



OP – 7 Syndic
Avenue Léopold Wiener, 127 à 1160 Watermael Boitsfort
info@7syndic.be Tél 02-268.17.77 Fax 02-268.17.87
Numéro d'agrément de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers IPI 504.235

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE STATUTAIRE DU 23.11.2021

ACP LE LEMAN

Avenue Henri Dunant 4 à 1140 Evere
BCE : 0850.133.734

Mise en place du bureau et vérification des quotités

Avec 62 propriétaires présents ou représentés sur 70 et 6268 quotités sur 99700

L'Assemblée Générale statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions sont prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'Association des Copropriétaires. L'Assemblée Générale aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

1) Mise en place du bureau et vérification des quotités

2-3) Constitution du Bureau – Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Monsieur [REDACTED] est nommé Président de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur [REDACTED] de la société 7 Syndic Sprl est nommé Secrétaire de séance à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

3) Approbation du Procès-Verbal du 03.04.2019

Il est confirmé qu'aucune contestation relative au procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 03.04.2019 n'est parvenue au syndic.

Le procès-verbal est donc approuvé

4) Rapport de gestion du Conseil de Copropriété (2019 et 2020)

Le rapport de gestion du Conseil de copropriété est lu en Assemblée Générale.

Le rapport est annexé au PV.

5) Approbation des comptes clôturés au 31.12.2019 et au 31.12.2020

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Lecture du rapport des Commissaires aux Comptes

Le rapport du Commissaire aux Comptes est lu en Assemblée Générale.

Le rapport est annexé au PV.

h) Approbation des comptes

Les comptes ont été vérifiés par [REDACTED]

ACTIF		PASSIF	
173 - Etablissements de crédit	133 524.95	100 - Fonds de roulement général	24 789.35
311 - Stocks clés	882.30	14 - Résultat exercice	65.51
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	-1 780.26	160000 - Fonds de réserve général	78 890.92
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	42 995.70	160100 - Indemnités emm./démén.	5 375.00
43 - Dettes financières	6 040.00	160300 - Fonds de réserve "Ascenseur"	1 785.72
492001 - Loyers parking	60.00	423 - Etablissements de crédit	115 313.75
499001 - Dû par anciens propriétaires	1 043.60	440 - Fournisseurs	38 630.78
499005 - Fact. trav. couv. par emprunt	28 136.10	491002 - Produits exceptionnels à reporter	419.26
4991 - Arrondis débiteurs	612.91	499 - Divers	426.70
499600 - Frais couverts par l'assurance	3 657.00		
499612 - Sin [REDACTED] 4906	1 000.00		
499613 - Sin [REDACTED] 5067	263.39		
499614 - Sin [REDACTED] 5274	1 458.82		
499616 - Sinistre [REDACTED] 5024	326.70		
499617 - Sinistre [REDACTED]	326.70		
550 - Compte vue Réserve	69.05		
GEBABEBB BE20 0882 2463 8756	69.05		
551 - Compte vue Roulement	47 080.03		
GKCCBEBB BE20 0682 2998 9956	47 080.03		
265 696.99		265 696.99	

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2019 et 31.12.2020	Votes POUR :	6068 sur 6068	(vote 1)	Résolution acceptée
---	--------------	----------------------	----------	----------------------------

6) Décharges et Quitus

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

Décharge Conseil de Copropriété durant le mandat 2019-2020	Votes POUR :	5324 sur 5424	(vote 2)	Résolution acceptée
Décharge au Commissaire aux comptes durant le mandat 2019-2020	Votes POUR :	5299 sur 5399	(vote 3)	Résolution acceptée
Décharge au Syndic durant le mandat 2019-2020	Votes POUR :	5399 sur 5399	(vote 4)	Résolution acceptée

7) Nominations statutaires

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Proposition de nomination du Conseil de Copropriété

La convocation prévoyait une remise des candidatures pour le 22.11.2021 à 17.00 au plus tard.

