



IMMO JHL snc

Vente - Location - Gestion de Syndic
Gestion de patrimoine
Expertises - Etat des lieux

Page n° 1

Association des Copropriétaires de la résidence Vignes 44
Sise rue des Vignes 44 à 1090 Laeken BCE 0884 857 358
Procès verbal de l'assemblée générale du 19 février 2024

Il s'agit de l'assemblée bis avortée le 31 janvier 2024 par quorum insuffisant.

La séance se tient en les locaux de Madame sis rue de la Vignes 44 à 1040 Laeken.

La séance est ouverte à 13 h 00 après signature de la liste des présences.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au registre des procès-verbaux (CC art 3.87 § 12) et que celui-ci peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé (CC art 3.93 § 4).

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 3.87, 3.88 et 3.89) et aux stipulations de l'acte de base

Le syndic a informé l'ACP de l'obligation d'exécuter les travaux ou impositions légales dans le cadre de la loi. Le syndic ne pourra être tenu responsable d'une décision négative sur ce point, qui aurait pour conséquence que l'ACP décide de ne pas appliquer la législation en vigueur. Une telle décision engagera uniquement la responsabilité de l'ACP. Le syndic ne sera pas non plus tenu responsable en cas d'accident, ni en cas d'amende ou de sanction administrative ou pénale à l'encontre de l'ACP par l'administration compétente. Les éventuelles implications financières seront à la charge exclusive de l'ACP, sans recours possible contre le syndic.

Le syndic respecte les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et les obligations qui lui sont imparties en tant que tel en vertu d'une loi, des statuts ou de règlements afférents à un bien et qui ne contreviendraient pas à des dispositions légales contraignantes, ainsi que celles résultant de la convention qui le lie à son commettant.

Suivant les nouvelles réglementations il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal des décisions (art 3.87 § 10 al 1,2), entérinés par les signatures originales apposées sur la liste des présences.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation

1. Vérification du double quorum des présences

Copropriétaires présents	2	581
Copropriétaires représentés		
Copropriétaires absents	1	419

Les 2 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 3 forment 581/1000^{ème} de la copropriété

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions prises par la présente assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

Les offres de prix présentes dans ce procès-verbal sont considérées HTVA

Toute personne quittant l'AG est priée de se faire connaître.

Vote 1	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	



2. Constitution du bureau

- a. Désignation du Président de séance qui doit être un propriétaire (art CC 3.87 § 5 ali 1^{er}) : Madame Lambrecht est nommée présidente qui accepte
- b. Désignation du secrétaire : Mr Mommens est nommé secrétaire

Vote 2	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

3. Approbation des comptes et relevés individuels copropriétaires année 2023 : quorum à la majorité absolue

Les soldes propriétaires en crédit seront remboursés après approbation des comptes
Les comptes sont approuvés

Vote 3	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

4. Décharges à donner pour l'année 2023 : quorum à la majorité absolue

- a. Syndic pour sa mission : décharge est donnée au syndic pour 2023.

Vote 4	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

5. Nomination statutaire : quorum à la majorité absolue

- a. Conseil de copropriété : pas d'application
- b. Commissaire aux comptes : pas d'application

Vote 5	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

6. Budget année 2024 : pour un montant de 8516,95 € quorum à la majorité absolue
Le budget de 8.111,38 reste d'actualité



Vote 6	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

7. Adaptation du budget aux appels de fonds : quorum à la majorité absolue
- a. Fonds de roulement (*à payer mensuellement au prorata des quotités*)
 - b. Fonds de réserve (*un montant de 5 % du budget annuel est rendu obligatoire par art 3.86 § 3 al 4*).
- Rien de changer par rapport à l'année précédente
L'assemblée a décidé de ne pas constituer de fonds de réserve pour cette année

Vote 7	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

8. Budget à longue échéance : quorum à la majorité absolue
- a. Prévisions :
 - i. l'assemblée prévoit le renouvellement de la toiture dans 10/15 ans
 - ii. Installation de panneaux solaires dans +/- 5 ans
 - b. Décisions : accepté

Vote 8	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

9. Situation financière au 31 décembre 2023.
- a. Sur compte en banque Fonds de roulement : BE38 0689 3971 1472 4.947.56 €
 - b. Sur compte en banque Fonds de réserve : BE39 0882 9124 4919 254.50 €

