



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

Association des Copropriétaires - ACP « VERONESE »
BCE 0826.182.949

CHEE DE VLEURGAT 164-166-168
1000 – Bruxelles

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 avril 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 26 avril les copropriétaires de la résidence VERONESE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au sein des bureaux de GESTEA sprl au numéro 331 de l'Avenue Louise à 1000 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant courrier et ou mail du 08 avril 2022

La séance est ouverte à 17h30. Melle VAN DEN BROECK Cathy, représentant la société GesteA SPRL, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

1) Vérification du quorum de présence

Les 17 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 29 forment 6395/10.000^{èmes} de la copropriété.

Les conditions de quorum de présence imposées par la loi sont donc atteintes et l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour tel que repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. Civ. art 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le syndic informe qu'il a repris les éventuelles observations relatives aux parties communes et émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée dans l'ordre du jour.

2) Constitution du bureau : désignation du président et du (des) scrutateur(s)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance. La nomination du Président se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité en qualité de Président de séance : Mme Papadakis

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur. La nomination du scrutateur se fera à main levée. L'Assemblée Générale désigne à l'unanimité M. Evrard



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

3) Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2021

a. Rapport du vérificateur aux comptes

Les décomptes de l'exercice 2021 ont été établis par GESTEA et envoyé à chaque copropriétaire.

Les comptes ont été transmis au vérificateur aux comptes, Monsieur D'hondt, en date du 02/03/2022

b. Approbation des comptes clôturés et du bilan arrêté au 31/12/2021

L'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de la copropriété qui s'étalent du 01/01/2021 au 31/12/2021

Vote 1. L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice et le bilan arrêté au 31/12/2021.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

4) Décharges

a. Décharge donnée au vérificateur aux comptes

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au vérificateur aux comptes.

Vote 2. L'Assemblée Générale donne décharge au vérificateur aux comptes .
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

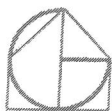
b. Décharge donnée au conseil de copropriété

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au conseil de copropriété.

Vote 3. L'Assemblée Générale donne décharge au conseil de copropriété
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



c. Décharge donnée au syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au Syndic Gesteia pour son activité jusqu'à la date de la présente Assemblée Générale.

Vote 4. L'Assemblée Générale donne décharge au syndic.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

5) Nominations statutaires

a. Nomination du conseil de copropriété

Le syndic invite l'assemblée à nommer les membres du conseil de copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Vote 5. L'Assemblée Générale décide de nommer comme membres du conseil : Mme Papadakis – M. Evrard – M. Petit.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

Arrivée de M. VAN DEN BROECK (17h56)

b. Nomination du vérificateur aux comptes

Le syndic invite l'Assemblée à nommer un vérificateur aux comptes, tel que rendu obligatoire par l'article 577-8/2 du Code Civil.

Vote 6. L'Assemblée Générale nomme comme vérificateur aux comptes : M. D'Hondt
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

c. Reconduction du mandat de syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du syndic de la copropriété par la société GESTEA SPRL, société de droit belge dont le siège social est établi Avenue Louise 331 à 1050 Bruxelles, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0846.809.505, représentée par Monsieur Gaëtan LEROUX, agent immobilier agréé IPI N° 507.130, en sa qualité de gérant.

Vote 7. L'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire aux mêmes conditions.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

6) Evaluation des contrats de fournitures régulière de la copropriété

a. Changements de prestataires pour le relevé des compteurs + choix du devis

Le syndic soumet à l'Assemblée le comparatif d'offres qui a été envoyé ultérieurement

Vote pour la pose de débitmètre

Vote 8. L'Assemblée Générale vote pour la pose de débitmètre
Ce vote est refusé

Pour : M. Geenen

Votes contres : Mme Martens, M. De Stoop Van Coillie, Mme Elsen, M. Petit, Mme Papadakis –
Mme Inghelbrecht, Mme Bourg, Mme Englebert, M. Evrard, Mme Hermans, Mme Kartal et M.
D'Hondt, M. Suybeng

Absentions : Mme Jones, M. Fiasse, Mme Devischer, M. Vivanco, Mme Anselmi, M. Van den Broek

Arrivée de M. Suybeng (18h15)

Vote pour la pose de calorimètre

Vote 9. L'Assemblée Générale Vote pour la pose de calorimètre
Ce vote est acquis la majorité simple des copropriétaires présents et représentés.

