

**Association des copropriétaires de la Résidence CENTRALE**  
**Rue de la Montagne n° 52 A-B-C-D et Rue des Bouchers n° 58-66**  
**1000 Bruxelles**

**B.C.E. : 0847.826.817**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU MERCREDI 21 SEPTEMBRE 2022 A 18H00**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un septembre, les copropriétaires de l'immeuble situé Rue de la Montagne n° 52 A-B-C-D et Rue des Bouchers n° 58-66 à 1000 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la salle des Pères Dominicains sise Avenue de la Renaissance n° 40 à 1000 Bruxelles suite à la convocation du 1<sup>er</sup> septembre 2022.

\* \* \* \* \*

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 (Art. 577-6 §10). 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. Approbation des comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022
  - c. Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles
- 5) Dossiers techniques :
  - a. Proximus : Renouvellement du réseau et déploiement de la fibre optique
  - b. Défectuosité de l'égout et de la chambre de visite dans la cour intérieure
  - c. Informations concernant le refus de Vivaqua de placer des compteurs communs d'eau dans les blocs A et B
  - d. Remise en peinture des parties communes des 4 blocs

- 6) Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :
  - a. Changement des machines à laver et des sècheurs dans la buanderie (diverses plaintes suite au non fonctionnement des machines)
  - b. Insonorisation du sol des appartements (Mme Lefterova)
  - c. Non respect du règlement d'ordre intérieur par l'appartement 4C6 (Mme Lefterova)
  - d. Placement de caméras (Mr Naus)
- 7) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
- 8) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
- 9) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
- 10) Décharges au conseil de copropriété, 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 2ème quinzaine du mois de septembre : Le mercredi 20 septembre 2023 à 18h00.

\* \* \* \* \*

### **POINT UN**

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

Cette Assemblée est valablement constituée avec 24 propriétaires présents ou représentés sur 41 qui représentent 5 841 quotités sur 10 000.

### **POINT DEUX**

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

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

La copropriété souhaite la bienvenue à Mr Malard.

### **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**

Début mai 2022, les portes extérieures des 4 blocs ont été remises en peinture.

Dégâts des eaux : Un dans le bloc A (1A1) et deux dans le bloc C (1C7) dont un en cours (3C7). Ces dernières années, la mauvaise sinistralité de la copropriété a pour conséquence qu'il faudra être particulièrement attentif à la déclaration des sinistres auprès de la compagnie d'assurances.



## POINT QUATRE

### Comptabilité :

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

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 30/06/2022, la copropriété disposait d'un fonds de réserve de 119 314,12 €.

Le lot RC7 présente un important arriéré de charges. Le recouvrement sera confié à l'assureur protection juridique ARAG dans les plus brefs délais.

#### b) Approbation des comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022

Mr BETTENS a procédé à la vérification des comptes en date du 06/09/2022. Il a obtenu réponse à toutes ses questions et propose aux copropriétaires d'approuver les comptes.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes et leurs répartitions du 01/07/2021 au 30/06/2022 sont approuvés.

#### c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles

Les charges du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 s'élèvent à 61 072,97 €.

Le budget annuel 2022-2023 pour les charges courantes est estimé à 51 210 €. A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce budget est accepté.

Il est donc convenu que le syndic fasse des appels de 14 000 € pour les provisions trimestrielles (56 000 €/an).

## POINT CINQ

### Dossiers techniques :

#### a) Proximus : Renouvellement du réseau et déploiement de la fibre optique

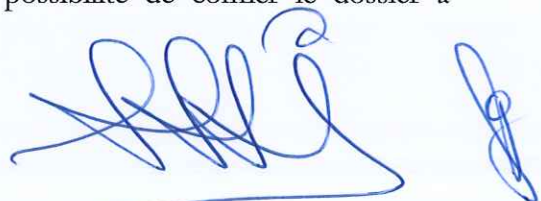
A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'installation de la fibre optique (proposition du 15/12/2021) est refusée pour une raison esthétique.