Sauf erreur de notre part, l'ensemble des candidatures sont reprises ci-dessous :

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme Conseil de Copropriété :				
	Votes POUR :	5884 sur 5984	(vote 5)	<u>Résolution acceptée</u>
	Votes POUR :	5314 sur 5679	(vote 6)	<u>Résolution acceptée</u>
	Votes POUR :	5314 sur 5679	(vote 7)	<u>Résolution acceptée</u>
	Votes POUR :	5679 sur 5679	(vote 8)	<u>Résolution acceptée</u>
	Votes POUR :	5679 sur 5679	(vote 9)	<u>Résolution acceptée</u>

b) Proposition de nomination des Commissaires aux comptes

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme Commissaire aux Comptes :				
Mme [REDACTED]	Votes POUR :	5886 sur 5886	(vote 10)	<u>Résolution acceptée</u>

c) Proposition de renouvellement du mandat du Syndic

Le syndic fait état de la fusion/acquisition entre 7 Syndic Sprl et l'Office des Propriétaires

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de :				
OP - 7 Syndic	Votes POUR :	5706 sur 5806	(vote 11)	<u>Résolution acceptée</u>

8) Travaux à réaliser et financement, présentation des devis et vote.

a) Statut sur les travaux de terrasse

➤ Point de vue décisions :

Lors de l'AGS du 29.05.2017, deux décisions ont été votées :

- Vote sur la réfection des terrasses arrières (41450 sur 56150)
- Vote sur la mandat donné à l'architecte [REDACTED] pour la mission relative au cahier des charges, soumission et contrôle pour un budget de 28500.00 € htva

Lors de l'AGS du 22.05.2018, deux décisions importantes ont été votées :

- Choix du fournisseur : VIMAR (449084.34 € avec un supplément de 5% « surprises chantier »)
- Choix du financement : fonds propres et emprunt bancaire

➤ **Point de vue financier :**

Bon de commande signé	449.084,34 €
Acompte	-152.253,08 €
EA1	-37.434,94 €
EA2	-64.438,17 €
EA3	-63.136,10 €
EA4	-46.603,95 €
EA5	-84.130,58 €
EA6	-54.794,33 €
Solde	-4.719,12 €
Différence	-58.425,93 €
Tolérance PV 5%)	22.454,22 €
Supplément hors AG	-35.971,71 €

Solde à payer :	28.136,10 €
Paiement suite réunion	-25.000,00 €
Solde restant dû	3.136,10 €

➤ **Point de vue juridique :**

Compte tenu de l'absence de réception provisoire, le syndic en discussion avec le CC, a fait une retenue sur la facture finale.

VIMAR a lancé une procédure contre l'ACP et un jugement en faveur de VIMAR a été prononcé.

L'ACP a fait appel à un expert technique extérieur [REDACTED] qui a établi un rapport des malfaçons.

L'ACP a fait appel à cette décision et une réunion technique en présence des avocats et experts a eu lieu.

Un paiement de 25.000 € a été effectué par l'ACP et une promesse officielle de parer aux malfaçons constatées a été faite par VIMAR.

➤ **Point de vue fin de chantier :**

Suite à la dernière réunion, un dernier rappel relatif aux malfaçons été envoyé à l'ensemble des propriétaires. Le syndic a reçu 5 réponses.

Les remarques vont être levées et le dossier sera clôturé.

b) Autorisation pour le placement de volets en façade avant et façade arrière

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2019 et 31.12.2020	Votes POUR .	6068 sur 6068	(vote 12)	<u>Résolution acceptée</u>
--	--------------	----------------------	-----------	-----------------------------------

c) Mise en peinture des portes de garage (box)

A la demande de plusieurs propriétaires, il est demandé de proposer une mise en peinture des portes privatives de garage.

En cas de décision globale (toutes les portes avec facturation privative)

Le budget pour la remise en peinture d'une porte (ponçage et mise en peinture) s'élève à 295.00 € htva

En cas de décision individuelle

Le budget pour la remise en peinture d'une porte (ponçage et mise en peinture) s'élève à 350.00 € htva

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :

Approbation des comptes arrêtés au 31.12.2019 et 31.12.2020	Votes POUR :	6068 sur 6068	(vote 13)	Résolution acceptée
--	--------------	----------------------	-----------	----------------------------

