PV ASSEMBLEE GENERALE DU 21/10/ 2022 – 2ième SÉANCE – DE L'ACP N° 0751.908.663

L'AG a lieu le 21.10.2022, à 18h00
à la Brasserie LALAING, 10 avenue Paul Deschanel 1030 Schaerbeek

FORMALITES PREALABLES

1. Vérification des quorums

[redacted]	266/1000	Présente	Représentée	Absente
[redacted]	270/1000	Présente	Représentée	Absente
[redacted]	464/1000	Présent	Représenté	Absent

536/1000 quotités, l'ag peut commencer.

2. Élection Président de séance (Art. 3.87. § 5du Code civil)

[redacted] se présente

→ VOTE

Pour [redacted]

Contre

Abstention

[redacted] est élu(e) à la majorité de 536/1000 quotités

3. Élection Secrétaire de séance Art. 3.87. § 10 (pour la signature finale)

[redacted] se présente

→ VOTE

Pour [redacted]

Contre

Abstention

[redacted] est élu(e) à la majorité de 536/1000 quotités

ORDRES DU JOUR

4. Contrats de fournitures régulières (Art. 3.89 § 5 12°)

- *AXA Banque - banque - Courant : BE73 7512 0806 7060 - Épargne : BE05 7555 7597 8575*
- *Total Energie - électricité - Référence client : E191705409*
- *Vivaqua - eau - Référence client : 1000130987*
- *Wilink - assurance bâtiment - Référence client : 9626/00 **copie contrat en annexe 1***
- *AG Insurance - assurance syndic **copie de contrat à venir.***
- *Maître Van Bever - avocat*

5. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières (Art. 3.89 § 5 12°)

Le syndic invite chaque CP a présenté ses observations concernant nos sous-traitant.

Il est évident à la lecture du contrat (annexe 1) que la police doit être entièrement rectifiée !

6. Validation des comptes annuels 01/01/2021 au 31/12/2021
présentation des comptes en AG.

Annexe n°2

➔ **VOTE**

Pour [redacted]
Contre
Abstention

---

7. Situation des comptes individuels actuel 2022

Le syndic présente les 1ier – 2ième – 3ième trimestres 2022
Annexe n°3

---

8. Décharge au syndic bénévole pour la gestion de l'ACP.

➔ **VOTE**

Pour [redacted]
Contre
Abstention
[redacted] **est élu(e) syndic à la majorité de** 536 **/1000 quotités**

---

9. Un défraiement plafonné pour l'exercice de la mission de syndic est possible et est proposé. En 2022, les plafonds de défraiement forfaitaire pour une personne volontaire s'élèvent à 36,84 € par jour et 1.473,37 € par an*. Notez que les volontaires peuvent aussi être défrayés en frais réels, dans ce cas il n'y a pas de plafond maximum à respecter. Défraiement annuel d'un montant de 120 € pour le syndic bénévole, à la majorité de 536 /1000 quotités

➔ **VOTE**

Pour [redacted]
Contre
Abstention

---

10. Maintien de Mademoiselle Shpresa COBOVIC dans la mission de syndic.

➔ **VOTE**

Pour [redacted]
Contre
Abstention

Mademoiselle Shpresa COBOVIC est élu(e) à la majorité de 536 **/1000 quotités**

---

11. Budget prévisionnel Art. 3.89§ 5.16° : Les dépenses annuelles pour 2021 s'élèvent à 6948,49 euros annuels, soit 579,04 euros mensuels. Sur cette base et dû à l'augmentation des coûts de l'énergie ainsi qu'en prévision des dépenses à venir, les provisions mensuelles doivent être payées, comme suit, avant le 15 de chaque mois au plus tard :
   - lot 1 : 64 euros
   - lot 2 : 67,5 euros

- lot 3 : 116 euros

➔ VOTE

11 *Pour* [redacted]

Contre

Abstention

Provisions de charges réparties tel que décrit, acceptées à la majorité de 536/1000 quotités

---

12. Constitution d'un fond de réserve

Art 3.86 &3 al. 4 :"...*un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent* », soit 350 euros (5% de 7000 euros – arrondi), répartis suivant les quotités :

- Lot 1 : 93,1 euros l'an
- Lot 2 : 94,5 euros l'an
- Lot 3 : 162,4 euros l'an

à verser sur le compte d'épargne BE05 7555 7597 8575 avec la communication « fond de réserve ».

