



ABRI EUROPE
AVENUE VICTOR ROUSSEAU, 272
1190 BRUXELLES
TÉL. 02/375 66 62
syndic@abrieurope.be
Num. IPI : 104494

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 09/03/2023

0006 - ACP LE ZENITH (0526985465)
AVENUE DU DOMAINE , 171
1190 FOREST

Procès verbal

Sur convocation du syndic, ABRI EUROPE, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

18 copropriétaires sur 20 totalisant 9 010,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0126 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0129 - » représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0131 - » représentant 505,00 / 10 000,00 quotités
- C0132 - représentant 485,00 / 10 000,00 quotités
- C0135 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0136 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0138 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0139 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0140 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0141 - » représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0142 - .a représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0143 - représentant 545,00 / 10 000,00 quotités
- C0145 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0146 - » représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0147 - . représentant 545,00 / 10 000,00 quotités
- C0148 - » représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0149 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0299 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0128 - / représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0137 - / représentant 495,00 / 10 000,00 quotités

RÉSULTAT DES VOTES

1. NOMINATION D'UN(E) PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

Madame Sanchez se propose comme Présidente de séance et est élue à l'unanimité. Le syndic fera le secrétariat.

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Les compteurs à radiofréquences ont été placés

Les comptes ING ont été clôturés

La façade a été vérifiée et le dernier étage a été traité contre l'humidité.

explique que le Conseil a essayé de répercuter

les difficultés au syndic. Il y a 4 membres dans le Conseil de Copropriété.

exprime le souhait d'envoyer un courrier pour

éventuellement envoyer des points à débattre pendant l'Assemblée Générale. Le syndic explique que la date de la prochaine A.G est toujours fixée dans le P.V. Par rapport aux questions d'odeurs dans l'immeuble, il y a toujours des problèmes d'odeurs dans l'immeuble.

Cependant, au point 15 du P.V de l'année passée, les propriétaires avaient envoyés des photos des fermetures de hottes. Mme Blanpain demande s'il ne serait utile de prévoir un extracteur en toiture pour les hottes.

parle du rapport de le déboucheur, il

serait bon de faire un diagnostic de la situation avec les solutions envisageables. Le syndic va investiguer de son côté pour la prochaine réunion, afin de proposer une solution pérenne. Plusieurs personnes ont posés des questions pour les primes "gaz". Un mail sera envoyé par le syndic pour expliquer la procédure à suivre, mais ce sera l'occupant qui devra faire le nécessaire avant fin Avril.

3. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES (FIDALMI)

Fidalmi a rendu son rapport et conseil à l'Assemblée Générale d'accepter les comptes. Le rapport Fidalmi sera envoyé avec le P.V. Fidalmi propose d'approuver sans aucune réserve les comptes au 31/12/2022.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2022, à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	8 515,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 515,00	-
	Abstentions	495,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC ABRI EUROPE

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic Abri Europe à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	8 515,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 515,00	-
	Abstentions	495,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

L'Assemblée donne décharge au vérificateur aux comptes

Majorité absolue	Oui	8 515,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 515,00	-
	Abstentions	495,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété

Majorité absolue	Oui	8 515,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 515,00	-
	Abstentions	495,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RECONDUCTION DU SYNDIC ABRI EUROPE

L'Assemblée Générale reconduit le syndic Abri Europe à l'unanimité

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RECONDUCTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES (FIDALMI)

L'Assemblée reconduit le vérificateur aux comptes, Fidalmi à l'unanimité

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

11.

. se représente, accord à la majorité absolue. dans le Conseil de Copropriété

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.

i n'étant pas la et n'ayant pas donné d'instruction, l'Assemblée Générale ne peut acter sa candidature.

13.

L'Assemblée nomme : dans le Conseil de Copropriété

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. :

L'Assemblée nomme

ans le Conseil de Copropriété

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. AUTRE COPROPRIÉTAIRE

Pas de candidats.

16. RAPPORT DES SINISTRES EN COURS

1. Le sinistre des terrasses (séparation en verre) au 6ième étage : le syndic a fait la déclaration à l'assurance, un devis a été accepté et signé pour accord en juin 2022. Depuis ce moment, le syndic téléphone régulièrement pour avoir des nouvelles pour le placement des nouvelles parois. "Vitres Bruxelles" a des excuses à chaque appel. La société a promis de donner des nouvelles avant la fin du mois.

2. Les dégâts chez : : l'humidité date depuis quelques années et ne sera pas couverte par l'assurance. Pour rappel, l'assurance intervient lorsque la cause est soudaine, comme une tempête, de fortes pluies, la chute de quelque chose entraînant des dommages. En aucun cas elle n'interviendra pour de l'humidité due à une façade qui doit être réparée et renouvelée depuis un moment. Le syndic a envoyé les cordistes pour vérifier la façade. Ils ont démonté l'appui de fenêtre et appliqué un produit étanche pour arrêter l'humidité de pénétrer dans l'appartement de

17. R.O.I.

Le syndic n'a pas reçu de propositions. Le syndic explique que le Conseil de Copropriété devait donner ses désidératas. Le syndic propose de faire appel à E-Juris pour adapter le règlement d'ordre d'intérieur. L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité pour désigner E-Juris pour la mise en conformité. Paiement dans les charges.