Contre: M. Geenen

Pour : Mme Martens, M. De Stoop Van Coillie, Mme Elsen, M. Petit, Mme Papadakis – Mme
Inghelbrecht, Mme Bourg, Mme Englebert, M. Evrard, Mme Hermans, Mme Kartal et M. D'Hondt, M.
Suybeng

Absentions : Mme Jones, M. Fiasse, Mme Devischer, M. Vivanco, Mme Anselmi, M. Van den Broek

Vote pour la location

Vote 10. L'Assemblée Générale vote pour la location des compteurs eau et calorimètres
Ce vote est acquis la majorité simple des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : M. Van den Broeck, M. Geenen

Absentions : M. Suybeng

Pour : M. Martens, M. De Stoop Van Coillie, Mme Elsen, M. Petit, Mme Papadakis – Mme
Inghelbrecht, Mme Bourg, Mme Englebert, M. Evrard, Mme Hermans, Mme Kartal et M. D'Hondt, M.
Fiasse, Mme Jones, M. Vivanco, Mme Devisscher, Mme Anselmi



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

Choix du devis

Techem

Vote 11.

L'Assemblée Générale Décide de ne pas prendre TECHEM

Ce vote est refusé

Votes contres : M. Martens, M. De Stoop Van Coillie, Mme Elsen, M. Petit, Mme Papadakis – Mme Inghelbrecht, Mme Bourg, Mme Englebert, M. Evrard, Mme Hermans, Mme Kartal et M. D'Hondt, M. Fiasse, Mme Jones, M. Vivanco, Mme Devisscher, M. Suybeng M. Van den Broeck, M. Geenen, Mme Anselmi

Absentions : néant.

AQUATEL

Vote 12.

L'Assemblée Générale vote pour Aquatel

Ce vote est acquis la majorité simple des copropriétaires présents et représentés.

Pour : M. Martens, M. De Stoop Van Coillie, Mme Elsen, M. Petit, Mme Papadakis – Mme Inghelbrecht, Mme Bourg, Mme Englebert, M. Evrard, Mme Hermans, Mme Kartal et M. D'Hondt, M. Fiasse, Mme Jones, M. Vivanco, Mme Devisscher, M. Suybeng M. Van den Broeck, Mme Anselmi

Votes contres : M. Geenen

Absentions : néant.

ISTA

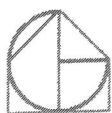
Vote 13.

L'Assemblée Générale de ne pas prendre ISTA

Ce vote refusé.

Votes contres : M. Martens, M. De Stoop Van Coillie, Mme Elsen, M. Petit, Mme Papadakis – Mme Inghelbrecht, Mme Bourg, Mme Englebert, M. Evrard, Mme Hermans, Mme Kartal et M. D'Hondt, M. Fiasse, Mme Jones, M. Vivanco, Mme Devisscher, M. Suybeng M. Van den Broeck, M. Geenen, Mme Anselmi

Absentions : néant.



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

b. Information sur le changement de plusieurs fournisseurs : Total, CD NET, BTV

Le syndic explique qu'il y a eu plusieurs changements de fournisseurs

En ce qui concerne la chaufferie, le syndic explique que l'ACP était chez COMFORT ENERGY en mazout et est passé au gaz chez TOTAL ENERGIE

En ce qui concerne le nettoyage, vu les différents mécontentement de l'ACP, le syndic a rompu le contrat avec la société actuelle pour commencer au mois de juin avec CD NET

Pour le contrôle ascenseur, le syndic explique avoir changé le contrat actuel vers BTV suite à un problème administratif chez ces derniers.

*Vote 14. L'Assemblée Générale approuve ce qui est précité.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

7) Chauffage + Cogénération

a. Suivi + infos sur l'état d'avancement du dossier

Le syndic explique que la chaudière est bien installée, la manutention de la cogénération a été faite, il reste encore à effectuer la réception électrique pour obtenir le certificat électrique et finir encore certains travaux de l'installation en chaufferie.

b. Désamiantage + choix du devis

Le syndic explique qu'il faudra surtout désamianter dans la chaufferie ce qui peut faire baisser le prix des offres.

*Vote 15. L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété le choix du devis
pour un montant maximal de 15.000€ TVAC
Ce vote est acquis à la majorité des 2/3 des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : M. Fiasse

Absentions : néant.



8) Remplacement décharges + choix du devis

Le syndic propose la société SEMINERIO qui propose ce travail pour un montant de 9531,42€ (prix revus à cause de l'augmentation des prix). Est compris dans le prix la pose du carrelage si les occupants ont encore en stock le carrelage. Le prix se verra augmenter si l'entrepreneur doit fournir le carrelage.

