



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83

1080 Molenbeek

BCE 0850-147-392

ACP IRIS

Procès-verbal

Assemblée Générale Statutaire

Le 21 septembre 2023 à 18:00

Eglise Saint Charles - Avenue du Karreveld 15 à 1080 Molenbeek

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

Copropriétaires présents	76	20,38%	2421 Quotités
Copropriétaires représentés	37	9,92%	1008 Quotités
Copropriétaires absents	260	69,71%	6571 Quotités
Totaux:	373	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	113	30,29%	
AG valide en quotités	3429	34,29%	

Le 21/09/2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP IRIS à 1080 Molenbeek se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

1. [INFO] Information quant à la mise en place des prochaines AG pour l'ACP IRIS

En vue d'une organisation optimale des prochaines Assemblées Générales pour votre immeuble, nous pensons qu'il est idéal de procéder comme suit :

- l'organisation de deux AG distinctes :

1) La première Assemblée Générale à laquelle vous serez conviés consistera en la discussion des points les plus urgents et pour lesquels il est nécessaire d'avoir des décisions votées par une AG le plus rapidement possible.

2) Ensuite, une seconde Assemblée Générale sera organisée vers septembre 2023 en vue de voter les points suivants :

- la validation des décomptes au 31.12.2022 ;
- les travaux à effectuer aux terrasses et façades ;
- la problématique des routes autour de l'immeuble ;

Délibération:

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

2. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

3. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

3.1. Se présente comme Président de l'Assemblée :

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 93.3 % (3040)
- Non: 6.7 % (219)
- Abstention (107)

Ont voté non:

3.2. Se présente comme secrétaire : le Syndic :

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3396)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3.3. Se présentent comme assesseurs : (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (3396)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

4. Election des membres du conseil de copropriété

En vertu de la charte de fonctionnement partie du ROI depuis l'AG du 22 déc. 2022 le nombre des membres est limité à 5.

Délibération:

Les personnes se présentent unes à unes lors de l'Assemblée du 21.09.2023 devant les copropriétaires.

Les membres du conseil ont été votés et sont donc les suivants :

4.1. Se présente : M. Jacobs (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 95.1 % (3049)
- Non: 4.9 % (156)
- Abstention (122)

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

4.2. Se présente : [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.6 % (3165)
- Non: 3.4 % (112)
- Abstention (118)

4.3. Se présente : [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 75.1 % (2176)
- Non: 24.9 % (721)
- Abstention (498)

4.4. Se présente : [REDACTED]

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 94.5 % (3003)
- Non: 5.5 % (174)
- Abstention (218)

4.5. Se présente: [REDACTED]

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.6 % (3037)
- Non: 8.4 % (280)
- Abstention (112)

4.6. Se présente: [REDACTED]

La résolution est approuvée.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

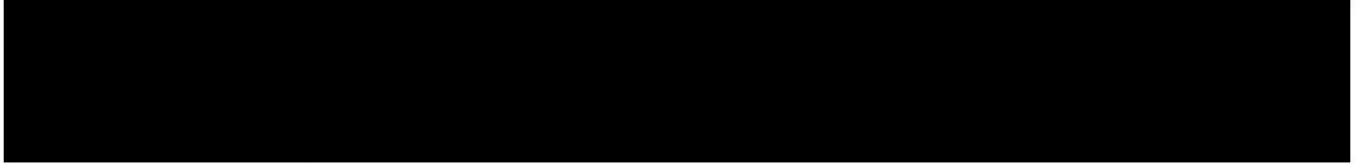


FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

- **Oui: 94.3 % (3125)**
- **Non: 5.7 % (188)**
- Abstention (116)



5. Election d'un collège de Commissaire Aux Comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.

De manière générale, le commissaire aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité, les pièces justificatives et les extraits bancaires de l'exercice comptable.

Proposition est faite de voter pour un organisme externe (indépendant) ainsi qu'un Commissaire interne (propriétaire) qui travaillerait en parallèle pour la copropriété.

Délibération:

M. Gasparini prend la parole devant l'Assemblée Générale et explique selon lui le besoin d'avoir un commissaire Aux Comptes en Interne mais aussi en externe afin d'avoir une vue d'ensemble avec un organisme professionnel (Externe) et un organisme Interne (via un copropriétaire, à savoir ici M. Gasparini).

Organisme Externe : vérifie les libellés et toutes les parties techniques (réviseur d'entreprise qui est assermenté et un est gage de qualité dans la vérification des Comptes d'un immeuble). Toutes les factures sont révisées de A à Z.

