

Bruxelles, le 04 mai 2023

ACP MARJOLEINE (N. Entr. : BE0845.040.937)
Rue Louis Van Beethoven, 25
1070 Anderlecht
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Mai 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	2	sur 6	-	33.33 %	294.00
Copropriétaires représentés	1	sur 6		16.67 %	296.00
Copropriétaires absents	3	sur 6		50.00 %	410.00
Totaux	6	sur 6		100.00 %	1000.000
AG valide en participants			3	50.00 %	
AG valide en quotités			590.00	59.00 %	

Le 02 Mai 2023 à 14h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

S'agissant d'une seconde séance, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Listing des présences

2. Approbation des comptes

Le syndic enverra le détail des frais complémentaires.
L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2023.

Approbation des comptes	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	BRUNO VAN DER BRUG, MARCO WISKI, ROBERT			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice de 2022

L'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2022.

Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice de 2022	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Nomination du président et secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme Madame Maes Président de séance et le syndic représenté par Kayboub Nafissa assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Nomination du président et secrétaire de séance	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Décharge au syndic

L'Assemblée Générale donne décharge au syndic pour l'exercice 2022.

Décharge au syndic	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Evaluation et modification des contrats de fournitures et services

Assurance bâtiment : Allianz

Protection juridique : Arag

Electricité : Total Energie

L'Assemblée Générale confirme les contrats de fourniture en cours.

Madame Moise demande de ne pas déposer ses poubelles à droite mais à gauche de l'entrée de l'immeuble.

Evaluation et modification des contrats de fournitures et services	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'Assemblée Générale mandate Madame Maes et Monsieur Malinowski pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 250 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.
Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	590.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	T			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 1000 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	T			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Mise en conformité électrique

Les prescriptions de sécurité auxquelles doit satisfaire toute installation électrique domestique réalisée à partir du 1er octobre 1981 sont reprises dans le règlement général sur les Installations électriques (RGIE) rendu obligatoire par l'arrêté royal du 10 mars 1981.

Installation électrique domestique : on entend par installation électrique domestique, entre autres les Parties communes d'un ensemble résidentiel : locaux d'un ensemble résidentiel appartenant en copropriété aux propriétaires des unités d'habitation et éventuellement d'unités de travail domestique.

Depuis Juin 2020, les locaux techniques des parties communes d'immeuble résidentiel sont à présent considérées comme des **installations électriques non domestiques**, avec un contrôle tous les 5 ans. On entend par local technique, un local propre/spécifique/réservé pour la chaudière de l'immeuble, pour la ventilation, les compteurs de gaz, les compteurs électriques, pour l'ascenseur ou pour tout autre installation technique commune dans l'immeuble. Ce local peut être situé au rez-de-chaussée, aux étages, caves,...

Cas des **installations électriques réalisées avant le 1er octobre 1981** : Si l'installation électrique n'a pas subi de changement important ou d'extension notable, il n'y a pas d'obligation de contrôle périodique. Toutefois, il est conseillé de veiller au respect des principes élémentaires de sécurité et d'équiper les installations d'un certain nombre de dispositifs de sécurité.

En cas de doute, le syndic conseille fortement de faire vérifier les installations par un spécialiste.

Les copropriétaires se déclarent valablement informés.

Mise en conformité électrique	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Modification de l'acte de base (cfr AGE 4/01/2023)

Suite à l'Assemblée Générale du 4 janvier 2023, l'Assemblée Générale donne son accord à l'unanimité pour modifier l'acte de base.

Monsieur Robert a reçu les informations du géomètre.

Un rendez-vous est prévu à la fin du mois de mai pour l'introduction du permis à l'urbanisme.

Modification de l'acte de base (cfr AGE 4/01/2023)	Oui	590.00	100.00 %	Unanimité
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Situation de l'appartement insalubre

L'appartement de Monsieur [REDACTED] cause des nuisances à la copropriété.
Une déclaration d'insalubrité a été délivrée et l'appartement ne pourra plus être loué.
Jusqu'en février/mars 2023, une famille avec enfants habitait sur place, ce qui rendait les démarches impossibles. Ils ont maintenant déménagé, mais n'ont pas vidé l'appartement. Ils y ont laissé des débris.
Les propriétaires rapportent que des cafards passent sous la porte de l'appartement et qu'il y a également des punaises de lit.
Madame Maes tiendra le syndic informé du déménagement complet du locataire et du changement d'adresse effectif.
Le syndic se renseignera auprès de la protection juridique pour la prise en charge des frais d'avocat.
Madame Maes va déposer une plainte pour faire avancer la situation de tout les cotés.

