

SYNDIC GORGUN SPRL

RUE WILLEMS 10 – 1210 BRUXELLES

SYNDIC D'IMMEUBLE | GESTION PRIVATIVE | CONSULTANCE JURIDIQUE

Tél. 02/259.16.77 Fax. 02/706.59.79 [Http://www.syndicgorgun.be](http://www.syndicgorgun.be) E-mail. info@syndicgorgun.be

KBC : BE77 7350 5001 8642 N°agréation IPI 508306 N entreprise 0694630262

**PROCES-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLEE GENERALE DU 11.09.2019
APRES CARENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26.03.2019
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« RESIDENCE JADE »
sise 1070 Anderlecht
Rue Denis Verdonck 4
BCE 0568.967.455**

L'Assemblée compte, suivant la liste des présences signée :

Copropriétaires présents	4	4.229 quotités
Copropriétaires représentés	3	2.719 quotités
Copropriétaires absents	4	3.052 quotités
Totaux	11	10.000 quotités
AG valide en participants	7	63,63 %
AG valide en quotités	6.948	69,48 %

Le 11/09/2019 à 19 heures, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE JADE se sont réunis en Assemblée générale, à 1030 Bruxelles, avenue Rogier 37, sur convocation régulière adressée par SYNDIC GORGUN à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence, annex e à la présente, qui a été signée par tous les copropriétaires présents.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération :

La présente assemblée générale ordinaire, qui fait suite à l'AG de carence du 26 mars 2019, est valablement constituée pour statuer sur les points 1 à 14 du présent PV (voir annexe)

L'assemblée générale est valablement constituée pour pouvoir statuer sur les points 15 à 18

2. Composition du bureau

Se présente comme présidente de l'assemblée Madame ZAVALKOVSKI David.

Délibération :

Madame ZAVALKOVSKI David se présente et est élue à l'unanimité

SYNDIC GORGUN prendra en charge la fonction de secrétaire conformément aux usages

SYNDIC GORGUN SPRL

RUE WILLEMS 10 – 1210 BRUXELLES

SYNDIC D'IMMEUBLE | GESTION PRIVATIVE | CONSULTANCE JURIDIQUE

Tél. 02/259.16.77 Fax. 02/706.59.79 Http://www.syndicgorgun.be E-mail. info@syndicgorgun.be

KBC : BE77 7350 5001 8642 N°agréation IPI 508306 N entreprise 0694630262

3. Election d'un commissaire aux comptes

Délibération :

Monsieur DEKANDELAER Philippe est élu à l'unanimité

4. Décharge des comptes 2018

Monsieur DEKANDELAER formule ses observations : l'exercice comptable (du 01/01 au 31/12) ne concorde pas avec la date de l'AG ordinaire prévue par les statuts, soit en novembre de chaque année.

Monsieur DEKANDELAER prie le syndic de trouver une solution pour assurer la concordance entre l'exercice comptable et la date de l'AG statutaire.

Décharge est donné au syndic.

Délibération :

Voté à l'unanimité

5. Reconduction du mandat de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Délibération :

La résolution est adoptée à l'unanimité

6. Entretien des extincteurs

Le syndic présente les différents devis.

Délibération :

La société BGS est élue à l'unanimité

7. Proposition de souscription assurance protection juridique

Délibération :

Cette résolution est remise à la prochaine AG statutaire

8. Harmonisation des noms sur les sonnettes et boîtes aux lettres (requête de Mr Dekandelaer)

Monsieur MONNOYE propose d'étiqueter les noms sur les sonnettes.

Madame ZAVALKOVSKI propose de faire le tour des appartements pour procéder à un relevé des occupants de l'immeuble pour transmettre la liste à Monsieur MONNOYE.

Délibération :

La résolution est adoptée à l'unanimité

SYNDIC GORGUN SPRL

RUE WILLEMS 10 – 1210 BRUXELLES

SYNDIC D'IMMEUBLE | GESTION PRIVATIVE | CONSULTANCE JURIDIQUE

Tél. 02/259.16.77 Fax. 02/706.59.79 [Http://www.syndicgorgun.be](http://www.syndicgorgun.be) E-mail. info@syndicgorgun.be

KBC : BE77 7350 5001 8642 N°agrération IPI 508306 N°entreprise 0694630262

9. Proposition de changement d'ascensoriste pour les entretiens

Le syndic présente les différents devis.