Organisme Interne : un propriétaire qui pourra vérifier et confirmer que les factures sont bien réelles et que les prestations ont bien été réalisées.

- En plus de cela, M. Gasparini propose de réaliser un tableau qui regroupera les dépenses durant l'année et qui facilitera la compréhension de tous.

5.1. Commissaire Aux Comptes Externe : BE AUDIT : 5.808,00 TVAC (+50%)

La mission du commissaire consistera à réaliser les contrôles suivants:

- Vérification du bon encodage des factures et autres pièces justificatives
- Vérification du bon bon encodage des paiements
- Contrôle des montants facturés avec les contrats, avec les devis ainsi que les bons de commandes
- Vérification du décompte annuel des charges
- Vérification des documents financiers annuels tels que le bilan de la copropriété
- Vérification de la bonne application des règles particulières de calcul prévues dans l'acte de base (quotités par appartement, quotités par appartement, répartition des frais entre appartements et garages)

Délibération:

Pour rappel, le vote portera uniquement pour l'année 2022.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 97.2 % (3265)**
- **Non: 2.8 % (93)**
- Abstention (71)

5.2. Commissaire Aux Comptes Interne : Monsieur Gasparini (+50%)

Délibération:

Il est précisé que le travail de M. Gasparini sera bénévole et pour les intérêts de la Copropriété Iris.

La résolution est approuvée.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

- Oui: 96.3 % (2962)
- Non: 3.7 % (115)
- Abstention (352)

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

6. Proposition et Approbation pour la modernisation du système de parlophonie [Budget : +/- 13.000 € / Colonne aux niveaux des communs] [Mandat au Syndic] (2/3)

Suite aux nombreux problèmes rencontrés par les copropriétaires au niveau du système de parlophonie et du fait de la vétusté de ceux-ci, il est suggéré d'effectuer un remplacement complet du système actuel.

Il y a de nombreux problèmes techniques et le fournisseur Elvox (ancien système) n'a plus ou peu de stocks, d'où les difficultés que nous rencontrons pour les diverses réparations.

Afin d'avoir une bonne qualité de parlophonie, il est indispensable de remplacer tout le circuit (câblage inclus).

A titre informatif :

- Le coût d'un parlophone GT1D : 81,00 € HTVA
- Le coût d'un vidéophone GT1M3 : 198 € HTVA
- Le coût d'un vidéophone GT1C7 : 325 € HTVA
- Le coût d'un vidéophone GT1C7WL : 440 € HTVA
- Le coût de la plaque de finition : 50€ HTVA

Si l'Assemblée vote favorablement ce point, le syndic se chargera de trouver la meilleure offre en comparant les devis et d'effectuer le remplacement de la parlophonie dans les 5 colonnes du 75 au 83. Le budget par colonne étant de +/- 17.000€ pour la partie qui concerne les communs.

Pour rappel, les chambrettes ne peuvent pas avoir de sonnettes, ni de boîtes aux lettres.

Les travaux seront pris en charge par le fonds de réserve.

Délibération:

Précision de M. Handichi de vérifier lorsque les personnes venant de l'extérieur sonnent à la parlophonie.

Si ce point est voté favorablement, l'Assemblée donne mandat au syndic pour effectuer les recherches de devis et les au niveaux des entrées, et une priorité sera mise sur les entrées problématiques, à savoir entrée 77 et entrée 81) en collaboration avec les membres du Conseil.

La résolution est approuvée.

- Oui: 78.1 % (2618)
- Non: 21.9 % (733)
- Abstention (78)

7. Approbation pour l'installation des nouvelles caméras [Budget 15.000€] (2/3)

A la suite d'une visite de la société Capitani en mars 2023, nous nous sommes aperçus qu'il y a un problème de réception des images au niveau des écrans de contrôle qui se trouvent au local du Syndic, entrée 73.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

Nous avons également constaté de nombreuses caméras arrachées et manquantes à certains points critiques de la copropriété.

Afin de mettre l'immeuble en sécurité, nous envisageons de placer de nouvelles caméras avec un système anti vandale afin d'éviter qu'elles ne soient cassées.

Approbation pour l'Installation de 16 Caméras Complémentaires au niveau des étages Suivants :

- Au -1, au 1er, au 27 ainsi qu'au niveau de la toiture.
- La proposition comprend également la remise en fonction de l'ensemble du système actuel.

