GESTEA
Rethink & Resolve Real Estate

Association des Copropriétaires - ACP « VERONESE »
BCE 826.182.949

CHAUSSEE DE VLEURGAT 164-166-168 – 1000 BRUXELLES

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07 octobre 2021

L'an deux mille vint et un, le sept octobre, les copropriétaires de la résidence VERONESE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au sein de la maison de quartier Malibran dans la salle "à Tout" au premier étage, rue de la Digue 10 à 1050 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant courrier et ou mail du 20 septembre 2021.

La séance est ouverte à 17h30. Melle VAN DEN BROECK Cathy, représentant la société Gestea SPRL, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

1) Vérification du quorum de présence

Les 15 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 29 forment 5691/10.000èmes de la copropriété.

Les conditions de quorum de présence imposées par la loi sont donc atteintes et l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour tel que repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. Civ. art 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le syndic informe qu'il a repris les éventuelles observations relatives aux parties communes et émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée dans l'ordre du jour.

2) Constitution du bureau : désignation du président et du (des) scrutateur(s)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance. La nomination du Président se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : M. Evrard

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur. La nomination du scrutateur se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité Mme Papadakis

Paraphe

3) Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2020

a. Rapport du vérificateur aux comptes

Les décomptes de l'exercice 2020 T1, T2 et T3 ont été établis par GGG REAL ESTATE et le T4 par GESTEA et envoyés à chaque copropriétaire.

Les comptes ont été transmis au vérificateur aux comptes, Monsieur D'Hondt, en date du 03 février 2021

Monsieur D'Hondt recommande à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes clôturés au 31/12/2020

b. Approbation des comptes clôturés et du bilan arrêté au 31/12/2020.

L'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de la copropriété qui s'étalent du 01/01/2020 au 31/12/2020.

*Vote 1. **L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice et le bilan arrêté au 31/12/2020.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

4) Décharges

a. Décharge donnée au vérificateur aux comptes

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au vérificateur aux comptes.

*Vote 2. **L'Assemblée Générale donne décharge au vérificateur aux comptes.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

b. Décharge donnée au conseil de copropriété

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au conseil de copropriété.

*Vote 3. **L'Assemblée Générale donne décharge au conseil de copropriété***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

Paraphe

c. Décharge donnée au syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au Syndic Gestea pour son activité jusqu'à la date de la présente Assemblée Générale.

Vote 4. ***L'Assemblée Générale donne décharge au syndic.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

5) Nominations statutaires

a. Nomination *du conseil de copropriété*

Le syndic invite l'assemblée à nommer les membres du conseil de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Vote 5. ***L'Assemblée Générale décide de créer un conseil de copropriété et nomme comme membres du conseil : Mme Papadakis, M. Evrard, Mme Inghelbrechts.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

b. Nomination du vérificateur aux comptes

Le syndic invite l'Assemblée à nommer un vérificateur aux comptes, tel que rendu obligatoire par l'article 577-8/2 du Code Civil.

Vote 6. ***L'Assemblée Générale nomme comme vérificateur aux comptes : M. D'hondt***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

Paraphe

c. Reconduction du mandat de syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du syndic de la copropriété par la société GESTEA SPRL, société de droit belge dont le siège social est établi Rue François Desmedt, 56 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.809.505, représentée par Monsieur Gaëtan LEROUX, agent immobilier agrée IPI N° 507.130, en sa qualité de gérant.

Vote 7. ***L'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic jusqu'à la prochaine Assemblé Générale Ordinaire.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

6) Evaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété

Le Syndic demande à l'Assemblée si elle a des remarques à formuler sur l'un ou l'autre prestataire.

Il est demandé d'avoir une attention particulière au niveau du nettoyage des ascenseurs et des caves.

Il est demandé d'afficher le planning de la société de nettoyage dans les 2 halls d'entrée.

Le Syndic présente l'offre comparative reçue par M&Gulbis relative à la prime d'assurance pour l'ACP.

Il est demandé lors des demandes d'offres pour les relevés des compteurs et calorimètre, de demande la possibilité d'installer des débitmètres à la place des calorimètres (Demande de M. Geenen)

Vote 8. ***L'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil de Copropriété et M. D'hondt pour analyse et éventuelle acceptation de la nouvelle police d'assurance.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

7) Chauffage + Cogénération

a. Suivi + infos sur l'état d'avancement du dossier

Le syndic explique avoir demandé, en concertation avec le Conseil de Copropriété un expert pour suivre le dossier. Il est expliqué que celui-ci est en bonne voie et que Le Conseil attend encore quelques informations avant de confirmer son choix. L'expert est également présent lors de cette Assemblée afin de pouvoir répondre à différentes questions. Le rapport qui a été établi par ce dernier sera annexé à ce PV.
Il est demandé que le fournisseur choisit revoit son offre à la baisse à partir du premier janvier si l'offre des certificats verts est reportée au mois de mars 2022.

