



Association des copropriétaires  
RESIDENCE ROOSEVELT 113  
Avenue Franklin Roosevelt n° 113 à 1050 Bruxelles

B.C.E. : 0850.103.248

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU JEUDI 27 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mars, les copropriétaires de l'immeuble situé Avenue Franklin Roosevelt n° 113 à 1050 Bruxelles se sont réunis en mode distanciel via l'application Zoom suite à la convocation du 26 février 2025.

\*\*\*\*\*

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

\*\*\*\*\*

ORDRE DU JOUR

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
- 2) Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
- 3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
- 4) Comptabilité :
  - a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
  - b) Arriérés de charges de la [REDACTED]
  - c) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (majorité 50% +1)
  - d) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles (majorité 50% +1)

- 5) Dossiers techniques :
  - a) Report AGE du 07/11/2024 : Rénovation complète de la chaufferie (désamiantage, remplacement de toutes les chaudières individuelles, tubage de la cheminée commune,...)
    - Décisions des copropriétaires
    - Financement des travaux validés
  - b) Report AGO du 14/03/2024 : Installation d'éclairages de secours dans les parties communes
  - c) Ascenseur : Offre de Schindler pour le service Connectivity +
- 6) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
- 7) Informations sur la mise en conformité des Statuts
- 8) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
- 9) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
- 10) Décharges au commissaire aux comptes et au syndic
- 11) Elections statutaires :
  - a) Conseil de copropriété
  - b) Commissaire aux comptes
  - c) Mandat du syndic
- 12) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2<sup>ème</sup> quinzaine du mois de février. Proposition : Le jeudi 12 février 2026 à 13h00 dans les bureaux du syndic.

\*\*\*\*\*

### POINT UN

#### Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

Cette Assemblée est valablement constituée puisqu'il s'agit de la deuxième Assemblée convoquée avec le même ordre du jour que celle du 20 février 2025 qui n'avait pas atteint le quorum requis.

### POINT DEUX

#### Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de [REDACTED] est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés en qualité de président de l'Assemblée ; Le syndic est désigné comme secrétaire.

La copropriété souhaite la bienvenue à [REDACTED]

### POINT TROIS

#### Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Le syndic informe les copropriétaires que depuis le 01/01/2025, il est obligatoire de faire placer des détecteurs de fumée dans son appartement que l'on ait un locataire, ou qu'on l'occupe personnellement.

### POINT QUATRE

#### Comptabilité :

##### a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

Le syndic informe les copropriétaires que la copropriété dispose d'un fonds de roulement de 25 000 € et d'un fonds de réserve de 150 721,77 € au 31/12/2024.

##### b) Arriérés de charges de [REDACTED]

Au vu de l'importance des dettes, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de poursuivre l'exécution des jugements dont la copropriété dispose :

- 1) [REDACTED] la signification a eu lieu le 30 décembre 2024 et la copropriété valide le lancement de la procédure devant le juge des saisies en vue d'obtenir l'autorisation de faire vendre l'appartement.
- 2) [REDACTED] la vente publique peut également être envisagée. La copropriété valide donc la signification du jugement à l'ensemble des parties défenderesses qui se trouvent dans plusieurs pays. Selon l'estimation de l'huissier, cette signification coûtera environ 4 000 € (frais de traduction inclus).  
Une fois que la copropriété aura obtenu la désignation du notaire, il faudra signifier cette désignation à l'ensemble des héritiers, soit encore une fois environ 4 000 €.

##### c) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (majorité 50% +1)

Les comptes du 01/01/2024 au 31/12/2024 sont approuvés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

d) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles (majorité 50% + 1)

Le budget annuel 2025 pour les dépenses courantes est estimé à 63 000 €.  
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce budget est accepté.

Ascenseur +/- 5 %  
Chaudière ECS +/- 3 %  
Eau & électricité +/- 8 %  
Gaz +/- 17,5 %  
Syndic +/- 7,5 %  
Assurances +/- 5,5 %  
Concierge +/- 33 %  
Avocat/Huissier +/- 6,5 %

→ Les 8 postes repris ci-dessus représentent environ 86 % du budget annuel 2025.

POINT CINQ

Dossiers techniques :

a) Report AGE du 07/11/2024 : Rénovation complète de la chaufferie (désamiantage, remplacement de toutes les chaudières individuelles, tubage de la cheminée commune,...)