Le vote consistera en : Mandat au Syndic en vue d'effectuer l'installation complète pour un budget de maximum 15.000 € TVAC.

Délibération:

A l'heure actuelle, il est impossible d'utiliser les caméras (cause incivilités), celles-ci ont été détériorées à diverses reprises.

Mme Demir conseil vivement aux copropriétaires de refaire cette installation pour avoir une vue sur les potentiels vandalismes, installation des caméras anti-vandalismes.

La résolution est approuvée.

- Oui: 84.5 % (2776)
- Non: 15.5 % (509)
- Abstention (144)

7.1. Société Capitani : 13.155,38 € TVAC (+50%)

Ce devis consiste en la remise en état:

- rajoute de 3 caméras sur le toit pour avoir une vue globale
- rajoute de 6 caméras aux niveaux du 27ème
- rajouter d'une caméra au -1
- 1 au niveau de l'entrée garage
- Disque centralisateur pour enregistrement

Il y a au total 18 caméras sur le toit elles sont toutes arrachées.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 88.6 % (2631)
- Non: 11.4 % (338)
- Abstention (460)

7.2. Société European Security : 14.975,05 € TVAC (+50%)

Délibération:

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



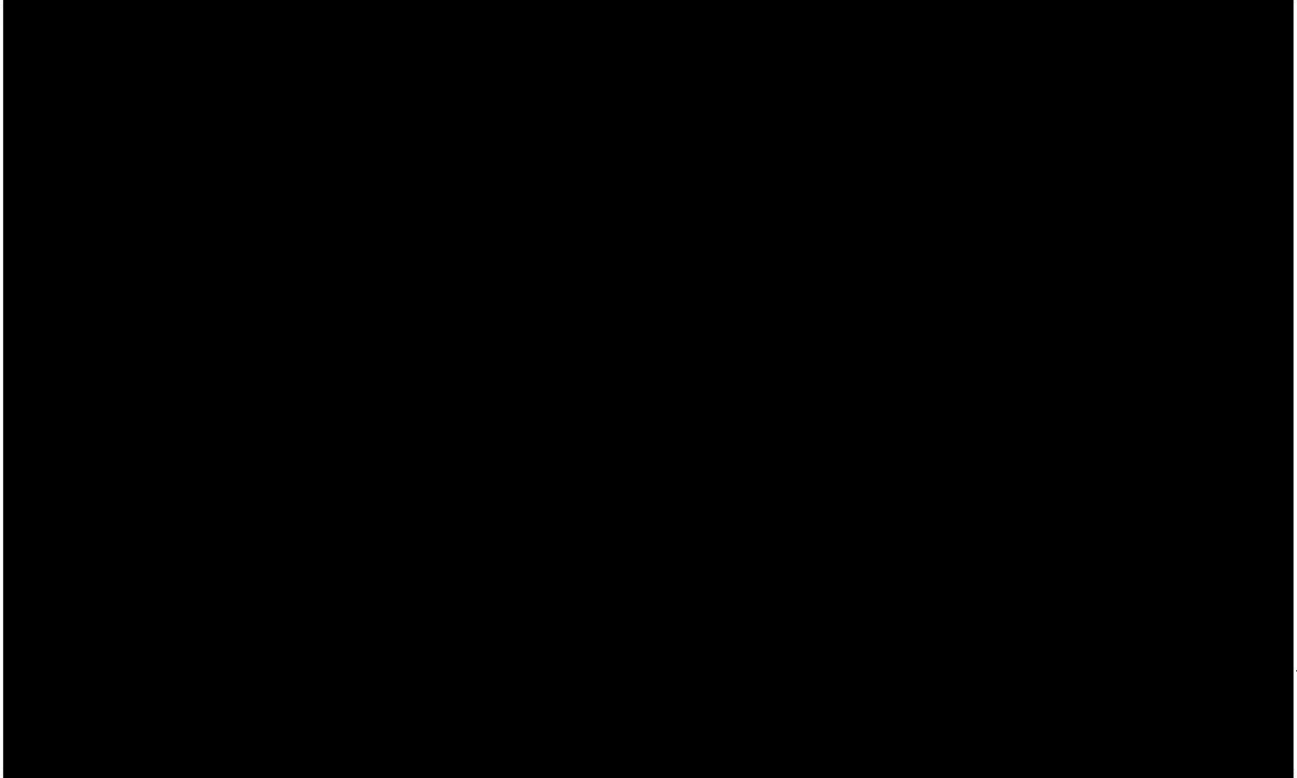
FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

La résolution est rejetée.

