

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30/11/2023 À 18:00

0081 - ACP CORONA (0831456977)  
AVENUE DE LA COURONNE, 197  
1050 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : KADANER  
Rue Tasson Snel, 22-24  
1060 Saint Gilles

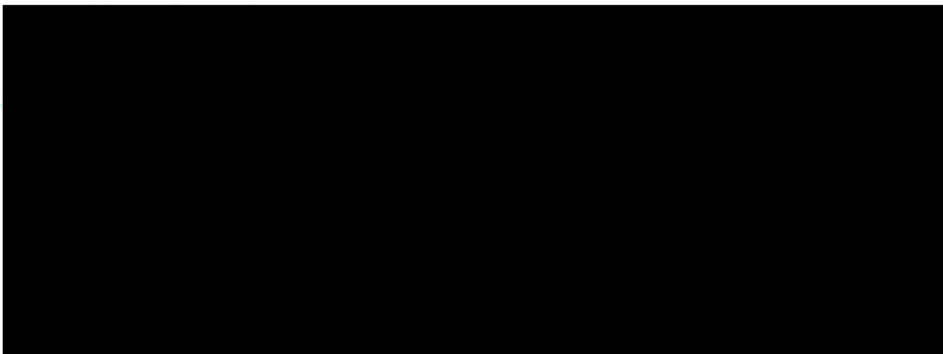
## Procès verbal

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

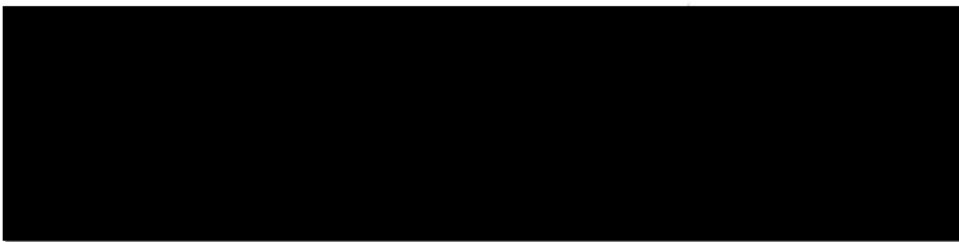
11 copropriétaires sur 18 totalisant 793 / 1 034 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



Ne sont ni présents ou représentés :



**LISTE DES RÉOLUTIONS**

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*  
S.N  
M

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

Monsieur [REDACTED] élu président de séance et le syndic assumera la fonction de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voir exprimées	793	-
	Absentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. POINTS TRAITÉS PAR LE SYNDIC DEPUIS SA NOMINATION.

Depuis sa nomination, le syndic a :

- Inscription en tant que syndic auprès de la BCE (obligation légale)
- Apposer la plaquette légale à l'immeuble (obligation légale)
- Fait la reprise comptable de L'ACP
- Fait la reprise de tous les fournisseurs
- Analyse du contrat d'assurance par notre courtier.
- Reprise des comptes bancaire de l'ACP
- Fait la mutation de certains Lots.
- Organisé une réunion avec les membres du conseil de copropriété.
- Fait intervenir un corps de métier pour le remplacement de la trappe dans le local chaudière
- Fait intervenir TCBW pour un problème de fuite des vannes au sous-sol.
- Planifier l'entretien de la chaudière.
- Planifier l'entretien de l'adoucisseur.
- Dépannage de la chaudière suite au manque de mazout.
- Gestion des sinistres
- Demande d'intervention pour les pannes ascenseurs
- Remplacement des plaquettes occupants
- Demande d'intervention à Portomatic pour le remplacement du câble de la porte de garage.

Les copropriétaires demandent au syndic d'ajouter les plaquettes manquantes au niveau des parlophones et de l'ascenseur, le montant de cette prestation sera facturée aux copropriétaires concernés.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*  
S.N  
M

### 3. POINTS SUR LES SINISTRES EN COURS.

#### Sinistre 2023-0355:

informé le syndic avoir un dégâts des eaux à l'immeuble et qu'elle a dû fermé sa vanne pour stopper la fuite. Elle s'est retrouvé sans Eau dans son appartement.

Le syndic a alors fait appel à un plombier pour intervenir en urgence afin de prendre les mesures conservatoires et a ouvert un dossier à titre conservatoire auprès de l'assurance.