Délibération :

ATM LIFT est élue à l'unanimité

10. Souscription contrat pour le contrôle des ascenseurs

Le syndic présente les différents devis.

Délibération :

ELECTROTEST est élue à l'unanimité

11. Sortie des poubelles à l'extérieur, condamnation du local poubelle de la cave (Mr Dekandelaer & Mme Monnoye)

Plusieurs copropriétaires exposent leurs griefs.

Monsieur BONNEFOY Nicolas rentre dans la salle de réunion à 19h44.

Monsieur BONNEFOY évoque la problématique des locataires irrespectueux de l'immeuble.

Il est proposé de remettre une clé à chaque copropriétaire (et non aux locataires) avec la condition que cette porte du local poubelle, qui devra être installée, reste fermée.

Il est également demandé au syndic de rappeler aux occupants les règles de vivre ensemble par une affiche.

Délibération :

La résolution est adoptée à l'unanimité

12. Constitution d'un fonds de réserve légal

Délibération :

La résolution est adoptée à l'unanimité

13. Problème d'étanchéité plateforme roofing dernier étage (Mr Bonnefoy)

Monsieur BONNEFOY expose ses griefs.

Le syndic expose un devis pour évaluer le montant des travaux (un peu plus de 20.000 euros).

Monsieur MONNOYE propose de dénoncer l'entrepreneur auprès du CSTC.

Délibération :

SYNDIC GORGUN SPRL

RUE WILLEMS 10 – 1210 BRUXELLES

SYNDIC D'IMMEUBLE | GESTION PRIVATIVE | CONSULTANCE JURIDIQUE

Tél. 02/259.16.77 Fax. 02/706.59.79 Http://www.syndicgorgun.be E-mail. info@syndicgorgun.be

KBC : BE77 7350 5001 8642 N°agrégation IPI 508306 N°entreprise 0694630262

Il est décidé à l'unanimité que chaque copropriétaire adresse ses griefs au syndic qui a son tour contactera le CSTC pour présenter les réclamations contre le promoteur

A défaut de solution via le CSTC, l'assemblée, à l'unanimité, donne mandat au syndic pour initier la procédure judiciaire qui sera financée par des appels de fonds supplémentaires

14. Approbation du budget 2019-2020

LIBELLE	ECHÉANCE	MONTANT	MENSUALITÉ
KONE ASCENSEUR ENTRETIEN	Annuelle	800	66,67
VIVIUM ASSURANCES	Annuelle	700	55,83
ELECTRABEL	Mensuelle	165	165
EAU	Mensuelle	20	20
NETTOYAGE	Trimestrielle	555	185
COMPTES BANCAIRES	Annuelle	50	4,17
FRAIS POSTAUX	Annuelle	120	10
FRAIS D'ADMINISTRATION	Mensuelle	380	380
LOCATION SALLE AG	Annuelle	50	4,17
ENTRETIEN EXTINCTEURS	Annuelle	80	6,67
CONTRÔLE ASCENSEURS	Annuelle	260	21,67
PROV TRAV EVENTUEL	Annuelle	1000	83,33
		12.030,12 €/an	1.002,51 €/mois

Délibération :

Le budget est adopté à l'unanimité

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE A L'ASSEMBLEE GENERAL ORDINAIRE DU 26/03/2019

15. Nettoyage immeuble (Mme Monnoye)

L'entreprise de nettoyage chargée de l'entretien de la copropriété ne donne pas entière satisfaction.

