



Agence Uccle – Rue Marie Depage, 1 – 1180 Uccle

T: +32 2 347 33 24

Agence Auderghem - Chaussée de Wavre 1519 bte 2 – 1160 Auderghem

T: +32 2 792 57 78

Agence Enghien - Chaussée de Bruxelles 502 – 7850 Enghien

T: +32 2 347 33 24

## ACP Waterloo 778

BCE 0829.792.735

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 mai 2024 à 18H00

Au Tennis Club Forest Domaine, 150 avenue du Domaine à 1190 Forest

- Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G.

Copropriété	Présents et représentés		A.G. Valable		
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
21	1 000	14	745	OK	/

Sont présents ou représentés :

- C3791 - Mme Demal Nadia représentant 16,00 / 1 000,00 quotités
- C3796 - Mr. Chevallier (I) Jean représentant 67,00 / 1 000,00 quotités
- C3797 - Mr. Claes (I) représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- C3801 - Mr. & Mme Hoflack - Attoura représentant 48,00 / 1 000,00 quotités
- C3802 - Mme Malache - Reynard représentant 57,00 / 1 000,00 quotités
- C3805 - MME Brutus Marie Micaëlle représentant 43,00 / 1 000,00 quotités
- C3808 - Mr. & Mr. Tagaras Harissios - Myrto représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- C3809 - Succession Talma Maryse représentant 105,00 / 1 000,00 quotités
- C3813 - MME Maes Anita représentant 62,00 / 1 000,00 quotités
- C3814 - Mr. Czerwinski Corentin représentant 28,00 / 1 000,00 quotités
- C3816 - Mr. & Mme Pierobon - Delbeke Michel & Valentine représentant 116,00 / 1 000,00 quotités
- C3817 - Mr. Mittig Terry représentant 31,00 / 1 000,00 quotités
- C3820 - Mr. & Mme Girard - Mobily-Guitta Ribeiro Pascal & Maria représentant 61,00 / 1 000,00 quotités
- C4712 - Mr. Fernandez Lopez Vicente représentant 49,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C3792 - Mr. Kondakciu Arjan représentant 120,00 / 1 000,00 quotités
- C3794 - Mr. Broze Pierre-Alexandre représentant 5,00 / 1 000,00 quotités
- C3795 - Mr. & Mme Celestin - Westreich représentant 15,00 / 1 000,00 quotités
- C3798 - Mr. Truyens Eric représentant 55,00 / 1 000,00 quotités
- C3800 - Mme Da Silva Luisa représentant 15,00 / 1 000,00 quotités
- C3818 - Mr. Phil Med représentant 15,00 / 1 000,00 quotités
- C3819 - Apparence Beauté représentant 30,00 / 1 000,00 quotités

- Nomination du président de l'A.G. (vote 50%+1) – Mr. Girard

Oui	Non	Abstention
Unanimité	/	/

3. Nomination du secrétaire de l'A.G. (vote 50%+1) – Le syndic, Plasschaert Jimmy

Oui	Non	Abstention
Unanimité	/	/

4. Approbation des comptes 2023 – période 01/01/23 – 31/12/2023 (vote 50%+1)

Les commissaires aux comptes (Mad. Hoflack & Mad. Delbeke) n'ont pas trouvé des anomalies dans la comptabilité et demande d'approuver les comptes.

ACTIF	PASSIF
<b>311010 - Stock télécommandes</b> 266.20	<b>100000 - Fonds de roulement</b> 30 791.48
<b>312000 - Stocks badges</b> 203.52	<b>14 - Résultat exercice</b> -0.21
<b>4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve</b> 22 759.90	<b>160000 - Fonds de réserve général</b> 44 832.30
<b>4101 - Copropriétaires - Créances</b> 1 644.57	<b>415 - Anciens copropriétaires</b> 1 476.43
<b>490 - Charges à reporter</b> 2 011.53	<b>440 - Fournisseurs</b> -1 693.98
<b>493001 - Sinistres A.S.</b> 8 137.05	<b>4994 - Compte d'attente créditeur</b> 0.16
<b>550 - Compte Epargne</b> 31 291.72	
KREDBEBB BE73 7430 7290 9860 31 291.72	
<b>551 - Compte courant</b> 9 091.69	
KREDBEBB BE95 7350 4978 7458 9 091.69	
<b>75 406.18</b>	<b>75 406.18</b>

