

# ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise  
Chaussée de Forest 256

Dossier n° ACP 085

## ***Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 2 février 2022***

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

*En date du 14 janvier 2022, les copropriétaires de la résidence située à 1060 Bruxelles, chaussée de Forests 256, ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété en visio conférence*

*L'ordre du jour*

Renvoi aux points ci-dessous, ainsi que l'envoi de la convocation parvenue aux propriétaires endéans les 15 jours légaux avant la tenue de cette assemblée.

### **1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance.**

*Les propriétaires présents ou représentés sont 11 sur 15., formant ensemble 730 millièmes / 1000 Millièmes*

*Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 12 H 45*

*Est nommé Président de séance : Monsieur Berouhou .*

*Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par Mme Dubois*

*Sont nommés scrutateurs : //*

### **2. Comptes :**

#### **2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2020 /2021 et du bilan arrêté au 31/12/21 (quorum requis : majorité absolue)**

*Aucune remarque particulière n'est soulevée en cours de réunion.*

*Il est proposé par les membres du conseil de copropriété de donner décharge au(x) commissaires / vérificateurs aux comptes, pour l'exercice 2020-2021 et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au 31/12/21, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels, ... sur base du rapport du vérificateur aux comptes joint à la convocation.*

*La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité (voir liste des votes en annexe de la présente)  
Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 1*

#### **2.2 Evolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires (projet en annexe de la présente) – situation des débiteurs & exigibilité des charges - Réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue)**

##### **Budget prévisionnel**

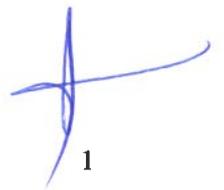
*Tout comme l'année passée, le syndic a transmis aux copropriétaires un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble sur le dernier exercice. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance.*

*Le syndic a transmis avec la convocation un budget prévisionnel pour l'exercice prochain des charges courantes et précise qu'en ce qui concerne les charges extraordinaires, ceci dépendra des décisions qui seront prises en cours de réunion, ainsi que des imprévus qui surviendraient en cours d'année.*

*Il est signalé qu'il s'agit d'une estimation basée sur 3 % d'augmentation et qui porte la somme des charges récurrentes à 18.248,90 euro*

*Celui-ci est approuvé (voir liste des votes en annexe).*

*Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 2*



### Fonds de roulement

Conformément aux informations transmises lors de la dernière AGO suite à la mise en place de la nouvelle loi, il est rappelé que ce point sera donc revu, vérifié et revoté annuellement.

Après discussion et vote (voir liste des votes en annexe), le fonds de roulement est jugé suffisant, ce dernier correspond **toujours** à la moyenne des charges courantes. Il est décidé de ne pas l'augmenter

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 3

### Situation des débiteurs / exigibilité des charges

Le syndic signale qu'au jour de la réunion, la situation financière de l'immeuble est saine

Seule 1 propriétaire présente un retard et ou défaut de paiement mais dont la situation de compte est surveillé

Le syndic informe toutefois, qu'en cas de nécessité, il procédera au suivi en vue de la récupération des charges et à défaut au recouvrement des charges par toute voie de droit, suivant la politique adoptée par la copropriété lors des précédentes assemblées

Et pour les dossiers de recouvrement qui serait instruite en cours d'année, il veillera au bon suivi des démarches et étapes en accord avec le conseil (avocat), et en informera le conseil de copropriété et l'assemblée en cas de nécessité ( citation - jugement rendu – rebondissement – etc ..)

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 4

### **3. Rapport du syndic et conseil de copropriété ( pour ce dernier à avaliser en AG ) sur les deux exercices écoulés faute de tenue d'AGO en 2021 des suite du Covid 19:**

- 3.1 travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 les contrats de fournitures régulières
- 3.7 autres, ...
- 3.8 demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

#### **Rapport du syndic**

Seule les points suivants sont encore abordés ou font l'objet de précisions complémentaires ou décisions à savoir :

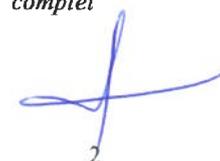
#### **3.3 châssis de fenêtre du cabanon ascenseur**

