

CINAGI
rue de la Cambre, 180 /1
1200 Bruxelles
Tél. : +32 2 732 96 24
Fax : +32 2 732 55 84
N° I.P.L. : 104.637

Bruxelles, le 20 juin 2022

ACP TERCOIGNE (N. Entr. : 0850.229.249)
avenue Charles Michiels 174-176-178
1170 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Juin 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	28	sur 105	26.67 %	2948.00
Copropriétaires représentés	17	sur 105	16.19 %	2125.00
Copropriétaires absents	60	sur 105	57.14 %	4927.00
Totaux	105	sur 105	100.00 %	10000.000
AG valide en participants	45		42.86 %	
AG valide en quotités	5073.00		50.73 %	

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located at the bottom left of the page.

L'an deux mille deux le 15 juin , les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence "TERCOIGNE" se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle Clémentine rue du Loutrier, 57 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 16 mai 2022.

Comme il s'agit de la **deuxième séance** de l'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété section 4 article 20, l'assemblée délibère quelque soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés ainsi que le nombre de tantièmes.

La séance est ouverte à 18H15. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Le secrétariat de la séance sera assurée par le syndic, Cinagi sprl représenté par Jean Michel Van Laeys

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le comité représenté par Madame Debruycker expose les quelques difficultés rencontrées avec le syndic dans le cadre de la gestion de la copropriété et demande à Monsieur Van Laeys de tenir compte des remarques qui lui ont été faites lors de la dernière réunion du comité afin d'assurer une gestion optimale de la copropriété.

Ensuite, le syndic expose à l'assemblée son rapport de gestion de l'exercice écoulé.

A l'issue de ce rapport, l'assemblée demande au syndic d'établir comme par le passé un PV des réunions du comité à mettre en ligne après chaque réunion.

Le syndic indiquera aux valves l'adresse mail du comité de gestion

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

The image shows three handwritten marks in black ink. The top one is a stylized signature or set of initials, possibly 'DB'. Below it is a horizontal line with a small loop at the right end. The bottom one is a simple, vertical signature or mark.

1. Nomination du président de séance

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance :

La nomination du président de séance se fera à main levée. L'assemblée générale désigne en sa qualité de président(e) :
Mme

Debruycker

Nomination du président de séance	Oui	5 103.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 103.00	-	
	Abstention / Absents	4 897.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	ROHR			

2. Nomination d'un scrutateur

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation d'un scrutateur :

La nomination du scrutateur se fera à main levée. L'assemblée générale désigne en sa qualité de scrutateur : Mme Herman

Nomination d'un scrutateur	Oui	5 103.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 103.00	-	
	Abstention / Absents	4 897.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	ROHR			

3. Approbation des comptes au 31.12.2021

Compte tenu que la diffusion des comptes de l'exercice n'a pu être envoyée que la veille de la réunion, suite à la problématique de VIVAQUA, qui n'a pu envoyer de facture de régularisation depuis octobre 2021, l'assemblée estime qu'il n'est pas possible pour elle d'approuver les comptes à ce stade. Il est convenu que cette approbation se fera via une AG écrite et par conséquent, cette approbation n'est pas soumise au vote de l'assemblée.

En vue de cete AG écrite, Cinagi communiquera :

1. Un rapport détaillé sur le fond de réserve incl. tableau détaillé des gros travaux à prévoir
2. Un rapport avec comparaison des dépenses et budgets sur les 3 exercices précédents.
3. Les derniers devis publiés sur la plateforme



4. Dépenses courantes, fixation des appels de provisions trimestrielles- exercice 2022

Sur base du budget prévisionnel établi à hauteur de 330.000,00€, il est proposé d'adapter les provisions trimestriels de la manière suivante pour l'exercice 2022.

Appelé:

- - 1er trimestre 2022 : 75.000,00€
- - 2ième trimestre 2022 : 75.000,00€
- - 3ième trimestre 2022 : 90.000,00€
- - 4ième trimestre 2022 : 90.000,00€

2023 : Appel trimestriel de 90.000,00€ a revoir éventuellement à l'assemblée générale de 2023

Dépenses courantes, fixation des appels de provisions trimestrielles-exercice 2022	Oui	4 527.00	96.69 %	Majorité absolue
	Non	155.00	3.31 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 682.00	-	
	Abstention / Absents	5 318.00	-	
NON	ELEUTERIO Sylvie			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile, SEYNAEVE Philippe, STERN-ELSEN Roland-Anne			

5. Fonds de réserve

L'assemblée après en avoir délibéré validera la dotation annuelle au fonds de réserve suivant décision qui sera prise lors de l'AG écrite. Ce point n'est donc pas soumis au vote de l'assemblée.