- Oui: 5.3 % (157)
- Non: 94.7 % (2778)
- Abstention (494)



8. Election d'un responsable Caméras (Loi du 21 mars 2007)

Dans le cas où le point 6 est voté favorablement, l'Assemblée choisira un responsable pour le visionnage des caméras.

En fonction du vote, la/les personne(s) sera/seront enregistrée(s) en tant que responsable caméras de l'ACP IRIS et ne consultera/(ont) les images que lorsque cela s'avèrera nécessaire (non-respect ROI, dégradations dans l'immeuble). L'enregistrement se fera officiellement sur le site de la police.

Le syndic, le CdC auront accès au système de surveillance (cameras et badges).

Les gens qui auront accès au système devront également signer un document de confidentialité et de respect de la vie privée.

Délibération:

8.1. Se présente



Délibération:

A savoir que la personne sera recensée auprès des services compétents de police.

Le visionnage se fera uniquement si des faits sont avérés et l'usage/visionnage ne sera pas abusif.

La résolution est approuvée.

- Oui: 96.7 % (3197)
- Non: 3.3 % (108)
- Abstention (58)



Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

Handwritten signature or mark.



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

9. Remplacement des Evacuations des Eaux Usées au niveau des cuisines (2/3)

Vu la vétusté des colonnes actuelles, il est impératif de toutes les remplacer au fur et à mesure sachant que le budget pour remplacer une colonne représente entre 27000 et 35000€.

Il est intéressant de signaler que le coût pour l'intervention d'un plombier afin de réparer ponctuellement (sur un étage) une partie du tuyau vétuste représente entre 1.200 et 1.500€ (main d'œuvre, déplacement et fourniture du tuyau), sachant qu'il y a 27 étages.

Nous vous proposons donc de procéder au remplacement d'une colonne par année afin de restreindre les interventions de plombiers dans votre résidence mais également de diminuer le taux de sinistre.

Via cette démarche :

- le taux de sinistralité pourrait ainsi diminuer et cela optimisera la note auprès de l'assurance du bâtiment.
- les dégâts des eaux seront de moins en moins présents et cela handicapera moins les copropriétaires.
- l'immeuble pourra bénéficier de canalisations dans des matériaux récents et durables.

Si le point est voté favorablement, il fera l'objet d'une recherche de minimum deux devis et les travaux seront contés à la société présentant le meilleur rapport qualité/prix. Nous attendons des offres de la part de Vervaeert, Ecochak et la société VDK.

Délibération:

Mandat au syndic :

Afin de rechercher des devis concurrentiels
Choisir le devis le plus intéressant rapport qualité/prix
Effectuer les travaux des colonnes les plus urgentes

DEPLASSE

Une étude a déjà été votée en 2018 et a été réalisée par la société ~~DEPLASSE~~ Une demande sera introduite pour obtenir ce rapport.

Les entretiens ne se font plus depuis plusieurs années, et il faudra y remédier petit à petit.

Pour rappel, mandat est donné au syndic (en collaboration avec le CDC) en la recherche de devis comparatifs et les meilleures offres qualité/prix seront sélectionnées.

La résolution est approuvée.

- Oui: 86.1 % (2677)
- Non: 13.9 % (433)
- Abstention (319)

10. [PROJET] Proposition d'un recensement complet des badges d'accès de l'immeuble en vue d'un meilleur contrôle [Mandat au syndic] (2/3)

Pour information, le système actuel est géré par la société European Security. Une décision avait été prise pour l'octroi de 3 badges par appartement (325 * 3 = 975 badges). Malheureusement, à ce jour + de 2000 badges sont en circulation et ne font pas l'objet d'un recensement optimal d'où l'intérêt de vérifier les badges qui sont utilisés et ceux qui ne sont pas utilisés (dans la nature) afin d'avoir une meilleure gestion au niveau de la sécurité de l'immeuble.

Objet du vote : si le point est voté "OUI" lors de l'Assemblée Générale, le syndic se chargera en collaboration avec le conseil, d'effectuer un recensement des badges en désactivant les badges dit "dormants" et en réalisant un recensement complet par appartement.

Un listing sera créé pour chaque entrée et chaque appartement afin d'avoir un meilleur visuel et une traçabilité sur les badges donnant accès à l'immeuble.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

Si d'aventure votre badge est perdu, nous pourrions le désactiver et vous en fournir un autre pour remplacer celui-ci.