• Décisions des copropriétaires

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le désamiantage de la chaufferie et du couloir sera confié à la société Laurenty pour la somme de 10 300 € htva ; 10 918 € tvac.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la rénovation complète de la chaufferie est validée à la condition que les travaux puissent être exécutés durant l'été 2025.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'offre de prix du chauffagiste Brioval (132 086 € htva ; 140 011,16 € tvac) est choisie. Dans l'hypothèse où Brioval n'est pas en mesure d'effectuer les travaux cet été, le chantier pourra être confié au chauffagiste Chauffhome (133 311 € htva ; 141 309,66 € tvac).

Le bureau d'étude Concept Control se chargera du suivi de chantier et leurs honoraires seront financés par les charges trimestrielles.



- Financement des travaux validés

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la somme de 85 000 € sera prélevée du fonds de réserve et le syndic enverra 2 appels de fonds de 45 500 € (l'un dans le courant du mois d'avril 2025 et l'autre dans le courant du mois de juin 2025).

- b) Report AGO du 14/03/2024 : Installation d'éclairages de secours dans les parties communes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le point est reporté à l'AGO 2026.

- c) Ascenseur : Offre de Schindler pour le service Connectivity+

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la proposition de Schindler est refusée.

## POINT SIX

### Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Le syndic informe les copropriétaires que la Région Bruxelloise renforce les contraintes pour accélérer la réalisation de travaux afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Un certificat PEB sera obligatoire dès 2030 pour chaque unité résidentielle et également pour les parties communes d'un immeuble.

Ce rapport définira la classe énergétique de chaque unité et reprendra les pistes d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Les biens en catégorie F & G seront interdits dès 2033. En cas de non-respect de cette législation, une amende sera d'application avec solidarité entre copropriétaires afin d'inciter à la réalisation des travaux.

A ce jour, la liste des certificateurs PEB agréés pour cette mission doit encore être établie et publiée.

## POINT SEPT

### Informations sur la mise en conformité des Statuts

L'acte de base modificatif a été signé le 07/03/2025 en l'étude des Notaires Vroninks, Ricker, Weyts & Sacré (Ixelles).

## POINT HUIT

### Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le fonds de réserve ne sera pas alimenté trimestriellement.

## POINT NEUF

### Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières

Liste non limitative :

	Fournisseur	Montant	Satisfaction
Ascenseur	SCHINDLER	2 325,68 €/an	OK
Contrôle ascenseur	VINCOTTE	+/- 150 €/passage	OK
Assurance incendie	AG ASSURANCES	3 143,04 €/an	OK
Syndic	IMMO. LE COL- VERT	1 108,71€/trim.	OK
Electricité	MEGA POWER	-	OK
Extincteurs	HELP FIRE	281,93 €/an	OK
Téléphone ascenseur	PROXIMUS	+/- 35 €/mois	OK
Contrôle gaz	VINCOTTE	+/- 700 €/passage	OK
Chauffagiste ECS	DERIDDER	1 794,22 €/an	OK
Eau	VIVAQUA	-	OK
Gaz	MEGA POWER	-	OK
Concierge	Mme GONCALVES R.	-	OK
Secrétariat social	DELVAUX	83,49 €/mois	OK

## POINT DIX

### Décharges au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au commissaire aux comptes et au syndic.

## POINT ONZE

### Elections statutaires :

#### a) Conseil de copropriété

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la copropriété ne désire pas la constitution d'un conseil de copropriété.

b) Commissaires aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de confier la vérification des comptes 2025 à [REDACTED] ou [REDACTED]

c) Mandat du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Immobilière Le Col-Vert sprl est réélue dans ses fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2026.

POINT DOUZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2<sup>ème</sup> quinzaine du mois de février. Proposition : Le jeudi 12 février 2026 à 13h00 dans les bureaux du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est acceptée en visioconférence.

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 14h30.

Signatures du président de l'Assemblée et du secrétaire :

  
[REDACTED]

ACP ROOSEVELT 113  
Av. Franklin Roosevelt n° 113  
1050 BRUXELLES  
B.C.E. : 0850.103.248

## Liste des présences

Assemblée Générale Ordinaire  
(2ème tour)  
du 27 mars 2025

### LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
[REDACTED]	3 & 4EME	329	R	[REDACTED]
[REDACTED]	1ER G	77	A	
[REDACTED]	REZ D	61	A	
[REDACTED]	2EME	233	A	
[REDACTED]	1ER D	51	P	
[REDACTED]	REZ G	249	P	
	-----	-----	-----	
	6	1.000	629	