

GESTEA

Rethink & Resolve Real Estate

Association des Copropriétaires - ACP « VERONESE»

BCE 0826.182.949

CHEE DE VLEURGAT 164-166-168

1050 BRUXELLES

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07 juillet 2021

L'an deux mille vingt et un, le sept juillet, les copropriétaires de la résidence VERONESE se sont prononcés sur l'ordre du jour présenté par le syndic. Les mesures de distanciation sociale n'ayant pas permis aux copropriétaires de se réunir, il a été proposé par le syndic que les copropriétaires se prononcent sur cet ordre du jour individuellement et par écrit avec une vidéoconférence explicative en date du 29/06/2021 à 16h00. Le présent procès-verbal reprend donc les décisions prises par écrit et renvoyées au syndic.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant courrier et ou mail du 16 juin 2021.

Madame VAN DEN BROECK Cathy, représentant la société Gestea SPRL, assure le secrétariat de séance. Les réponses écrites des propriétaires sont annexées au livre des procès-verbaux.

1) Vérification du quorum de présence

Les annexes de vote nominatif indiquent que 16 copropriétaires sur 28 formants 5.671/10.000èmes de la copropriété ont répondu par écrit et de manière individuelle au referendum envoyé par le syndic en date du 16 juin 2021

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.

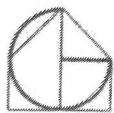
2) Désignation de Mme Papadakis comme présidente

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

*Vote 1. L'Assemblée Générale nomme Mme Papadakis comme présidente de séance.
Ce vote est acquis à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : Hassens.



3) Travaux de chaufferie

- a. Accord de l'AG pour maintenir le système de chauffage en commun et ne plus privatiser (annulation des votes du 05.01.2016 et 05.04.2016)

Vote 2. L'Assemblée Générale approuve la décision de maintenir le système de chauffage en commun et ne plus privatiser. Les décisions du 05/01/2016 et 05/04/2016 sont donc annulées.

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

Votes contres : néant.

Absentions : Suybeng

- b. Accord pour remplacer les 2 chaudières mazout par des chaudières au gaz à condensation.

Vote 3. L'Assemblée Générale approuve de remplacer les chaudières au mazout par des chaudières au gaz à condensation.

Ce vote est acquis la majorité des 2/3 des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : Octors

Absentions : néant.

- c. Accord pour le placement d'une cogénération avec tiers investisseur. Ce qui permet de bénéficier d'une remise importante grâce aux certificats verts garantis si l'installation est effectuée avant le 31/12/2021

Vote 4. L'Assemblée Générale approuve le placement d'une cogénération avec un tiers investisseur.

Ce vote est acquis la majorité des 2/3 des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : Anselmi / Octors.

- d. Mandat au Conseil de Copropriété pour choisir le devis

Vote 5. L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du devis avec les conseils de M. Jones.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



- e. **Accord pour injecter de la résine dans les tuyaux pour les protéger + mandat au conseil de copropriété pour le choix du devis**

Vote 6. L'Assemblée Générale approuve l'injection d'une résine dans les tuyaux pour les protéger si cela s'avère nécessaire. Le mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix du devis..

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : Anselmi / Octors

- f. **Accord pour la neutralisation de la citerne à mazout + mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du devis**

Vote 7. L'Assemblée Générale approuve la neutralisation de la citerne à mazout et donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du devis.

Ce vote est acquis la majorité des 2/3 des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : Anselmi / Octors

- 4) Financement des travaux : Appel fonds de réserve de 54.700€ en 2 fois (27.350€ par trimestre) Actuellement le fonds de réserve s'élève à 3.172,20€.**

Vote 8. L'Assemblée Générale approuve l'appel de 54.700€ en 2 fois. Un premier appel se fera au mois de juillet de 27.350€ et le deuxième appel de 27.350€ se fera au mois d'octobre.

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

Votes contres : néant.

Absentions : Anselmi / Octors



GESTEA

Rethink & Resolve Real Estate

5) Points d'information

a. **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.

b. **Mode de convocation**

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.

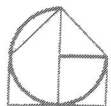
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

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

Bruxelles, le 07 juillet 2021.

Les copropriétaires,

Pour Gestea SPRL,
Van den Broeck Cathy



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

Association des Copropriétaires - ACP « VERONESE »
BCE 826.182.949

CHAUSSÉE DE VLEURGAT 164-166-168 – 1000 BRUXELLES

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07 octobre 2021

L'an deux mille vingt et un, le sept octobre, les copropriétaires de la résidence VERONESE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au sein de la maison de quartier Malibran dans la salle "à Tout" au premier étage, rue de la Digue 10 à 1050 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant courrier et ou mail du 20 septembre 2021.

