

Association des Copropriétaires de la  
Résidence «MANOIR 129 »  
Avenue Alfred Madoux, 129  
1150 BRUXELLES  
N° d'entreprise : 0833.486.158

Syndic : J.V. Consult S.P.R.L.  
Avenue Van Genegen, 1A  
1150 BRUXELLES  
Gsm : 0476/586.410  
Fax : 02/784.28.31

**PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**  
**29 juin 2017 à 18h00**

**1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.**

Sont présents ou valablement représentés :

Propriétaires	Lot	Quotité	<u>Présences :</u>		
			Quotités :		Propriétaires :
SCSPRL Liliane Panneels & Justine De Smedt	A1	183	183	1	Représenté
SCSPRL Liliane Panneels & Justine De Smedt	B1+B2	390	/	/	/
Mme VANHOVE	A3	128	128	1	Représenté
Mme FONTEYN	B3	128	128	1	Présente
FILETS BLEUS sprl	A2	171	/	/	/
		1000	610/1000		4/6

Le syndic : J.V. Consult (M Olivier VEMER)

L'assemblée est constituée de 610 quotités sur 1000 et 4 copropriétaires sur 6 sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant ainsi atteint, l'assemblée est valablement constituée pour débattre des points inscrits à l'ordre du jour de la convocation.

**2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.**

Président de l'assemblée	Secrétaire de l'assemblée
Mme Fonteyn	VEMER Olivier

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée 2016.**

Le procès-verbal de l'assemblée de juillet 2016 a été envoyé courant juillet 2016. Le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans remarque faite par les copropriétaires, le rapport est approuvé.



→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

#### 4. Rapport du Conseil de copropriété, du vérificateur aux comptes et du syndic.

- A) Le conseil de copropriété :

Pas de remarque.

- B) Le vérificateur aux comptes :

Cfr annexe

- C) Le syndic :

- Entretien toiture
- Rpl étiquette portier de rue
- Placement chambre de visite cour arrière

→ Les rapports sont approuvés à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

#### 5. Comptes : Approbation des comptes 2016+ bilan au 31/12/16.

- A) Les comptes 2016 sont approuvés + bilan au 31/12/16.

~~Les comptes 2016 ne sont pas approuvés.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

#### 6. Décharges : A) Au syndic

B) Au conseil de copropriété,

C) Au commissaire aux comptes.

- A) La décharge est donnée au syndic

~~La décharge n'est pas donnée au syndic.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) La décharge est donnée au conseil de copropriété

~~La décharge n'est pas donnée au conseil de copropriété.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) La décharge est donnée au vérificateur aux comptes.

~~La décharge n'est pas donnée au vérificateur aux comptes.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

7. Nominations : **A) du syndic**  
**B) du conseil de copropriété,**  
**C) du commissaire aux comptes.**

Est nommé comme syndic :	VEMER Olivier et GERARD Roxane
--------------------------	--------------------------------

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme conseil de copropriété :	Mme Panneels et Mme Fonteyn
--	-----------------------------

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	Mme Vanhove
<b>Fixation des compétences et missions du vérificateur aux comptes :</b> Réunion trimestrielle. Vérification des factures, extraits et relevé des dépenses + fonds de réserve. Les comptes sont approuvés par le vérificateur avant envoi.	



→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

#### 8. Travaux à réaliser :

##### A) Mise en peinture des communs :

L'assemblée décide :

De mandater le conseil de copropriété.

Les offres sont annexées au PV.

Le syndic reste dans l'attente du choix du conseil (budget de 2670€ Htva).

Le syndic reste aussi dans l'attente de l'accord de tous pour l'installation de luminaires led à détection avec éclairage de secours (budget +- 1000€). Mode de financement : Fonds de réserve.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

##### B) Rappel des règles de savoirs vivre au sein de la copropriété :

L'assemblée décide :

- 1) Ne pas laisser les poubelles dans les halls communs,
- 2) S'assurer que les poubelles sont bien fermées, qu'elles ne coulent pas, lorsqu'on les descend et lorsqu'elles sont dans le local poubelle.
- 3) Ne rien laisser trainer dans les couloirs (poussettes,...).
- 4) Les propriétaires rappellent à leurs locataires d'avoir de la bienveillance par rapport au bruit vis-à-vis des voisins.
- 5) Le parking à la cour arrière est exclusivement réservé aux propriétaires et locataires de garages.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

#### 9. Demandes particulières : Constitution de dossier

Néant !

#### 10. Fixation des appels de fonds :

- A) Appel de fonds de réserve,
- B) Appels de fonds travaux extraordinaires,
- C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au %).

A) Le montant de l'appel de fonds pour le fonds de réserve est de

0€/trimestre

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Le montant de l'appel de fonds pour les travaux extraordinaires est de

0 €/trimestre

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au ¾).