Le problème de fuite a été solutionné et le syndic s'est rapproché également d'un propriétaire (propriétaire au 5 ieme étage) pour les dégâts consécutifs. Le syndic a fait appel à un corps de métier pour obtenir des devis pour les dégâts consécutifs ou tout a été soumis auprès de l'assurance. Le RDV avec l'expert de la compagnie et notre courtier avait été fixé le 30 Aout et l'assurance est intervenu pour indemniser les parties.

Ce dossier sinistre a été clôturé.

#### Sinistre 2023-0886:

Lors de la reprise de la copropriété, s'est rapproché du syndic pour des dégâts consécutifs dans son appartement provenant d'infiltration par la façade avant. Des travaux avait été réalisés par Attoucordes et commandés par l'ancien syndic.

Le syndic a alors ouvert un dossier auprès de l'assurance et a soumis un devis pour la remise en peinture dans l'appartement de l'assurance a refusé d'intervenir car les infiltrations par façade sont exclus par les conditions générales du contrat.

Madame Degelas demande alors à l'ACP de bien vouloir intervenir pour le préjudice. Le montant du devis est de 2.800 € hva soit 2.968€ TTC.

Les copropriétaires ne souhaitent pas intervenir pour cette indemnisation pour le moment. Ils demandent au syndic de faire appel à un corps de métier agréé pour obtenir un rapport pouvant déterminer les origines de ses fuites. Il conviendra d'interpeller le courtier en assurance pour voir s'il est possible que l'assurance intervienne pour ses dégâts consécutifs.

	Oui	793	100,00 %
Majorité absolue	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. DÉFINIR LA QUINZAINE LÉGALE POUR LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE.

Les copropriétaires décident de tenir l'assemblée générale statutaire la deuxième quinzaine du mois d'Avril.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2022.



Les membres du conseil de copropriété font leur rapport.

#### 6. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2022.

Décharge est donné au membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2022.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

  
S.R.  
  
M

## 7. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2023 ET 2024.

Les membres du conseil de copropriétés pour l'exercice 2023 et 2024 sont:



Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 8. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2022.

Le commissaire aux comptes fait son rapport pour l'exercice 2022 pour la période de novembre à décembre car les comptes avaient été approuvés dans le précédent PV.

## 9. APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2022.

Les comptes pour l'exercice 2022 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 10. DÉCHARGE AU(X) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2022.

Décharge est donnée au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. ELECTION DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023 ET 2024.

Madame [REDACTED] est élue commissaire aux comptes pour l'exercice 2023 et 2024.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. PRÉSENTATION DU BUDGET RÉALISÉ POUR L'EXERCICE 2022 ET 2023 ( À CE JOUR).

1/ Le budget réalisé pour l'exercice 2022 est de : 50.390,56 €

T1-2022: 21.162,73 €

T2-2022: 24.313,06 €

T3-2022 : - 5.316,50 €

T4-2022: 10.231,27 €

2/ Le budget réalisé pour l'exercice 2023 (à ce jour) est de : 33.292,38 €



### 13. PASSAGE EN COMPTABILITÉ ANNUELLE POUR L'EXERCICE 2024.

Le syndic propose aux copropriétaires de passer en comptabilité annuelle pour l'exercice 2024 et explique les différences entre la comptabilité annuelle et trimestrielle avec les avantages et inconvénients que celle-ci peut présenter.

Les copropriétaires préfèrent rester en comptabilité trimestrielle.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	793	100,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

### 14. APPROBATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE 2024 (COMPTABILITÉ ANNUELLE).

Ce point n'est plus d'actualité.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	793	100,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

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

Ce point est annulé.

Majorité des 4/5	Oui	0	0,00 %
	Non	793	100,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

*S.R*

16. APPELS DE FONDS DE RÉSERVE POUR L'EXERCICE 2024.

Bilan au T3-2023:

- Fonds de réserve: 20.178,73 €

- Fonds de Roulement: 17.608,96 €

Montant sur les comptes bancaires à ce jour:

CE: 2.897,20 €

CC: 28.619,71 €

Les copropriétaires demandent au syndic de faire le point avec le commissaire aux comptes pour corriger les montants au bilan afin que cela concorde avec la réalité.

Les copropriétaires décident de faire un appel de Fonds de réserve pour l'exercice 2024 de 2.000€ / trimestre.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. PRÉSENTATION ET APPROBATION SUR LES PROCESSUS KADANER POUR LE RECOUVREMENT DE CHARGE.

Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale statutaire.

Majorité des 4/5	Oui	0	0,00 %
	Non	793	100,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.





### 18. CHANGEMENT DU CONTRAT D'ASSURANCE SELON LA PROPOSITION DU COURTIER.

Le syndic a demandé a son courtier (spécialisé en immobilier) , COFICRE d'analyer le contrat actuel.

Il nous informe avoir réalisé des tarifications auprès de différentes compagnies d'assurance (AG-AXA-Allianz-Foyer-Generali). Après analyse et de longue négociation, il a obtenu l'accord de la compagnie d'assurance pour couvrir l'ACP chez Allianz.

En effet, la prime sera désormais de 2418,85€/an au lieu de 4094,51€/an.

De plus, via cette offre, leur convention COFICRE+ serait d'application.

A cet effet, il demande à l'ACP l'accord pour mettre ce contrat en place avec effet au 31/01/2024.

Les copropriétaires décident de mandater les membres du conseil de copropriété pour le choix du changement du contrat d'assurance.

Majorité des 2/3	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 19. NON UTILISATION DE L'ADOUCCISSEUR.

Ce point a été mis à la demande de [REDACTED] Elle précise que l'utilisation d'un adoucisseur au sel est vivement déconseillé par de nombreux médecins et demande à la copropriété à ce que l'adoucisseur ne soit plus utilisé.

Le point est soumis au vote et les copropriétaires souhaitent continuer à utiliser l'adoucisseur.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	793	100,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



**20. CONTRATS EN COURS ET ÉVENTUELS CHANGEMENTS DE FOURNISSEURS.**

Entretien de l'ascenseur: KONE

Organisme de contrôle: KONHEF

Assurance: AG INSURANCE

Chauffagiste: Group L Chauffage

Relevé des calorimètres : TECHEM

Eau: VIVAQUA

Électricité des communs: ENGIE

Mazout: OCTA +

Nettoyage des communs: CLEAN & CO ( les copropriétaires demandent au syndic une proposition de contrat pour la prochaine statutaire)

Entretien Adoucisseur: EURODYNAMICS

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**21. DÉCHARGE DONNÉE AU SYNDIC DEPUIS SA NOMINATION À CE JOUR.**

Décharge est donnée au syndic depuis sa nomination à ce jour.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S.A." and other illegible marks]*

22. RENOUEVEDIC JUSQU'À LA PROCHAINE LLEMENT DU MANDAT DU SYNASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE.

Le syndic KADANER (Gestion Partners) représenté par son gérant Michael Josefsada est reconduit jusqu'à la prochaine Assemblée générale statutaire.

Majorité absolue	Oui	793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	793	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:35.

