

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP CARRARA »
Dieweg, 121
1180 Bruxelles
BCE : 0841.768.275

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 25 mai 2022 à 18h00

Tenue dans les bureaux du Syndic COUET & ASSOCIES sis rue de Stalle, 142 – 2^e étage
à 1180 Uccle

1. Validité de l'Assemblée Générale

9 Copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés.
6.946 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

À l'unanimité Monsieur [REDACTED] est nommé Président de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

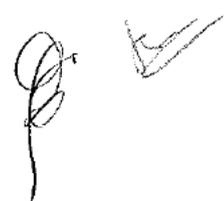
3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mercredi 07 juin 2023, même endroit, à 15h00.
La première quinzaine du mois de juin est maintenue pour la tenue de l'Assemblée Générale.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Syndic et le Conseil de Copropriété font état de leur rapport.
Le Syndic informe l'assemblée des différentes actions réalisées :

- Commande d'une intervention ponctuelle pour le débouchage de sol + test du bon fonctionnement de l'eau chaude
- Commande d'une intervention ponctuelle suite problème d'éclairage dans les escaliers
- Commande d'intervention ponctuelle suite à une porte bloquée
- Remplacement de l'adoucisseur d'eau
- Organisation d'un rendez-vous en chaufferie avec le chauffagiste des Ets. [REDACTED] et le Syndic à la suite de pannes de chauffage répétées
- Demande d'un devis pour l'agrandissement de l'aération du local chaufferie



5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux comptes fait son rapport à l'assemblée. Ce rapport restera annexé au présent PV.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic (Période du 01/01/2021 au 31/12/2021)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe que plusieurs copropriétaires ont un solde débiteur. Il demande aux personnes concernées de payer leurs charges dans les plus brefs délais. Un rappel payant sera adressé sous peu.

A noter, qu'avec le décompte de charges de juin 2022, les rappels seront automatisés car la structure COUET & ASSOCIES possède un système automatisé d'envoi de ceux-ci.

Les frais de rappel pour non-paiement de charges (1^{er} rappel : 20 €), (2^e rappel : 30 €) - Mise en demeure via huissier : 50 € (+ frais de dossier) ainsi que les frais de suivi au taux horaire de 75 € - transmission d'un dossier à l'avocat : 125 € (+ frais d'avocat à charge de la copropriété), ainsi que les frais de suivi au taux horaire de 75 €.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier)

Franchise légale (+/-280 €)

b. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré

A l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas déclarer sinistre pour des dégâts à un montant inférieur de 500 €.

8. Décharges et quitus

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

9. Elections

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

À l'unanimité les membres sont nommés : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire aux Comptes

À l'unanimité, Monsieur [REDACTED] est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

a. Détermination de quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire

1^{re} quinzaine de juin, l'unanimité acceptée.

b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis

A partir de 1.500 € le Syndic devra demander une pluralité de devis.

c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert

A l'unanimité, l'assemblée décide de valider un montant de 50.000 €

d. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

a) Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un



copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

11. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – obligation du syndic

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

12. Travaux et financements

a. Rénovation des terrasses avant et arrière : Présentation du dossier par l'architecte

██████████ : Choix de l'entrepreneur – Mode de financement

L'assemblée poursuit les démarches pour pouvoir prendre une décision étant donné que le dossier n'est pas tout à fait complet. Le point est donc reporté.

b. Proposition de fermer le local chaufferie – Placement d'une boîte à clé – Rappel de la procédure en cas de panne

L'assemblée générale unanime décide de ne pas fermer le local chaufferie.

Procédure en cas de panne :

- Il est demandé de ne pas intervenir sur l'installation (car il n'est pas possible pour le chauffagiste de déceler d'où viennent les pannes si quelqu'un manipule l'installation qui est mécanique – pas digitalisée donc pas d'ordinateur de bord)



c. Proposition d'agrandir l'aération du local chaufferie

L'assemblée générale unanime décide de procéder aux travaux d'agrandissement de l'aération du local chaufferie suivant le devis des ██████████ du 12 mai 2022 pour un montant de 587 € htva sous réserve qu'il ne s'agit pas d'interférer avec la cave de Monsieur et de ██████████ et de financer par une imputation dans les charges courantes.

12. Budget

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Pas de remarque à transmettre à l'Assemblée.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le Syndic présente le budget. A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 47.752 €.

c. Fonds de roulement

En date du 31/12/2021 le fonds de roulement s'élevait à 14.675,21 €.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.



d. Fonds de réserve – obligation légale

A cette même date, le fonds de réserve général s'élevait à 42.336,19 €

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

A cette même date, le fonds de réserve avec BELFIUS s'élevait à 3.063 €

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

A cette même date, le fonds de réserve CHAUFFERIE s'élevait à 32.000 €

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

13. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre. Sauf [REDACTED] La décision est validée.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

Sans objet.

d. Service Conciergerie – accord appel aux services d'une société détenue par le Syndic

L'Assemblée Générale unanime donne son accord pour faire appel au Service Conciergerie.



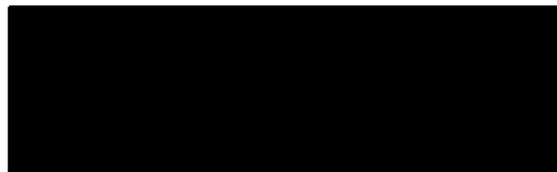


Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