Oui : Demal (16), Chevalier (67), Claes (31), Hoflack (48), Malache (57), Brutus (57), Tagaras (31), Maes (62), Czerwinski (28), Pierobon (116), Mittig (31), Girard (61), Lopez (49)

Non : Talma (105)

Abstention : /

L'assemblée générale approuve les comptes pour l'année 2023.

Oui	Non	Abstention
645	105	/

5. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

a. Etat des paiements des copropriétaires

Il y a 7 personnes en retard de paiement pour un montant total de 6.936,25 €

b. Procédures de recouvrement

Un premier rappel a été envoyé le 16/04/24

Un deuxième rappel partira 06/05/24

Actuellement aucun dossier de recouvrement en cours

Un dossier de recouvrement sera introduit après le 2<sup>ème</sup> rappel

- c. Délai de paiement pour les charges trimestriel et rappel  
Le délais de paiement pour les charges est de 30 jours

Paiement = J + 30

Rappel 1 = 31 + 8      + 17,20 €

Rappel 2 = 40 + 8      + 45,60 €

Rappel 3 = 50      + 170,20 € - Dossier ARAG assurance Protection Juridique

- d. Intérêt de retard en cas de rappel et procédures de recouvrement

Le taux d'intérêt légal prévu par le SPF Finances

Pour l'année 2024, le taux d'intérêt légal s'élève à 5,75%

6. Sinistres en cours

Aucun

7. Litiges encours

Aucun

8. Décharge à donner au Conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Décharge est donné au membre du conseil de copropriété

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

9. Décharge à donner au Contrôleur au comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

Décharge est donné aux contrôleurs au comptes

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

10. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%+1)

La communication doit aller plus fluide et on demande d'avoir des réponses sur des questions comptabilité. Décharge est donné au syndic

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

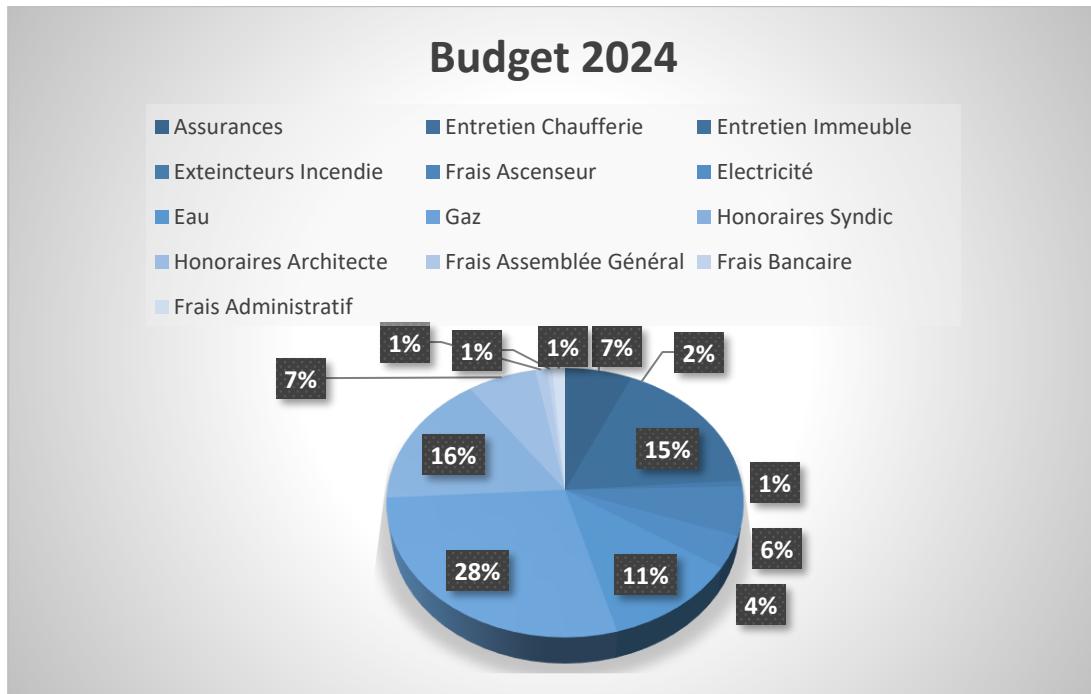
11. Info rapport évaluation sur les contrats et fournitures régulières