9) Remise en conformité de l'acte de base, explications

Sans objet

10) Situation des fonds et fixation des fonds

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

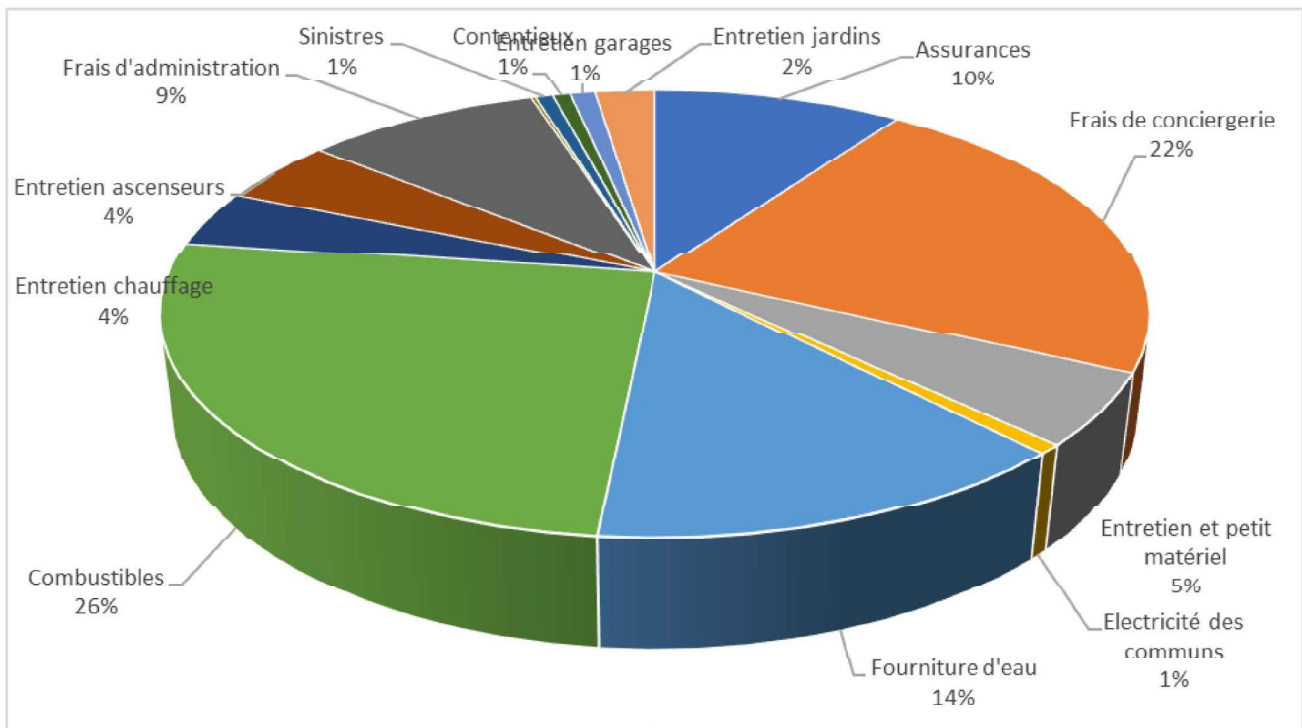
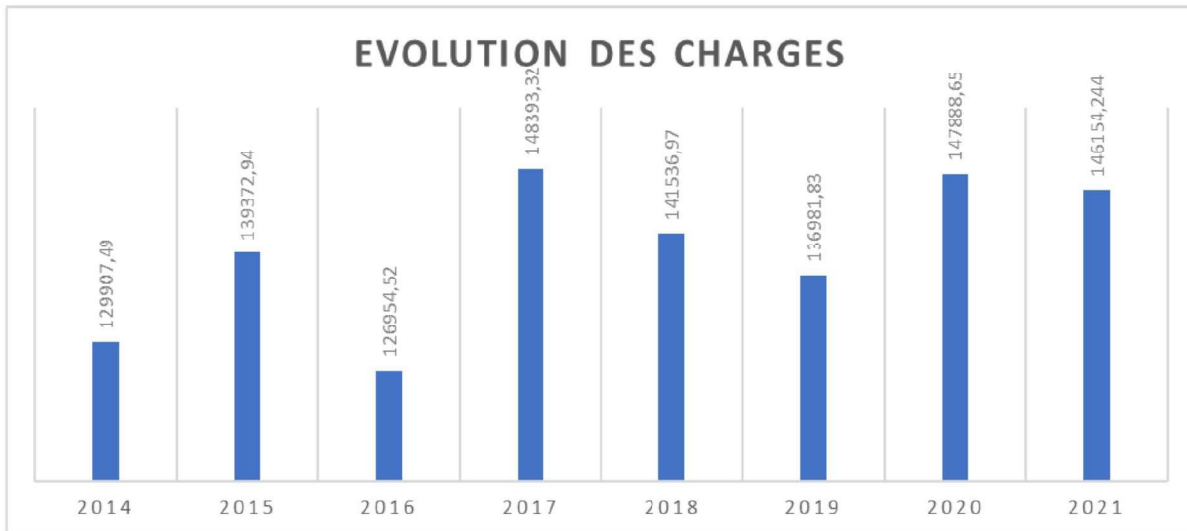
a) Etat des contrats en cours

