---------------------------

L'AG nomme M. ~~na~~ comme président(e) de séance.

Secrétaire.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention : 1759.
-------------------------	----------	---------------------------

L'AG nomme le **syndic** comme secrétaire.

3. Approbation des comptes 2022 et décharge à donner au syndic et au commissaire aux comptes.

Approbation des comptes (période : 2022)

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention : 1759.
-------------------------	----------	---------------------------

Les comptes sont approuvés.

Décharge au syndic concernant la gestion, à l'exclusion des comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention : 1759.
-------------------------	----------	---------------------------

Décharge accordée.

Décharge au commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : Unanimité	Contre :	Abstention : 1759.
-------------------------	----------	---------------------------

Décharge accordée.

4. Élections statutaires : vote pour l'élection du commissaire aux comptes.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Mme est nommé(e) commissaire aux comptes.

5. Démission et élection du syndic.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Le mandat de syndic actuel est renouvelé jusqu'à la prochaine AG.

6. Le point sur les travaux pour le placement de compteurs de passage et méthode de répartition des frais de consommation d'eau.

(Majorité requise :)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

M. Strzyzewski (Sebamex) a presque finalisé les travaux. Il reste la question du nouveau compteur de passage et si la copropriété désire effectuer la peinture des autres murs.
Voir points 7 et 8 ci-dessous.

7. Placement d'un compteur d'eau supplémentaire.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Devis de Sebamex: 200 € htva.

Accord de l'Ab.

8. Travaux de peinture des murs en face de ceux où on a placé les nouvelles armoires techniques pour les compteurs d'eau.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Devis de Sebamex: 1,500 € htva.

Accord de l'Ab.

9. Porte d'entrée de l'immeuble. Intervention pour sécuriser l'accès et/ou changement du système d'ouverture.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

L'Ab décide de changer le cylindre.

Les copropriétaires de la cage d'escalier décident de placer une serrure CISA ELEKTRIKA (M^{me} Tientels s'abstient).

10. Réparation de la fenêtre de toit au 4ème étage.

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 66.67%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Devis de Sebamex: 80 € htva.

Accord de l'Ab.

11. Retard de paiement. Révision des indemnités de retard pour les impayés, de la date d'application des intérêts de retard et application d'une indemnité forfaitaire trimestrielle pour les dépassements au-delà d'un montant à définir..

(Majorité requise : Majorité qualifiée : 80.00%)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Le copropriétaire resté en défaut après 15 jours après le premier rappel de paiement (par lettre ou email) encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire de 1.50€ par jour de retard (relatif à l'indice des prix à la consommation - index de décembre 2012) à date de l'expiration du dit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tout autres dommages et intérêts (voir Statuts) et des frais de rappel, d'administration, ~~appel~~ et autres réclamés par le syndic. L'indemnité par jour de retard est doublée de plein droit après 30 jours, date à laquelle le syndic exercera une dernière mise en demeure avant poursuite en justice.

12. Évaluation des contrats fournisseurs.

(Majorité requise : Majorité absolue)

- Assurance habitation : Ethias (Courtier)
- Banque : AXA
- Nettoyage : SCO-Services
- Électricité : Electrabel

Pas de remarques.

13. Financement des travaux décidés, appels de fonds, fonds de roulement, fonds de réserve et budget.

Le total des travaux à financer est de ± $\begin{array}{r} 415€ \\ 1970€ \\ \hline 2,385€ \end{array}$ € TVA

Financement travaux.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

L'AG décide de financer les travaux *par les charges*

Fonds de roulement.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Le fonds de roulement est de 7,048.62 €. *Pas de remarques.*

Fonds de réserve.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Le fonds de réserve ordinaire est de 2,885.76 €. *L'AG maintient l'appel de fonds de 1,000 €/an.*

Budget.

(Majorité requise : Majorité absolue)

Pour : <u>Unanimité</u>	Contre :	Abstention : <u>s'abstient</u>
-------------------------	----------	--------------------------------

Ci-dessous le budget des charges courantes et exceptionnelles pour 2023, hors travaux décidés en AG, appels de fonds de réserve et variation du fonds de roulement (comprend le financement temporaire des charges impayées de):

Budget 2023 - ACP Edith Cavell 124

Cavell 124	Mois	Trimestre	Année
Assurance Bâtiment	174.26 €	522.77 €	2,091.10 €
Provision d'eau	137.15 €	411.45 €	1,645.80 €
Nettoyage escalier	102.14 €	306.42 €	1,225.68 €
Honoraire Syndic	265.67 €	797.00 €	3,188.01 €
Frais divers	41.67 €	125.00 €	500.00 €
Travaux divers	416.67 €	1,250.00 €	5,000.00 €
Total	1,137.55 €	3,412.65 €	13,650.59 €

- Le budget sera actualisé avec les travaux décidés en AG.
Le syndic va envoyer trimestriellement le montant des provisions.
14. Points à faire figurer à l'ordre du jour de la prochaine AG et date de celle-ci.

L'AG retient la date du 21/3 2024 à 16h00 pour la tenue de la prochaine AG.
chez

15. Informations diverses.

(Pas de vote)

- a. Discussion sur les frais récurrents et prévisions des travaux futurs..

b. Contrat de nettoyage du toit de l'atelier.

c. Tapis cage d'escalier.

Point à insérer à l'ordre du jour de la prochaine AG.

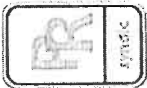
d. Curage des égouts.

16. Lecture du procès-verbal et signature de celui-ci.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 19h00.

Bruxelles, le 22 mars 2023.

Lucas
Walter
Paolo Ricci
Michèle



Paolo Ricci
Administration de biens - Syndic d'immeubles - Gestion locative - Courtage
PI : 509.441 - RC & Caut. AXA Belgium 730.390.160

BCE 0869.620.836

ACP RÉSIDENCE

Liste des présences AG du 22 mars 2022

Lot	Quot. #	Total	Signatures Propr./Mandat.	Procurations	P	Nom	Adresse
APP-01	175				2		
APP-03	175				4		
APP-02	175				3		
APP-04	175				5		
APP-00	300				1		
5	1,000						

DOUBLE QUORUM
4 825
3 > 50.00%
SIMPLE QUORUM
> 75.00%

Cette liste de présence et le relevé des résultats des votes sont certifiés sincères et véritables par les membres du Conseil de Copropriété et par les soussignés.

La présence ou la représentation de **4** propriétaires sur un total de 5 est constatée.

Ces propriétaires présents ou représentés représentent ensemble **825** / 1,000èmes.

Rédigée à Bruxelles, le 22 mars 2023,

PROCURATION

Je soussigné(e),

Domicilié(e):

Propriétaire de l'appartement

sis rue

Donne tous pouvoirs à

M. / Mme

Pour me représenter à l'Assemblée générale des copropriétaires qui se tiendra

le mercredi 22 mars 2023

Le mandataire peut :

- prendre part à toutes délibérations et voter au nom du soussigné pour toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour de cette réunion.
- émettre tous votes, signer les procès-verbaux, liste de présences,

Fait à Rio de Janeiro, le 22 Mars 2023.



Bon pour pouvoir

« Bon pour pouvoir »
(Signature)