

**PROPERTY
CONSULTING**

Association des copropriétaires
Résidence Expo IV (0850.199.555)
Av de l'Exposition 376/378
1090 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 4 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 3 octobre, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « EXPO IV » sise Av. de l'Exposition 376-378 à 1090 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans le pavillon Wouters, sise Rue Alexandre Wouters 12 à 1090 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic suivant les délais légaux.

La séance est ouverte à 18h00.

Le syndic informe qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'assemblée ne lui a été adressée dans les délais. Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1. VERIFICATION DES PRESENCES - VALIDITE DE L'ASSEMBLEE

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 68 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 113 forment 1313/2.010èmes de la copropriété.

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

Copropriétaires présents	45	sur 113	39.82 %	922.00
Copropriétaires représentés	23	sur 113	20.35 %	391.00
Copropriétaires absents	45	sur 113	39.82 %	697.00
Totaux	113	sur 113	100.00 %	2010.000
AG valide en participants		68	60.18 %	
AG valide en quotités		1313.00	65.32 %	

Le double quorum étant atteint, le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE LA SÉANCE ET DES SCRUTATEURS

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer [REDACTED] président de l'assemblée générale de ce jour et Messieurs [REDACTED] comme scrutateur.

3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE LA SÉANCE

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, il est décidé de nommer le syndic, Property Consulting SPRL représentée par [REDACTED] Property Consulting, secrétaire de l'assemblée générale de ce jour.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES – DECHARGES A DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET AU SYNDIC AU :

4.1 Approbation des comptes au 31/12/2022 :

Il est demandé à l'assemblée générale de procéder au v

4.1. Approbation des comptes au 31/12/2022

4.1. Approbation des comptes au 31/12/2022	Oui	1 183.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 183.00	-	
	Abstention / Absents	827.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette résolution.

4.2. Décharges aux commissaires aux comptes :

Il est demandé à l'assemblée générale de procéder au vote :

4.2. Décharges aux commissaires aux comptes

4.2. Décharges aux commissaires aux comptes	Oui	1 183.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 183.00	-	
	Abstention / Absents	827.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette résolution.

4.3. Décharges au syndic :

Il est demandé à l'assemblée générale de procéder au vote :

4.3. Décharges au syndic

4.3. Décharges au syndic	Oui	1 064.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 064.00	-	
	Abstention / Absents	946.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette résolution

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le cdc effectue son rapport de l'année écoulée.

6. FIXATION DU BUDGET FONDS DE ROULEMENT POUR L'EXERCICE 2024

Suite à la bonne évolution des charges de l'exercice 2023 et la stabilisation du prix du gaz, il est proposé à l'assemblée de une diminution significative du budget à un montant annuel destiné au fonds de roulement de 280.000€ soit 139,30€/quotités/an.

Il est demandé à l'assemblée générale de voter s

6. Fixation du budget fonds de roulement pour l'exercice 2024 (280.000€/an - 139,30€/quotités/an))

6. Fixation du budget fonds de roulement pour l'exercice 2024 (280.000€/an - 139,30€/quotités/an))	Oui	1 215.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 215.00	-	
	Abstention / Absents	795.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette décision.

7. MAINTIEN DU BUDGET FONDS DE RESERVE POUR L'EXERCICE 2023 (120.000€/AN – 59,70€/QUOTITE/AN

Il est proposé à l'assemblée générale de maintenir le budget à destination du fonds de réserve à 120.000€/an.

Il est demandé à l'assemblée générale de voter sur ce point :

7. Maintien du budget fonds de réserve pour l'exercice 2024 (120.000€/an – 59,70€/quotité/an)

7. Maintien du budget fonds de réserve pour l'exercice 2024 (120.000€/an – 59,70€/quotité/an)	Oui	1 228.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 228.00	-	
	Abstention / Absents	782.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette décision.

8. ART. 3.89 DU -C. CIVIL - §12 – RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

8.1. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture :

Afin de traiter efficacement ce point, une liste des fournisseurs réguliers est reprise dans le pv ci-dessous. Le syndic invite les copropriétaires à transmettre leurs éventuelles remarques concernant les fournisseurs au conseil de copropriété afin que celui-ci puisse agir en conséquence avec l'aide du syndic.

