



ACP DA VINCI-ASTRONOMES

BCE 0831.299.106

Procès-verbal de l'Assemblée Générale **ORDINAIRE** du 30 Mai 2023 à 18h00

D'Ieteren Gallery - rue du Mail 50 à Ixelles

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G.

| Propriétaires | Quotités | Propriétaires | Quotités | Oui | Non |
|---------------|----------|---------------|----------|-----|-----|
| 15 | 19000 | 10 | 14 252 | V | / |

2. Nomination du/de la président(e) de l'A.G. : M. Descamps

L'Assemblée générale remercie M. Monville et d'Ieteren Gallery pour l'accueil en leurs locaux.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

3. Nomination du/de la secrétaire de l'A.G. : Le Syndic, représenté par Mme Valérie Feyaerts

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

4. Approbation des comptes sur l'exercice écoulé 01/10/2021 au 30/09/2022 (vote 50%+1)
 - a. Rapport et état des comptes

Le rapport du commissaire aux comptes est réceptionné durant la réunion, le syndic en fait la lecture à l'Assemblée et il sera annexé au présent P.V.

- b. Approbation des comptes sur l'exercice écoulé

La situation des comptes trop floue à ce stade, l'Assemblée générale décide de ne pas approuver les comptes de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----|-----------|-------------|
| / | UNANIMITE | / |

c. Approbation du bilan au 30/09/2022

La situation des comptes trop floue à ce stade, l'Assemblée générale décide de ne pas approuver le bilan au 30/09/2022.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----|-----------|-------------|
| / | UNANIMITE | / |

d. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

L'Assemblée générale, sous les recommandations du Conseil de copropriété, demande que le Syndic envoie un courriel vers M. Giannino et son avocat dans le cadre des arriérés de paiements. Ce dernier conteste le paiement de certains frais de répartition en rapport avec les travaux de remplacement des chaudières individuelles, des décisions prises lors de précédentes assemblées et la méthode de calcul quant à la prime récupérée.

Mme Clusserath contactera la comptabilité afin de proposer le règlement de ses charges en 2 fois.

e. Délais de paiement pour les charges (15j) et pour les rappels (8j)

L'Assemblée générale décide que les délais de paiements et de rappels pour les charges seront les suivants : paiement des charges → sous 30 jours,
en cas de non paiement → rappel 1 après 15 jours,
non paiement → rappel 2 (REC.) après 10 jours
non paiement → dossier envoyé vers l'huissier de justice/ARAG

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

f. Proposition de passer en charges trimestrielles sur base de frais réels

L'Assemblée générale à l'unanimité approuve le passage de charges annuelles vers des charges trimestrielles sur base de frais réels.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

g. Intérêt de retard en cas de rappel et procédures de recouvrement

L'Assemblée générale souhaite reporter ce point à l'AGO de décembre 2023.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

h. Ecoprimes Chaudières – Règlement de la prime

Un montant de 17 044,58€ est bien apparent au bilan « Fonds de réserve « Cheminées Villa I », mais la situation reste à éclaircir et le bilan à nettoyer. Il semble par ailleurs que la Villa II a payé plus que la Villa I. Le Syndic prendra contact avec l'IBGE pour avoir les éléments du dossier.

5. Décharge à donner au Commissaire aux comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

L'Assemblée générale à l'unanimité ne donne pas décharge au Commissaire aux comptes sur l'exercice écoulé.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----|-----------|-------------|
| / | UNANIMITE | / |

6. Décharge à donner au Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

L'Assemblée générale à l'unanimité donne décharge au Conseil de copropriété sur l'exercice écoulé.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

7. Décharge à donner au Syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

L'Assemblée générale à l'unanimité donne décharge au Syndic sur l'exercice écoulé.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

8. Info - Rapport évaluation sur les contrats et fournitures régulières

- Porte de garage : All Access
 - Poubelles : Bruxelles Propreté
 - Electricité : Total Energies
 - Electricien : Dourte/Van Gheluwe/Securité (badges)
 - Nettoyage communs : JMC Cleaner
 - Assurance – Courtier : N° 38 TREA/ N°40 M&G
 - Assurance – Compagnies : N° 38 Elitis/ N°40 Vivium
 - Jardinier : O'Green
 - Ascensoriste : Schindler
 - Contrôle Asc. : Vincotte
 - Syndic : GGG Real Estate S.A.
-
- Offre M&G pour la villa 38 → En attente d'actualisation
 - Assurance : ARAG → En attente d'actualisation
 - Plus de contrôle biennuel des chaudières individuelles (tous les 2 ans) – libre choix du chauffagiste

- ➔ Il sera demandé à la société de nettoyage d'entreposer les conteneurs poubelles à 50/50 devant chaque villa.
- ➔ M. Caggiari s'occupera de vérifier les luminaires au niveau de la Villa II
- ➔ L'Assemblée marque accord sur l'offre de remplacement de cellule d'All Access pour un montant de 395,00€ Htva.

9. Info - Rapport sur les litiges/sinistres

A ce jour, 3 dossiers ont été ouverts par GGG Real Estate S.A.

- ❖ 493 001 : DESCAMPS (Loc. M. Wien)/Infiltrations toiture 38
- ❖ 493 002 : DE MOERLOOSE/Infiltrations toiture 40
- ❖ 493 003 : MONVILLE (tentative d'effraction châsis)

10. Budget pour l'exercice 2023 (vote 50%+1)

L'Assemblée générale marque accord sur le budget prévisionnel de 60 000,00€.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

11. Travaux – Ascenseurs 38 & 40 : offres Schindler (vote 2/3)

L'Assemblée générale signale que la pompe de relevage de la Villa II N°40 fonctionne H24. Le Syndic vérifiera. Aussi, côté de la Villa II, il y a un problème de porte qui « colle » (claquement) à hauteur du RDC.

