

Bruxelles, le 14 novembre 2022	
	<b>B Partner s.p.r.l.</b> 74/b2, Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : <a href="mailto:info@b-partner.be">info@b-partner.be</a> 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 :

### **MARDI 29 NOVEMBRE 2022 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 01/07/2021 au 30/06/2022.
4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.
5. Nomination d'un vérificateur aux comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.
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. Travaux
  - ✓ *Mise en conformité de l'ascenseur*
  - ✓ *Proposition de prendre une société externe d'expertise pour effectuer un appel d'offres pour la mise en conformité de l'ascenseur Ingénieur André Cubert (A2S) – Analyse – Appels d'offres – Négociation – Rapport – Coût 1350 € htva*
13. Tâches bénévoles.

**UNIQUEMENT les points à l'ordre du jour seront débattus à l'AG  
Aucunes questions d'ordre personnel ne sera autorisée.**

Si toutefois vous aviez un empêchement et ne pourriez-vous rendre à cette réunion, nous vous invitons à vous faire représenter par un mandataire de votre choix.  
A cet effet, vous trouverez en annexe une procuration à compléter, signer et remettre au mandataire, qui devra s'en munir lors de l'Assemblée.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à ce courrier, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les plus respectueux.



Bruxelles, le 29 novembre 2022	
	<b>B Partner s.p.r.l.</b> 74/b2. Avenue de la Basilique - 1082 Bruxelles GSM : 0477/255.663 Email : <a href="mailto:info@b-partner.be">info@b-partner.be</a> Agent Immobilier Agréé -- N°504610 TVA : BE 0882.166.696 - RPM Bruxelles
Association des copropriétaires « LE PARUCK » située Rue du Parcul, 39 à 1080 Bruxelles	
Total pages : 5	
BCE 0544.687.464	

**PROCES-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 29 NOVEMBRE 2022**

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**

L'Assemblée pourra se dérouler valablement quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de quotes-parts de copropriétés dont ils sont titulaires et peut délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

13 copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur 21 rassemblant 669 quotités sur 1000.

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

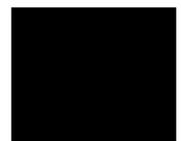
Le bureau est constitué par les membres du conseil de Copropriété :



assure la Présidence de l'assemblée.

Monsieur Byl, représentant du Syndic assure le secrétariat de l'assemblée.

La séance est ouverte officiellement ce **Mardi 29 novembre 2022 à 18h**



**3. Rapport du Commissaire aux comptes et Approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.**

**Bilan au 30-06-2022**

ACTIF		PASSIF	
3141 - Stocks télécommandes garage	235.95	100 - Fonds de roulement général	10 656.00
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-1 311.32	1602 - Fonds de réserve esplanade	-1 064.21
444 - Factures à recevoir	204.61	440 - Fournisseurs	2 478.24
4970004 - plafond cuisin [REDACTED]	171.78	4970001 - Sinistres en attente	33.41
4980007 - Compte propriétaire : Montant contesté	2 650.00	4970002 - sinistre parquet [REDACTED]	16.15
4991 - Arrondis débiteurs	0.84		
550 - Compte vue Réserve	88.32		
BBRUBEBB BE96 3635 5054 9105	88.32		
551 - Compte vue Roulement	10 079.41		
BBRUBEBB BE24 3100 5977 6338	10 079.41		
	<b>12 119.59</b>		<b>12 119.59</b>

**Situation des copropriétaires au 30/06/2022**

Copropriétaire	Solde (€)
[REDACTED]	(D) 342.31
[REDACTED]	(D) 510.43
[REDACTED]	(D) 128.55
[REDACTED]	(C) 1 848.17
[REDACTED]	(D) 488.49
[REDACTED]	(C) 95.18
[REDACTED]	(D) 22.49
[REDACTED]	(C) 366.30
[REDACTED]	(D) 718.27
[REDACTED]	(C) 135.49
[REDACTED]	(C) 672.23
[REDACTED]	(C) 590.01
[REDACTED]	(D) 151.33
[REDACTED]	(D) 2 399.97
[REDACTED]	(C) 326.06
[REDACTED]	(C) 183.34
[REDACTED]	(C) 655.18
[REDACTED]	(C) 610.96
[REDACTED]	(D) 451.39
[REDACTED]	(C) 279.74
[REDACTED]	(C) 1 404.54
[REDACTED]	(D) 642.65
<b>Total solde débiteur :</b>	<b>5 855.88</b>
<b>Total solde créditeur :</b>	<b>7 167.20</b>
<b>Total :</b>	<b>(C) 1 311.32</b>

Le montant de 1064,21 € sera compensé dans le prochain décompte annuel ( 2022-2023) sur la même répartition que l'appel initial



A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.

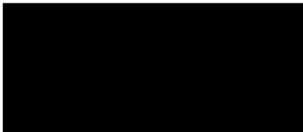
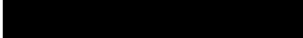
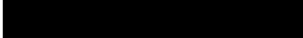
**4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.**

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 01/07/2021 au 30/06/2022.

**5. Nomination d'un vérificateur aux comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.**

Ce point est erroné → Voir point 7.

**6. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2022-2023 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 2022-2023 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 2022-2023.