Présentation de devis – renvoi point 6F

#### **3.4 -sinistres**

Instruction des différents dossier sinistres en cours

Renvoi rapport syndic pour résumé et historique des faits et/ou état d'avancement ou sinistre entre temps clôturés : **explication & lien avec le dossier décharges WC et travaux préconises de remplacement complet de le conduite et travaux qui en découlent - incidences - renvoi au point 6D**



& a ce jour action et envoi d'un cops de métier 'Acro city' pour action locale suite décollement étanchéité au niveau de la terrasse toiture du 5ème est à l'origine de la fuite au 4 G  
Ce dossier sera poursuivi en terme d'instruction et suivi par assurance pour les dommages consécutif une fois certitude qu'il n'y a plus de nouvelle fuite

### **3.6 ascenseur**

Remise au vote du dossier qui après l'AG écrite n'avait pas obtenue de majorité pour instruction  
**Renvoi point 6A**

### **3.6 renouvellement permis environnement classe III**

Démarches introduites par l'architecte et permis déposé en attente retour commune pour savoir les conditions d'octroi et travaux éventuels à devoir réaliser pour 2023 - après contact avec la commune elle confirme avoir bien réceptionné le dossier et nous revenir prochainement mais accuse un retard de plusieurs mois dont on ne peut encore être fixé afin de savoir si le permis sera octroyé comme tel ou sous condition - des réceptions des informations et retour commune le CDC en sera informé pour bonne suite et action si il y a lieu : **explication en séance – dossier toujours en cours**

### **3.7 dossier chaudières et Gaine technique**

Pour pouvoir orienter l'appel d'offre au tenant compte de la situation, technique - **renvoi point 6C**

### **3.7 présentation de petits travaux divers**

**Renvoi devis joint et point 6E pour décision**

Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, plus aucune autre remarque particulière n'est à signaler

### **Rapport du conseil de copropriété**

Le conseil de copropriété a souhaité se joindre au rapport du syndic, celui-ci confirme qu'il en avalise les termes et informations reprises.

## **4. Décharge et quitus à donner (quorum requis : majorité absolue)**

4.1 **Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) – voir résultat des votes**  
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui était composé des membres suivants :

Mr Berouhou .....(assesseur)  
Mr Blanco ( Iglesias).....(assesseur)  
Mr Paramo.....(assesseur)  
Mme Coenen C/O C & M.....(assesseur)

### **Et pour la chaufferie et suivi des livraisons automatiques**

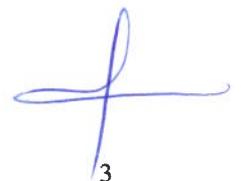
Mr Berouhou .....(assesseur)  
décision N° 5

4.2 **Au syndic : voir résultat des votes**

L'Assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière à l'Immobilière JPL.  
décision N° 6

4.3 **Au(x) commissaire(s) au comptes**

L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière au(x) vérificateur(s) (commissaires) aux comptes qui était composé de(s) membre(s) suivant(s) :  
Mme Coenen C/O C & M.....(vérificateur)  
décision N° 7



## 5. Elections : (quorum requis : majorité absolue)

### 5.1 Création et élection du conseil de copropriété (quorum requis : majorité des 75%) – voir liste des votes en annexe

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants au conseil de copropriété, et ce, pour une durée de un an.

Mr Berouhou .....(assesseur)

Mr Blanco ( Iglesias).....(assesseur)

Mr Paramo.....(assesseur) – sous réserve de confirmation

Mme Coenen C/O C & M.....(assesseur)

décision N° 8

*Le syndic rappelle que et conformément aux exigences de la nouvelle loi, le conseil de copropriété doit impérativement transmettre aux propriétaires un rapport d'activité, qui doit être transmis aux propriétaires par le biais du syndic.*

*Toutefois et si le conseil de copropriété ne souhaite pas remettre de rapport, il sera considéré qu'il se joint au rapport du syndic et en avalisera les termes et informations en assemblée générale. Il est toutefois précisé que le rapport du syndic ne peut être envoyé avant la convocation étant donné que celui-ci est mis à jour jusqu'à cette date*