*Simayku*

*FW =*

*Michael*

*Shant*

*Greg*

*AKI*

*Jawbak*

*AM*

1

## ACP CORONA - BUDGET

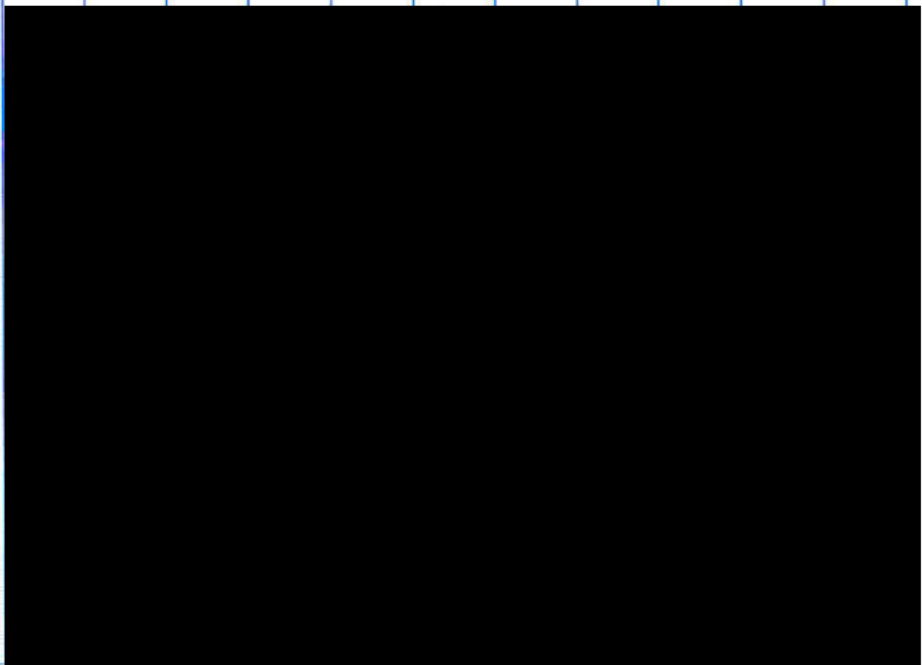
Libellé	BUDGET Prévisionnel en 2023	BUDGET Prévisionnel en 2024
Contrôle ascenseurs	288,46 €	300,00 €
Contrat d'entretien ascenseurs	906,30 €	950,00 €
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	300,23 €	350,00 €
Contrats d'entretien chauffage	625,40 €	660,00 €
Autre entretien installations de chauffage	1 040,00 €	1 000,00 €
Compteurs et relevé des compteurs	397,87 €	450,00 €
Entretien porte de garage	351,13 €	360,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	4 504,72 €	5 160,00 €
Entretien bâtiments	413,40 €	430,00 €
Eau parties communes	666,77 €	700,00 €
Electricité parties communes	2 361,15 €	2 700,00 €
Livraisons mazout	14 089,06 €	15 500,00 €
Honoraires syndics	4 800,00 €	5 500,00 €
Honoraires complémentaires	85,00 €	100,00 €
Honoraires avocats/huissiers	790,31 €	800,00 €
Assurance incendie	4 141,76 €	4 600,00 €
Frais divers - propriétaires	182,65 €	190,00 €
Frais bancaires et charges des dettes	384,53 €	250,00 €
Frais Privatifs	2 093,91 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>38 422,65 €</b>	<b>40 000,00 €</b>

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 30/11/2023 À 18:00**

FAIT LE :  
IMMEUBLE :

30/11/2023  
0081 - ACP CORONA (0831456977)  
AVENUE DE LA COURONNE, 197  
1050 BRUXELLES

Copropriétaire		Quotités			Signature	
Cié	Total	Présent	Procuration			
0001	5					Singher
0001	57					
0001	81					for Corona
0001	5					
0001	84					
0001	5					
0001	86					
0001	93					Singher
0001	78					
0001	34					
0001	5					



Copropriétaire	Quotités	Signature
[REDACTED]	0001	86
[REDACTED]	0001	102 <i>Albert</i>
[REDACTED]	0001	64 <i>[Signature]</i>
[REDACTED]	0001	93 <i>Jambury</i>
[REDACTED]	0001	81 <i>FW</i>
[REDACTED]	0001	70 <i>Simoyan</i>
[REDACTED]	0001	5
[REDACTED]	0001	1.034

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

*Simoyan*

## PROCURATION

Je soussigné(e),  
demeurant



possédant les lots suivants : 01D (APPARTEMENT), GAR 07 (GARAGE) pour un total de 93 quotités.

Donne tout pouvoir à M. .... ne représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 30/11/2023 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° ..... il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : Mons

Le 21/11/2023

Le mandataire : SIMOGLIOU

Signature du mandant :  
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)  
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :  
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

M. Delaune

S. Simogliou

0081 - ACP CORONA - AVENUE DE LA COURONNE , 197  
1050 BRUXELLES

Fait à :  
Signature

, le

Je soussignée, [REDACTED]  
Demeurant Av [REDACTED] Bruxelles  
Possédant l'appartement (en copropriété avec N [REDACTED] 04G

Donne tout pouvoir à [REDACTED] pour me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 30/11/2023.

Fait à Uccle, le 28/11/2023

*Sophie De Nys*



PROCURATION

Monsieur (Mme) [redacted] demeurant [redacted]

possédant les lots suivants : GAR 01 (GARAGE) pour un total de 5 quotes.

Donne tout pouvoir à M. [redacted] de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 30/11/2023 et si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire

Je demande que sur les points n° [redacted] il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° [redacted] il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° [redacted] il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à [redacted] le 28-11-2023

Le mandataire : [redacted]

Signature du mandant : [Signature] -- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire : [Signature] -- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0081 - ACP CORONA - AVENUE DE LA COURONNE , 197  
1050 BRUXELLES

Fait à : [redacted] le [redacted]  
Signature