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 15 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 29 forment 5691/10.000^{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.

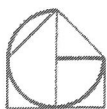
Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. Civ. art 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

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 : M. Evrard

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 Mme Papadakis



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

3) Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2020

a. **Rapport du vérificateur aux comptes**

Les décomptes de l'exercice 2020 T1, T2 et T3 ont été établis par GGG REAL ESTATE et le T4 par GESTEA et envoyés à chaque copropriétaire.

Les comptes ont été transmis au vérificateur aux comptes, Monsieur D'Hondt, en date du 03 février 2021

Monsieur D'Hondt recommande à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes clôturés au 31/12/2020

b. **Approbation des comptes clôturés et du bilan arrêté au 31/12/2020.**

L'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de la copropriété qui s'étalent du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Vote 1. L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice et le bilan arrêté au 31/12/2020.
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.



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

c. Décharge donnée au syndic

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge à donner au Syndic Geste a 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 créer un conseil de copropriété et nomme comme membres du conseil : Mme Papadakis, M. Evrard, Mme Inghelbrechts.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.*

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

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.

Paraphe



GESTE A

Rethink & Resolve Real Estate

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 Rue François Desmedt, 56 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, 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.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

6) Evaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété

Le Syndic demande à l'Assemblée si elle a des remarques à formuler sur l'un ou l'autre prestataire.

Il est demandé d'avoir une attention particulière au niveau du nettoyage des ascenseurs et des caves.

Il est demandé d'afficher le planning de la société de nettoyage dans les 2 halls d'entrée.

Le Syndic présente l'offre comparative reçue par M&Gulbis relative à la prime d'assurance pour l'ACP.

Il est demandé lors des demandes d'offres pour les relevés des compteurs et calorimètre, de demander la possibilité d'installer des débitmètres à la place des calorimètres (Demande de M. Geenen)

Vote 8. L'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil de Copropriété et M. D'hondt pour analyse et éventuelle acceptation de la nouvelle police d'assurance.

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

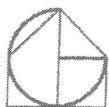
Absentions : néant.

7) Chauffage + Cogénération

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

Le syndic explique avoir demandé, en concertation avec le Conseil de Copropriété un expert pour suivre le dossier. Il est expliqué que celui-ci est en bonne voie et que Le Conseil attend encore quelques informations avant de confirmer son choix. L'expert est également présent lors de cette Assemblée afin de pouvoir répondre à différentes questions. Le rapport qui a été établi par ce dernier sera annexé à ce PV.

Il est demandé que le fournisseur choisit revoie son offre à la baisse à partir du premier janvier si l'offre des certificats verts est reportée au mois de mars 2022.



Il est expliqué que le placement d'un compteur de gaz et un inventaire amiante sont les premières choses à effectuer.

L'AG propose de demander à ABC Technics la nécessité de tout désamianter dès lors qu'il devra se raccorder aux vannes existantes qui ont probablement été modifiées lors des travaux exécutés en 2002.

b. Rappel de la participation des frais de travaux de chaufferie + participation aux frais fixes

Le syndic rappelle l'acte de base :

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des magasins, appartements, flats et caves, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie à l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement, relatifs à ces services sont répartis entre tous les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

- 1) vingt pour cent au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété
- 2) le solde, soit quatre-vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.



c. A la demande de Mme Ros : Demande de non-participation budgétaire aux travaux de chaufferie

le syndic rappelle le vote du 29/03/2017

16. Respect de l'acte de base et prise en charge des frais chauffages par Mme Ros (majorité à 50%).

L'A.G. à l'unanimité décide que l'acte de base doit être respecté.

Oui	Non	Abstentions
UNANIMITE	/	/

Vote 9. L'Assemblée Générale vote pour que Mme Ros continue de participer aux différentes dépenses liées à la chaufferie (Une rectification aura lieu sur le T3 2021)

Ce vote est acquis la majorité des 4/5ème des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : M. Geenen.

Absentions : néant.

8) 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 2020

L'Assemblée Générale décide d'approuver ce budget et demande au Syndic d'annexer ce budget au présent procès-verbal.

Vote 10. L'Assemblée Générale décide de valider un budget pour l'exercice 2021 d'un montant de 52.000€

Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.



a. Fixation du fonds de roulement

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de roulement s'élevait au 07/10/2021 à 25.554,04€.

Vote 11. 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.

b. Fixation du fonds de réserve

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le fonds de réserve s'élevait au 07/10/2021 à 30.522,20 €.