### 5.2 Du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue) – voir liste des votes en annexe

*L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants en tant que vérificateur aux comptes, et ce, pour une durée de un an.*

Mme Coenen C/O C & M.....(vérificateur)

décision N° 9

*Le syndic rappelle l'importance de la mission confiée au vérificateur. Il est donc encore insisté sur le fait que le vérificateur aux comptes doit impérativement transmettre son rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations, afin de pouvoir s'assurer de disposer du rapport au moment de l'envoi de la convocation, à défaut, un rapport de carence sera envoyé.*

*Pour ce faire, il est donc important que ce dernier s'organise (planification pour prise de contact avec Mr Schram dans les délais requis) , et ce même si le syndic vient en rappel..*

### 5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

*L'Assemblée à l'unanimité reconduit l'IMMOBILIÈRE JPL dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle durée de une année.*

décision N° 10

## 6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (dorénavant pour tous travaux :majorité requise 2/3 des voix – article 577-7 § 1 er - à l'exception des travaux imposés par le loi : majorité 50 % +1 )

A – ascenseur -analyse de risque nouvelle / devis conformité: présentation du devis du nouvel ascensoriste Charles – rappel des travaux préconisés qui seront à réaliser pour le 1/04/2022 au plus tard : explication – décision et budgétisation

Le devis présente en séance est de la somme de 10.050 htva

Il présentait d'ailleurs pour la mise en conformité le meilleurs rapport qualité prix dans le cadre de l'appel d'offre préalable et qui a motivé le choix de ce fournisseurs « Charles Liften » pour le contrat et ce avec l'aval du CDC qui avait été mandaté valablement pour ce faire

Ces travaux sont donc à réaliser dans les 3ans du dernier analyse de risque

Donc ici date de l'AdR est le 4/03/19 donc 4/3/2022

L'AG écrite n'ayant pas validé la décision relative à la budgétisation et la commande seule 3 réponse avait été obtenue mais à présent ces travaux doivent être commandés et exécutés pour au plus tard le 3 mars 2022

Après vérification nous confirmons que le  
Fond de réserve générale est de 30.917,71 euro au 31/12/21 et peut être destiné aux travaux  
d'ascenseur (même quotités de répartition)  
Et que le solde du fond de réserve ascenseur y sera donc aussi destiné pour 3.801,75

Mais s'en suivra un long débat et échange de point de vue entre le suivi des entretiens et le bon fonctionnement de l'ascenseur et en parallèle la législation et les obligations qui en découlent pour raison de sécurité ainsi que la poste treuil commandé qui était fourni en un bloc permet de répondre à 3 des remarques à lever au sujet du frein

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Le choix de la copropriété sportive sur le devis de Charles Liften pour un montant de 10.050 HTVA (et hors indexation) pour réaliser cette mise en conformité le plus rapidement que possible
- ✓ Ces travaux seront à déduire du fond de réserve générale

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à la majorité des lors que les abstentionnistes ne font plus partie du nombre total des votants donc 314 / 395 millièmes de votants  
314 Pour – 291 Abstention – 81 Contre – décision N° 11 (quotités B)

B- travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) : rapport d'audit technique – rappel et présentation - avis rendu par le syndic et le CDC : explication – décision – budgétisation

Il faut entendre par ce point la nécessité de re-lister les travaux extraordinaires qui pourraient survenir dans un futur proche afin que personne ne soit pris au dépourvu et d'une certaine façon de s'assurer d'une vérification technique annuelle de l'immeuble

A cette fin il pourrait être demandé de réaliser un tour de l'immeuble par  
Soit le conseil technique Mr Moreau  
Soit l'architecte Mr Lambert  
Soit par un socié d'audit spécialisée dans ce type de rapport

Ce rapport sera non contraignant et sera revu avec le CDC et reporté à l'ODJ de la prochaine

Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncés et les budgets estimés dans la mesure du possible de même que le degré d'urgence

**Après débat les décisions suivantes sont prises à ce jour en 2022**

- ✓ L'AG en connaissance de cause décide de renouveler ses dispositions à savoir laisser comme tel et de rester attentive pour les travaux techniques et de ne pas réaliser d'audit techniques / PEB commun cette année