**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 2022-2023 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<sup>ère</sup> quinzaine de Novembre 2023**

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



A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG vote pour l'approbation des comptes et du bilan pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.

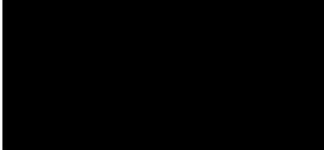
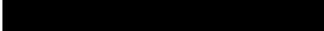
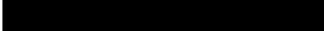
**4. Décharge du Commissaire aux comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.**

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 01/07/2021 au 30/06/2022.

**5. Nomination d'un vérificateur aux comptes pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.**

Ce point est erroné → Voir point 7.

**6. Nominations : Conseil de Copropriété pour l'année 2022-2023 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 2022-2023 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 2022-2023.

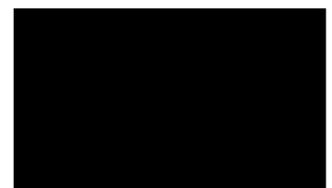
**8. Reconduction ou non du mandat du Syndic.**

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve la reconduction du mandat de syndic pour l'année 2022-2023 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<sup>ère</sup> quinzaine de Novembre 2023**

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



## 10. Situation et Appel aux Fonds de roulement – Budget 2022-2023

Dénomination	2020-21	2021-22	BUDGET 2022-2023
Extincteurs incendie	28,23 €	28,80 €	30,00 €
Contrôle ascenseurs	520,16 €	473,79 €	500,00 €
Contrat d'entretien ascenseurs	1.002,84 €	1.032,86 €	1.087,43 €
Entretien et réparations ascenseurs hors contrat	508,80 €	- €	- €
Travaux adaptation ascenseurs	327,96 €	- €	- €
Autre entretien installations électriques	613,26 €	55,86 €	2.000,00 €
Contrats d'entretien chaudière	683,70 €	- €	500,00 €
Autre entretien installations de chauffage	1.556,07 €	3.420,50 €	1.500,00 €
Entretien et réparations porte de garage hors contrat	- €	1.940,84 €	250,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	4.312,44 €	4.312,44 €	4.312,44 €
Nettoyage bâtiment autres	180,00 €	165,00 €	181,00 €
Jardins, parkings et chemins	786,50 €	786,50 €	800,00 €
Entretien toits	- €	- €	- €
Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	842,41 €	752,75 €	750,00 €
travaux de rénovation & exceptionnels : Façades	- €	1.208,40 €	- €
Electricité parties communes	1.299,15 €	1.541,53 €	1.500,00 €
Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	132,50 €	296,45 €	320,00 €
Compteurs et relevé des compteurs	1.429,13 €	1.502,29 €	1.530,00 €
Eau : Redevance fixe et consommation	5.652,58 €	3.821,23 €	4.736,91 €
Sel pour adoucisseur d'eau		- €	150,00 €
Gaz : Redevance fixe et consommation	11.408,30 €	10.389,33 €	11.000,00 €
Honoraires syndic	4.411,50 €	4.463,69 €	4.926,24 €
Honoraires architectes & ingénieurs	- €	- €	- €
Honoraires commissaire externe aux comptes	- €	272,25 €	- €
Indemnités membres du CC et commissaires	- €	- €	- €
Assurance incendie	2.458,31 €	2.845,29 €	3.129,82 €
Responsabilité civile	282,26 €	136,56 €	150,00 €
Frais réunions	747,70 €	1.000,75 €	350,00 €
Autres frais de gestion	- €	77,40 €	- €
Frais bancaires et charges des dettes	63,95 €	153,27 €	100,00 €
Liquidation frais à charge de l'ACP : 10.000 èmes	265,04 €	- €	- €
Liquidation solde ancienne gestion : 10.000 èmes	1.912,94 €	- €	- €
Frais privés	476,83 €	1.379,70 €	900,00 €
IMPREVUS			1.500,00 €
	41.902,56 €	42.057,48 €	42.203,83 €

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve l'appel du fond de roulement d'un montant annuel de 43 000 € jusqu'à la prochaine AG. L'appel sera effectif à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023



## 11. Situation et Appel au Fonds de réserve.

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de constituer un fonds de réserve d'un montant de 12 000 € pour l'année 2022-2023. ( 12 appels de 1000 €/mois)  
Appel à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## 12. Travaux

### *12.1 Mise en conformité de l'ascenseur*

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve de donner au Conseil de Copropriété le pouvoir de choisir la société qui effectuera la mise en conformité de l'ascenseur en accord avec l'ingénieur ascensoriste du point 12.2.

### *12.2 Proposition de prendre une société externe d'expertise pour effectuer un appel d'offres pour la mise en conformité de l'ascenseur Ingénieur [REDACTED] (A2S) – Analyse – Appels d'offres – Négociation – Rapport – Coût 1350 € htva*

A l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés, l'AG approuve le point 12.2.

## 13. Tâches bénévoles.

[REDACTED] charge le sel dans l'adoucisseur.  
[REDACTED] : Remplacement des ampoules dans les parties communes.  
[REDACTED] Remplacement des piles dans les détecteurs de fumée.  
[REDACTED] et [REDACTED] : Remplissage en eau d'appoint de la chaufferie lorsqu'il y a une chute de pression dans l'installation.

La séance est officiellement levée à 19h37