Société	Adresse	Ville	Tél.	Catégorie
CLOSE BELGIUM	Van Overstraetenlaan 25	Braine l'Alleud	0489/10.20.27	Porte garage
ATK	Mechelsesteenweg 247	Bonheiden	015.55.51.51	Contrôle ascenseur
BALOISE		Bruxelles		Assurance
BERNARD FLAHAUX	Av des Quatre-Vingts Hêtres 26	Bruxelles	02.478.42.20	Jardinage
Chauffage Elaerts	Rue de Virginal 27, 1460 Iltre	Bruxelles	067/21.07.81	Entretien chaudière
COM.E.S.	Chaussée de Jette 591	Bruxelles	02 426 25 99	Portes d'entrées
DEWISPELAERE	Oude Mechelsestraat 165	Stroombeek	02 267 21 70	Avocat
ERADICATION	rue Antoine Glume 44	Ramillies	0475 47 63 52	Traitement nuisible
EUROBROKERS SA	Chaussée de Waterloo 1335/1	Bruxelles	02/375.39.42	Assurance
IMMO PLAQUETTES SPRL	Boulevard du Souverain 218	Bruxelles	02/478.05.54	Plaquette

ISTA	Square Marie Curie 50	Bruxelles	02/523.40.60	Lecture compteur
LE CHARME DU BOULEAU SPRL	Chaussée de Jette 576	Jette	0499/38.48.77 (Olivier)	Électricité/ Plomberie
Lift UP	Rue Sander Pierron 7	Bruxelles	02 588 01 00	Ascenseur
PC SPRL	Avenue de l'Exposition 376/3	Bruxelles	02 478 02 05	Syndic
Vivaqua	Bd de l'Impératrice 17-19	Bruxelles	02 518 88 10	Eau
DOURTE	Dokter Spitaelslaan 200	Lembeek	02 331 31 23	Contrôle d'accès garage + gestion caméra

Remarques effectuées au niveau des fournisseurs suivants :

- Lift Up
- Elaerts maintenance chaufferie
-

8.2. Bilan, évolution des travaux au cours de l'année, évaluation de la maintenance :

Le CDC effectue un rapport sur les différents travaux exécutés pendant l'année.

Il s'agit des travaux suivants :

- Remplacement des éclairages
- Etanchéité des cuvettes d'ascenseurs

Les travaux de conformité doivent encore être effectués.

Le syndic profite également de la présente pour informer la copropriété que NOVEN a effectué une proposition pour le placement de pompes à chaleur. Cette proposition est un complément au projet de cogénération et ne coûtera rien à la copropriété. Celle-ci ne bénéficiera que des économies d'énergie.

9. TRAVAUX - BUDGET ET FINANCEMENT – MANDAT AU CDC POUR LA VALIDATION DU DEVIS FINAL

9.1. Réfection + isolation de la toiture :

Suite à des infiltrations constatées au niveau d'un des appartements au dernier étage, il est proposé ces travaux à l'assemblée générale.

Le syndic a pour le moment reçu 2 offres :

MF CONTRACTOR (uniquement toiture inférieure) pour un total de 177.240,00€ HTVA

CREATION CITADINE (toiture inférieure) pour un total de 154.345,00€ HTVA

CREATION CITADINE (toiture supérieure) pour un total de 100.750,00€ HTVA

Il est précisé à l'assemblée qu'il est largement conseillé à la copropriété d'effectuer les deux toitures en même temps et que ces travaux sont éligibles à des primes pour l'isolation et l'étanchéité.

Il est d'abord demandé à l'assemblée de voter pour l'exécution des travaux :

9.1. Réfection + isolation de la toiture (vote pour l'exécution des travaux)

9.1. Réfection + isolation de la toiture (vote pour l'exécution des travaux)	Oui	830.00	73.39 %	Majorité des 2/3
	Non	301.00	26.61 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 131.00	-	
	Abstention / Absents	879.00	-	

NON

ABSTENTIONS

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette résolution.

Il est proposé à l'assemblée pour poursuivre l'appels d'offre et de mandater le CDC pour la validation du devis final de maximum de 300.000€ HTVA :

9.1. Réfection + isolation de la toiture (mandat au CDC pour la validation du devis final)

9.1. Réfection + isolation de la toiture (mandat au CDC pour la validation du devis final)	Oui	724.00	71.54 %	Majorité des 2/3
	Non	288.00	28.46 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 012.00	-	
	Abstention / Absents	998.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette résolution

9.2. Remplacement des colonnes d'eau sanitaire – état de la situation :

Suite à la demande de la dernière assemblée, le syndic a poursuivi l'appel d'offre pour ces travaux.