➔ VOTE

11 *Pour* [redacted]

Contre

Abstention

Fonds de réserve annuel de 350 euros, accepté à la majorité de 536/1000 quotités

---

13. Fixation au syndic d'un montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire : *Art. 3.88 § 1er. L'assemblée générale décide.*

1° à la majorité des deux tiers des voix:c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;

➔ VOTE

1 *Pour* [redacted]

1 *Contre* [redacted]

Abstention

Fixation d'un montant de ..... euros au syndic, acceptées à la majorité de ...../1000 quotités

---

14. Entretien des parties communes : le roulement entre copropriétaires n'a pas rencontré de succès malgré plusieurs tentatives. L'appel à une société de titres-services deux fois par mois est requis pour l'entretien des parties communes. Le recours à ce service est conditionné par contrat avec les sociétés.

➔ VOTE

1 *Pour* [redacted]

1 *Contre* [redacted]

Abstention

Entretien des parties communes confié à une société de titres-services, à raison de deux fois par mois, accepté à la majorité de ...../1000 quotités

---

15. Travaux de cheminée : pose d'un poêle à bois

Acte de base, *chapitre IV : Description du bien ; Description des parties communes et privatives, point 9 : Cheminée : « Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs. Les coffres et sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs. »*

Un test d'étanchéité de la cheminée est requis en vue de poser un poêle à bois dans les meilleures conditions. Chaque copropriétaire souhaitant procéder à cette installation, même ultérieurement, sera solidaire de la facture.

L'installateur aura besoin, dans tous les cas, de passer par tous les lots aux fins de tester l'étanchéité et de gainer les conduits de cheminées le cas échéant. Plusieurs dates seront proposées en temps voulu.

➔ **VOTE**

Pour [redacted]

Contre

Abstention

Test d'étanchéité et, s'ils s'avèrent nécessaires, travaux de gainage (aux frais propres de chaque copropriétaire concerné), acceptés à la majorité de 536/1000 quotités

---

16. Situation de la construction irrégulière de [redacted] : un dernier courrier de rappel a été envoyé à [redacted] concernant cette situation. La confiance étant rompue, vu toutes les fausses promesses de M[redacted] dans la résolution de ce dossier, plus aucun délai n'est envisageable. Si rien n'a encore été entrepris malgré les nombreux rappels, il est proposé qu'une action en justice de paix soit entreprise en vue de remettre la plateforme en pristin état.

➔ **VOTE**

Pour [redacted]

Contre

Abstention

[redacted] **remet la plateforme commune en pristin état sans quoi une procédure en justice de paix est entreprise, accepté à la majorité de 536/1000 quotités**

---

17. Art. 3.89§ 5 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;" L'ACP est une petite ACP de trois CP ; ainsi, le moindre manquement fait porter une lourde charge sur les deux autres CP. En l'état, ces derniers doivent avoir une garantie de récupérer leurs avances, le cas échéant. Une procédure de saisie conservatoire offre cette garantie. Ainsi, dès le second rappel officiel lié au manquement d'un CP générant des frais à l'ACP (non-paiement de charges, action en justice,...), l'ACP pourra entreprendre cette action en justice.

➔ **VOTE**

Pour [redacted]

Contre

Abstention

Procédure de saisie conservatoire dès le second rappel officiel lié au manquement d'un

copropriétaire générant des frais à l'ACP (non-paiement de charges, action en justice,...), acceptée à la majorité de 536/1000 quotités

18. Les copropriétaires sont priés de prendre connaissance des articles 3.78 à 3.100 du code civil et de s'y conformer.

19. DIVERS

[redacted] propose de discuter de l'installation de compteurs d'eau individuels lors de la prochaine AG annuelle.

L'AG SE TERMINE DANS LA SERENITE A 19h36

Art. 3.87 § 3. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires

Art. 3.92 § 3. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu

SIGNATAIRES

Le Président de séance

Le secrétaire de séance

Les copropriétaires présents