

Association des Copropriétaires
Rue de Stassart 119, 1050 Bruxelles

Assemblée générale annuelle du 13 mai 2022
Procès verbal

Ordre du jour

1. Contrôle des quotités et désignation d'un président de séance

L'assemblée valablement constituée ainsi qu'en témoigne la liste de présences, passe à l'ordre du jour.

Présents ou représentés:

M. Vincenzo GIACCIO
Propriétaire
Lot S0 - 265 / 1000èmes

M. Iliya PATEV et Mme Dobrina IVANOVA
Propriétaires
Lot S1 - 287 / 1000èmes

Mme Olivia DE BACKER
Propriétaire
Lot S2 - 448 / 1000èmes

Soit 1000 / 1000èmes

Président de la séance:

2. Approbation du PV de l'AG du 20 mai 2020

Approuvé à l'unanimité.

3. Approbation des comptes et décharge du syndic

<https://www.dropbox.com/scl/fi/mxt1eoh69emrr30dfrl6n/20220112-Stassart-119-Comptes-Copro-2021FY.xlsx?dl=0&rlkey=xrk9ni9kmn97t7p076i7fkjss>

Approuvé à l'unanimité.

4. Travaux réalisés et à prévoir

4.0 Travaux au 1^{er} étage

Iliya signale qu'il y aura des travaux au 1^{er} étage pendant 1 mois et demi, normalement jusqu'à fin juin 2022.

4.1 Devis parlophonie

<https://www.dropbox.com/s/5kccc2czyamheoq/devis%202022046%20Copropri%C3%A9t%C3%A9%20Stassart%2C%20119.pdf?dl=0>

Les copropriétaires en prennent note et remettent la question à une prochaine AG.

4.2 Devis corniche avant

Entreprise Claudi 0492934364 propose réparation pour +/- 1500 euro

Il est prévu de demander des devis supplémentaires (voir point suivant).

4.3 Devis toiture

Il est proposé de demander des devis pour la mise en état/ rénovation de la toiture entière.

Olivia et Vincenzo s'en chargent.

5. Any other business

5.1 Fonds de roulement en prévision de futurs travaux (cage d'escalier, toiture)

Olivia va se charger de faire une simulation

5.2 Propreté couloir d'entrée

Il va être demandé aux locataires de ne pas mettre des affaires personnelles (chaussures, accessoires) dans le hall d'entrée de l'immeuble.

De commun accord une exception est faite pour un vélo électrique.

5.3 Parkings arrières

Une discussion est prévu pour la prochaine AG.

6. Prochaine Assemblée Générale

La prochaine AG annuelle aura lieu en 2023.

Tous les points ayant été traités, le Président lève la séance à 13h00.

Association des Copropriétaires
Rue de Stassart 119, 1050 Bruxelles

Assemblée générale annuelle 2023 – Projet de Procès
verbal

Ordre du jour

1. Contrôle des quotités et désignation d'un président de séance

L'assemblée valablement constituée ainsi qu'en témoigne la liste de présences, passe à l'ordre du jour.

Présents ou représentés:

M. Vincenzo GIACCIO
Propriétaire
Lot S0 - 265 / 1000èmes

M. Iliya PATEV et Mme Dobrina IVANOVA
Propriétaires
Lot S1 - 287 / 1000èmes

Mme Olivia DE BACKER
Propriétaire
Lot S2 - 448 / 1000èmes

Soit 1000 / 1000èmes

Président de la séance:

Olivia De Backer

2. Approbation du PV de l'AG du 20 mai 2020 et du 13 mai 2022

<https://www.dropbox.com/home/ACP%20Stassart%20119/AG/Proc%C3%A8s%20verbaux>

approuvés à l'unanimité

3. Approbation des comptes et décharge du syndic

Comptes pour la première moitié de 2023:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/7j5lnefgfmd61m8bi2ufy/20230919-Stassart-119-Comptes-Copro-2023-H1.xlsx?rlkey=144n8k2c76zh7ldxj0zhl19l&dl=0>

4. Travaux réalisés et à prévoir

4.1 Devis corniches avant et arrière

Mesquita et Jia Rel

<https://www.dropbox.com/home/ACP%20Stassart%20119/Devis>

Devis choisi – Jia Rel

On attend offre finale.

