

Bruxelles, le 25 octobre 2023	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « Résidence Le Paruck » Située Rue du Paruck, 39 à 1080 Bruxelles	
BCE : 0544.687.464	Total pages : 2

Madame, Monsieur,

Par la présente, veuillez trouver ci-dessous les points à l'ordre du jour en vue de préparer la seconde Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de votre résidence qui se tiendra en date du :

JEUDI 09 NOVEMBRE 2023 à 18h00 précise

(relevé des présences de 17h30 à 18h00)

Lieu

B SPORTS
Avenue de la Basilique, 14
1082 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Contrôle du double quorum.
2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée.
3. Rapport du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023.
4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023.
5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023
6. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2022-2023 jusqu'à la prochaine AG.
7. Nominations : Commissaire aux comptes pour l'année 2022-2023 jusqu'à la prochaine AG.
8. Reconduction ou non du mandat du Syndic.
9. Détermination du lieu et de la période de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.
10. Situation et Appel aux Fonds de roulement – Budget 2022-2023
11. Situation et Appel au Fonds de réserve.
12. Règlement d'ordre intérieur – modification – approbation – décision vote
13. Travaux de mise en conformité de l'ascenseur – décision et vote
14. Local au rez-de-chaussée – changement d'affectation – changement de la serrure
15. Placement de pics à pigeons en toiture – [REDACTED] – 710 € htva
16. Remplacement d'un boiler eau chaude sanitaire dans la chaufferie

Bruxelles, le 09 novembre 2023	
	B Partner s.p.r.l. 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : info@b-partner.be Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « LE PARUCK » située Rue du Paruck, 39 à 1080 Bruxelles	
	Total pages : 6
BCE 0544.687.464	

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 09 NOVEMBRE 2023

Le Conseil de Copropriété et le Syndic accueillent les copropriétaires pour tenir l'assemblée générale extraordinaire chez B SPORTS situé Avenue de la Basilique 14 à 1082 Berchem Sainte-Agathe.

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée -
Contrôle du double quorum**

14 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 21 rassemblant 684 quotités sur 1000. L'assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau – Désignation du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée

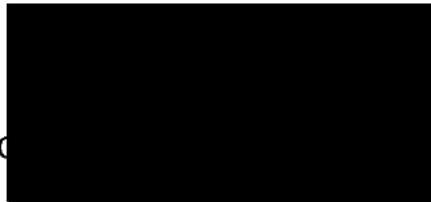
Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété :



assure la Présidence de l'assemblée.

tant du Syndic assure le secrétariat de l'assemblée.

La séance est ouverte officiellement ce **Judi 09 novembre 2023 à 18h05**



3. Rapport du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023.

Bilan au 30-06-2023

ACTIF		PASSIF	
3141 - Stocks télécommandes garage	235.95	100 - Fonds de roulement général	12 000.00
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	3 228.10	1601 - Fonds de réserve général	5 999.77
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	1 995.40	440 - Fournisseurs	7 735.32
4970004 - 15-09-2021 - plafond cuisine [REDACTED]	171.78	444 - Factures à recevoir	865.76
4970006 - inf eau cuisine Gashi	371.00	4970001 - Sinistres en attente	33.41
4980007 - Compte propriétaire : Montant contesté	2 650.00	4970002 - 30-06-2021 - sinistre parquet [REDACTED]	16.15
4991 - Arrondis débiteurs	0.93		
550 - Compte vue Réserve	1 508.09		
BBRUBEBB BE96 3635 5054 9105	1 508.09		
551 - Compte vue Roulement	16 289.16		
BBRUBEBB BE24 3100 5977 6338	16 289.16		
	26 450.41		26 450.41