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 12

C- chauffe-eau /tubage : présentation du rapport – avis réalisé par Fierens - rappel législation PEB - incidences commune - situation à ce jour exigences – travaux préconisés - re-listage chaudière - avis CDC rendu en fonction – position syndic -nécessité de dégager un choix de solution pour lancer un appel d'offre : explication – décision - budgétisation

### **Pour mémoire : extrait de la décision de 2020**

Mme Dubois procède à un bref résumé de la situation au sujet d'un PEB en matière de chauffage et Chauffe eau ( gaz / électrique) et des exigences qui en découlent et ou des problèmes futur qui pourrait survenir en cas d'un chaudière à remplacer ... et passage à condensation sur une gaine commune avec tubage commun ...

Donc afin de savoir quel est la situation technique de l'immeuble et de pouvoir prendre les devant auquel cas et ou analyse calmement la situation il est proposé de faire une étude ( rapport ) de la situation technique, de l'état des chaudières .. et des possibilité qui s'offre à vous en cas de travaux à vos chaudière privatives mais avec incidences commun pour le tubage ....

Le devis de Fierens est présenté en ce séance il faut lire Etude et non entretien ce ce afin de bénéfice de la tva de 6 % et non de 21 % si on parle d'étude ..

Pour la somme de 840,00 HTVA pour 12 lots

### **Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Le choix de la copropriété se porte sur le devis de Fierens
- ✓ ( 12 appartements X 70 Euro HTVA = 840,00 ) pour réaliser son étude de la siation existante, rélister les chauffe-eau et faire suivre un devis pour les travaux préconises ( commun / privée)
- ✓ Ce dossier sera revu en cours d'année syndic et CDC et en fonction des constat et résultat les propriétaires informes
- ✓ Ce dossier sera revu d'office lors de la prochaine AGO ou AG EX si l'urgence le requiert

### **Depuis la dernière AGO à ce jour en 2022**

°Idée de mise en place production d'eau chaude via la chaudière commune

Ou

°chauffe bain classique à mettre sur un conduits commun

Car le conduit collectifs actuel ne peut servir pour les chauffe bain qui ne peuvent être raccordé sur un conduit collectifs sauf si ils sont à condensation ( mais des petites chaudière à condensation sont cher et peu rentable ) raison de le recherche d'une autre idée

A savoir celle de retirer tous les chauffe bain et de coupler une production eau chaude à la chaudière actuelle

Donc pour analyse la situation et faire valoriser un cout, le corps de métier Fierens demande vers quelle solution se diriger

### **Après rappel et explication au sujet de ce dossier il en ressort les éléments suivants**

-Fierens n'a pas inventorié le type de chauffe-eau ce qui aurait été intéressant afin de savoir l'age et le type de chauffe-eau en place actuellement et donc si risque imminent de devoir agir pour ce tubage ( si passage de chauffe-eau atmosphérique à condensation ) et donc problème de comptabilité avec le tubage actuel ( ?)

-Le conduit commun peut-il être adapté aux nouveaux chauffe-eau à condensation

D'après la lecture de la réglementation sur le rapport de Fierens les chauffe bain ne pourrait plus être raccordé sur une conduite commune

- La seule solution émise et possible à ce jour serait de placer des chauffe-eau électrique car actuellement la chaudière chauffage est récente ( moins de 10 ans ) et que revoir une solution globale d'une chaudière faisant la chauffage et l'eau chaude nous parait précoce

- Il sera toutefois demande un avis conjoint a celui de Fierens auprès d'un autre chauffagiste au sujet de la possibilité de pouvoir mettre un nouveau chauffe bain sur la tubage actuel commun ou si effectivement c'est bien interdit ( cfr législation )

-

- Il est insisté auprès de chaque propriétaire pour faire vérifier son installation privée ( chauffe bain, )

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce dossier technique à ce jour, celui-ci est donc clôturé jusqu'à nouvel ordre
- ✓ Le syndic reviendra vers le CDC des réception de l'avis conjoint a demandé au sujet de ce problème technique de tubage et de la législation en cours

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 13 quotités B

D- décharges commune des WC colonne de droite : proposition de remplacement – travaux et dommages consécutif d'ouverture et fermeture non estimable avant mise en route : explication – décision – budgétisation