4.2 Remplacement calorimètres Techem

Voir contrat proposé de location de unité avec codes d'accès internet – frais annuels de + / - 500 euros :

<https://www.dropbox.com/scl/fi/8u9xw1eeht78bq7pr6a2r/Devis-Calorim-tres-Techem-2023.pdf?rlkey=0wim675ty9cpdk5pdn6ouff28&dl=0>

Devis alternatif:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/4fwxgxrhuk8nxtph80mz2/Offre-calorimetres-Aquate1.pdf?rlkey=z87e0k04t91djziji6yu04mg&dl=0>

A prendre décision jusqu'à fin mars 2024.

4.3 Remplacement chaudière

Lors de l'entretien l'année passée, le plombier a signalé pièce rouillée à l'arrière.

Devis à demander en vue d'un remplacement éventuel.

Vincenzo / Iliya

4.4 Revêtement escalier

Devis à réactualiser

Devis par Vincenzo

4.5 Porte d'entrée

Poncer, repeindre – devis Vincenzo

5. Any other business

5.1. Adaptations quotités suite travaux au RdC (Olivia)

<https://www.dropbox.com/scl/fi/4fwxgxrhuk8nxtph80mz2/Offre-calorimetres-Aquate.l.pdf?rlkey=z87e0k04t91djziji6yu04mg&dl=0>

5.2 Cour arrière

Chiens, Promenades,
Vidéos, photos par Vincenzo.

Shirin,

5.3 Simulation fond de roulement apd 2025

6. Prochaine Assemblée Générale

Tous les points ayant été traités, le Président lève la séance à 13h09.

Association des Copropriétaires
Rue de Stassart 119, 1050 Bruxelles

Assemblée générale annuelle du 14 avril 2025
Projet de Procès verbal

Ordre du jour

”

1. Contrôle des quotités

L'assemblée valablement constituée ainsi qu'en témoigne la liste de présences, passe à l'ordre du jour.

Présents ou représentés:

M. Vincenzo GIACCIO
Propriétaire
Lot S0 - 265 / 1000èmes

M. Iliya PATEV et Mme Dobrina IVANOVA
Propriétaires
Lot S1 - 287 / 1000èmes

Mme Olivia DE BACKER
Propriétaire
Lot S2 - 448 / 1000èmes

Soit 1000 / 1000èmes

2. Approbation du PV de l'AG du 12 décembre 2023

Fichier:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/9hfgbzh794sd1yyikisn/Proces-Verbal-AG-19-decembre-2023.docx?rlkey=93s46uvpvbp5s8agxywau8lu9&st=5t3sx7p2&dl=0>

Approuvé.

3. Approbation des comptes et décharge du syndic

Comptes pour l'année 2024 + premier trimestre 2025:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/wbxo0lhismkjlspmjv2f/20250407-Stassart-119-Comptes-Copro-2025-Q1.xlsx?rlkey=zch9tt2146lq0aswaqyxi2fpw&st=9qfpfvi5&dl=0>

Approuvé.

4. Travaux réalisés et à prévoir

4.1.1 Calorimètres remplacés, décompte pris en charge par société Aquatel.

4.1.2 Débouchage égouts arrière mars 2025 – devis proposé pour amélioration (6000 euros)

(<https://www.dropbox.com/scl/fi/x26ho530apj3k15s6px6x/Devis-egouts-118-ACP-S TASSART-119-2025.docx?rlkey=76gk86s78uar6z8l3jw3fxccf&st=vrbumb&dl=0>)

ou entretien haute pression tous les deux ans (+/- 350 euros)

4.2 Corniche avant de l'immeuble en très mauvais état. A réparer dans l'immédiat.

Devis reçus:

Mesquita (9000 euros en 2023),

Jia Rei (pas clair, pas d'échafaudage),

Toiture Yakubs (15500 en 2025)

<https://www.dropbox.com/home/ACP%20Stassart%20119/Devis>

Devis en attente:

Pawel?

Devis des voisins du 121, qui pourrait alléger la charge.

A savoir que l'eau de pluie du toit (versant coté rue) de 121 se jette sur notre corniche (servitude), donc une partie des frais de réparation de notre corniche devrait leur revenir.

Il est décidé de procéder aux travaux nécessaires et de faire les appels de fonds relatifs dans l'ordre suivant :

1. Corniche
 2. Chaudière
 3. Cage d'escalier
-

4.3 Remplacement chaudière

Lors de l'entretien en novembre 2024, le plombier signale pièce rouillée à l'intérieure.