Paraphe

Il est expliqué que le placement d'un compteur de gaz et un inventaire amiante sont les premières choses à effectuer.
L'AG propose de demander à ABC Technics la nécessité de tout désamianter dès lors qu'il devra se raccorder aux vannes existantes qui ont probablement été modifiées lors des travaux exécutés en 2002.

b. Rappel de la participation des frais de travaux de chaufferie + participation aux frais fixes

Le syndic rappel l'acte de base :

> Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des magasins, appartements, flats et caves, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

> La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires de l'immeuble.
>
> Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement, relatifs à ces services sont répartis entre tous les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.
>
> Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :
>
> 1) vingt pour cent au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété
> 2) le solde, soit quatre-vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Paraphe

c. **A la demande de Mme Ros : Demande de non-participation budgétaire aux travaux de chaufferie**

le syndic rappel le vote du 29/03/2017

16. Respect de l'acte de base et prise en charge des frais chauffages par Mme Ros *(majorité à 50%).*
L'A.G. à l'unanimité décide que l'acte de base doit être respecté.

Oui	Non	Abstentions
UNANIMITE	/	/

Vote 9. ***L'Assemblée Générale vote pour que Mme Ros continue de participer aux différentes dépenses liées à la chaufferie (Une rectification aura lieu sur le T3 2021)***
Ce vote est acquis la majorité des 4/5ème des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : M. Geenen.
Absentions : néant.

8) <u>Budget et finances de la copropriété</u>

a. **Dépenses courantes : montant du budget annuel**

Le syndic donne une explication par rapport au budget prévisionnel. Celui-ci explique que le budget a été calculé sur base de l'augmentation des prix à la consommation et des factures reçues sur l'exercice 2020

L'Assemblée Générale décide d'approuver ce budget et demande au Syndic d'annexer ce budget au présent procès-verbal.

Vote 10. ***L'Assemblée Générale décide de valider un budget pour l'exercice 2021 d'un montant de 52.000€***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

Paraphe

a. Fixation du fonds de roulement

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de roulement s'élevait au 07/10/2021 à 25.554,04€.

Vote 11. ***L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

b. Fixation du fonds de réserve

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de réserve s'élevait au 07/10/2021 à 30.522,20 €.

Vote 12. ***L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 7000€ par un appel unique. L'Assemblée demande à ce que le 2ème appel de fonds de réserve voté en juillet soit envoyé un mois après l'envoi du décompte de charges (T3 2021) ainsi que cet appel.***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

c. Financement des travaux

Les travaux en question seront financés par le fonds de réserve

Vote 13. ***L'Assemblée Générale décide de financer les travaux de rénovation de chaufferie par le fonds de réserve***
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

9) A la demande du Conseil de Copropriété

a. Privatisation sans autorisation de M. Geenen

Il est expliqué que ce même point concernant Madame Ros sera mis à l'ordre du jour de la prochaine AG

Vote 14. ***L'Assemblée Générale demande à M. Geenen de remettre son installation en pristin état lorsque l'ACP changera son installation du mazout vers le gaz, demande au syndic de mandater un avocat pour suivre ce dossier et au besoin, aller en justice.***
Ce vote est acquis à la majorité simple des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : M. Geenen, Mme Jones, Mme Elsen .
Absentions : néant.

Paraphe

Vote 15. ***L'Assemblée Générale demande à M. Geenen de participer aux frais comme indiqué dans l'acte de base voir point 7C. Une rectification du T2 apparaitra donc sur le T3.*** *Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant, .
Absentions : néant.

Vote 16. ***L'Assemblée Générale rappel qu'il est interdit de se désolidariser des parties communes (voir PV d'AG 2016 et 2017et acte de base) .*** *Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant, .
Absentions : néant.

b. Travaux de peinture dans les communs

Le syndic expose les 2 devis reçus et propose à l'assemblée de passer au vote.

Vote 17. ***L'Assemblée Générale décide de postposer ce point à la prochaine AG.*** *Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

c. Sinistres / assurance

- Le syndic évoque les nouveaux sinistres qui ont eu lieu :

1- M. Evrard – Sinistre dégâts des eaux – Fuite sur tuyau d'eau froide – Sinistre sous franchise pris en charge par l'ACP - Dossier clôturé

2- Mme Elsen – Sinistre dégâts des eaux – Fuite en toiture - Ce type dégâts des eaux n'étant pas pris en charge par le contrat d'assurance et étant sous franchise le dossier est clôturé sans suite. Il est par contre demandé à tout un chacun de nettoyer sa/ses terrasses afin que les crépines / sterfput ne soient pas bouchés.

Paraphe

3- Mme Kartal / Inghelbrecht – Sinistre dégâts des eaux – Bouchon dans la décharge cuisine. – Sinistre sous franchise- à charge de l'ACP - Le syndic explique avoir reçu un devis de Madame Kartal pour un montant de 1640€HTVA et un devis pour Mme Inghlebrecht d'un montant de 1290€ HTVA. Ces devis paraissant chers il est demandé à l'ACP de statuer sur les devis.