Vote 16. *L'Assemblée Générale demande à ce que le devis soit plus explicite pour la remise en état des parties privatives entre autre, savoir quelle colonne est à prioriser, par où le travail va se faire, et demande d'autres devis*
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

9) Budget et finances de la copropriété

a. Dépenses courantes : montant du budget annuel

Le syndic donne une explication par rapport au budget prévisionnel. Celui-ci explique que le budget a été calculé sur base de l'augmentation des prix à la consommation et des factures reçues sur l'exercice 2021

Vote 17. *L'Assemblée Générale décide de validé un budget pour l'exercice 2022 d'un montant de 58.380€*
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

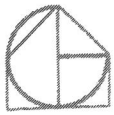
b. Fixation du fonds de roulement

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de roulement s'élevait au 26/04/2022 à 25.554,04€.

Vote 18. *L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement* Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

c. Fixation du fonds de réserve

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de réserve s'élevait au 26/04/2022 à 64.887,20€. Le syndic rappelle qu'une grosse partie de ce montant fera l'objet de paiement pour la chaufferie.

Vote 19. L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par des appels trimestriels de 2500€ jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire à partir du T2 2022.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

d. Financement des travaux

Les travaux de désamiantage seront financés par le fonds de réserve et si pas assez le restant via les charges.

Vote 20. L'Assemblée Générale approuve ce qui est précité
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

10) Points ajoutés à l'ordre du jour par un copropriétaire/occupant

a. A la demande du Conseil de Copropriété

i. Privatisation sans autorisation de Mme Ros

Le syndic rappelle que ce point a déjà été discuté lors de la précédente AG au sujet de M. Geenen et qu'il avait été convenu de le mettre à l'ordre du jour pour Mme Ros également.

Vote 21. L'Assemblée Générale demande à Mme Ros de remettre son installation en pristin état dans l'année 2022 et demande au syndic de mandater un avocat pour suivre ce dossier et au besoin, aller en justice
Ce vote est acquis à la majorité simple des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : M. Geenen, M. Fiasse, Mme Jones

Absentions : Mme Devisscher, Mme Anselmi

Pour : M. Martens, M. De Stoop Van Coillie, Mme Elsen, M. Petit, Mme Papadakis – Mme Inghelbrecht, Mme Bourg, Mme Englebert, M. Evrard, Mme Hermans, Mme Kartal et M. D'Hondt, M. Vivanco, M. Suybeng M. Van den Broeck,



ii. Procédure sinistre

Il est expliqué que les sinistres provenant d'un tuyau privatif non visible et qui sont sous franchise sont à charge de l'ACP. Suite à cela, il a été convenu de proposer une procédure afin que tout le monde puisse y trouver son compte :

- Déclaration de tous les sinistres au syndic qui en averti le CC et vérificateur aux comptes
- Obligation du propriétaire à fournir deux devis comparables au syndic + photo à l'appui)
- Un membre du CC + le vérificateur au compte se rendent dans l'appartement sinistré pour vérifier si le dommage correspond aux devis remis. Nous acceptons ou refusons chaque point du devis et nous proposons sur base de ce que nous avons accepté un forfait
- Le propriétaire accepte le forfait. L'ACP paie immédiatement le propriétaire sur son compte à condition que le propriétaire concerné n'ai pas de dette
- Si pas d'accord trouvé, un expert sera mandaté pour trancher. Celui-ci sera à charge du copropriétaire ou de l'ACP en fonction du fait que l'estimation de l'expert soit plus proche de l'estimation du copropriétaire ou, au contraire, de l'ACP

Vote 22. *L'Assemblée Générale approuve ce qui est précité*
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

iii. Point sur les litiges & sinistres

Le syndic fait le point sur les sinistres nouvellement ou encore ouverts :

- Communs/ Bourg: réparation sur tuyau eau froide : Attente de remise en état communs.
- Thebaud / Communs : Attends devis de remise en état M. Thebaud.
- Hassens / Communs : Attends le rapport d'un expert que Mme à mandaté
- Elsen / Toiture – En attente si des dégâts doivent être déclarés



11) Points d'information

a. **Communication syndic**

Le syndic rappelle le numéro général du bureau qui est aussi le numéro d'urgence 02 779 09 90.

b. **Encombrants**

Le syndic demande à ce qu'il n'y ai plus d'encombrants dans les communs quels qu'ils soient. Ces derniers ont entre autre causé l'arrêt du fonctionnement de la chaudière ce qui a valu que l'ACP se retrouve sans chauffage. Le syndic explique également que si un feu se déclare dans les parties communes et que cette dernière constate que cela provient des encombrants, celle-ci pourrait refuser d'intervenir.

c. **Transmission du Procès-Verbal d'Assemblée Générale**

Le présent Procès-Verbal sera transmis par mail à l'ensemble des copropriétaires.