<u>Fournisseur</u>	<u>Type</u>
Vivium	Compagnie d'assurance(s)
Chauffage Elaerts	Chauffage
TotalEnergies	Gaz
Engie Electrabel	Electricité
GGG Real Estate S.a.	Syndic copropriété
JMC Cleaner	Entretien immeuble
Socotec	Contrôle ascenseur(s)
Meuwese Gulbis	Courtier assurance(s)
Proximus	Téléphone
Schindler	Entretien ascenseur(s)
Techem Caloribel	Relevés calorimètres/index eau
Vivaqua	Eau

- ⇒ Le conseil de copropriété demande d'avoir un copie de chaque contrat.
- ⇒ Assurance : Le syndic demande d'avoir un réévaluation de l'immeuble.
- ⇒ Nettoyage : Le syndic demande d'avoir le cahier de charge pour le contrat nettoyage. Le conseil de copropriété analyse la cahier de charge et le syndic demandera des nouveau offre auprès de 3 société de nettoyage.
- ⇒ Entretien Chaufferie : Le syndic demande à 3 société de faire une offre pour l'entretien.

12. Budget pour l'exercice 2024 (vote 50%+1)

		Charges 2023	Budget 2024
Assurances		3 311,29 €	3 400,00 €
Entretien Chaufferie	Elaerts	1 037,79 €	1 100,00 €
Entretien Immeuble	J.M.C Cleaner	7 598,80 €	7 700,00 €
Extincteurs Incendie	Somatifie	330,89 €	350,00 €
Frais Ascenseur		2 647,16 €	3 000,00 €
Electricité	Engie Electrabel	1 985,24 €	2 000,00 €
Eau	Vivaqua	5 400,24 €	5 800,00 €
Gaz	TotalEnergies	14 150,38 €	14 500,00 €
Honoraires Syndic	GGG Real Estate	8 182,64 €	8 250,00 €
Honoraires Architecte	Lesens Nicolas	1 512,50 €	3 500,00 €
Frais Assemblée Général		565,60 €	600,00 €
Frais Bancaire	KBC Banque	240,69 €	250,00 €
Frais Administratif		614,50 €	650,00 €
	<b>Total</b>	<b>47 577,72 €</b>	<b>51 100,00 €</b>



L'assemblée générale demande d'avoir une comparaison d'année en année.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

### 13. Travaux – Terrasse – Toiture : information

L'architecte Lesens prévoit les comparaison des offres pour le mois d'aout. Le syndic demande déjà les conditions a la banque pour un prêt faites par la copropriété. Les propriétaires sont demander de regarder pour avoir les montant disponibles ou demander éventuellement un prêt personnel. Ceci pour avancer lors de l'assemblée extraordinaire en mois de septembre.

