



IGS
Immo Gestion Syndic

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

Uccle, le 18-11-2021

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 novembre 2021

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et du Secrétaire de l'assemblée

	<u>Quotités</u>		<u>Propriétaires</u>	
Total Copropriété :	1000		27	
Présents :	360		9	
Procurations :	236		5	
Absents :	404		13	
Total Quorum :	596,00	59,60%	14	51,85%

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

est nommée Présidente de séance à l'unanimité des voix.

, pour le syndic IGS, est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

2. Rapport du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété s'est réuni le 16 juin 2021. Le rapport a été envoyé par mail.

3. Comptes du 01-10-2019 au 30-09-2021 :

3.1. Rapport du commissaire aux comptes

, Expert-comptable, et nouveau commissaire aux comptes de la copropriété, a vérifié toutes les pièces comptables, des 2 derniers exercices, mises à sa disposition. Ceci concerne donc tant les factures que les extraits de comptes bancaires, et le bilan de la copropriété.

confirme à l'assemblée que la comptabilité de la copropriété est conforme

Le rapport est annexé au PV.

3.2. Approbation des comptes du 01-10-2019 au 30-09-2021 et de leurs répartitions

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence GLOBE
 Rue J-B Labarre, 20-22
 B-1180 BRUXELLES
 BCE : 0828.562.617

3.3. Approbation du bilan au 30-09-2021

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

4. Décharges pour la période du 01-10-2019 au 30-09-2021 :

4.1. au conseil de copropriété

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

4.2. au commissaire aux comptes

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

4.3. au syndic

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
567	29	0
95,13%	4,87%	

Vote Contre la décision :

5. Travaux à réaliser :

5.1. Travaux de mise en conformité des ascenseurs selon la dernière analyse de risques (Majorité des 2/3 - quotités : 1.000èmes

La société Lift inc a fait une offre pour rendre conforme les 2 ascenseurs sur base de la nouvelle analyse de risques du 18-05-2021. Les attestations de régularisation seront obtenues après les travaux.

Travaux de mise en conformité des 2 ascenseurs par la société Lift Inc pour un montant de 6.810,50€ ttc avec financement par les charges courantes en 2 trimestres en débutant par l'entrée 22 :

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence GLOBE
 Rue J-B Labarre, 20-22
 B-1180 BRUXELLES
 BCE : 0828.562.617

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

5.2. Permis d'environnement – Pollution du sol : état d'avancement

Le dossier est actuellement en attente. Le bureau d'étude qui avait étudié le dossier estime le cout entre 40.000 et 50.000€. Nous devrions obtenir des informations plus précises courant 2022.

5.3. Travaux de curage – détartrage des colonnes de décharges (Majorité des 2/3 - quotités : 1.000èmes

Travaux de curage / détartrage des colonnes de décharge par la société Curabel pour un montant de 5.930,70€ ttc avec financement par le Fonds Travaux:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

5.4. Rénovation des bandeaux et rebords des terrasses arrière (Majorité des 2/3 - quotités : 1.000èmes

Ce point est reporté le temps d'avoir l'avis d'un autre expert

6. Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir :

L'ensemble des travaux est repris dans l'audit du 04-01-2021 réalisé par l'architecte HENRY.

7. Nouvelle loi sur la Copropriété du 18 juin 2018 (parue au Moniteur Belge le 2 juillet 2018) - Adaptation du R.O.I. établi par IGS avec la collaboration du CC et de copropriétaire désigné lors de l'AGO2019

Le document se trouve sur la Dropbox de la copropriété.

Approbation du document :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	



8. Approbation du budget du 01-10-2021 au 30-09-2022

Lors de l'AGO 2019, un budget de 54.000 euros avait été approuvé à l'unanimité, les charges réelles pour la période du 01-10-2020 au 30-09-2021 sont de 60.075,25€ (hors alimentation fonds de réserve). Nous proposons d'approuver un budget de 56.000€ :

Approbation du budget de 56.000 € :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

9. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

Au 18-11-2021, il y a 10.526,45€ sur le compte courant et 68.755,59€ sur le compte épargne.

Le fonds de roulement est de 20.000€

Le fonds de réserve est de 22.989,95€, le fonds de réserve ascenseur de 0€ et le fonds de réserve chauffage de 30.054,31€

Approbation de l'alimentation du fonds de réserve de 750€ par trimestre :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

10. Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire engagé par ou contre la copropriété.

