

Aux copropriétaires de la résidence
ZANDBEEK
Rue François Vervloet 163-179

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

1180 BRUXELLES

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE ZANDBEEK DU 25 mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 25 mai à 12h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **ZANDBEEK** par visioconférence.

Présence :

PROCES VERBAL

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue)

Les propriétaires sont tous présents ou représentés formant ensemble 100.000 /100 000°.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 12h00
Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Monsieur [REDACTED]

1. Approbation des comptes – rapport du vérificateur aux comptes en annexe – décision (majorité absolue)

La copropriété BOUGNONNE marque son accord sur ce point à l'unanimité.
La copropriété FENESTRAL marque son accord sur ce point à l'unanimité.
La copropriété JORASSE marque son accord sur ce point à l'unanimité.

2. Evolution des charges

a) Présentation et adoption du budget prévisionnel des charges courantes – Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (Majorité absolue)

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et adopté en cours de séance. Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

b) Approbation de l'audit et détermination du budget extraordinaire (art 577-8§4 18°) audit en annexe

Le syndic rappelle que le but de l'audit est de planifier les futurs travaux et leur financement.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'accepter l'audit ainsi précisé et le budget extraordinaire qui en découle.

3. Alimentation du fonds de réserve au ZANDBEEK – Décision (majorité absolue)

Le fonds de réserve est de 0 € au 31/12/2023.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires du Bougnonne de ne pas alimenter le fonds de réserve

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires du Fenestral de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires du Jorasse de ne pas alimenter le fonds de réserve

4. Election du syndic : les propriétaires du Zandbeek seront représentés par les membres des Conseils de copropriété du Jorasse – Bougnonne & Fenestral – Décision (majorité absolue)

L'Assemblée reconduit à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés MGS srl, représenté par Monsieur [REDACTED], dans ses fonctions de Syndic, accompagné du syndic adjoint B&J Facility représenté par Monsieur [REDACTED] (agent immobilier agréé IPI sous le statut d'indépendant) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au syndic adjoint de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière et ce sans augmenter les honoraires en vigueur. Le syndic MGS reste le seul représentant légale de la copropriété.

Les copropriétés BOUGNONNE, FENESTRAL et JORASSE sont favorable au maintien du syndic pour gérer le ZANDBEEK.

5. Prochaine AGO : proposition du syndic : 23 mai 2024 à 12 heures

La proposition est acceptée. Par contre, l'heure est fixé à 13h

L'AGO se fera en visio-conférence à la demande des participants.

6. Création d'un local poubelles extérieur commun aux 3 résidences

Le syndic rappelle la parution de la nouvelle loi concernant le nouveau tri sélectif des poubelles et l'apparition du tri des déchets organiques via les sacs et les poubelles oranges.

Les immeubles BOUGNONNE et JORASSE informent que les copropriétaires sont contre la création d'un local extérieur pour les poubelles.

[REDACTED] indique qu'il n'y a plus qu'un enlèvement des poubelles par semaine, ce qui rend le local poubelle du FENESTRAL inutilisable pour y ajouter un container orange de 120L. De plus, ce dernier, sauf erreur, ne réponds pas aux prescriptions pour recevoir des containers.

Il est demandé au syndic de se renseigner auprès de BXL Propreté sur les possibilités qui s'offrent aux 3 immeubles.

7. Abattage du marronnier derrière le JORASSE.

Les copropriétaires informent qu'il s'agit d'un élagage et non d'un abattage de l'arbre qui se trouve sur le terrain de la commune.

Après discussion, l'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de demander au syndic de contacter Bin Home à cet effet.

L'assemblée statue sur le bouleau mort qui se trouve à l'arrière du domaine et propose de l'abattre. Le syndic va demander une offre au jardinier pour se faire et reviendra vers le conseil.

Le syndic rappelle l'obligation de procéder à l'élagage des arbres mitoyens.

Le FENESTRAL demande que la coupe des pelouses soit un peu plus relevée pour la bonne préservation de l'écosystème. M. [REDACTED] a demandé au jardinier de faire un test sur 3 zones dans les jardins. Si ce test répond aux attentes du CDC, une information sera faite auprès des copropriétaires afin de connaître leurs positions.

8. Demande d'une propriétaire du FENESTRAL de placer une rampe au niveau de l'entrée de la terrasse arrière – présentation du dossier – modalités pratiques – ne nécessite pas de permis d'urbanisme (information en annexe) – Décision (majorité)

Monsieur Sefri, présent lors de la réunion, présente le dossier.

Les 3 immeubles demandent d'obtenir une étude plus complète indiquant les tenants et aboutissant pour pouvoir prendre position.

Le JORASSE marque son accord pour étudier un projet plus abouti et à la condition que la rampe se trouve à l'avant de l'immeuble.

Le BOUGNONNE informe qu'il refuse cette proposition.

Le FENESTRAL marque son accord pour étudier un projet plus abouti.

M Sefri reviendra vers le syndic avec le nouveau projet

Mr de Changy demande qu'il soit mis à l'ordre du jour des prochaines AGO, le point de modification des statuts sur les châssis en vue de modifier le choix du types de matériaux, de la couleur des châssis.

Au cas où vous ne pourriez assister à cette réunion, il vous est loisible de vous y faire représenter au moyen de la procuration annexée à la présente. Nous vous invitons à correctement remplir celle-ci et de vous assurer que votre mandataire prendra bien connaissance des nouvelles conditions prévues par la loi du 2 juin 2010.

Les documents relatifs à cette assemblée sont consultables en nos bureaux moyennant un rendez-vous préalable. Consultation possible entre 9h et 12h. Le propriétaire communiquera préalablement par écrit au syndic les documents qu'il souhaite consulter.

Au plaisir de vous revoir, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs

Stéphane MEGANCK
Administrateur

Date d'expédition par mail, le 31 mai 2023
PV disponible sur le site, le 31 mai 2023

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net

3