Situation de l'appartement insalubre	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

12. Financement travaux

Néant.

13. Vote du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 4800 € pour l'exercice 2023.

Vote du budget	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

14. Appel de provisions

Le syndic explique que l'appel de provisions trimestriel sera envoyé une seule fois pour l'année.
Les copropriétaires doivent prévoir le paiement de leur trimestrialité et ce en début de trimestre. Attention aux rappels de paiements, cela engendre des frais privatifs.
Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/01/2023 – 31/03/2023. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.
Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.
ATTENTION : BIEN VERSER LE MONTANT DES PROVISIONS SUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE ET NON SUR LE COMPTE D'EASY SYNDIC

15. Recouvrement de charges et procédures judiciaires

L'Assemblée Générale déclare qu'il n'y a pas de litige en cours ni de personnes en recouvrement de charge.

Le syndic entamera les démarches de recouvrement après la mi-mai.

Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	[REDACTED]			
NON	[REDACTED]			
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

16. Fonds de roulement

Au 31/12/2022 le fonds de roulement est de 1892 €

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Fonds de roulement	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	GERMINAL MAES, MALINOWSKI, ROBERT			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

17. Fonds de réserve

Au 31/12/2022 le fonds de réserve est de 0€

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la copropriété est dans l'obligation depuis le 01/01/2019 de constituer un fonds de réserve d'un montant de minimum 5% des dépenses de l'exercice précédent.

L'Assemblée Générale ne constitue pas de fonds de réserve.

Fonds de réserve	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	590.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON	GERMINAL MAES, MALINOWSKI, ROBERT			
ABSTENTION / ABSENTS				

18. Refus de la copropriété d'alimenter ou de constituer un Fonds de réserve

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Refus de la copropriété d'alimenter ou de constituer un Fonds de réserve	Oui	590.00	100.00 %	Majorité des 4/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	GERMINAL MAES, MALINOWSKI, ROBERT			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

19. Nomination du Conseil de copropriété

L'Assemblée Générale décide de ne pas nommer de Conseil de Copropriété.

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	590.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI				
NON	GERMINAL MAES, MALINOWSKI, ROBERT			
ABSTENTION / ABSENTS	MEST, LINA			

20. Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale nomme Madame Maes Commissaire aux comptes.

Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) dans les 10 jours après l'envoi des comptes afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.

Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrions poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.

De plus, des frais administratifs seront portés en compte pour toutes modifications demandées après l'envoi des décomptes qui n'auraient pas été vérifiés par le commissaire.

Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.

Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	GERMINAL MAES - MAJINOWSKI ROBERT			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GERMINAL MAES - MAJINOWSKI ROBERT			

21. Nomination du Syndic

Le syndic informe que Smart Syndic sera remplacé par Easy Syndic.

L'Assemblée Générale décide de nommer EASY SYNDIC à partir du 01 juin 2023 et jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire statutaire.

Dans un premiers temps, nous vous demandons de continuer d'adresser vos demandes à l'adresse de Smart Syndic : info@smart-syndic.be

Nomination du Syndic	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	GERMINAL MAES - MAJINOWSKI ROBERT			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GERMINAL MAES - MAJINOWSKI ROBERT			

22. Signature du contrat et désignation du mandataire

L'Assemblée Générale mandate Madame Moise pour signer le contrat Easy Syndic.

Signature du contrat et désignation du mandataire	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	GERMINAL MAES - MAJINOWSKI ROBERT			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GERMINAL MAES - MAJINOWSKI ROBERT			

23. Fixation de la date de l'Assemblée générale ordinaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 23 avril 2024 à 16h30 en visio

Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle.

Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décisions prises dans le présent PV.

Fixation de la date de l'Assemblée générale ordinaire	Oui	590.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	590.00	-	
	Abstention / Absents	410.00	-	
OUI	GERMINAL-MAES , MALINOWSKI , ROBERT			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[REDACTED]			

24. Divers

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h00.

[REDACTED]

[REDACTED]

Président de séance :

Secrétaire de séance :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]