

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02/11/2022****0043 - ACP STASSART 91 (0717.647.273)  
RUE DE STASSART 91  
1050 IXELLES****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 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 12:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0121 - I représentant 455,00 / 1 000,00 quotités
- C0122 - . représentant 219,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0123 - représentant 326,00 / 1 000,00 quotités

**RÉSULTAT DES VOTES****1. ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE ET DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE**

Après un tour de table, st élu président de séance. Le syndic assumera la fonction de secrétaire.

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

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. SUIVIS DES POINTS TRAITÉS PAR LE SYNDIC EN COURS D'EXERCICE

-Litige recouvrement de charges : le jugement a été signifié. Nous attendons le délai légal pour la poursuite du dossier.

-Placement des extincteurs et pictogrammes par Ansul.

-Placement du numéro 91 par Servi-vite.

-Sinistres :

1) 36471/F/1372 - Condensation gaine technique/cheminée : l'assurance a refusé de prendre en charge les frais liés à ce sinistre (sauf la facture de détection de fuite).

A cet effet, c'est la copropriété qui devra supporter les frais. Les frais de réparation des dégâts chez t sont mis en suspend jusqu'à ce que la trésorerie de la copropriété soit approvisionnée en conséquence.

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 Hobart : 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.

-Placement d'une plaquette d'aération local électrique par L.I.M.A.

-Entretien de la cheminée avec un maximum de 450€ (suite à décision prise lors de l'AG du 12/07/2021) : les travaux effectués par la société Collart Edec. Au vu du manque de trésorerie un appel de fond spécifique sera appelé à cet effet.

Il est demandé au syndic de proposer des devis pour l'entretien de la toiture, corniches et DEP lors de la prochaine assemblée générale.

-Remplacement de la porte du compteur électrique par M. (suite à décision prise lors de l'AG du 12/07/2021) : le nécessaire n'a pas été fait.

-Placement de graisse autour de la plaque d'égout (odeurs) par M. (suite à décision prise lors de l'AG du 12/07/2021) : le nécessaire n'a pas été fait. Il est demandé au syndic de faire intervenir un corp de métier. Un appel de fond spécifique sera appelé à cet effet.

## 3. RAPPORT ET DÉCHARGE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2020

Le commissaire aux comptes n'a pas pu vérifier les comptes 2020. Aucun rapport n'est présenté.

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

#### 4. RAPPORT ET DÉCHARGE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2021

Le commissaire aux comptes n'a pas pu vérifier les comptes 2021. Aucun rapport n'est présenté.  
Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

#### 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

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

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

#### 7. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2022

Après un tour de table, est élu 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	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



## 8. PRÉSENTATION DU BUDGET RÉEL DE L'EXERCICE 2021

Le budget réel de l'exercice 2021 s'élève à 6.612,05€. Le détail du montant sera annexé au présent procès-verbal.

## 9. BUDGET POUR L'EXERCICE 2023

Le détail du montant estimatif sera annexé au présent procès-verbal.

Le syndic propose d'augmenter le budget à raison de 7.000€/an appelé trimestriellement.

Après un tour de table, le montant est approuvé.

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

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 10. FOND DE RÉSERVE

Actuellement le fond de réserve est approvisionné à concurrence de 500€/an.

Après un tour de table, il est décidé d'approvisionner à concurrence de 350€/an.

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

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. CLÔTURE DES COMPTES KBC

Lors de la prise de fonction du syndic Kadaner, celui-ci a créé des comptes Belfius car la reprise des comptes KBC était compliquée.

Après un tour de table, les copropriétaires décident de clôturer les comptes KBC après récupération des CSV.

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

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. MISE À JOUR DES STATUTS

Le syndic rappelle aux copropriétaires leur obligation quant à la mise à jour des Statuts.

Après un tour de table, les copropriétaires décident de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

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

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 13. CONTRATS EN COURS ET ÉVENTUELS CHANGEMENT DE FOURNISSEURS

-AG Insurances : 1425,80€/an

-Kadaner : 189,08€/mois

-Total : 51,30€ provision/trimestre

-Capital Clean : 50,82€/mois

-Ansul : 61,89€/an

Le syndic présente le contrat AG INSURANCE actualisé avec le pack mini building+. Après un tour de table, le contrat est approuvé et sera joint au présent procès-verbal.

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

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 14. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2021

Après un tour de table, les copropriétaires donnent décharge au syndic KADANER/GESTION PARTNERS pour l'exercice 2021.

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

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**15. MANDAT AU SYNDIC**

Après un tour de table, mandat est donné à KADANER/GESTION PARTNERS jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Majorité absolue	Oui	674,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	674,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 13:30.

Le Président  
C0121 -



MA

## FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 02/11/2022 À 12:30

FAIT LE : 02/11/2022  
 IMMEUBLE : 0043 - ACP STASSART 91 (0717.647.273)  
 RUE DE STASSART 91  
 1050 IXELLES

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Mandataire	Lots	Quotités		Signature
				Ciê	Total	
C0123		-	LOT 3	0001	326,00	
C0121 -		-	LOT 1	0001	455,00	
C0122 -		-	LOT 2	0001	219,00	
<b>TOTAL QUOTITÉS</b>				0001	1 000,00	

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ...*674*... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ...*674*... parts.



ACP STASSART - BUDGET

Libellé	BUDGET réalisé en 2021	BUDGET Prévisionnel en 2023
Extincteurs d'incendie	61,89 €	70,00 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	609,84 €	700,00 €
Electricité parties communes	178,08 €	300,00 €
Honoraires syndics	2160 €	2.200,00 €
Honoraires avocats/huissiers	1700 €	1.800,00 €
Assurances	1425,80 €	1.500,00 €
Frais d'administration syndic	50 €	70,00 €
Frais divers - Propriétaires	188,50 €	200,00 €
Frais privés	118 €	150,00 €
Frais bancaires et charges desdettes	120,94 €	200,00 €
<b>Total général</b>	<b>6.613,05 €</b>	<b>7.190,00 €</b>