

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 09/11/2023 À 12:00****0043 - ACP STASSART 91 (0717.647.273)  
RUE DE STASSART, 91  
1050 IXELLES****Lieu de l'assemblée :** Bureaux Kadaner (ascenseur de gauche 3ième étage)  
Rue Tasson Snel, 22-24  
1060 Bruxelles**Procès verbal**

Sur convocation du syndic, Kadaner Syndic / Gestion Partners, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

2 copropriétaires sur 3 totalisant 674,00 / 1 000,00 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 12:00 après signature de la feuille de présence.

**LISTE DES RÉOLUTIONS****1. POINTS TRAITÉS PAR LE SYNDIC POUR LA PÉRIODE EN COURS**

- Clôture du compte KBC
- Litige recouvrement de charges

Le syndic informe l'assemblée des nombreuses péripéties. A présent, la situation se présente comme tel: un intermédiaire a effectué un versement auprès de l'huissier d'un montant de 6.000€ ainsi que 570.50€ le 24/10 sur le compte courant de la copropriété + 28.53 sur le compte épargne à deux reprises le 25/10. L'avocat m'informe que si cet intermédiaire fourni un mandat ratifié par un notaire, le nommant comme représentant légal et s'engage à verser 2.000 à deux reprises jusque fin de cette année et 15.000€ en janvier 2024, nous devons accepter cet accord. Sans quoi, un rendez-vous est pris avec l'huissier, le serrurier et la police pour la vente forcée en ce fin de mois de novembre.

- Entretien de la cheminée + DEP + Corniches et toiture

Sinistres :

1) 36471/F/1372 - Condensation gaine technique/cheminée

2) 36471/G/652 - Infiltration plafond cuisine : sinistre clôturé et indemnisé par l'assurance. En attente de la facture de réparation des dégâts afin que la TVA soit également indemnisé.

3) 36471/N/433 - Infiltration plafond salon : sinistre clôturé et indemnisé par l'assurance. En attente de la facture de réparation des dégâts afin que la TVA soit également indemnisée.

4) 36471/G/907 - Infiltration Plafond cuisine : sinistre clôturé et indemnisé par l'assurance. En attente de réception de la facture de remise en état des dégâts afin que la TVA soit également indemnisée.

5) 36471/G/324 - Infiltration plafond cuisine : en attente d'accès au duplex des copropriétaires pour effectuer une détection de fuite.

6) 36471/N/500 - Dégâts en façade: somme perçu 678.40€ - réparation à effectuer

## 2. ELECTION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après un vote à main levée, Monsieur [ ] est élu président de séance.

Le syndic assumera le rôle de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 3. AUTORISATION DE LOCATION AIRBNB

Le Syndic rappelle que les statuts n'autorisent pas spécifiquement la location airbnb et que toute autorisation doit être demandé à la commune

L'assemblée fait part des dégâts occasionnés dans les parties communes causés par les différents passages de personnes étrangères et régulièrement différentes (peinture et murs dégradés) et s'inquiète d'éventuels maladies ou infestation de nuisibles qui pourrait les impacter et du non respect du ROI

L'Assemblée décide de désapprouver la location Airbnb / Booking, autres sites internet de location à court terme et sans baux légaux

Majorité des 4/5	Oui	0,00	0,00 %
	Non	674,00	100,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 4. POINT REPORTÉ: MISE À JOUR DES STATUTS

Le syndic rappelle à l'assemblée l'obligation de mettre à jour les statuts.

A cet effet, le devis de la société Syndic Support est présenté.

La mise à jour sous signature privée des statuts de l'ACP Stassart avec les lois de 2018 et 2020, création du ROI nouvelle formule (volet légal) et dactylographie incluses, revient à 565 € TTC.

Cela comprend l'insertion des décisions pertinentes des 3 PV transmis.

Après un vote à main levée, l'assemblée approuve le devis financé par le fonds de réserve

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RAPPORT ET DÉCHARGE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2020 - POINT REPORTÉ

La décharge est donnée au commissaire aux comptes pour l'exercice 2020

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. RAPPORT ET DÉCHARGE AU(X) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2021 - POINT REPORTÉ

La décharge est donnée au commissaire aux comptes pour l'exercice 2021.

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RAPPORT ET DÉCHARGE AU(X) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2022 - POINT REPORTÉ

La décharge est donnée au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 8. RAPPORT ET DÉCHARGE AU(X) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023

La décharge est donnée au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 9. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2020

Après un vote à main levée, l'assemblée approuve les comptes pour l'exercice 2020

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 10. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2021

Après un vote à main levée, l'assemblée approuve les comptes pour l'exercice 2021

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



11. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2022

Après un vote à main levée, l'assemblée approuve les comptes pour l'exercice 2022

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ELECTION DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023

Après un vote à main levée, Monsieur est élu commissaire aux comptes pour l'exercice 2023

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. BUDGET POUR L'EXERCICE 2024

Après un vote à main levée, un budget de 7 750€ pour l'exercice 2024 est voté pour les charges d'exploitation.

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 14. APPELS DE FONDS DE RÉSERVE À RAISON DE MINIMUM 5% DU BUDGET ANNUEL

Après un vote à main levée, l'assemblée décide d'un fond de réserve de 350€/an.

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 15. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB) POUR LES PARTIES COMMUNES

A titre d'information, le syndic rappelle à l'assemblée qu'une obligation de la copropriété d'obtenir un PEB pour les parties communes arrive à Bruxelles, c'est déjà le cas en Flandre

L'assemblée prend en compte cette information.

Les copropriétaires demandent au syndic de prendre contact avec le facilitateur de Bruxelles Environnement à partir janvier en fonction de l'avancé du dossier afin d'obtenir les accès nécessaires

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



## 16. CONTRATS EN COURS ET ÉVENTUELS CHANGEMENTS

-AG Insurances

-Kadaner

-Total

- Capital Clean

- Ansul

L'assemblée demande au syndic d'interpeler l'équipe de nettoyage sur l'entretien (la porte d'entrée) mais décide de poursuivre avec ses fournisseurs

Ainsi que ce renseigner auprès de l'Assurance sur l'indexation de la valeur de l'immeuble - de mettre en concurrence le contrat actuel et demande au syndic de renvoyer le contrat stipulant la couverture aux différents copropriétaires

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 17. DÉCHARGE DONNÉE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2023

Après un vote à main levée, décharge est donné au syndic KADANER/GESTION PARTNERS pour l'exercice 2023

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 18. MANDAT AU SYNDIC JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Après un vote à main levée, le syndic KADANER/GESTION PARTNERS, représenté par son administrateur ., est reconduit jusqu'à la prochain assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 13:00.







**KADANER**  
SYNDIC

KADANER SYNDIC / GESTION PARTNERS  
RUE TASSON SNEL, 22-24  
1060 SAINT-GILLES  
TÉL. +322 644 06 80

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**DU 09/11/2023 À 12:00**

FAIT LE : 08/11/2023  
IMMEUBLE : 0043 - ACP STASSART 91 (0717.647.273)  
RUE DE STASSART, 91  
1050 IXELLES

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Quotités			Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration	
		0001	326,00			
		0001	455,00			
		0001	219,00			
<b>TOTAL QUOTITÉS</b>		0001	1 000,00			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.