Nous proposons de mandater le bureau d'avocat Alpha Juris

pour s'occuper des éventuelles récupérations de charges ou dossier judiciaire qui devrait être fait jusqu'à la prochaine Assemblée Ordinaire

Mandat au bureau d'avocat Alpha Juris:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	



11. Evaluation des contrats fournisseurs

11.1. Mandat au conseil de copropriété

Il est proposé d'octroyer un mandat au conseil de copropriété pour négocier les contrats, qui sont échus en cours d'année, et si nécessaire de changer de fournisseur selon les clauses de rupture de contrat signifié dans les conditions générales des fournisseurs

Mandat au Conseil de copropriété pour négocier les contrats qui sont échus en cours d'année:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

11.2. Ascenseurs : changement de société pour l'entretien : Cosmolift -> Lift Inc

Suite aux nombreuses pannes et en accord avec le conseil de copropriété, il a été décidé de résilier le contrat avec COSMOLIFT au 30-04-2021 et de désigner la société Lift Inc à partir du 01-05-2021.

Approbation de la décision de désigner Lift Inc comme ascensoriste :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

11.3. Contrat d'entretien de la toiture

La société ANTONIOU propose de réaliser l'entretien annuel de la toiture en régie pour un budget estimé de 922,20€ ttc / an:

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

12. Nominations :

12.1. du conseil de copropriété

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
217	29	350
88,21%	11,79%	

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence GLOBE
 Rue J-B Labarre, 20-22
 B-1180 BRUXELLES
 BCE : 0828.562.617

Vote Contre la décision :

Vote Abstention :

Election de Monsieur

comme membre du Conseil de copropriété :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

Election de

comme membre du Conseil de copropriété :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

Election de

comme membre du Conseil de copropriété :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

12.2. du commissaire aux comptes

Renouvellement du mandat de la S.R.L. FIDUCIAIRE DANIEL JULLIEN :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

12.3. du syndic

Renouvellement du mandat du syndic IGS jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2022 :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
567	0	29
100,00%	0,00%	

Vote Abstention :

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

13. Points demandés par des copropriétaires (art 577-6, § 3) :

13.1. Travaux terrasse-toit garage : analyse coûts + résultats + suivi et Architecte Henry (choix trappe, rejointoyage, DEP, fuite dans béton autour avaloir, écoulement mur voisin n°24,...)

L'architecte HENRY est présent pour expliquer le dossier.

L'architecte HENRY explique que l'entrepreneur ne donne plus suite à ces demandes d'intervention pour finaliser le chantier et donc propose de le mettre en demeure pour les points suivants :

- Etanchéité de la trappe
- Tache sur la trappe
- Infiltration devant le garage

Madame informe la copropriété qu'elle n'est pas satisfaite de l'esthétique de la trappe et qu'elle se réserve le droit d'aller en justice.

L'assemblée accepte de remplacer la trappe par un modèle plus esthétique, aux frais de pour le surcout occasionné, à condition que la trappe que Madame propose soit bien étanche et que l'entrepreneur qui l'installera garantira le travail.

Il y a aussi des infiltrations importantes au niveau du mur donnant sur le voisin du n°24 mais qui semblent indépendantes du chantier.

L'architecte HENRY a pris contact avec le voisin et propose d'investiguer pour déterminer la cause exacte et proposer une solution si l'assemblée le souhaite.

L'assemblée propose de mandater un autre expert :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

13.2. Fuite eau dans local poubelles central

Le plombier a effectué la réparation de la fuite qui se trouvait au niveau de la décharge commune entre les 2 appartements du rez.

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

- 13.3. Réparation mécanisme 1ère porte d'entrée en verre du n° 20 : claquement continu quand fermeture de la porte + avis pour demander de fermer cette porte (économie chauffage, propreté, sécurité)

La serrurerie OCB propose de remplacer le pivot de sol pour un montant de 1.270,94€ ttc :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

- 13.4. Squatter dans hall n°20 le S 25/09/21 - appel à police Uccle et le Me 29/09/21.

Demander la vigilance et appel à la police d'Uccle par les occupants... > les froids reviennent

Les occupants doivent appeler la police au 02/563.96.39 afin de prendre en charge le squatter.

- 13.5. Réparations soudure ou cornière aux colonnes et balustrades suite aux visites de contrôle/rapport balcons arrières immeuble voté en AG 2019 « 13.4 garde-corps balcons arrières. L'étude sera faite par un ferronnier et sera proposée lors de l'AG.

En fonction des circonstances sanitaires, nous tenterons de faire exécuter les visites fin d'été.

Ce point est reporté le temps d'avoir l'avis d'un autre expert

- 13.6. Enlèvement des anciens conduits communs pour agrandir la surface de l'appartement

Autorisation à donner aux propriétaires pour enlever les anciens conduits communs pour agrandir la surface de l'appartement :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
0	596	0
0,00%	100,00%	

- 13.7. Franchise assurance : mandat annuel à donner au CC dans le cadre de l'assurance globale habitation art 61.