#### b) Défectuosité de l'égout et de la chambre de visite dans la cour intérieure

La société DMO a effectué une inspection du réseau des égouts de la cour intérieure.

Deux tuyauteries en grès doivent être remplacées sur +/- 18 mètres au départ de la chambre de visite située à proximité de la grille d'entrée dans la cour (depuis la Rue de la Montagne) vers la façade du bloc A. Ces tuyauteries seraient la propriété du n° 52.

Sans réaction du gestionnaire (Mr Gilson), le syndic le mettra en demeure d'agir dans les plus brefs délais. Le syndic analysera également la possibilité de confier le dossier à l'assurance protection juridique ARAG.



c) **Informations concernant le refus de Vivaqua de placer des compteurs communs d'eau dans les blocs A et B**

Malgré la décision prise lors de l'AGO 2021, VIVAQUA a refusé d'installer deux compteurs communs (avant les compteurs individuels) dans les blocs A et B.

Pour les 4 blocs, des adoucisseurs individuels sont la seule possibilité technique.

d) **Remise en peinture des parties communes des 4 blocs**

Devis 2021 de la société MCL RENOVATION : 22 725 € htva

Devis 2021 de la société ARTDECORS : 23 264 € htva

La remise en peinture des parties communes des 4 blocs est à nouveau refusée. Seul l'appartement 2D4 était favorable.

**POINT SIX**

**Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :**

a) **Changement des machines à laver et des séchoirs dans la buanderie (diverses plaintes suite au non fonctionnement des machines)**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de maintenir la situation actuelle.

b) **Insonorisation du sol des appartements (Mme Lefterova)**

Sans objet par rapport à la gestion des parties communes.

c) **Non respect du règlement d'ordre intérieur par l'appartement 4C6 (Mme Lefterova)**

Les habitants doivent éviter les bruits excessifs entre 22h00 et 07h00.

d) **Placement de caméras (Mr Naus)**

A ce jour, le placement de caméras n'est pas souhaité notamment dans le cadre du respect de la vie privée.

**POINT SEPT**

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

Réfection et isolation des toitures (+/- 140 000 € tvac).

Réfection des 3 façades en intérieur d'îlot (+/- 60 000 € tvac). Il s'agit de la priorité n° 1 de la copropriété.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de mandater l'architecte ID CITE pour l'établissement d'un métré, d'un cahier des charges et d'un appel d'offres. Ses honoraires seront financés par le fonds de réserve général. Dès réception de l'étude, le syndic convoquera une AGE.

## 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.

## POINT NEUF

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

Liste non exhaustive :

	Fournisseurs	Montants	Satisfaction
Extincteurs	ANSUL	427,03 €/an	OK
Syndic	COL-VERT	3 336,03 €/trim.	OK
Assurance incendie	ETHIAS	4 537,84 €/an	OK
Protection juridique	ARAG	763,22 €/an	OK
Nettoyage des communs	CLEAN & CO	1 519,91 €/mois	OK
Location containers	BXL PROPLETE	121,97/trim.	OK
Eau	VIVAQUA	-	OK
Electricité	ELECTRABEL	-	OK
Déboucheur	DMO	+/- 230€/curage	OK
Jardinier	SERVAIS	875,99 €/an	OK

## POINT DIX

### Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

## POINT ONZE

### Elections statutaires :

#### a) Conseil de Copropriété

Mr APT est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.  
Mr PARDO est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.  
Mr BETTENS est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.  
Mr POPESCU est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mr BETTENS est réélu.