Vote 12. L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 7000€ par un appel unique. L'Assemblée demande à ce que le 2^{ème} appel de fonds de réserve voté en juillet soit envoyé un mois après l'envoi du décompte de charges (T3 2021) ainsi que cet appel.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

c. Financement des travaux

Les travaux en question seront financés par le fonds de réserve

Vote 13. L'Assemblée Générale décide de financer les travaux de rénovation de chaufferie par le fonds de réserve
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

9) A la demande du Conseil de Copropriété

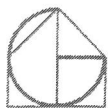
a. Privatisation sans autorisation de M. Geenen

Il est expliqué que ce même point concernant Madame Ros sera mis à l'ordre du jour de la prochaine AG

Vote 14. L'Assemblée Générale demande à M. Geenen de remettre son installation en pristin état lorsque l'ACP changera son installation du mazout vers le gaz, 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, Mme Jones, Mme Elsen .

Absentions : néant.



Vote 15. L'Assemblée Générale demande à M. Geenen de participer aux frais comme indiqué dans l'acte de base voir point 7C. Une rectification du T2 apparaîtra donc sur le T3.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant, .

Absentions : néant.

Vote 16. L'Assemblée Générale rappelle qu'il est interdit de se désolidariser des parties communes (voir PV d'AG 2016 et 2017 et acte de base) .
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant, .

Absentions : néant.

b. Travaux de peinture dans les communs

Le syndic expose les 2 devis reçus et propose à l'assemblée de passer au vote.

Vote 17. L'Assemblée Générale décide de postposer ce point à la prochaine AG.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

c. Sinistres / assurance

• Le syndic évoque les nouveaux sinistres qui ont eu lieu :

- 1- M. Evrard – Sinistre dégâts des eaux – Fuite sur tuyau d'eau froide – Sinistre sous franchise pris en charge par l'ACP - Dossier clôturé
- 2- Mme Elsen – Sinistre dégâts des eaux – Fuite en toiture - Ce type dégâts des eaux n'étant pas pris en charge par le contrat d'assurance et étant sous franchise le dossier est clôturé sans suite. Il est par contre demandé à tout un chacun de nettoyer sa/ses terrasses afin que les crépines / sterfput ne soient pas bouchés.



- 3- Mme Kartal / Inghelbrecht – Sinistre dégâts des eaux – Bouchon dans la décharge cuisine. – Sinistre sous franchise- à charge de l'ACP - Le syndic explique avoir reçu un devis de Madame Kartal pour un montant de 1640€HTVA et un devis pour Mme Inghelbrecht d'un montant de 1290€ HTVA. Ces devis paraissant chers il est demandé à l'ACP de statuer sur les devis.

Vote 18. L'Assemblée Générale demande à avoir des devis comparatifs afin de s'assurer que les montants soient corrects et marque accord pour la remise en état.
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

- 4- Mme Inghelbrecht -/ Communs - Sinistre dégâts des eaux – Fuite sur tuyau d'eau froide - Sinistre sous franchise – Ce dossier est encore en cours. Il a été constaté avant de procéder à la fermeture que de l'eau suintait. Il y a donc encore de l'eau qui coule des tuyaux mais plus loin dans l'appartement de Mme Inghelbrecht.
- 5- Mme Pisano – Sinistre dégâts de eaux / Bouchon dans la décharge cuisine – Sinistre sous franchise – Pris en charge par l'ACP – Un devis de remise en état est attendu de la part de Madame Pisano.

Le Syndic se réfère à l'Acte de base (p.5) et explique que la réparation de la cause devrait être à charge de qui est à la cause (ex: décharge commune = ACP qui paie mais par ex. pour un tuyau d'eau froide qui dessert un appartement = le propriétaire= Privatif. Cependant, l'ACP explique n'avoir jamais suivi l' Acte de base et que les sinistres ont toujours été payés en charges communes. Le syndic demande donc aux copropriétaires de statuer quant à savoir si l'ACP souhaite suivre l'acte de base.

Vote 19. L'Assemblée Générale décide de ne pas suivre l'acte de base et prendra en charge la réparation des tuyaux encastrés si le sinistre est sous franchise
Ce vote est acquis à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Votes contres : néant.

Absentions : néant.

10) Points d'information

a. 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.



GESTEA

Rethink & Resolve Real Estate

b. Mode de convocation

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 20h48.

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

Bruxelles, le 07/10/2021.

Les copropriétaires,

Pour Gestea SPRL,
VAN DEN BROECK Cathy

[illegible]