Pas certain si la chaudière va tenir encore longtemps.

Âgée de 14 ans, il est souhaitable de la changer relativement vite.

Photo et devis dans la farde Devis (6600 en 2024) :

https://www.dropbox.com/scl/fo/6x4mtas8ber8axiflhmuB/AIcCVYzg5KhglB_BmHTBfHI?rlkey=omdankycupk41pvojk6w18fcd&st=o2k88dib&dl=0

Voir décision sous 4.2

4.4 Modem porte d'entrée (société Clabots)

Arrivé à expiration après 10 ans. Devis de remplacement reçu de la société Clabots (860 euros).

<https://www.dropbox.com/scl/fi/4tgaquiiitofzis2r8zkw/Devis-Offre-porte-entree-Clabots.pdf?rlkey=yq058kwob59cdy2yp2jqj3ezd&st=zfhtw97&dl=0>

pas discuté

4.5 Nettoyage communs

Néant à présent. Des dispositions à prévoir.

Pas discuté

4.6 Cage d'escalier

- Devis remplacement tapis en sisal de 2017 (2500 euros)
 - Devis complet Vincenzo en attente
-

Pas discuté.

4.7 Isolation toiture

Pas discuté

4.8 Revue millièmes

Il est proposé d'actualiser à l'amiable les millièmes de l'immeuble suite au rattachement de la cave du rez à la surface habitable:

<https://www.dropbox.com/scl/fi/2o84xrh3p1n429u6hka08/20231411-revue-des-quotit-s-a-partir-de-2023.xlsx?dl=0&rlkey=qcjjxggz17kp9yxh5qv6hathy>

Les propriétaires du 1er émettent une réserve liée à leur proposition (restée sans accord) de rattacher l'entresol à leur lot.

Pas d'accord définitif à ce stade.

5. Any other business

Parkings – proposition de faire une plainte auprès de la commune.

6. Prochaine Assemblée Générale

A déterminer.



Exemplaire : A renvoyer dûment signé

A renvoyer signé

POLICE D'ASSURANCE

RISQUES SIMPLES - BUILDING

Preneur d'assurance :

ACP STASSART 119

C/O SYNDIC ILIYA PATEV

RUE MAXIMILIEN 18

1050 IXELLES

Entremise : réf.: 031490

MEUWESE J. & GULBIS K. SA

AVENUE WINSTON CHURCHILL 118A

1180 BRUXELLES

Tél. : 02/344 96 92

Police n° : 615655

Effet de la police : 11/02/2019

Communauté :

Contrat protection
juridique

Remplace police n° :

Echéance annuelle : 11/02

Avenant n° :

Effet de l'avenant :

Durée : Résiliable annuellement

Indice ABEX : 809

Paiement : ANNUEL

Prime terme :

Période du : 11/02/2019 au 11/02/2020 soit 365 jours

Prime nette : 627,89 €

Impôts et frais en % : 15,75

Frais de police ou d'avenant :

Protection juridique

Prime totale : 726,78 €

Prime annuelle à partir du : 11/02/2020 627,89 € (abex 809)

Prime protection juridique * à majorer des impôts et frais

Le présent contrat est résiliable annuellement de part et d'autre moyennant préavis par lettre recommandée déposée à la poste au moins 3 mois avant l'échéance annuelle de la prime. Dans le cas contraire il sera reconduit de manière tacite à chaque échéance principale.

**QUALITE DU PRENEUR D'ASSURANCE :**

PROPRIETAIRES (COPROPRIETE)

USAGE DU RISQUE :

IMMEUBLE A APPARTEMENTS ET BUREAUX

SITUATION DU RISQUE :RUE DE STASSART 119
1050 IXELLES**PERILS COUVERTS :** (Conditions Générales "CG0301-105")Ces conditions générales peuvent être obtenues auprès de votre courtier et sont également disponibles sur notre site internet www.ibis-insurance-web.be documents on line