Il est procédé à un bref rappel des incident survenu qui ont motivé de lancer l'appel d'offre en ce sens  
Renvoi en complément au rapport de syndic

Les devis sont présentés en séance

ESB 13.350 HTVA

(démontage WC ouverture cloison/ maçonnerie + refermeture hors finition \* – nouvelle décharge + raccordement ) tout compris

\*- carrelage 460 HTVA & peinture 340 HTVA

**PLOMBIX**

( nouvelle décharge + raccordement )

3750 Euro HTVA

démontage WC ouverture cloison/ maçonnerie

en régie à 55 000 HTVA/ Heure

re fermeture

non comprise

**ADF**

(démontage WC ouverture cloison/ maçonnerie + rebouchage standar brut hors finition \* – nouvelle décharge + raccordement )

7465 Euro HTVA

\*- travaux de refermeture complet + finition soit carrelage ?? HTVA soit peinture ?? HTVA – sera chiffre après travaux + regie

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Il est décidé de faire un compromis pour ces travaux a savoir de procéder au remplacement partiel de la conduite du 5 ème étage jusqu'au plafond du 3 ème étage coté droit \$
- ✓ Nous demanderons donc un devis révisé à Plombix pour réaliser uniquement tronçon 5/4/3 ème
- ✓ Il sera pris en charges les travaux d'ouverture et remise en état des dommages consécutif + travaux de remplacement de la conduite en frais commun
- ✓ Les travaux seront déduit du fond de réserve et le dossier sera suivi en relation Syndic et CDC pour les heures qui seront facturés en régie par Plombix et bien entendu de façon générale pour le suivi du chantier
- ✓ Les travaux de remise en état seront suivi par le syndic auprès de RH Company a qui demande avis / devis sera faite si possible avant la mise en œuvre du chantier des décharges par Plombix

Cette décision ( motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14 ( quotités B)

E – Plateforme cour arrière : répartition corniche cassé plate forme & élagage préconises : présentation de devis : explication – décision

En complément des info et devis / mail de Acro City et Jardiflore

Devis corniche plate forme 450 HTVA  
Devis élagage toiture garage 220 HTVA

Entre temps la corniche à été réparée par Mr Berouhou

Il est précisé par Mme Dubois que la toiture des garages relevé du commun malgré l'avis contraire de certains propriétaires qui estiment que l'entretien et les travaux relevé du privatif de chacun

Il sera écrit au voisin de droite ( Mr Osna ) pour qu'il élague son arbre  
L sera aussi demande à la commune la possibilité de placer des potelets ( bollards ) à l'entrée du parking  
Ce point en fonction du retour de la commune sera revue avec le CDC

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ Il est demandé qui est pour procéder à l'élagage à frais commun ( garage )

Cette décision ( motion ) est votée par l'assemblée mais la motion ne passe pas  
171 Abstention – 143 pour – 418 contre – décision N°15

F - remplacement porte fenêtre local machinerie ascenseur : présentation de devis : explication – décision

Les devis de

ADF 1195 HTVA  
Nemeth 986 HTVA  
RH company 770 HTVA  
Sont présentés en séance

**Après débat les décisions suivantes sont prises**

- ✓ La copropriété ne souhaite donner aucune suite à ce dossier, celui-ci est donc clôturé jusqu'à nouvel ordre et seule si nécessaire des travaux de réparation locale seront réalisés

Cette décision ( motion ) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 16

**7. Alimentation du(es) fonds de réserve ( sauf dérogation votée à une majorité des 4/5 des voix dorénavant obligation d'une contribution annuelle de minimum 5 % du budget des charges communes ordinaire de l'année précédente – article 577-5 § 3 ) – Proposition du syndic de porter et poursuivre l'appel trimestriel à 1.000 € pendant 1 an – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)**

Situation actuelle au dernier bilan au 31/12/21 en Euro			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	7500	//	
		Poursuite appels à 1.000	Par trimestre
le fonds de réserve Générale	30.916,71	Déduction travaux d'ascenseur et de décharges	Lors réception facture
le fonds de réserve ascenseur	3801,75	A porter au fond de réserve générale	Au 1 T 22
le fonds de réserve .....			
Le fonds de réserve .....			