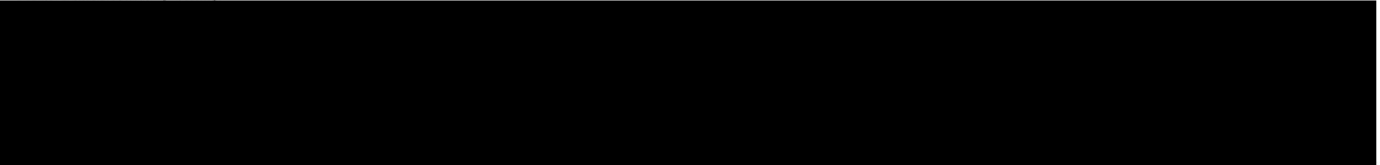
Cela permettra de limiter les badges qui se trouvent dans la nature et d'avoir un fichier à jour.

Délibération:

Lors d'une demande supplémentaire, il faudra demander un justificatif afin d'avoir un meilleur recensement à l'avenir. Pour les badges, il y a également un accès au garage à demander au syndic qui gère les garages.

La résolution est approuvée.

- Oui: 91.4 % (2902)
- Non: 8.6 % (274)
- Abstention (152)



11. Approbation d'une nouvelle Société de Nettoyage [Budget Actuel : 10.504,93 € TVAC] (2/3)

Certains copropriétaires ne sont pas entièrement satisfaits des services de nettoyage de la société actuelle Clean & Co.

Si le point est voté favorablement, le syndic se chargera de résilier le contrat avec la firme Clean & Co (moyennant le respect d'un délai de préavis comme mentionné dans le contrat) et présentera d'autre société de nettoyage à l'Assemblée.

Pour information, le montant mensuel pour les prestations de nettoyage s'élèvent à 10 504,93 € TVAC.

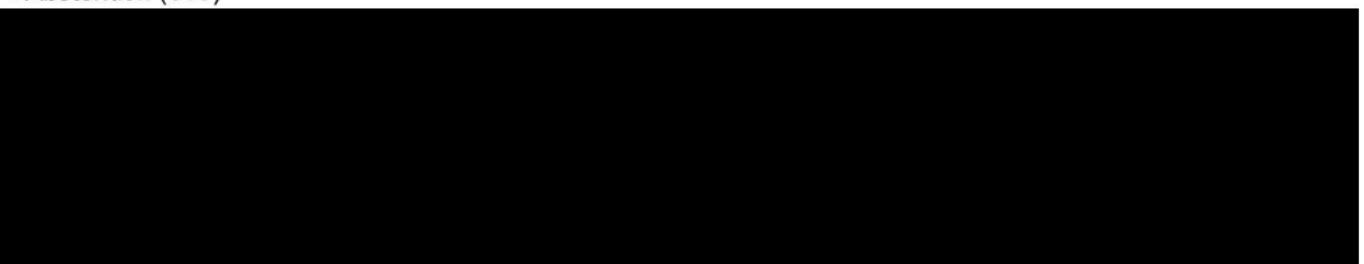
Cela comprend :

- la gestion des containers.
- passage 6x semaine, entretien des communs de tout l'immeuble.
- la location mensuelle de l'auto-laveuse.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 77.7 % (2421)
- Non: 22.3 % (693)
- Abstention (315)

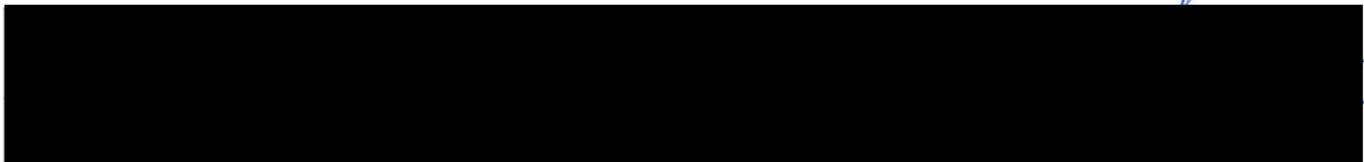


11.1. Société BELGIUM CLEAN: 8.036,82 € TVAC (+50%)

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 26.7 % (756)
- Non: 73.3 % (2080)
- Abstention (593)



Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

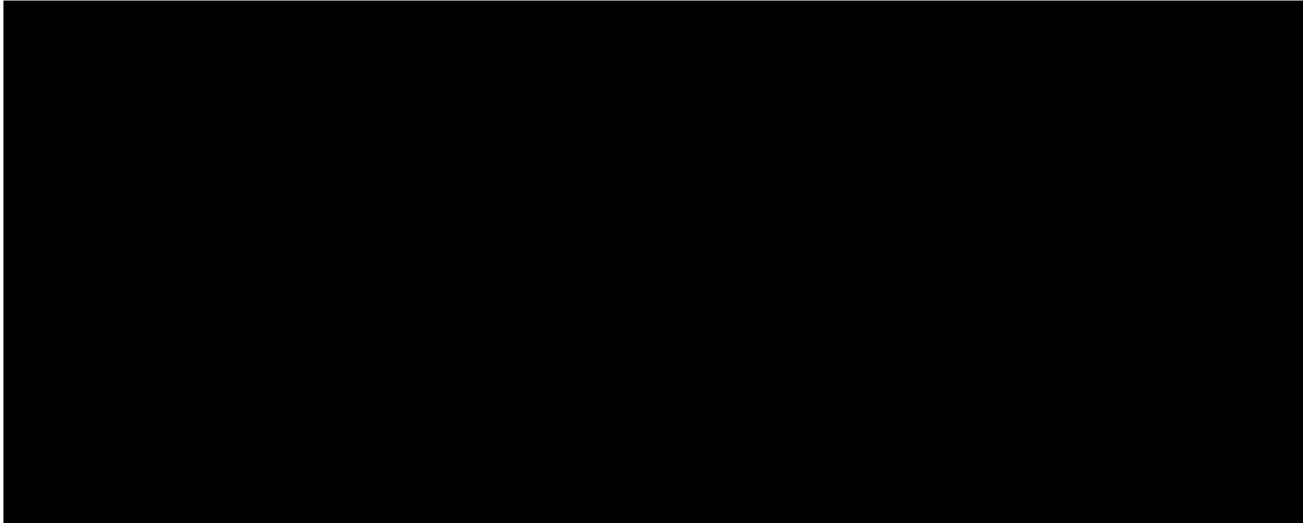
Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