Mandat annuel à donner au CC dans le cadre de l'assurance globale habitation (art 61) :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

13.8. Clé de la boîte aux lettres de l'ACP : donner mandat à un copropriétaire en application de l'article 4g) des statuts et article 19 du ROI > n°22 bte 12 (boîte aux lettres de l'ACP résidence du Globe)

Mandat à

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

13.9. Syndicat National des propriétaires : renouvellement cotisations membre en 2022 «Journal « Le Cri » par mail aux copropriétaires et 1 exemplaire papier (à faire circuler aux copropriétaires qui le demandent)

Renouvellement cotisations membre :

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstention</u>
596	0	0
100,00%	0,00%	

14. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente :

14.1. Rapport électricité des communs

La réception électrique du garage et du tableau de la chaufferie datent du 04-08-2017.

14.2. Rapport d'analyse de risque de l'ascenseur

La dernière analyse de risque des ascenseurs date du 18-05-2021. Des travaux devront être faits dans un délai de 3 années afin d'obtenir les attestations de régularisation (voir point 5.1)

14.3. Permis d'environnement

Le permis a été obtenu en date du 31-05-2018 et est valable pour une durée de 15 ans.

Hormis pour la dépollution, toutes les autres conditions sont respectées, il n'y a pas d'autres travaux à prévoir pour respecter le P.E.

Par contre, certaines actions (par exemple : contrôle périodique de la chaudière) sont réalisées pendant ces 15 années.

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

14.4. Gestion des sols pollués

Vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle en question est actuellement en cours, Bruxelles Environnement a décidé d'inscrire la parcelle 21616_A_0174_X_023_00 à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 4.

Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (sous-catégorie 4A).

14.5. Inventaire amiante

Le rapport d'inventaire amiante date du 01-09-2020. Il doit être transmis à toutes les sociétés qui interviennent dans les parties communes. Un contrôle annuel est nécessaire pour vérifier l'état.

14.6. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général.

Le plafond fixé, lors de l'assemblée du 27 novembre 2019, est de 5.000€ comme montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

14.7. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 577-7, § 1er, 1° et art 577-8, § 4, 13°)

Article 577-8, §4, 13°: le seuil actuel est de 75.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré -> Décision de l'AG du 27 novembre 2019

Article 577-7, §1er, 1°, d: la fourchette fixée, lors de l'assemblée du 27 novembre 2019, est de 2.500 à 74.999€ à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire pour les marchés et contrats, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

14.8. Hébergements touristiques

Depuis le 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit obtenir, avant de commencer son exploitation et lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un



IGS

Immo Gestion Syndic

Rue des Carmélites, 151 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence GLOBE
Rue J-B Labarre, 20-22
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0828.562.617

accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Actuellement, aucun propriétaire n'a demandé l'autorisation pour ce type d'activité

Le R.O.I. de l'immeuble l'interdit également

14.9. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire / Date de la prochaine AGO

2^{ème} quinzaine de novembre

15. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h20 '.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

S.R.L. FIDUCIAIRE DANIEL JULLIEN

Société civile à forme commerciale



ACP Résidence du Globe

Rue Jean-Baptiste Labarre, 20-22

1180 – Uccle

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES

Je soussigné _____, expert-comptable, avoir procédé ce jour à la vérification des comptes de l'ACP Résidence du Globe et ce pour la période du 01/10/2019 au 30/09/2020.

A l'analyse des documents transmis à savoir les facturiers d'achats les extraits bancaires et les historiques des comptes généraux, clients et fournisseurs je n'ai observé aucune erreur.

Je joins à la présente mes commentaires sur les postes bilantaires.

Sur base de ces vérifications, je constate que les comptes reflètent la réalité et sont exacts.

J'invite l'AG à approuver ces comptes au 30/09/2020.

Fait à Bruxelles, le 5 novembre 2021



ACP Résidence du Globe

Rue Jean-Baptiste Labarre, 20-22

1180 – Uccle

RAPPORT DE VERIFICATION DES COMPTES

Je soussigné, _____, expert-comptable, avoir procédé ce jour à la vérification des comptes de l'ACP Résidence du Globe et ce pour la période du 01/10/2020 au 30/09/2021.

A l'analyse des documents transmis à savoir les facturiers d'achats les extraits bancaires et les historiques des comptes généraux, clients et fournisseurs je n'ai observé aucune erreur.

Je joins à la présente mes commentaires sur les postes bilantaires.

Sur base de ces vérifications, je constate que les comptes reflètent la réalité et sont exacts.

J'invite l'AG à approuver ces comptes au 30/09/2021.

Fait à Bruxelles, le 5 novembre 2021