6. Décharge à donner aux commissaires aux comptes

L'assemblée validera la décharge au commissaire aux comptes lors de l'AG écrite. Ce point n'est donc pas soumis au vote.

7. Décharge à donner au conseil de copropriété

L'assemblée validera la décharge au conseil de copropriété lors de l'AG écrite. Ce point n'est donc pas soumis au vote.

8. Décharge à donner au syndic

L'assemblée validera la décharge au syndic lors de l'AG écrite. Ce point n'est donc pas soumis au vote.



9. Nomination du commissaire aux comptes

L'assemblée après en avoir délibéré, nomme Madame Louise Herman en sa qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	4 782.00	95.72 %	Majorité absolue
	Non	214.00	4.28 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 996.00	-	
	Abstention / Absents	5 004.00	-	
NON	COPPEE Fabrice, QUINTIN Bernard, LEISTERH David			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile, Piccaluga Rosella			

10. Nomination du conseil de copropriété

Les membres du conseil de copropriété sont démissionnaires mais rééligibles.

Après appel de candidats, le conseil de copropriété est constitué pour le prochain exercice de : Mesdames DEBRUYCKER (présidente), CASPERS, Messieurs FOURNY, SIMONARD

Nomination du conseil de copropriété	Oui	4 447.00	87.68 %	Majorité absolue
	Non	625.00	12.32 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 072.00	-	
	Abstention / Absents	4 928.00	-	
NON	COMTE Françoise, HOREANGA Alexandra, HOREANGA Horia, STERN-ELSEN Roland-Anne			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile			

11. Demande de Madame DE PAGE Anick d'assister au conseil de copropriété en tant qu'observatrice

Après en avoir délibéré, l'assemblée accepte la demande de Madame De Page

Demande de Madame DE PAGE Anick d'assister au conseil de copropriété en tant qu'observatrice	Oui	4 843.00	96.82 %	Majorité absolue
	Non	159.00	3.18 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 002.00	-	
	Abstention / Absents	4 998.00	-	
NON	NEVEN Anne			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile, ROHR			

12. Reconduction du mandat du syndic

L'assemblée après en avoir délibéré reconduit le mandat du syndic, CINAGI srl représenté par Mr Jean Michel Van Laeys pour le prochain exercice.

Reconduction du mandat du syndic	Oui	3 902.00	85.70 %	Majorité absolue
	Non	651.00	14.30 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 553.00	-	
	Abstention / Absents	5 447.00	-	
NON	COPPEE Fabrice, HEIRMAN-VANDENSCHRIK , QUINTIN Bernard, STERN-ELSEN Roland-Anne, VAN NIEUWENBORGH André, LEISTERH David, MEDIAVILLA MELARD Isabelle			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile, SIMONARD Christian, WALEWYK Sophie, BAVIN Robin, Piccaluga Rosella			

B


13. Rénovations des halls, remplacement des faux plafonds et éclairages des 3 halls d'entrée

L'assemblée après examiner les devis TTC des entreprises Zeus et DG services, De Capitani 33.171,55€, AAAservices 33.803,40€

1. Zeus : éclairage dans les halls commun du RDC : 7.121,70€
2. Zeus : éclairage dans les halls commun (sas) : 2.257,96
3. DG services : Faux plafond halls entrée : 22.212,30€

Retient, accord pour l'exécution des travaux par DG service et Zeus pour le prix TTC de 31.591,96€

Accord sur ces devis pour le remplacement des faux plafonds des halls d'entrée et éclairage pour le prix de 31.591,96€

Rénovations des halls, remplacement des faux plafonds et éclairages des 3 halls d'entrée	Oui	4 196.00	86.64 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	647.00	13.36 %	
	Voix exprimées	4 843.00	-	
	Abstention / Absents	5 157.00	-	
NON	CEUPPENS Henri, COMTE Françoise, HOREANGA Alexandra, HOREANGA Horia, MEDIAVILLA MELARD Isabelle			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile, ROHR , RYCKMANS Yves François			

14. Adaptation des statuts

L'assemblée après avoir examiné le projet d'adaptation des statuts à la loi du 30/06/94, 2/06/2010, 15/05/2012, 18/06/2018, 20/02/2020 et après avoir entendu la présentation de Madame Herman sur les différentes dispositions du règlement d'ordre intérieur,

Marque son accord sur le projet établi ainsi que sur le règlement d'ordre intérieur.