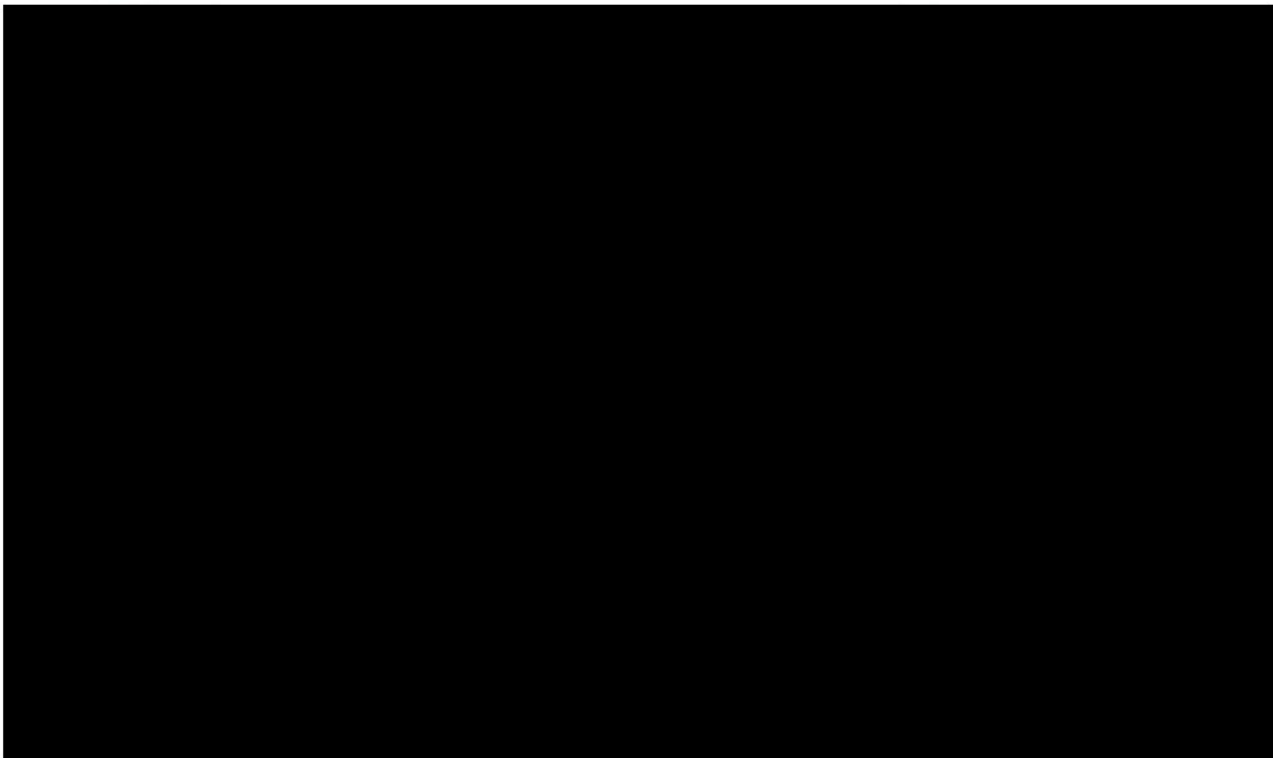


11.2. Société INTERCLEANING : 10.829,50 € TVAC (+50%)

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 1.3 % (38)
- Non: 98.7 % (2858)
- Abstention (533)



11.3. Société MORICONSTRUCT: 9.571,71 € TVAC (+50%)

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 33.3 % (958)
- Non: 66.7 % (1919)
- Abstention (552)

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

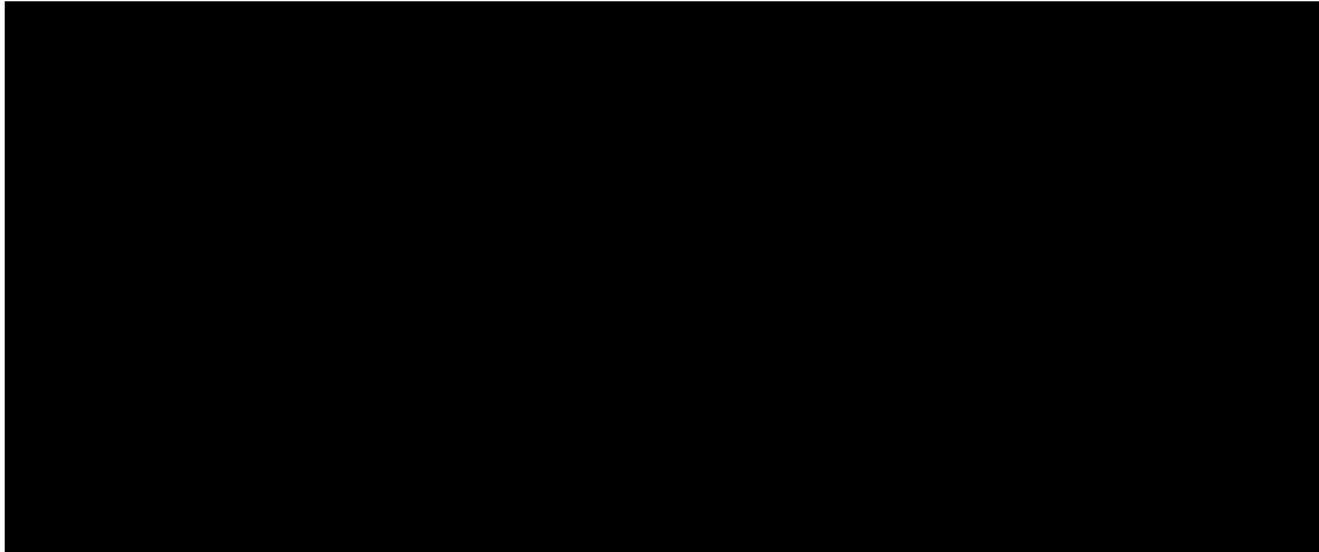
Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP IRIS

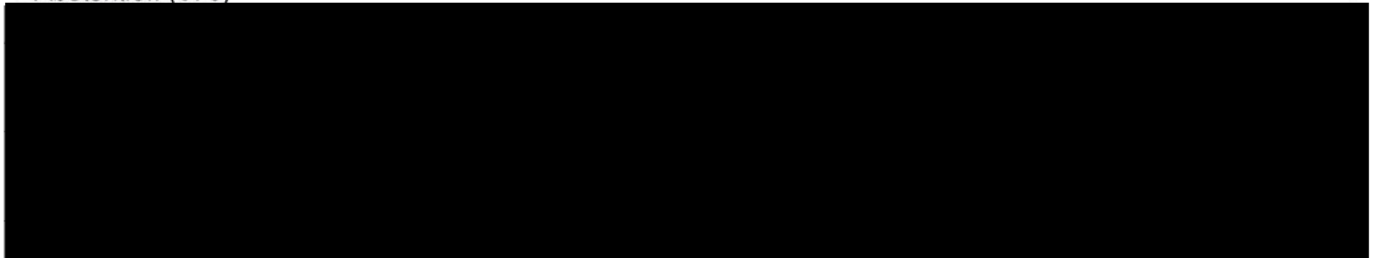
Bld Louis Mettewie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392



11.4. Société ALPHA CLEAN : 8.930,67 € TVAC (+50%)

La résolution est approuvée.