Vote 18.	***L'Assemblée Générale demande à avoir des devis comparatifs afin de s'assurer que les montants soient corrects et marque accord pour la remise en état.*** *Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

4- Mme Inghelbrecht -/ Communs - Sinistre dégâts des eaux – Fuite sur tuyau d'eau froide - Sinistre sous franchise – Ce dossier est encore en cours. Il a été constaté avant de procéder à la fermeture que de l'eau suintait. Il y a donc encore de l'eau qui coule des tuyaux mais plus loin dans l'appartement de Mme Inghelbrecht.

5- Mme Pisano – Sinistre dégâts de eaux / Bouchon dans la décharge cuisine – Sinistre sous franchise – Pris en charge par l'ACP – Un devis de remise en état est attendu de la part de Madame Pisano.

Le Syndic se réfère à l'Acte de base (p.5) et explique que la réparation de la cause devrait être à charge de qui est à la cause (ex: décharge commune = ACP qui paie mais par ex. pour un tuyau d'eau froide qui dessert un appartement = le propriétaire= Privatif.
Cependant, l'ACP explique n'avoir jamais suivi l' Acte de base et que les sinistres ont toujours été payés en charges communes. Le syndic demande donc aux copropriétaires de statuer quant à savoir si l'ACP souhaite suivre l'acte de base.

Vote 19.	***L'Assemblée Générale décide de ne pas suivre l'acte de base et prendra en charge la réparation des tuyaux encastrés si le sinistre est sous franchise*** *Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.
Absentions : néant.

10) Points d'information

a. Transmission du Procès-Verbal d'Assemblée Générale

Le présent Procès-Verbal sera transmis par mail à l'ensemble des copropriétaires.

Les copropriétaires souhaitant recevoir une version papier du présent Procès-Verbal sont invités à en faire la demande par mail au Syndic.

Paraphe

b. Mode de convocation

Le Syndic informe les copropriétaires que conformément à l'article 577-6 §3 du Code Civil, il leur est possible de demander au Syndic de les convoquer aux Assemblées Générales par courrier simple et ou mail.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h48.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.Civ. art 577-9 § 1).

Bruxelles, le 07/10/2021.

Les copropriétaires,

Pour Gestea SPRL,
VAN DEN BROECK Cathy

ACP VERONESE

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE ECRITE 2021

RESULTAT DES VOTES

Propriétaire	quotités	Présent/représenté
AMRI	280	non
ANSELMI	280	oui
BOURG	493	non
D'HONDT	280	oui
DE VREESE	267	non
DEVISSCHER	757	oui
ELSEN	525	oui
ENGLEBERT	644	oui
EVRARD	267	oui
FIASSE	322	non
GEENEN	571	oui
HASSENS	456	non
HERMANS	226	oui
INGHELBRECHT	267	oui
JONES	512	oui
KARTAL	267	non
LEVY	280	non
MARTENS - ENGLEBERT	280	oui
OCTORS	267	oui
PAPADAKIS	267	oui
PETIT	280	non
PISSANO	226	non
ROS	360	non
SUYBENG	251	non
THEBAUD	267	non
VALSAMIS	280	non
VAN CAILLIE - DESTOOP	322	oui
VIVANCO - MESSINA	226	oui
WEI - ZHENG	280	non
Total	10000	

Conditions de validité
plus de la moitié des propriétaires [redacted]
au moins la moitié des quotités [redacted]

Total 5691 quotités
15 propriétaires

	Vote 1	Vote 2	Vote 3	Vote 4	Vote 5	Vote 6	Vote 7	Vote 8	Vote 9	Vote 10	Vote 11	Vote 12	Vote 13	Vote 14	Vote 15	Vote 16	Vote 17	Vote 18	Vote 19
AMRI	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
ANSELMI	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
BOURG	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
D'HONDT	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	contre	pour	pour	pour	pour	pour
DE VREESE	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
DEVISSCHER	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
ELSEN	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
ENGLEBERT	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	contre	pour	pour	pour	pour	contre	pour	pour	pour	pour	pour
EVRARD	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
FIASSE	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
GEENEN	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
HASSENS	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
HERMANS	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
INGHELBRECHT	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
JONES	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
KARTAL	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	contre	pour	pour	pour	pour	pour
LEVY	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
MARTENS - ENGLEBERT	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
OCTORS	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
PAPADAKIS	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
PETIT	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
PISSANO	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
ROS	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
SUYBENG	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
THEBAUD	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
VALSAMIS	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
VAN CAILLIE - DESTOOP	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
VIVANCO - MESSINA	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
WEI - ZHENG	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour	pour
	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue	absolue
	5691	5691	5691	5691	5691	5691	5691	5691	5120	5691	5691	5691	5691	4083	5691	5691	5691	5691	5691
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	100%	100%	100%	100%	72%	100%	100%	100%	100%	100%