Vote 9	
Pour	: unanimité
Contre	:
Abstention	:
La résolution est acceptée	

10. Travaux réalisés
- a. Réparation tuyaux chauffage au rez
- Rien à signaler



IMMO JHL snc

Vente - Location - Gestion de Syndic
Gestion de patrimoine
Expertises - Etat des lieux

Page n° 4

Vote 10

Pour : unanimité
Contre :
Abstention :

La résolution est acceptée

11. Travaux à prévoir : quorum au 2/3 des voies

- a. l'installation d'un décalcarisateur (+/- 2.500 €) offres seront demandées et puis communiquée aux copropriétaire
- b. enlèvement du revêtement du palier 1^{er} étage et de la volée du 1^{er} au 2^{ème} étage, Mme Huyghe va demander offre et la communiquer au syndic, et elle va demander à son locataire d'enlever le tapis existant qui est usé et troué, et Mme Lambrecht va enlever le revêtement du palier

Vote 11

Pour : unanimité
Contre :
Abstention :

La résolution est acceptée

12. Evaluation des fournisseurs : quorum à la majorité absolue

- a. Electricité : reste d'actualité
- b. Gaz : reste d'actualité
- c. Assurance : reste d'actualité

Vote 12

Pour : unanimité
Contre :
Abstention :

La résolution est acceptée

13. Procédure judiciaire en cours : NIHIL

14. Dossier d'intervention ultérieure (DIU) : NIHIL

15. Demande de Monsieur '

- a. Remboursement des frais installation chauffage
Il s'agit du remboursement de la prime 2.640 € qui sera remboursée au prorata des quotités du rez et 1^{er} étage.

Vote 15

Pour : unanimité
Contre :
Abstention :

La résolution est acceptée

16. Date future assemblée générale ordinaire

Le premier lundi de septembre de chaque année chez Madame Lambrecht



IMMO JHL snc

Vente - Location - Gestion de Syndic
Gestion de patrimoine
Expertises - Etat des lieux

Page n° 5

- a. La date retenue pour les futures assemblées étant fixée, je vous invite à faire parvenir vos demandes et/ou questions par écrit au minimum trois semaines avant la date prévue de l'AG.

Vote 16

Pour : unanimité
Contre :
Abstention :

La résolution est acceptée

17. Prolongation/renonciation contrat du syndic

Le contrat du syndic est reconduit pour une année jusqu'à la prochaine assemblée valable
Le montant de 70 €/mois sera appliqué à partir du mois de mars 2024.

Vote 17

Pour : unanimité
Contre :
Abstention :

La résolution est acceptée

18. Résultat des votes, lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce PV.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 14 h 20.

Le présent procès-verbal rédigé en séance est signé par le président, le secrétaire et tous les présents au moment de la signature du présent procès-verbal (art du CC 3.87 § 10 al. 2).

Les copropriétaires marquent leur accord pour l'envoi du présent procès-verbal par courriel.

Les copropriétaires souhaitant recevoir une version « papier » du présent procès-verbal sont invités à en faire la demande par mail au syndic.

Il est rappelé aux copropriétaires que conformément à l'article 3.87 § 3 al. 3 du Code Civil, il leur est possible de demander au syndic de les convoquer aux assemblées générales par courrier simple, recommandé ou courriel.

Le présent procès-verbal est établi en français langue véhiculée par l'assemblée générale.

Le présent procès-verbal sera traduit en néerlandais sur demande de copropriétaires.

Les données à caractère personnel sont communiquées aux autres copropriétaires.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. Art 3.87 § 1 al. 2 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou et abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

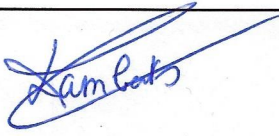
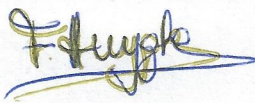
Bruxelles le 19 février 2024.

Le syndic
Immo JHL
Jacques H.L. Mommens

Conformément à la loi, le procès-verbal original signé par les personnes présentes et/ou leurs mandataires, est consultable sur rendez-vous dans les bureaux du syndic.

ACP Vignes 44 BCE 0844.857.358

Assemblée générale ordinaire du 19 février 2024

		présent	représenté
	419		
	286		
	295		
	1000		

Immo JHL 19/02/2024



IMMO JHL
Rue Konkel 87 bte 9
1150 Bruxelles
0844 272 558 IPI 505686