Nom	Quotités	350.000	400.000	450.000
Apparence Beauté	30	10.500	12.000	13.500
Broze Pierre-Alexandre	5	1.750	2.000	2.250
Brutus	43	15.050	17.200	19.350
Celestin - Westreich	15	5.250	6.000	6.750
Chevallier (I)	67	23.450	26.800	30.150
Claes (I)	31	10.850	12.400	13.950
Czerwinski	28	9.800	11.200	12.600
Da Silva	15	5.250	6.000	6.750
Demal	16	5.600	6.400	7.200

Fernandez Lopez	49	17.150	19.600	22.050
Girard - Mobily-Guitta Ribeiro	61	21.350	24.400	27.450
Hoflack - Attoura	48	16.800	19.200	21.600
Kondakciu	120	42.000	48.000	54.000
Maes	62	21.700	24.800	27.900
Malache - Reynard	57	19.950	22.800	25.650
Mittig	31	10.850	12.400	13.950
Phil Med	15	5.250	6.000	6.750
Pierobon - Delbeke	116	40.600	46.400	52.200
Tagaras	31	10.850	12.400	13.950
Succession Talma	105	36.750	42.000	47.250
Truyens Eric	55	19.250	22.000	24.750
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>350.000</b>	<b>400.000</b>	<b>450.000</b>

#### 14. Travaux - Chaufferie : Mise en conformité é installation d'une nouvelle chaudière

##### Rapport du chauffagiste Elaerts

*Nous avons remplacé le circulateur à la date du 7 mars 2023 suite à une panne dans le bâtiment. Lors de cette intervention, notre technicien avait indiqué qu'il y aurait lieu de penser au remplacement de la chaufferie car celle-ci était dans un mauvais état et présentait des signes de vétusté tels que le contacteur oxydé ainsi que le collecteur des condensats troué. Ceci avait été indiqué sur la facture qui vous avait été envoyée.*

*Les entretiens ont été réalisés à la date du 24 mai 2023, le rapport de notre technicien indiquait que la chaudière 1 n'est plus conforme suite à la présence du trou au niveau du collecteur des condensats et la chaudière 3 était hors service.*



Le syndic organise une réunion avec le chauffagiste et le conseil de copropriété. On demande d'avoir une copie de l'attestation d'entretien de 2023 qui ne se trouve pas dans la farde d'entretien dans la chaufferie.

Un avis est demandé à deux autres chauffagistes de l'état actuel des chaudières.

15. Travaux appartement A4 en attendant les travaux d'isolation et d'imperméabilisation du toit.

L'assemblée générale accorde un montant de 2.000 € pour faire les travaux. Pour les autres appartements les règles sont comme suite :

- ⇒ Causalité des dégâts doivent être prouvé par l'architecte
- ⇒ Déclaration de sinistre doit être faites par après.

16. Travaux à prévoir sur le long terme

Points est reporté vers Agex en septembre 2024

17. Organisation de la vie commune dans l'immeuble

- ⇒ Stockage des matériaux inflammable dans les emplacements de parking. Le syndic fera un courrier à tous les propriétaires pour l'enlèvement.
- ⇒ Intrusion dans l'immeubles par les garages. Le syndic fera un courrier en demandant de faire attention quand le porte se ferme qu'il n'a pas intrusion des personnes.
- ⇒ Le syndic demande pour l'enlèvement des tags sur la façade arrière de l'immeuble. Cellule anti-tag de la commune d'Uccle.
- ⇒ Le syndic fera un courrier vers le restaurant Bagheera, en demandant de respecter le soir que devant l'immeuble la tranquillité et ne pas avoir un fumoir devant l'immeuble.

18. Alimentation des fonds

a. Fonds de roulement (doit correspondre à minimum 5/12) du budget

Actuellement : 30 791,48 €

Calcul :  $50\ 000 \times 5 / 12 = 20\ 833,33$  €

Le fonds de roulement est suivant pour payer les factures journalières.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

b. Fonds de réserve – général

Actuellement : 44 832,30 €

Q2 2024 = 0 €

Q3 2024 = 0 €

Q4 2024 = 0 €

Q1 2025 = 0 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

19. Elections statutaires

- a. Conseil de copropriété – membres

Mad. Hoflack, Mad. Malache, Mad. Brutus, Mr. Pierbon, Mr. Chevalier

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- b. Commissaire aux comptes

Mad. Hoflack, Mad. Delbeke, Mad. Mobily-Guitta Ribeiro

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- c. Syndic GGG REAL ESTATE S.A.