Périls	Articles	Couverture
Dégâts matériel : section I		
Incendie et périls connexes	Art.1, A, I à V	Oui
Risque électrique	Art.1, B, I	Oui
Conflits de travail et attentats	Art.1, B, II	Oui
Décongélation	Art.1, B, III	Non
Dégradations immobilières causées par les voleurs	Art.1, B, IV	Oui
Fumées	Art.1, B, V	Oui
Ondes de choc	Art.1, B, VI	Oui
Vandalisme et malveillance	Art.1, B, VII	Oui
Tempête et grêle à concurrence de 100% y compris pression de la neige	Art.1, B, VIII	Oui
Dégâts des eaux y compris infiltrations par la toiture	Art.1, B, IX	Oui
Bris de vitrages	Art.1, B, X	Oui
Vol	Art.1, B, XI	Non
Rc Immeuble	Art.1, B, XII	Oui
Catastrophes naturelles	Art.1, B, XIII	Oui
Logement d'étudiant	Art.2, A	Oui
Déplacement temporaire (en Europe)	Art.2, B	Oui
Pertes indirectes	Art.2, C	Non
Garanties accessoires à concurrence de 100 %	Art.3	Oui
Protection juridique	Voir contrat en annexe	Non

**Protection juridique contrat numéro : Non couvert**

Conditions Générales FVGVM012017 (souscription auprès de la compagnie Euromex - FSMA 0463)
Tél. gestion sinistres 010/80 01 50

Ces conditions générales peuvent être obtenues auprès de votre courtier et sont également disponibles sur notre site internet www.ibis-insurance-web.be documents on line

RUBRIQUES - CAPITAUX - TAUX - PRIMES :

Indice Abex : 809

Art.		Capitaux	%	Prime nette
	Dégâts Matériels			
1	Bâtiment	784.851,00	0,80	627,89
2	Garanties accessoires à concurrence de 100%	784.851,00		Compris
	Capital total	784.851,00		
	Prime nette*			627,89

* à augmenter des impôts et frais

CLAUSES PARTICULIERES :**Franchise**

En cas de sinistre, excepté pour les sinistres « Catastrophes Naturelles » pour lesquels la franchise prévue aux conditions générales reste d'application, une franchise contractuelle de 123,95 € (indice des prix à la consommation 119,64 base 81) est d'application.

IBIS Emergency

En cas de sinistre couvert par le présent contrat, l'assureur organise et prend en charge, sur demande du preneur d'assurance, l'intervention rapide d'un homme de métier.

En téléphonant au 02 787 71 17, numéro d'appel d'IBIS Emergency, le preneur d'assurance a la possibilité de bénéficier partout en Belgique, et dans les meilleurs délais, de l'aide d'un professionnel, choisi en fonction de la nature du besoin, afin de prendre les mesures conservatoires induites par la survenance d'un sinistre couvert par le contrat d'assurance.

Ce numéro est accessible 24h/24 et 7jours/7.

Dans les cas d'extrême urgence, l'intervention peut avoir lieu dans les deux heures suivant l'appel. Si la demande du preneur d'assurance est motivée par un événement couvert par le contrat d'assurance, celle-ci sera prise en charge totalement par l'assureur. Dans le cas contraire, la prestation du réparateur sera (re)facturée au preneur d'assurance au tarif négocié par l'assureur auprès des prestataires de service.



Dans l'alternative où la réparation ainsi effectuée ne dépasse pas la franchise contractuelle, celle-ci reste à charge de l'assureur.

Les clauses et garanties contractuelles restent d'application.

Règlement Général sur la Protection des Données

IBIS Insurance s'engage, en qualité de responsable du traitement, à traiter les données à caractère personnel en conformité avec la réglementation en matière de la vie privée en vigueur.

Addendum Co-propriétés Meuwèse & Gulbis

Les conditions particulières Meuwèse & Gulbis font partie intégrante de la police d'assurance et remplacent ou complètent les conditions générales " RISQUES SIMPLES - BUILDING " dans tous les cas où elles sont plus avantageuses pour le preneur d'assurance mais les pertes indirectes restent cependant exclues.

Préventions

L'assuré déclare que les installations électriques sont conformes et qu'il y a des détecteurs de fumée placés conformément à la législation.

Fait à Bruxelles le 08 novembre 2018 en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

Rédaction : Audric LALOUX Tél : 02/340 30 15
Souscription : Viviane DE GEYTER Tél : 02/340 30 12

Preneur d'assurance

ACP Stassart 119

IBIS S.A. (FSMA 105599A) 100 %,

Pour compte des Compagnies d'assurance :

- Baloise Belgium: (FSMA 0096) 57,50 %
- Les Ass.Fédérales: (FSMA 0087) 32,50 %
- Axa Belgium: (FSMA 0039) 10,00 %