



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12/03/2024 À 16:00

0006 - ACP LE ZENITH (0526965465)
AVENUE DU DOMAINE, 171
1190 FOREST

Lieu de l'assemblée : Forest Domaine
Avenue du Domaine, 150
1190 Bruxelles

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 16:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- 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
- C013 - 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 - 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
- C014 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C02 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0341 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C034 - représentant 545,00 / 10 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0126 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités
- C0137 - représentant 495,00 / 10 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

3

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

se propose comme Président de séance . Le syndic fera le secrétariat.

L'assemblée marque accord

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

Le syndic :

- Les boutons de sonnettes et les plaquettes ont été nettoyés et/ou remplacés
- Les containers poubelles : le syndic a rencontré le représentant de Bruxelles Propreté. Il n'est pas possible de mettre des conteneurs dans le local poubelles. Il est interdit de mettre des poubelles dans le local compteurs.
- Les odeurs : Il faudrait penser à mettre un extracteur en toiture pour que les odeurs puissent sortir.
- Le problème de : chaque année le syndic fait intervenir les cordistes pour purger la façade des morceaux qui pourraient tomber. L'an dernier, la société a mis des produits imperméables afin de résoudre les infiltrations dans l'appartement de Mr Bastin qui a subi de sérieux dégâts. demande si la copropriété peut intervenir dans la remise en état des dégâts. L'assemblée marque accord pour verser la somme forfaitaire de 2.500 €
- Proximus : le syndic n'a pas été prévenu du passage de Proximus. Les propriétaires signalent qu'il y a toujours des finitions mal terminées et que personne n'est intervenu à ce jour. Le syndic demandera l'intervention de Proximus pour reboucher les trous.

Le Conseil :

- Il y a eu un problème d'égouts. Il est demandé qu'il y ait un contrat de curage annuel. Le syndic demandera des devis et les transmettra au Conseil pour décision.
- Il y a eu un problème de grincement dans l'ascenseur suite à un défaut des patins auto-lubrifiants autour des câbles qui était cassé. Le problème est résolu grâce à la vigilance de
- Le problème des poubelles sera débattu dans une prochaine AG. Entretemps le syndic enverra un courrier aux propriétaires pour les sensibiliser à sortir directement les poubelles (le jour de l'enlèvement) sans passer par le local poubelles.
- Il y a des colis qui disparaissent dans les communs

3. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES (FIDALMI)

Il y a eu un décès dans la société. Le syndic n'a pas reçu le rapport de la part de Fidalmi dans les temps

Il sera transmis avec le PV

47

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023

L'Assemblée Générale reporte l'approbation des comptes de l'exercice 2023 à l'AGE de juin

Les copropriétaires ont un doute sur le relevé des compteurs. Le syndic va demander à Techem ce qu'il y a lieu de faire (un nouveau passage?)

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC ABRI EUROPE COMPTA ET GESTION 2023

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic Abri Europe pour la gestion mais pas pour la compta (ça fera l'objet d'un point lors de l'AGE de juin)

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.

5

6. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

L'Assemblée ne donne pas décharge au vérificateur aux comptes

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

7. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée donne décharge au 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.

8. RECONDUCTION DU SYNDIC ABRI EUROPE + NOUVELLE GRILLE TARIFAIRE (2024)

L'Assemblée Générale reconduit le syndic Abri Europe à la majorité et accepte la nouvelle grille tarifaire de 2024

Majorité absolue	Oui	7 970,00	88,46 %
	Non	1 040,00	11,54 %
	Voix exprimées	9 010,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5

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

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.

45

12.

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

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.

13.

ne souhaite plus faire partie du Conseil

14.

n'est pas présente lors de l'AG et n'est donc pas reconduite

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

4

15. AUTRE COPROPRIÉTAIRE ?

se présente, l'assemblée marque accord 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.

16. RAPPORT DES SINISTRES EN COURS

1. Le sinistre ' ' : est clôturé.

2. Le sinistre des terrasses (séparation en verre) au 6ième étage : le syndic a accepté le devis de Vitre de Bruxelles. Après de nombreux appels, le travail n'a toujours pas été fait. Le dossier a été mis dans les mains de l'avocat pour que le sous-traitant honore son devis.

3. le sinistre incendie au 4e D est en passe de se clôturer

17. R.O.I.

L'assemblée reporte la décision à la prochaine AG

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.

9/2

18. FAÇADE AVANT

La façade avant doit être rénovée.

Le rapport de Matriche a pointé le fait qu'il faut faire des travaux sur la façade : Il y a un réel danger qu'un morceau de béton tombe et fasse des dégâts matériels et/ou corporels.

Si les travaux ne sont pas entamés, il faut installer une protection comme par exemple un filet.

explique la chronologie des travaux pour la rénovation de la façade avant:

1. Choisir un architecte qui établira un cahier des charges pour demander des prix et dans le même temps introduira une demande de permis à l'urbanisme.

2. Lors d'une AGE l'assemblée choisira l'entrepreneur qui fera les travaux

Le problème actuel est financier.

Plusieurs solutions sont proposées :

- un prêt
- augmenter l'alimentation du fonds de réserve
- payer avec des fonds propres.

L'assemblée décide dans un premier temps de faire placer le filet de protection. Le syndic demandera des devis. Une AGE sera organisée en juin afin de décider qui le placera.

19. BOÎTES AUX LETTRES - PLAQUETTES - SERRURES

L'assemblée veut reporter la question lors d'une prochaine AG.

Le syndic demandera des devis pour :

- un remplacement complet des boîtes aux lettres avec parlophone inclus (option)
- mise en peinture des boîtes aux lettres
- rénovation complètes des 2 halls du rez de chaussée.
- Boîte à colis (à code)

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.



20. ECLAIRAGE DES COMMUNS

Il avait été convenu qu'il y ait un éclairage permanent au RDC.

Majorité des 2/3	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.

21. SÉCURISATION DES ESCALIERS MENANT AUX GARAGES ARRIÈRES

Plusieurs sociétés ont décliné la remise d'un devis

Le point est reporté à la prochaine AG

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.

5

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

Reporté à la prochaine AG

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. FISSURES AU 10E ÉTAGE

Le syndic n'a pas obtenu de devis.

Le point est reporté à la prochaine AG

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.



24. BUDGET 2024

Les dépenses de :

- 2022 étaient de 57.303 €

- 2023 étaient de 66.607 € (augmentation de 8%)

Pour 2024, compte tenu de l'indexation de 4%, nous prévoyons un budget de 70.000 €

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.

25. FONDS DS RÉSERVE 2024

Le fonds était fixé à 8.000 € en 2023

La décision de changer le montant se fera lors de l'AGE de juin 2024 . En attendant l'appel de fonds restera la même qu'en 2023

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.



26. PROCHAINE AG ORDINAIRE

Décision reportée à l'AGE

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. RELECTURE ET SIGNATURE DU PV

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:20.

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

ABRI-EUROPE Immobilière
Av. Victor Rousseau 272
1100 Bruxelles
Tel: 02.375.66.62