Deux offres pour un budget par colonne ont été obtenues par le syndic.

Une première de la société UDROIU LAURENTIU (personne qui reprend les affaires de [REDACTED], ancien plombier de la résidence) pour un budget estimatif de 43.593€ HTVA

Une seconde de la société JD PLOMBERIE pour un total de 42.665€ HTVA

Le syndic informe l'assemblée générale que l'année 2023 a été particulièrement pauvre en terme de fuite d'eau, seule deux fuites ont eu lieu depuis le mois de janvier.

9.3. Réfection des terrasses – état de la situation – évaluation du budget – mode de financement :

État de la situation des terrasses.

10. CONCIERGE

10.1. Enquête de satisfaction sur le travail :

Suite à quelques plaintes reçues, il est proposé à l'assemblée d'établir une enquête de satisfaction du travail de a concierge. Un formulaire sera transmis en même temps que le PV de la présente assemblée. Les résultats seront communiqués lors de l'AGO de 2024.

10.2. Validation de la semaine de travail du lundi au vendredi (congé le samedi) :

Il est proposé à l'assemblée de valider officiellement les nouveaux horaires de travail de la concierge du lundi au vendredi :

10.2. Validation de la semaine de travail du lundi au vendredi (congé le samedi)

10.2. Validation de la semaine de travail du lundi au vendredi (congé le samedi)	Oui	933.00	82.06 %	Majorité absolue
	Non	204.00	17.94 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 137.00	-	
	Abstention / Absents	873.00	-	
NON				

ABSTENTIONS

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette décision

En cas de vote négatif, les anciens horaires seront remis en place.

Il est demandé de modifier les horaires sur la porte de la concierge.

Il est rappelé qu'une ligne d'urgence est disponible pour les occupants en dehors des horaires de de travail.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

11.1. Abrogation des unités ISTA forfaitaires pour les radiateurs qui ont été enlevés :

Suite au changement des calorimètres par des nouveaux appareils électroniques plus précis, il est proposé de supprimer les deux unités forfaitaires actuellement appliquées. Cette règle était appliquée à l'époque pour couvrir les déperdition et suivant les informations reçues d'ISTA, cela n'a plus d'utilité avec les nouveaux compteurs.

11.1. Abrogation des unités ISTA forfaitaires pour les radiateurs qui ont été enlevés

11.1. Abrogation des unités ISTA forfaitaires pour les radiateurs qui ont été enlevés	Oui	792.00	74.93 %	Majorité des 2/3
	Non	265.00	25.07 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 057.00	-	
	Abstention / Absents	953.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette décision

11.2. Mise en place d'indemnité administrative en cas de non-respect du ROI

Suite au nombre grandissant d'incivilité dans l'immeuble, il est proposé d'imputer une indemnité administrative forfaitaire de 75€ à toute personne ne respectant pas le ROI. Il sera ajouté à cette indemnité tous les frais émanant de cette incivilité (réparation, évacuation d'encombrants, frais administratif du syndic, ...).

Il est proposé de passer au vote :

11.2. Mise en place d'indemnité administrative en cas de non-respect du ROI

11.2. Mise en place d'indemnité administrative en cas de non-respect du ROI	Oui	1 025.00	90.95 %	Majorité absolue
	Non	102.00	9.05 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 127.00	-	
	Abstention / Absents	883.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette décision

Le règlement d'ordre intérieur à jour sera joint au PV de l'assemblée générale.

12. MISE A DISPOSITION D'UNE ENVELOPPE BUDGETAIRE DE 5000€ HTVA AU SYNDIC, AVEC L'ACCORD DU CONSEIL DE COPROPRIETE POUR TOUT TRAVAUX NON-CONSERVATOIRE RELEVANT DE L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE

Il est demandé à l'assemblée générale de voter quant à cette résolution :

12. Mise à disposition d'une enveloppe budgétaire de 5000€ HTVA au syndic, avec l'accord du conseil de copropriété pour tout travaux non-conservatoire relevant de l'intérêt général de la copropriété

12. Mise à disposition d'une enveloppe budgétaire de 5000€ HTVA au syndic, avec l'accord du conseil de copropriété pour tout travaux non-conservatoire relevant de l'intérêt général de la copropriété	Oui	971.00	82.57 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	205.00	17.43 %	
	Voix exprimées	1 176.00	-	
	Abstention / Absents	834.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

A la majorité qualifiée des propriétaires présents et représentés, il est décidé d'approuver cette décision.