Délibération :

A l'unanimité, il est décidé de faire appel à ALDU CONCEPT SPRL pour l'entretien de l'immeuble
Il sera demandé à cette société de tenir un registre d'intervention

16. Enlèvement des encombrants dans le hall (Mr Bonnefoy)

Délibération :

A l'unanimité, il est demandé au syndic d'examiner la possibilité d'installer des caméras de surveillance et de présenter des devis lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

SYNDIC GORGUN SPRL

RUE WILLEMS 10 – 1210 BRUXELLES

SYNDIC D'IMMEUBLE | GESTION PRIVATIVE | CONSULTANCE JURIDIQUE

Tél. 02/259.16.77 Fax. 02/706.59.79 Http://www.syndicgorgun.be E-mail. info@syndicgorgun.be

KBC : BE77 7350 5001 8642 N°agrégation IPI 508306 N°entreprise 0694630262

17. Installation au 1^{er} étage d'une climatisation sans l'accord de la Copropriété (Mme Monnoye)

Madame ZAVALKOVSKI David déclare qu'elle n'était pas au courant de la nécessité d'obtenir l'accord pour l'installation de la climatisation.

Monsieur MONNOYE indique qu'une solution est possible pour éviter les nuisances sonores : le placement de gaufrettes sous le condensateur pour atténuer les vibrations.

Madame ZAVALKOVSKI s'engage à mettre fin à l'irrégularité et suivre les recommandations de Monsieur MONNOYE.

Délibération :

Sans objet

18. Fuites d'eau au niveau du sous-sol parking & terrasse (Mr Zavalkovski)

Madame ZAVALKOVSKI indique qu'il y a deux fuites au niveau de son appartement. Une fuite à partir du balcon du voisin sur sa terrasse lorsqu'il pleut.

Il y a une deuxième fuite qui coule sur son air conditionné.

Au niveau du parking au sous-sol, Madame ZAVALKOVSKI dénonce également une fuite : avant les vacances, elle a constaté une fuite importante à partir du toit qui coule sur la lampe électrique. Elle a fait appel à un entrepreneur et a payé 550 euros pour l'intervention du samedi soir.

Le syndic recommande de faire l'inventaire des malfaçons pour le dossier CSTC.

Délibération :

Sans objet

19. Point divers

i. les copropriétaires évoquent le claquement de la porte d'entrée et certains copropriétaires remarquent que cela peut également poser un problème de sécurité dans l'immeuble.

Il faut également installer une petite pastille pour préserver le mur derrière la porte.

ii. L'accès au bâtiment par le garage est beaucoup trop aisé car la porte du jardin ne se verrouille pas, cela pose des problèmes de sécurité dans l'immeuble.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h05

Bruxelles, le 11/09/2019.

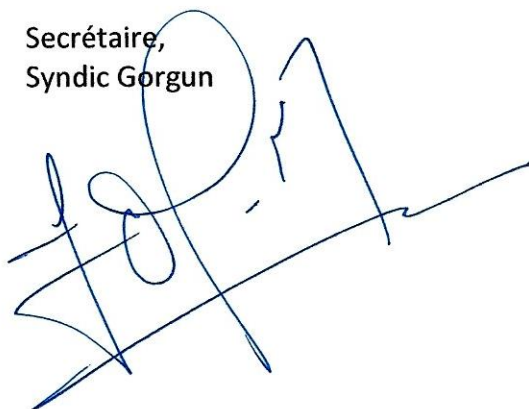
ACP JADE (BCE 0568.967.455) – Assemblée générale ordinaire du 11 septembre 2019

Je déclare avoir lu le PV de ce jour et atteste qu'il présente fidèlement le déroulé et les discussions tenues lors de cette Assemblée.

Président de l'Assemblée,
Mme/Mr



Secrétaire,
Syndic Gorgun



Copropriétaires présents en fin de séance,










(POMONNOYE)


Prosecco
M. P. P. P.



ACP JADE VAN SOUST – BCE 0568.967.455

Liste des présences de l'Assemblée générale ordinaire du 11/09/2019 – Lieu : Av. Rogier 37
à 1030 Schaerbeek.