L'Assemblée générale décide que le Syndic fixera un RDV avec l'ascensoriste actuel (et d'autres) et mandate le Conseil de copropriété pour la validation des devis dans le cadre des ascenseurs.

| Montant | Fournisseur | Oui | Non | Abstentions |
|---------|-------------|-----------|-----|-------------|
| / | / | UNANIMITE | / | / |

12. Travaux - Toitures et gouttières 38 & 40 (vote 2/3)

- Etat des lieux par Vimar le 10/01/2023

L'Assemblée générale demande à ce que ce rapport soit envoyé à tous les copropriétaires.

- Choix d'un architecte (vote 50%+1)

L'Architecte établira un cahier des charges afin de lancer un appel d'offres.

Le Syndic demandera prix auprès d'architectes, enverra les offres vers le Conseil de copropriété qui communiquera sa décision. L'Assemblée générale mandate le Conseil de copropriété.

D'ici là, l'Assemblée générale décide ce que soient réalisés les « petits travaux » en régie au niveau des urgences pour les problèmes e.a. de chez M. Kandiyoti, M. Wien et M. de Moerloose ainsi que l'intrus chez Mme Clusserath.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- Financement (vote 50%+1)

L'Assemblée générale décide que les petits travaux se feront en régie. Le reste est reporter à l'AG de décembre prochain.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

13. Travaux – Terrasses & balcons 38 & 40 (vote 2/3)

- Choix d'un fournisseur (vote 50%+1)

L'Assemblée générale demande au Syndic d'obtenir des offres pour la réunion de décembre 2023.

| Report AG | Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / | / |

- Financement (vote 50%+1)

Sans objet – Report AG

| Report AG | Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / | / |

14. Travaux - Abattage des 5 arbres (M. Minguet, voisin n°36) (2/3)

- Accord des copropriétaires

Après un tour de table, l'Assemblée générale à la majorité marque accord quant à l'abattage des 5 arbres dans le cadre du dossier remis au Syndic par M. Monville et constitué par M. Minguet, le voisin du N° 36 (Attention, voir pour la retenue des terres). Le Syndic introduira l'entièreté du dossier auprès du Service Vert de la commune.

Non : Mme Gulbis (1464 Q), M. Galazka (980 Q) et M. Kandiyoti (2970 Q)

| Oui | Non | Abstentions |
|--------------------|--------|-------------|
| MAJORITE 8838 Q | 5414 Q | / |

- Choix du fournisseur (vote 50%+1)

L'Assemblée générale mandate le Syndic afin d'obtenir des devis et le Conseil de copropriété pour faire choix.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- Financement (vote 50%+1)

L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine réunion.

| Report AG | Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / | / |

15. Travaux/interventions à prévoir :

- Garages – Etanchéité → Contacter Murprotec pour étanchéité et voir pour l'ancienne étude réalisée.
- Remplacement de la parlophonie au 38 → Adapter les noms/coordonnées
- Numérotation des caves & emplacements/box → EDL à faire pour numérotation

16. Alimentation des fonds (vote 50%+1)

- Fonds de roulement – Actuellement : 15 000,00€ (min. 5/12 du budget)

L'Assemblée générale décide d'alimenter le fonds de roulement de 10 000,00€.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- Fonds de réserve – général : 2 000,00€ (Loi 18/06/2018 - minimum 5% Charges annuelles : Budget €)

L'Assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve général inchangé.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- Fonds de réserve – Villa I : 42 448,73€

L'Assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve général inchangé.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- Fonds de réserve – Villa II : 53 265,84€

L'Assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve général inchangé.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- Fonds de réserve – Cheminées Villa I : 17 044,58€

L'Assemblée générale décide de maintenir le fonds de réserve général inchangé.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

17. Elections statutaires (vote 50%+1)

- I. Conseil de copropriété – membres : M. Descamps et M. Monville font savoir qu'ils ne souhaitent pas poursuivre leur mandat au Conseil de Copropriété. Après un tour de table, le conseil de copropriété se compose de M. Kandiyoti pour la Villa I et de M. Gulbis pour la Villa II.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- II. Commissaire aux comptes : M. Dargent, pour la société comptasys est nommé Commissaire aux compets.

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

- III. Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – Mandat de 2 ans renouvelable chaque année

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

18. Info - Rappel du ROI & vie en copropriété

- Entretien annuel des terrasses en privatif (occupant) – Il est également demandé que les haies de séparation des jardins soient remises en l'état et non pas remplacée par des plastiques.
- Tri des déchets – Rappel : Arrivée des conteneurs Orange (organique)
- Utilisation des ascenseurs : **ne PAS utiliser le bouton d'arrêt** à des fins personnelles
- Stockage dans les garages – **uniquement** véhicule(s) motorisé(s)

19. Quinzaine de la tenue de l'assemblée générale - Fixation prochaine AGO. – 1^{ière} 15ne de décembre - Le 7/12/2023 Lieu à définir

| Oui | Non | Abstentions |
|-----------|-----|-------------|
| UNANIMITE | / | / |

Fin de l'A.G. à : 21 H 00

P.V. REDIGE EN A.G.O. – le 30/05/2023

SIGNATURES DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :



Le syndic GGG Real Estate
représenté par Valérie Feyaerts



Président(e) de l'A.G.O.

Copropriétaires présents en fin de séance



F. Mouille



F. Quenneville