Les copropriétaires souhaitant recevoir une version papier du présent Procès-Verbal sont invités à en faire la demande par mail au Syndic.

d. **Mode de convocation aux Assemblées Générales**

Le Syndic informe les copropriétaires que conformément à l'article 577-6 §3 du Code Civil, il leur est possible de demander au Syndic de les convoquer aux Assemblées Générales par courrier simple et ou mail.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est **levée** à 20h25.

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

Bruxelles, le 26 avril 2022

Le/La président(e)

Pour Geste a SPRL,
VAN DEN BROECK Cathy

Feuille de présence



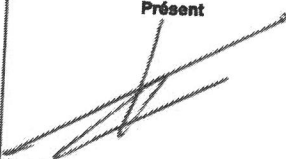

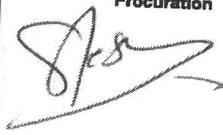



Assemblée générale du 26/04/2022





VERONESE ACP (N. Entr. : 826.182.949)
Chaussée de Vleurgat, 166-168
1000 Bruxelles 01/01/2021 - 31/12/2021



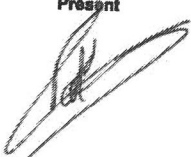

GESTE A

Avenue Louise 331, Bte 6 1050 Ixelles Tél. : 02 779 09 90 / Fax : 02 894 57 72 Numéro BCE : 0846.809.505 Numéro assurance : 730.401.047/0128

Copropriétaire	Quotités	Signature	
Amri Katia	280 (APPARTEMENT 4A166) Total : 280	Présent	Procuration
Anselmi C.	280 (APPARTEMENT 2A166) Total : 280	Présent <i>Chloe Anselmi</i>	Procuration
Bourg	493 (APPARTEMENT 1B166) Total : 493	Présent	Procuration <i>Bourg</i>
D'hondt	280 (APPARTEMENT 1A166) Total : 280	Présent	Procuration <i>D'hondt</i>
De Vreese Hugues (I)	267 (APPARTEMENT 4E166) Total : 267	Présent	Procuration
Devisscher Michelle	203 (APPARTEMENT R164) 554 (APPARTEMENT R166) Total : 757	Présent	Procuration <i>Devisscher</i>
Elsen Audrey	525 (APPARTEMENT 5J166) Total : 525	Présent <i>Elsen</i>	Procuration

Englebert Nicole	322 (APPARTEMENT 3F168) 322 (APPARTEMENT 4F168) Total : 644	Présent	Procuration 
Evrard	267 (APPARTEMENT 3E166) Total : 267	Présent 	Procuration
Fiasse Jean	322 (APPARTEMENT 2F168) Total : 322	Présent 	Procuration
GEENEN VINCENT	571 (APPARTEMENT 5K168) Total : 571	Présent 	Procuration
Hanssens Florence	456 (APPARTEMENT 5G166) Total : 456	Présent	Procuration 
Hermans	226 (APPARTEMENT 2B166) Total : 226	Présent	Procuration 
Inghelbrecht Laury	267 (APPARTEMENT 2D166) Total : 267	Présent	Procuration 
Jones	512 (APPARTEMENT 5I166) Total : 512	Présent 	Procuration

Kartal Diana (r)	267 (APPARTEMENT 3D168) Total : 267	Présent	Procuration 
Levy Jacqueline	280 (APPARTEMENT 2C168) Total : 280	Présent	Procuration
Martens-Englebert (r)	280 (APPARTEMENT 4C168) Total : 280	Présent 	Procuration
Octors-Gustin Maivine	267 (APPARTEMENT 1D168) Total : 267	Présent	Procuration
Papadakis/Baldocci Tania	267 (APPARTEMENT 2E168) Total : 267	Présent 	Procuration
PETIT FREDERIC	280 (APPARTEMENT 3C168) Total : 280	Présent	Procuration 
Pisano Chiara	226 (APPARTEMENT 3B168) Total : 226	Présent	Procuration
Ros (r)	360 (APPARTEMENT R2168) Total : 360	Présent	Procuration

Suybeng	251 (APPARTEMENT 5H168) Total : 251	Présent 	Procuration
Thébaud - Floc'h Edern	267 (APPARTEMENT 4D168) Total : 267	Présent	Procuration
Van Callie-Destoop (r)	322 (APPARTEMENT 1F168) Total : 322	Présent	Procuration 
VAN DEN BROEK VINCENT	280 (APPARTEMENT 3A166) Total : 280	Présent 	Procuration
Vivanco - Messina Louis - Salvatore	226 (APPARTEMENT 4B166) Total : 226	Présent 	Procuration
Wei - Zheng	280 (APPARTEMENT 1C168) Total : 280	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000		29

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,