Adaptation des statuts	Oui	4 630.00	91.29 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	442.00	8.71 %	
	Voix exprimées	5 072.00	-	
	Abstention / Absents	4 928.00	-	
NON	COMTE Françoise, HOREANGA Alexandra, HOREANGA Horia			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile			



15. Isolation des toitures de l'immeuble incluant le remplacement du complexe d'étanchéité

Compte tenu du cadastre effectué en région Bruxelles Capitale sur les déperditions de C0 et particulièrement pour la copropriété, il s'avéra utile de procéder à l'isolation de la toiture. Pour pouvoir présenter ce projet à une prochaine assemblée générale, il y a lieu de désigner un expert ou un architecte pour établir un cahier des charges pour les travaux à réaliser.

Pour information, une première estimation approximative fait état d'un budget de **383.116,45€**.

L'assemblée après en avoir délibéré donne mandat au Comité et au syndic pour faire appel à un bureau d'étude pour établir un cahier des charges et descriptif des travaux.

Sur cette base, plusieurs entreprises seront consultées pour remettre prix qui seront présentés à une prochaine assemblée générale.

Isolation des toitures de l'immeuble incluant le remplacement du complexe d'étanchéité	Oui	4 065.00	82.93 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	837.00	17.07 %	
	Voix exprimées	4 902.00	-	
	Abstention / Absents	5 098.00	-	
NON	ELEUTERIO Sylvie, HERMAN Albert, HERMAN Louise, SIMONARD Christian, VAN NIEUWENBORGH André, MEDIAVILLA MELARD Isabelle, Piccaluga Rosella			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile, ROHR			

16. Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les garages

La problématique de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques devient une nécessité compte tenu notamment des dispositions prises pour 2035 par la commission européenne. Sur cette base il y a lieu d'examiner les dispositions qui peuvent être prises pour la copropriété suivant les règles émises par l'IBGE à ce propos.

Le point repris à l'ordre jour de cette assemblée consiste à faire appel à un bureau pour réaliser une étude d'incidence et de faisabilité.

L'assemblée donne mandat au Comité et au syndic pour faire choix du bureau d'expert qui pourra réaliser cette étude à présenter à une prochaine assemblée générale.

Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les garages	Oui	3 478.00	70.95 %	Majorité des 2/3
	Non	1 424.00	29.05 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 902.00	-	
	Abstention / Absents	5 098.00	-	
NON	COMTE Françoise, ELEUTERIO Sylvie, HERMAN Albert, HERMAN Louise, HOREANGA Alexandra, HOREANGA Horia, ONAN Françoise, SIMONARD Christian, VAN NIEUWENBORGH André, DE GREEF-ANCIAUX , DE GREEF-ANCIAUX , MEDIAVILLA MELARD Isabelle			
ABSTENTIONS	REYNAERT Cécile, ROHR			



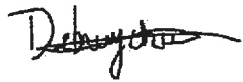
17. Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes émise par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

1. Le point qui revient régulièrement est de pouvoir disposer d'un endroit de stockage pour vélos (Une possibilité existe à hauteur du pignon du 174 pour réaliser un local vélo. La faisabilité d'un tel projet sera examinée).
2. Produits naturels à utiliser pour la piscine
3. Fleurs de saison à installer pour égayer les bacs le long des façades.
4. Gestion des poubelles (service externe)
5. Communication à adresser aux occupants dans les deux langues.
6. Stériliser les chats (obligation pour les résidents) arrêter de nourrir les animaux
7. Motos ou voitures qui restent immobilisés pour de longue période. demander aux propriétaires de déplacer ces engins dans leur garage ou en dehors de la copropriété
8. Dessiner des places de parking pour que les automobilistes se garent correctement
9. Gravier dans les bacs dans les hall d'entrée;
10. Eclairage panneau entrée, système de secours intérieur pour les portes de garages
11. Rafraichir salle commune au -1 du 178
12. Connecter la sonnette de la concierge sur son GSM
13. Eclairage piscine - ouverture de celle ci à 6H au lieu de 6H30
14. Eclairage garage

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

Bruxelles, le 15 juin 2022

Président de séance



Cinagi Syndic



Scrutateur