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. FAÇADE AVANT

Des travaux de sécurisation ont été fait suite à une infiltration. L'assemblée décide de ne pas entamer les travaux tant que le prêt pour la façade arrière n'est pas clôturé. Ce point est donc reporté à l'Assemblée Générale prochaine. Pour rappel, Le prêt façade arrière se termine en Août 2028, il reste encore +/- 66.000€. Le syndic va contacter Acro-City pour l'appartement de

19. DOSSIER AMIANTE

Le syndic a remis le rapport Coseas aux Copropriétaires. L'Assemblée Générale décide de ne pas faire les travaux, vu l'absence réelle de risques actuellement. L'expertise est une expertise visuelle, et il n'y a pas de parties friables à ce jour. Le rapport Coseas indique que la situation actuelle est sous contrôle.

20. NUISANCES SONORES LOCAL CHAUFFERIE

C/O P.V 2022, il faut d'abord retirer l'amiante pour ensuite traiter les nuisances sonores

21. BOÎTES AUX LETTRES - PLAQUETTES - SERRURES

Le syndic a demandé des devis à plusieurs entreprises.

Seules 2 sociétés ont répondues et remis prix. Les devis sont distribués en séances et seront joints au PV de l'AG. L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour choisir l'entreprise qui fera les travaux. précise que les boîtes aux lettres sont petites, non conforme, et peuvent être facilement vandalisées. Pas de décision sur ce point. Les plaquettes des sonnettes seront uniformisées avec les noms et premières lettres des prénoms.

22. ECLAIRAGE DES COMMUNS

étant passé dans l'immeuble avec ainsi que le syndic, a remis prix pour l'amélioration et la diminution des consommations d'énergie. Entretemps, il a installé un luminaire dans les escaliers menant aux garages, escalier très sombre en hiver. Il a également remplacé les halogènes par des leds dans l'entrée et les couloirs du rez-de-chaussée. propose de scinder le système avec minuterie pour le hall et une autre pour les étages.

Majorité des 2/3	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT D'UN GARAGE INOCCUPÉ (À LA DEMANDE DE MR LIBOTTE)

Demanda de mettre ce point à l'ordre du jour, l'Assemblée lui donne la parole : prend la parole. le tri organique (sac orange) sera obligatoire à partir du 01/05. Le syndic précise que les containers oranges seront distribués par Bruxelles-Propreté. Ce container doit être sorti le lundi matin pour ramassage le lundi après-midi. Le syndic a demandé un rendez-vous avec un commercial de Bruxelles-propreté, afin de trouver une solution. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de choisir le système des containers pour le tri des déchets. Le supplément que la société de nettoyage pourrait demander serait pour le nettoyage des containers, mais ce coût serait marginal.

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. SÉCURISATION DES ESCALIERS MENANT AUX GARAGES ARRIÈRES (À LA DEMANDE DE

La société ENS Rénov a remis une offre pour la réparation des marches de l'escalier donnant accès aux garages. Le devis est d'un montant de 5.040 HTVA (6%). Ce point sera revu en A.G extraordinaire après le passage de l'ingénieur Matriche

25. RÉPARATION DU MUR EN HAUT DES ESCALIERS MENANT AUX GARAGES

La réparation du mur en haut des marches, duquel sort un arbre. Il faudra déceler des briques afin de l'enlever et refaire le mur proprement. Si ces travaux ne sont pas entrepris, le mur risque de se fissurer et les briques de tomber dans les escaliers. Coût 950€ HTVA (6%). Ce point sera revu en A.G extraordinaire après le passage de l'ingénieur Matriche.

26. STABILITÉ DE L'IMMEUBLE ?

L'Assemblée décide à l'unanimité de désigner le bureau d'ingénieur Matriche, pour vérifier la stabilité de l'immeuble.

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. ACCÈS INTRANET

Le programme utilisé par le syndic a changé et permet un accès plus facile aux documents vous concernant dans l'immeuble. Pour ce faire, l'Assemblée donne accord pour une facturation annuelle de 5,00€ par lot par an.

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. BUDGET 2023

Le budget de 2022 était de 57.329,74€ (Budget prévisionnel était de 61.040). le budget 2023 est indexé de +/-6% sur le montant dépensé en 2022 soit 61.788€. L'Assemblée Générale accepte à la majorité requise ce budget.

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. FONDS DS RÉSERVE 2023

Le fonds de réserve actuel appelé est de 8.000€/trimestre. Le syndic propose d'augmenter ce fond de réserve à 10.000€/trim , ce point n'est pas accepté, on reste sur un montant de 8.000 euros/ trim. Pas d'appel de fonds au premier trimestre 2023 pour compenser le 5ième appel de fonds en 2022

Majorité absolue	Oui	4 010,00	47,09 %
	Non	4 505,00	52,91 %
	Voix exprimées	8 515,00	-
	Abstentions	495,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

30. PROCHAINE AG ORDINAIRE

La prochaine Assemblée aura lieu le mardi 12/03/2024 à 16h00.

Majorité absolue	Oui	9 010,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. RELECTURE ET SIGNATURE DU PV

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:35.


CEO
Abri - Europe - Immobilière
Tel : 02/375.66.62