AG INSURANCE	Assurance habitation		Concierge
ACERTA	Bureau social	IDEWE	Service médical
PROXIMUS	Téléphonie	À définir	Rempl. concierge
ALL ACCESS	Entretien porte garage	LOUIS LE DEBOUCHEUR	Curage égouts
SICLI	Contrôle incendie	CALLEWAERT	Plombier
TOTAL	Fourniture électricité	HYDROBRU	Fourniture eau
EURODYNAMICS	Adoucisseurs	LAMPIRIS	Fourniture Gaz
FTH BUILD ONE	Chauffagiste	ISTA	Décompte chauffage
LIFTINC SPRL	Ascensoriste	7 SYNDIC SPRL	Syndic d'immeubles
BELFIUS	Banque	WEHENKEL	Entretien jardins

b) Présentation du budget pour l'année 2021-22

Le budget annuel est calculé ci-dessous sur base des charges réelles de 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Assurances	11709,25	11802,12	6957,34	12687,06	12940,80	13946,09	14225,01
Frais de conciergerie	26409,52	27938,70	28081,40	28544,70	29115,59	31954,01	32593,09
Entretien et petit matériel	5619,18	6836,92	7776,71	6235,59	6360,30	7420,25	7568,66
Electricité des communs	1011,32	1124,49	961,94	1084,06	250,00	1358,64	1000,00
Fourniture d'eau	20483,17	13932,08	31577,51	19957,74	19000,00	19566,99	19958,33
Combustibles	37571,64	25870,93	36294,72	35407,47	32500,00	36813,06	37549,32
Entretien chauffage	11502,36	9362,13	9607,70	10191,03	10394,85	5818,73	5935,10
Entretien ascenseurs	6403,09	7244,60	8360,41	6383,90	6511,58	6625,06	6757,56
Frais d'administration	13539,65	16080,00	12537,44	12805,04	13061,14	13203,41	13467,48
Frais de copropriété	1614,64	1099,84	595,95	751,51	250,00	1256,61	250,00
Sinistres			2653,52	2618,20	1000,00	326,70	1000,00
Contentieux	201,77	2500,00	0,00	1833,84	2500,00	4844,50	1000,00
Entretien garages	1581,89	1347,71	974,03	1221,83	1246,27	1395,56	1473,47
Entretien jardins	1725,46	1815,00	2014,65	1815,00	1851,30	3359,04	3426,22
	139372,94	126954,52	148393,32	141536,97	136981,83	147888,65	146154,24



c) Maintien ou augmentation des fonds de roulement et de réserve

Le syndic informe qu'au 31.12.2020

- Le fonds de roulement s'élevait au bilan à 24.789,35 €
- Le fonds de réserve s'élevait au bilan à 78.890,92 €
- Le compte courant s'élevait à 47.080,03 €
- Le compte épargne s'élevait à 69.05 €

A la majorité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale vote la résolution comme suit :				
Fonds de roulement : pas d'augmentation	Votes POUR :	6069 sur 6168	(vote 13)	<u>Résolution acceptée</u>
Fonds de réserve : 50.000 €/an appelable annuellement et par trimestre	Votes POUR :	5181 sur 5704	(vote 14)	<u>Résolution acceptée</u>

11) Etat des différentes procédures en cours (débiteurs)

deux procédures sont encore actuellement en cours :

- ACP LE LEMAN / [REDACTED] : expliqué plus haut
- ACP LE LEMAN / [REDACTED] : jugement sen faveur de la copropriété. Montant débiteur cantonné sur le compte des avocats.

12) Fixation de la date de la prochaine AGS :

13) Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic	Les copropriétaires

RESULTAT DES VOTES