Nom, Prénom + lot	Quotités /10.000	Présent(e)	Représenté(e)
1) VAN CANEGEM Marc Erwin F1 - 457 P1 - 63	520		
2) BUCKEN Véronique A2	786		
3) DEKANDELAER Philippe A3	712		
4) ZAVALKOVSKI David A4 - 1030 P3 - 63	1093	 Przhiгодz ugo	
5) RAHMANI Kawtar A5	1071		
6) GHITA Camelia A6 - 796 P2 - 63	859		
7) MOUHAT Mohamed A7	1072		
8) MONNOYE Sarah A8	1074		
9) DEKANDELAER Philippe A9	829		

10) AYASINIEN Mohamed VIROT Olivier A10 – 783 P5 - 63	846		
11) BONNEFOY Nicolas A11 	1075		
12) MABEL EXPORT P4	63		
TOTAL	/ 10.000		

Présentes : 4.229 / 10.000

Représentées : 2.719 / 10.000

Total : 6.948 / 10.000

ACP JADE / convocation AG

20 août 2019 | 13:11 | 296 KB

De :

info@syndicgorgun.be

À :

info@syndicgorgun.be

Bcc :

Karen Pickett <karen.pickett@skynet.be>, philippe dekadaer <philippe.dekadaer@skynet.be>,
PRJIGODZKAYA KATYA <katya-pr1@yandex.ru>, Camelia <camelia.ghita2009@gmail.com>,
ilyass.mouhat@gmail.com, Sarah Monnoye <sarah.monnoye@gmail.com>, Mohamed Ayasinen
<m.ayasinen@iprovence.be>, olivier.virot@gmail.com, Nicolas Bonnefoy <nicolasbonnefoy@outlook.com>,
ilyass.mouhat@gmail.com

Chers Copropriétaires de la Résidence JADE VAN SOUST,

Je vous prie de bien vouloir trouver en annexe la convocation pour l'AG, le projet de budget ainsi que la
procuration.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Meilleures salutations,

SYNDIC GORGUN SPRL**SYNDIC D'IMMEUBLE | GESTION PRIVATIVE | CONSULTANCE JURIDIQUE**

N°agrération IPI 508306 N°entreprise 0694.630.262

Rue Willems 10, 1210 Bruxelles

Tél. 02/259.16.77 Fax. 02/706.59.79

Http://www.syndicgorgun.be E-mail. info@syndicgorgun.be

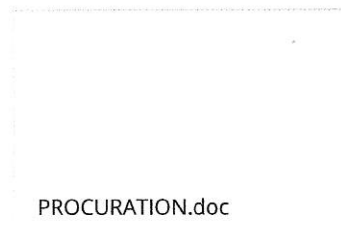
Pièces jointes :

[Télécharger toutes les pièces jointes](#)

CONVOCATION AG.pdf



BUDGET 2019.xls



PROCURATION.doc



AFGIFTEBEWIJS VAN EEN
NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541288500452621 220 272 343 528



☐ RP ☐ AR

AR

010541288500452621 220 272 343 528

2

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

RAHMANI HAWTAR

Rue Van Soust 18

1070 Anderlecht

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

Volg uw aangetekende zending op
Suivez votre recommandé sur
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track



ACP JADE VAN SOUST
Rue Van soust 18 / Rue Denis Verdonck 4
1070 Anderlecht
BCE 0568.967.455

PROCURATION


Je, soussigné Veronique Brücker
domicilié(e) à Forest, 29 rue H. MANUEL
Propriétaire du lot : A 2 + A 9 (usu fruit)
Déclare, par la présente, donner tous pouvoir à : Philippe Debrandelaen
A l'effet de me représenter à l'Assemblée générale ordinaire, réunion qui se tiendra en date du :

Le 11 septembre 2019 à 19h00.
LIEU – Av Rogier 37/ 1030 Schaerbeek

Et l'autorise à prendre part à toutes les délibérations sur les points portés à l'ordre du jour de cette assemblée, émettre tous votes, signer tous les procès-verbaux, liste de présence et autres documents à faire, en général, tout ce qui est nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

Fait à Forest, le 8/9/2019

Signature (précédée de la mention « Bon pour pouvoirs » écrite à la main).

Bon pour pouvoirs


! La loi du 30 juin 1994 ne permet pas aux copropriétaires de se faire représenter aux assemblées générales par le Syndic.

La procuration doit être accompagnée de la carte d'identité du mandant !