Cette décision ( motion ) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 17

8

**8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire** – Proposition du syndic : le mercredi 1 février 2023 à 12 H 30

*La proposition reprise en rubrique est acceptée.*

L'ensemble des propriétaires présents ou représentés, marque leur accord sur les termes et décisions prises dans ce présent PVAG ainsi que les listes des votes reprises en annexe et faisant partie intégrante de ce PV.

Pour accord,

Nom et Signature :

PROPRIETAIRES	Quotités		Vote 1	Vote 2	Vote 3	Vote 4	Vote 5	Vote 6	Vote 7	Vote 8	Vote 9	Vote 10	Vote 11	Vote 12
	A-Gén.	B-Com												
AZNARAN	81	81	A	A	A	A	A	A	A.	A	A	A	B	A
BEROUHOU	90	81	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
BRUN	90	81	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
C & M sprl	79	71	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
CHARLIER	81	81	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
GRANIZO ALBAN	46	46	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
IGLESIAS RUIZ	81	81	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
MEHALLAOUI	81	81												
MEMIC - RENDON	83	83	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	A	O
NGAWANG NYIMA	81	81	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	A	O
NAFTALI	9	0												
RAJSZAJT Alexandre	9	0	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
RAJSZAJT Daniel	9	0	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
RODRIGUEZ GUTIERREZ	90	81												
TEODORO PARAMO	90	81												
	1000	929	73/75	730/730	730/730	730/730	730/730	730/730	730/730	730/730	730/730	730/730	730/730	730/730

PROPRIETAIRES	Quotités		Vote 13	Vote 14	Vote 15	Vote 16	Vote 17	Vote 18	Vote 19	Vote 20	Vote 21	Vote 22	Vote 23	Vote 24
	A-Gén.	B-Com												
AZNARAN	81	81	B	B	A	A	A							
BEROUHOU	90	81	O	O	N	O	O							
BRUN	90	81	O	O	N	O	O							
C & M sprl	79	71	O	O	A	O	O							
CHARLIER	81	81	O	O	O	O	O							
GRANIZO ALBAN	46	46	O	O	O	O	O							
IGLESIAS RUIZ	81	81	O	O	O	O	O							
MEHALLAOUI	81	81												
MEMIC - RENDON	83	83	O	O	N	O	O							
NGAWANG NYIMA	81	81	O	O	N	O	O							
NAFTALI	9	0												
RAJSZAJT Alexandre	9	0												
RAJSZAJT Daniel	9	0												
RODRIGUEZ GUTIERREZ	90	81												
TEODORO PARAMO	90	81												
	1000	929	686/86	686/686	686/561	730/730	730/730							



085-ACP Ch. Forest 256  
Chaussée de Forest 256  
1060 Bruxelles  
N° ent. : 0848 699 124  
Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021  
Période : du 01/01/2021 au 31/12/2021

Bilan au 31/12/2021

ACTIF		PASSIF	
4000000 - Propriétaires	2 137.67	1000000 - Fonds de roulement	7 500.00
410000 - Copropriétaires Fd. Réserve	1 000.00	1620000 - Fonds de réserve général (929)	30 916.71
4168000 - Factures à recevoir	55.40	1621000 - Fonds de réserve ascenseur	3 801.75
4168001 - Produits à recevoir	164.30	4400000 - Fournisseurs	701.44
4999000 - Compte d'attente	250.94		
5300000 - Compte épargne	23 945.28		
BBRUBEBB BE15 3635 2805 7330	23 638.35		
BBRUBEBB BE59 3635 2805 6926	203.40		
BBRUBEBB BE79 3635 2805 7633	103.53		
5500000 - Compte vue	15 366.31		
BBRUBEBB BE82 3631 1039 8568	15 366.31		
<b>42 919.90</b>		<b>42 919.90</b>	

**Rapport du commissaire aux comptes**

Bruxelles, le 10 janvier 2022

**A l'attention des copropriétaires de l'immeuble  
sis chaussée de Forest 256 à 1060 Bruxelles**

Suite à la décision de l'Assemblée Générale, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'immeuble sis chaussée de Forest 256 à 1060 Bruxelles (réf : 085) pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Après examen des journaux, extraits de comptes et autres pièces justificatives produites, il m'a été permis de constater la conformité et l'exactitude des recettes et des dépenses effectuées au cours de cette période.