Le mandat de GGG Real Estate est prolongé de 2 ans chaque année renouvelable.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

20. Quinzaine de la tenue de l'assemblée générale, fixation prochaine AGO.

Le mardi 6 mai 2025 au Tennis Club Leopold

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Fin de l'A.G. à 21 h 04.

P.V. REDIGE EN A.G.O. - le 02 / 05 / 2024

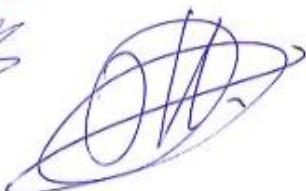
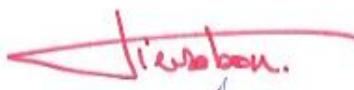
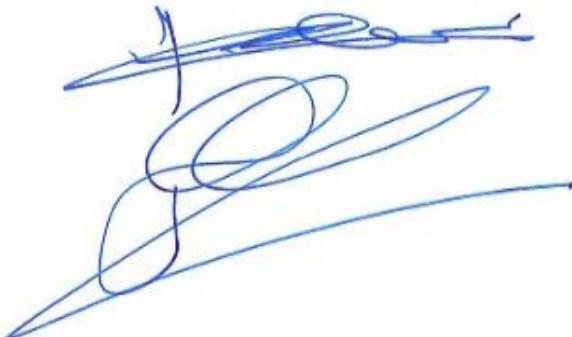


Le Syndic GGG Real Estate  
Représenté par Jimmy Plasschaert



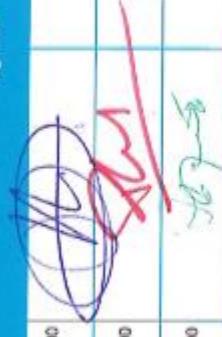
Président de l'A.G.

Copropriétaires présents en fin de séance



# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Copropriétaire		Quotient	Signature
FERNANDEZ LOPEZ Vicente	0001	49,00	
Girard - Mobility-Guitta Ribeiro Pascal & Maria	0001	61,00	
Hoffack - Attoura	0001	48,00	
KONDAKCIU Arjan	0001	120,00	
Malache - Reynard	0001	57,00	
PHIL MED	0001	15,00	
PIEROBON - DELBEKE Michel & Valentine	0001	116,00	
TAGARAS Harissios - Mirto	0001	31,00	
Talma Maryse	0001	105,00	
Truyens Eric	0001	55,00	
<b>TOTAL QUOTIÉS</b>	<b>0001</b>	<b>1.000,00</b>	

Certifice sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à **14** copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble **1.000** parts, **le Syndic**, **J. Thomassin**.




**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**DU 02/05/2024 À 18:00**

SA GGG REAL ESTATE  
 RUE MARIE DEPAGE, 1  
 1180 UCCLE  
 TEL. 023473244  
 info@ggg-sa.be  
 Num. I.P.I : 503 815 - 512 649

FAIT LE : 02/05/2024  
 IMMEUBLE : 0143 - WATERLOO 778 - REGENTS PARK (0829.792.735)  
 CHAUSSEÉ DE WATERLOO 778  
 1180 UCCLE

Copropriétaire	Clé	Total	Présent		Procuration	Signature
			Chiffres	Lettres		
Maes Anita	0001	62,00				
MITTING Terry	0001	31,00				
APPARENCE BEAUTÉ	0001	30,00				
Eroze Pierre-Alexandre	0001	5,00				
Brunus Marie-Mélanie	0001	43,00				
Celestin-Westreich	0001	15,00				
Chevalier (I) Jean	0001	67,00				
Chae (II)	0001	31,00				
Czerwinski Corentin	0001	28,00				
Da Silva Luisa	0001	15,00				
Dermal Nadia	0001	16,00				