Procuration

11 septembre 2019 | 13:48 | 1,6 MB

De :

Camelia <camelia.ghita2009@gmail.com>

À :

info@syndicgorgun.be

Cc :

nicolasbonnefoy@outlook.com

Bonjour,

Vous retrouvez ci dessous la procuration pour Monsieur Bonnefoy.

Il va me représenter à la réunion d'aujourd'hui, le 11.09.

Bien cordialement,

dr Camélia Ghita
0483.55.74.32

ACP JADE VAN SOUST
Rue Van soust 18 / Rue Denis Verdonck 4
1070 Anderlecht
BCE 0568.967.455

PROCURATION

Je, soussigné Camelia GHITA
domicilié(e) à Rue Van Soust 18
Propriétaire du lot : 6

Déclare, par la présente, donner tous pouvoirs à : Monsieur Nicolas BONNEFOY
A l'effet de me représenter à l'Assemblée générale ordinaire, réunion qui se tiendra en date du :

Le 11 septembre 2019 à 19h00.
LIEU – Av Rogier 37/ 1030 Schaerbeek

Et l'autorise à prendre part à toutes les délibérations sur les points portés à l'ordre du jour de cette assemblée, émettre tous votes, signer tous les procès-verbaux, liste de présence et autres documents à faire, en général, tout ce qui est nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

Fait à Brussels, le 11/09/2019
Camelia Bon pour pouvoir
Signature (précédée de la mention « Bon pour pouvoirs » écrite à la main).

La loi du 30 juin 1994 ne permet pas aux copropriétaires de se faire représenter aux assemblées générales par le Syndic.
La procuration doit être accompagnée de la carte d'identité du mandant !

--
Camélia Ghita

ACP JADE VAN SOUST
Rue Van soust 18 / Rue Denis Verdonck 4
1070 Anderlecht
BCE 0568.967.455

PROCURATION

Je, soussigné *Chaire Debar delae*
domicilié(e) à *Forest, rue H. MAUBEL, 29*
Propriétaire du lot : *A.9, rue ~~la~~ propriété*
Déclare, par la présente, donner tous pouvoir à : *Philippe Debar delae*
A l'effet de me représenter à l'Assemblée générale ordinaire, réunion qui se tiendra en date du :


Le 11 septembre 2019 à 19h00.
LIEU – Av Rogier 37/ 1030 Schaerbeek

Et l'autorise à prendre part à toutes les délibérations sur les points portés à l'ordre du jour de cette assemblée, émettre tous votes, signer tous les procès-verbaux, liste de présence et autres documents à faire, en général, tout ce qui est nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

Fait à *Forest le* le *8/9/2019*

Signature (précédée de la mention « Bon pour pouvoirs » écrite à la main).

Bon pour pouvoirs



! La loi du 30 juin 1994 ne permet pas aux copropriétaires de se faire représenter aux assemblées générales par le Syndic.

La procuration doit être accompagnée de la carte d'identité du mandant !

ACP JADE VAN SOUST
Rue Van soust 18 / Rue Denis Verdonck 4
1070 Anderlecht
BCE 0568.967.455

PROCURATION


Je, soussigné MONNOYE Sarah
domicilié(e) à Rue Van Soust 18 bte 8 - 1070 Anderlecht
Propriétaire du lot : A.8
Déclare, par la présente, donner tous pouvoir à : Monnoye Joël & Moraux Martine
A l'effet de me représenter à l'Assemblée générale ordinaire, réunion qui se tiendra en date du :

**Le 11 septembre 2019 à 19h00.
LIEU – Av Rogier 37/ 1030 Schaerbeek**

Et l'autorise à prendre part à toutes les délibérations sur les points portés à l'ordre du jour de cette assemblée, émettre tous votes, signer tous les procès-verbaux, liste de présence et autres documents à faire, en général, tout ce qui est nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

Fait à Bruxelles, le 02/09/2019

Signature (précédée de la mention « Bon pour pouvoirs » écrite à la main).

Bon pour pouvoirs


! La loi du 30 juin 1994 ne permet pas aux copropriétaires de se faire représenter aux assemblées générales par le Syndic.

La procuration doit être accompagnée de la carte d'identité du mandant !