13. ART. 3.90 DU CODE CIVIL - §1 – LES DISPOSITIONS REGISSANT DE LA RELATION ENTRE LE SYNDIC ET L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – PROLONGATION DU CONTRAT

L'assemblée générale donne, à ce jour, irrévocablement et sans réserve décharge générale et complète au syndic démissionnaire pour l'exercice de sa mission et ce pour toute la durée du contrat.

Conformément aux stipulations de l'acte de base, le syndic est démissionnaire.
PROPERTY CONSULTING SPRL est candidat à sa réélection.

A la majorité qualifiée, il est décidé de reconduire **PROPERTY CONSULTING**.

- L'assemblée générale décide de reconduire le syndic PROPERTY CONSULTING SPRL (IPI 507.207 – 511.043) pour une durée d'un an minimum. La rémunération du Syndic est fixée à un total trimestriel de 6.821,21€ HTVA pour la copropriété (exempt de T.V.A. – cfr. note ministérielle n° 13/1995 du 20 septembre 1995). Celle-ci sera indexée annuellement. La rémunération indexée ne pourra être inférieure à la dernière rémunération due.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations supplémentaires et/ou complémentaires définies dans le barème et/ou les conditions générales. Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient. En ce qui concerne les frais administratifs courants, ceux-ci sont inclus dans les honoraires de base.

Concernant les pouvoirs de signature des comptes bancaires, l'assemblée générale marque expressément son accord qu'uniquement les représentants repris ci-dessous auront signature sur les comptes : [REDACTED]

13. Art. 3.90 du Code Civil - §1 – Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires – Prolongation du contrat

13. Art. 3.90 du Code Civil - §1 – Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires – Prolongation du contrat	Oui	1 076.00	89.22 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	130.00	10.78 %	
	Voix exprimées	1 206.00	-	
	Abstention / Absents	804.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

14. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DECHARGE POUR L'EXERCICE ECOULE

Comme prévu par le Code Civil, les membres du conseil de copropriété sont démissionnaires.

Les personnes suivantes se présentes pour intégrer le conseil de copropriété :

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: [REDACTED]

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: Mme. [REDACTED]	Oui	1 141.00	98.36 %	Majorité absolue
	Non	19.00	1.64 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 160.00	-	
	Abstention / Absents	850.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: [REDACTED]

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: Mme. [REDACTED]	Oui	1 051.00	88.84 %	Majorité absolue
	Non	132.00	11.16 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 183.00	-	
	Abstention / Absents	827.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: [REDACTED]

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: M. [REDACTED]	Oui	1 101.00	96.83 %	Majorité absolue
	Non	36.00	3.17 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 137.00	-	
	Abstention / Absents	873.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: [REDACTED]

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: [REDACTED]	Oui	863.00	74.33 %	Majorité absolue
	Non	298.00	25.67 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 161.00	-	
	Abstention / Absents	849.00	-	
NON	[REDACTED]			

ABSTENTIONS	
-------------	--

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé:

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: M.	Oui	1 020.00	86.37 %	Majorité absolue
	Non	161.00	13.63 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 181.00	-	
	Abstention / Absents	829.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé:

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: M.	Oui	1 158.00	96.34 %	Majorité absolue
	Non	44.00	3.66 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 202.00	-	
	Abstention / Absents	808.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour	Oui	984.00	87.86 %	Majorité absolue
	Non	136.00	12.14 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 120.00	-	
	Abstention / Absents	890.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

Nouveau candidat :

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé:

14. Nomination des membres du conseil de copropriété et décharge pour l'exercice écoulé: Nouveau candidat:.....	Oui	645.00	76.06 %	Majorité absolue
	Non	203.00	23.94 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	848.00	-	
	Abstention / Absents	1 162.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

15. NOMINATION DU/DES COMMISSAIRE AUX COMPTES

Comme prévu par le Code Civil, la commissaire aux comptes est démissionnaire

La/les personnes suivantes se proposent pour assurer le rôle pour l'exercice 2023 :

██████████ :

15. Nomination du/des commissaire aux comptes ██████████

15. Nomination du/des commissaire aux comptes: ██████████	Oui	1 016.00	96.39 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	38.00	3.61 %	
	Voix exprimées	1 054.00	-	
	Abstention / Absents	956.00	-	
NON	██			
ABSTENTIONS	██			

16. LEVEE DE SEANCE

La séance est levée à 20h32