#### 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 2023.

## POINT ONZE

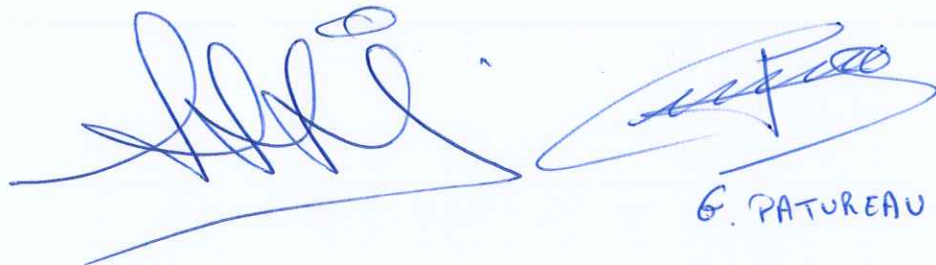
### Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2ème quinzaine du mois de septembre : Le mercredi 20 septembre 2023 à 18h00

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

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 21h00.

Signatures du président de l'Assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'Assemblée Générale :



G. PATUREAU

**LISTE DES PRESENCES**

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

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
AKINCI	A61/R A2	272	A	
APT	A02/3 D4	325	P	
BAERT - DUARTE MONTEIRO	A67/1 B9	199	A	
BELHASSEN - KERVENO	A72/2 A1	236	A	
BETTENS	A82/4 C7	300	P	
COMAPEX	A62 / A63	418	A	
DE BRAUWER - MASSAGE Jan & Sophie	A18/2 B9	197	R	Mme Massagé A-C
DEROUBAIX - DE GROM	A09/1 D3	188	A	
ENGEL - LONCO	A77/3 A2	256	A	
FAUTREL	A03/2 B8	248	P	
FRANCESCHI POPESCU	A15/4 B8 A19/2 C7	690	P	
GEEROMS	A10/R D3	160	P	
GHONDA MAKIESE MBAKU - TABA	A08/1 D4	326	A	
GOUZEE de HARVEN LAURENT	A74/2 C5	211	A	
GOUZEE de HARVEN M./N./A.	A68/1 B10	209	A	
HEUNINCK - MASSAGE	A11/3 D3	188	R	Mme Massagé A-C
HOFLING	A64/R C7	273	A	
HOMAN	A17/1 B8	238	P	
HOUART	A69/1 C5	207	A	
JACQUIER - REBUFFAT	A79/4 C5	208	P	
JADOUL	A71/1 C7	319	R	Mr Apt
LAUREL'S	A04/3 B10	181	P	
LEFTEROVA	A80/3 C6	153	A	
LEVEAUX	A75/2 C6	145	R	Mr Pardo
MAERAN	A20/3 C7	331	R	Mr Apt
MASSAGE	A21/2 D3	188	P	
MULOKOZI	A66/1 A2	270	A	
NAUS - LESCRENIER	A14/2 D4	325	R	Mme Massagé A-C
OKIMONO	A60/R A1	238	P	
PANOPOULOS	A70/1 C6	146	R	Mr Pardo
PARDO	A01/R D4	146	P	
RANDAXHE	A13/4 D4	309	R	Mr Pardo
REBUFFAT - JACQUIER	A81/3 C5	215	P	
ROLIN - GOUZEE DE HARVEN	A65/1 A1	236	A	
SCHREURS - VAN GENT	A73/2 A2	270	A	
STAUDT	A12/4 D3	179	P	
STHULEN	A05/2 B10	187	A	
SWAELENS	A76/3 A1	234	R	Mr Apt
UPGRADE CONSULTING - PIRAUX B.	A07/4 C6	139	R	Mr Bettens
VAN LIERDE	A78/3 B9	192	P	
VANHALEWYN - PORTELA GARCIA	A06/3 B8	248	A	
	41	10.000	5.841	

**CALCUL DU QUORUM**

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	3.508	14
Propriétaires Représentés (R) :	2.333	10
	-----	-----
<b>Total double quorum :</b>	<b>5.841</b>	<b>24</b>
Propriétaires Absents (A) :	4.159	17
	-----	-----
	10.000	41

-->

**Le quorum est atteint**