Situation des copropriétaires au 30/06/2023

Copropriétaire	Solde (€)
[REDACTED]	(D) 139.57
[REDACTED]	(D) 72.89
[REDACTED]	(D) 128.55
[REDACTED]	(C) 205.65
[REDACTED]	(C) 162.83
[REDACTED]	(D) 231.91
[REDACTED]	(D) 2 269.42
[REDACTED]	(D) 40.16
[REDACTED]	(C) 367.96
[REDACTED]	(D) 695.89
[REDACTED]	(C) 369.39
[REDACTED]	(D) 334.35
[REDACTED]	(C) 186.31
[REDACTED]	(D) 244.51
[REDACTED]	(D) 1 476.28
[REDACTED]	(C) 80.98
[REDACTED]	(C) 904.96
[REDACTED]	(C) 149.74
[REDACTED]	(C) 49.32
[REDACTED]	(D) 162.14
[REDACTED]	(D) 1 174.90
[REDACTED]	(D) 826.94
[REDACTED]	(C) 96.87
[REDACTED]	7 797.51
[REDACTED]	2 574.01
[REDACTED]	(D) 5 223.50

Joindre au PV de l'AG la situation de chaque copropriétaire au moment de l'envoi du PV, décompte compris.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023.

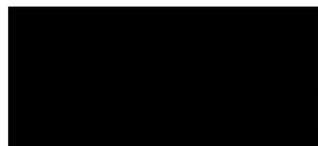
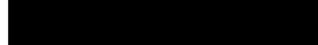
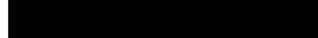
4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge aux explications et rapport du Commissaire aux comptes pour sa gestion durant la période du 01/07/2022 au 30/06/2023.

5. Décharge du Syndic pour les comptes et le décompte annuel pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG décide de donner décharge au syndic

6. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2023-2024 jusqu'à la prochaine AG.

, approuvé à l'unanimité
, approuvé à l'unanimité
, approuvé à l'unanimité

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 6.

7. Nominations : Commissaire aux comptes pour l'année 2023-2024 jusqu'à la prochaine AG.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de prendre la société GEFISCO pour le contrôle des comptes de l'année 2023-2024.

8. Reconduction ou non du mandat du Syndic.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve la reconduction du mandat de syndic pour l'année 2023-2024 jusqu'à la prochaine AG.

9. Détermination du lieu et de la période de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

La date fixée par l'AG pour la prochaine AG : **1^{ère} quinzaine de Novembre 2024**

Lieu : B SPORTS – 14 Avenue de la Basilique à 1082 Bruxelles

10. Situation et Appel aux Fonds de roulement – Budget 2023-2024

Dénomination	2021-22	2022-23	BUDGET 2023-2024
Extincteurs incendie	28,80 €	- €	30,00 €
Contrôle ascenseurs	473,79 €	531,37 €	550,00 €
Contrat d'entretien ascenseurs	1.032,86 €	1.087,43 €	1.201,40 €
Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	- €	1.633,50 €	500,00 €
Travaux adaptation ascenseurs	- €	- €	- €
Autre entretien installations électriques	55,86 €	150,70 €	150,00 €
Contrats d'entretien chaudière	- €	- €	700,00 €
Autre entretien installations de chauffage	3.420,50 €	1.441,60 €	500,00 €
Entretien et réparations porte de garage hors contrat	1.940,84 €	- €	900,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	4.312,44 €	4.312,44 €	4.321,44 €
Nettoyage bâtiment autres	165,00 €	- €	100,00 €
Jardins, parkings et chemins	786,50 €	1.585,10 €	605,00 €
Entretien toits	- €	- €	- €
Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	752,75 €	615,73 €	700,00 €
Travaux espalade		224,06 €	- €
travaux de rénovation & exceptionnels : Façades	1.208,40 €	2.379,70 €	755,00 €
Electricité parties communes	1.541,53 €	1.399,53 €	1.550,00 €
Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	296,45 €	477,35 €	500,00 €
Compteurs et relevé des compteurs	1.502,29 €	1.667,30 €	1.740,00 €
Eau : Redevance fixe et consommation	3.821,23 €	5.020,08 €	5.050,00 €
Sel pour adoucisseur d'eau	- €	- €	150,00 €
Gaz : Redevance fixe et consommation	10.389,33 €	8.337,43 €	10.000,00 €
Honoraires syndics	4.463,69 €	4.926,24 €	5.050,00 €
Honoraires architectes & ingénieurs	- €	- €	- €
Honoraires commissaire externe aux comptes	272,25 €	272,25 €	300,00 €
Honoraires non usuels : Obtention de prime		200,00 €	- €
Indemnités membres du CC et commissaires	- €	- €	- €
Assurance incendie	2.845,29 €	3.134,17 €	3.300,00 €
Responsabilité civile	136,56 €	136,56 €	150,00 €
Frais réunions	1.000,75 €	1.030,76 €	1.000,00 €
Autres frais de gestion	77,40 €	- €	- €
Frais bancaires et charges des dettes	153,27 €	153,27 €	160,00 €
Liquidation frais à charge de l'ACP : 10.000 èmes	- €	1.064,21 €	- €
Liquidation solde ancienne gestion : 10.000 èmes	- €	- €	- €
Frais privatifs	1.379,70 €	1.629,55 €	1.500,00 €
IMPREVUS			2.000,00 €
	42.057,48 €	43.410,33 €	43.462,84 €
Budget appelé	41.076,00 €	44.010,30 €	44.000,00 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fond de roulement d'un montant annuel de 44 010,30 € jusqu'à la prochaine AG.