Cependant, je souhaite faire part des remarques suivantes :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

En conséquence, j'estime que rien ne s'oppose à l'approbation des comptes et à ce que décharge soit donnée au syndic pour la gestion de l'exercice écoulé.

**Lu et approuvé,  
(Nom et signature)  
Vérificateur aux comptes**

*Lu et approuvé*

  
*Coenen Kristine*

Copropriétaire	Quotités	Signature	
AZNARAN VALLE Riestra	81.00 (APPARTEMENT A2D)  Total : 81	Présent <i>Present</i>	Procuration
BEROUHOU	81.00 (APPARTEMENT A4G) 9.00 (GARAGE B-BOX 2)  Total : 90	Présent <i>Present</i>	Procuration
BRUN Anne-Marie	81.00 (APPARTEMENT A5D) 9.00 (GARAGE B-BOX 1)  Total : 90	Présent	Procuration <i>Renesele Jean M. Blanco.</i>
C & M sprl	71.00 (APPARTEMENT A0G) 4.00 (GARAGE C-COL1) 4.00 (GARAGE C-COL2)  Total : 79	Présent <i>Present</i>	Procuration
CHARLIER Frédéric	81.00 (APPARTEMENT A1G)  Total : 81	Présent <i>Present</i>	Procuration

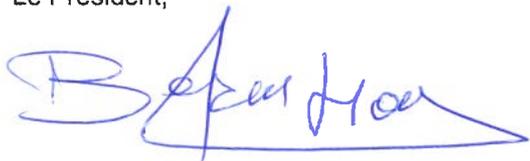
GRANIZO ALBAN Mariela Hipatia	46.00 (APPARTEMENT A0D)  Total : 46	Présent  <i>Présent</i>	Procuration
IGLESIAS RUIZ Maria-Begona	81.00 (APPARTEMENT A4D)  Total : 81	Présent  <i>Présent</i>	Procuration
MEHALLAOUI - EL HADDADI	81.00 (APPARTEMENT A3D)  Total : 81	Présent	Procuration
MEMIC - RENDON	83.00 (APPARTEMENT A5G)  Total : 83	Présent	Procuration  <i>par M. Bencher Représente.</i>
NGAWANG - NYIMA Nyendak	81.00 (APPARTEMENT A3G)  Total : 81	Présent	Procuration  <i>Représente par M. Bencher</i>
RAJSZAJT Alexandre	9.00 (GARAGE B-COL3)  Total : 9	Présent	Procuration
RAJSZAJT (NAFTALI) Alexandre	9.00 (GARAGE B-COL 1)  Total : 9	Présent  <i>Présent</i>	Procuration
RAJSZAJT Daniel C/O Maître Oliviers Giles Renson-lex	9.00 (GARAGE B-COL2)  Total : 9	Présent	Procuration  <i>Représente par RAJSZAJT Alexandre.</i>

RODRIGUEZ GUTIERREZ	81.00 (APPARTEMENT A2G) 9.00 (GARAGE B-BOX 3)  Total : 90	Présent	Procuration
TEODORO PARAMO MACIAS	81.00 (APPARTEMENT A1D) 9.00 (GARAGE B-BOX 4)  Total : 90	Présent	Procuration
<b>Totaux :</b>	<b>1000.000</b>		<b>15</b>

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que \_\_\_\_\_ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
\_\_\_\_\_ pouvoirs,

Le Président,



730/1000.  
11/15

**Feuille de présence**

---

**Assemblée générale du 02/02/2022**

---

**085-ACP Ch. Forest 256 (N. Entr. : 0848 699 124) Chaussée de  
Forest 256 1060 Bruxelles 01/01/2021 - 31/12/2021**

**IMMO JPL**

Chaussée d'Alseberg 530 B-1180 Bruxelles Tél. : 02 343 18 40 / Fax : 02 343 00 93