→ Accord à l'unanimité.

500€ Htva avec l'accord  
du cdc et hors urgence

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**11. Budget : A) Dépenses courantes :****B) Frais extraordinaires :**

(Voir annexe)

L'assemblée décide :

Après analyse, pas d'augmentation du fonds de roulement.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**12. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle.**

L'assemblée décide :

Les 15 derniers jours de juin.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**13. Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions.**



Olivier VEMER  
Roxane GERARD  
Syndic.

Les copropriétaires :

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite par écrit endéans les 4 mois (C.C. art. 577-9 § 2)

Diffusé le

Les copropriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en assemblée générale des copropriétaires.

Nombre de page : 6

Annexes : 3

## **JV-CONSULT**

---

**De:** sandra vanhove <sandra-vanhove@hotmail.com>  
**Envoyé:** vendredi 23 juin 2017 15:40  
**À:** JV-CONSULT  
**Objet:** Contrôle des comptes - AG 2017

Par la présente, j'atteste avoir contrôlé les comptes trimestriels en 2016 ainsi que le premier trimestre de 2017 et je n'ai détecté aucune erreur ou anomalie et ai donc aucune remarque particulière à formuler.

Bien à vous,

Sandra Vanhove



11) BUDGET:

Dépenses courantes:	1 T 2016	2 T 2016	3 T 2016	4 T 2016	TOTAL
Entretien des communs	1.139,82	1.139,82	1.139,82	1.139,82	4.559,28
Entretien des jardins :	332,73	332,73	332,73	332,73	1.330,92
Entretien divers	0,00	228,00	0,00	572,40	800,40
Egouts, serrure, ...					
Electricité des communs:	99,00	78,18	93,00	93,00	363,18
Electrabel					
Eau	411,89	670,51	378,88	378,88	1.840,16
HYDROBRU					
Chauffage	1.416,00	2.075,01	1.913,55	1.428,00	6.832,56
Electrabel					
Syndic :	680,63	680,63	680,63	680,63	2.722,52
JV-Consult					
Frais propriétaires	110,07	2.164,27	195,90	0,00	2.470,24
TOTAL:	4.190,14	7.369,15	4.734,51	4.625,46	20.919,26
Dépense trimestrielle					5.229,82
Dépenses extraordinaires:	0,00	0,00	0,00	0,00	
Frais propriétaires (dépenses prévues ou non mais non récurrentes)					

## PREVISIONS

Dépenses courantes:	2017
Entretien des communs :	4.696,06
	+3%
Entretien des jardins :	1.370,85
	+3%
Electricité des communs:	428,55
Electrabel	+18%
Eau	1.950,57
IDBE	+6%
Chauffage	8.199,07
Electrabel	+20%
Syndic :	2.804,20
JV-Consult	+3%
Frais propriétaires	2.964,29
	+20%
Fds de réserve	0,00
TOTAL:	22.413,58

Dépense trimestrielle: 5.603,40

Dépenses extraordinaires:	0,00
Frais propriétaires (dépenses prévues ou non mais non récurrentes)	

Fonds de roulement: 5453,66

Fonds de réserve: 6.000,00 € au 31/12/16





Jv consult  
Av van genegen 1a  
1150 bxl

## DEVIS

DATE 30/05/2016

Peinture Manoir 129		PRIX
Chassis extérieurs		420,00 €
Cage d'escalier		1.870,00 €
5 faces de porte		400,00 €
Rampe		800,00 €
<u>Porte d'entrée</u>		480,00 €
		2.670,00 €
<b>Sous-total (Hors TVA)</b>		<b>3.970,00 €</b>
<b>TVA</b>	<b>6 %</b>	<b>238,20 €</b>
<b>Total TVAC</b>		<b>4.208,20 €</b>

Nous attendons votre accord pour fixer la date du chantier et restons à votre entière disposition pour d'autres informations ou conseils.

Merci de m'avoir consulté.



Fabrice Chuffart

## *Peintre en bâtiments*

Rue Lincoln, 52 1180 Uccle

0474/94.75.06

[fabricechuffart@gmail.com](mailto:fabricechuffart@gmail.com)

Tva : 0645.834.314

#### **Coordonnées du client :**

Société :	Jv Consult
Nom :	
Adresse :	Avenue Van Genegen 1a
CP & Ville :	1150 Bruxelles
Téléphone :	
TVA :	

# Offre

DATE PRESTATIONS	CONDITIONS DE PAIEMENT
	A la réception de la facture.

Offre aux termes de nos conditions générales dont vous déclarez avoir pris connaissance

339

TVA :	6%	294,00 €
A payer TVAC :		<b>5 194,00 €</b>

Acompte :30% soit un montant de :

Par virement : ING BE97377072014049

#### **Communication:**