L'appel sera effectif à partir du 1^{er} janvier 2024

11. Situation et Appel au Fonds de réserve.

Rappel la toiture est dans un très mauvais état -- +/- 480 m2 – estimation budget htva : 260 €/m2

Estimation budget : 125 000 € (prime : +/- 60 000 €)

Prime toiture actuellement :

	2023	Type de bâtiment	Unité	
E1	<u>Structure de la toiture</u>	Residentiel	% éligible	40
E2	<u>Couverture et étanchéité</u>	Résidentiel	€ / m ²	70
E3	<u>Isolation thermique de la toiture</u>	Tous	€ / m ²	55
E4	<u>Accessoires de toiture</u>	Résidentiel	% éligible	40

L'AG demande au Syndic de demander 2 offres pour la rénovation de la toiture et de fournir une simulation pour un emprunt sur 5 ans et sur 10 ans

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de constituer un fonds de réserve d'un montant de 4000 € pour l'année 2023-2024. (appels de 333,33 €/mois) jusqu'à la prochaine AG

Appel à partir du 1^{er} décembre 2023

Arrivée de [REDACTED] à 18h44 → 15 sur 21 – 773 sur 1000 quotités

12. Règlement d'ordre intérieur – modification – approbation – décision vote

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le ROI joint à la convocation. Nous prions les copropriétaires à le fournir à leur locataire.

13. Travaux de mise en conformité de l'ascenseur – décision et vote

Le tableau comparatif a été fourni par l'ingénieur expert ascensoriste [REDACTED] et joint à la convocation à l'AG.

C'est un appel en 920^{ème} d'une durée de 8 mois à partir du 1^{er} décembre 2023

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de donner les travaux à la société : ELS ascenseur pour un montant 15 250 € – vérifier si la tva est comprise.

14. Local au rez-de-chaussée – changement d'affectation – changement de la serrure

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve :

- ✓ Le local doit rester ouvert 24h/24h

- ✓ D'affecter ce local pour le placement des poussettes et vélos – interdiction de déposer des encombrants ou poubelles

15. Placement de pics à pigeons en toiture – Rue des Fuschias – 710 € htva

C'est commandé et nous attendons une date de la société.

16. Remplacement d'un boiler eau chaude sanitaire dans la chaufferie

Une offre a été jointe à la convocation. Société Fernatech qui entretient la chaufferie.

Budget 7674,52 € tva

Il est demandé à B Partner de demander une offre complémentaire

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de donner pouvoir au Conseil de Copropriété de choisir le fournisseur et d'en informer le syndic.

La séance est officiellement levée à 19h24