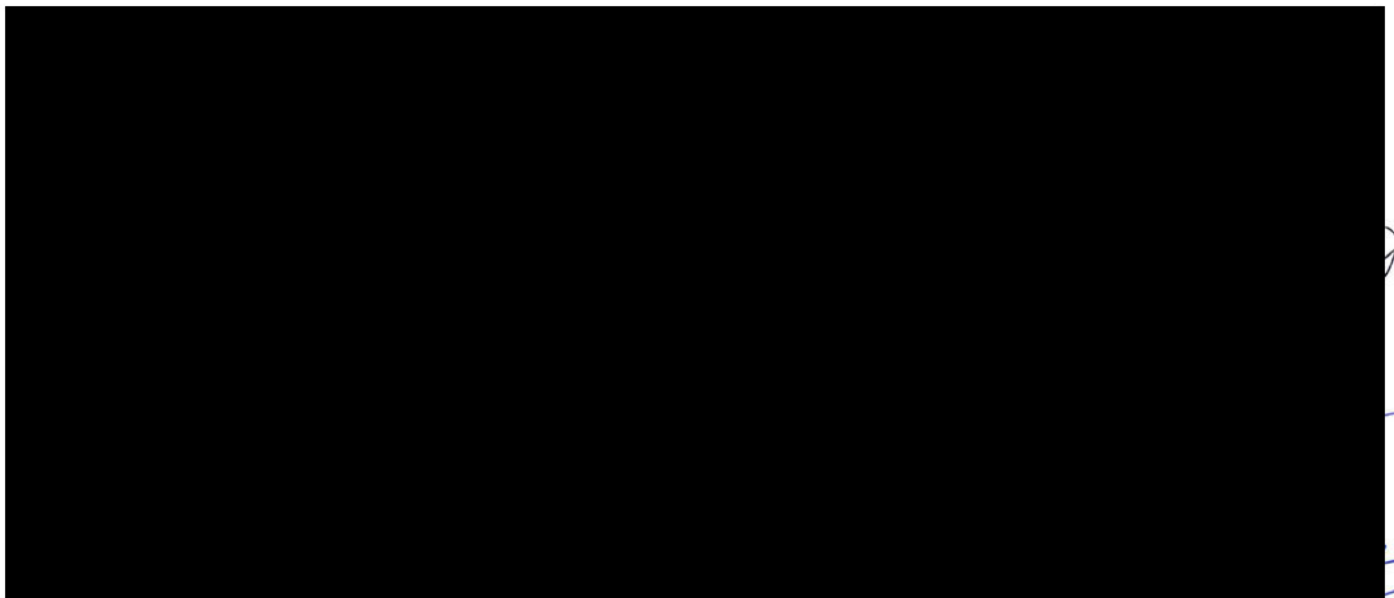
- Oui: 94.3 % (2688)
- Non: 5.7 % (162)
- Abstention (579)



11.5. Société CLEAN AND CO : 10.504,93 € TVAC (+50%)

La résolution est rejetée.

- Oui: 17.4 % (487)
- Non: 82.6 % (2312)
- Abstention (494)



Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

ACP IRIS

Bld Louis Mettewie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

garages

12.2. Information : Indemnité suite au dépôt d'encombrants

Pour rappel : l'indemnité s'élève à 250 € pour tout dépôt d'encombrants.

Délibération:

12.3. Pénalité 125€ pour les propriétaires de chambrettes qui ne respectent pas le règlement d'ordre intérieur (ROI) ou l'acte de base (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 90.9 % (2178)
- Non: 9.1 % (217)
- Abstention (792)

13. Approbation pour vérifier tous les branchements d'Eau, d'Electricité et de Gaz et Constater dans quelle mesure il y aurait des branchements illégaux sur les communs notamment [Mandat au syndic] (+50%)

Pour rappel, dans l'acte de base de la copropriété IRIS : Article 67 : « Les chambres au premier et au vingt-septième étages ne peuvent être données en locations qu'à des propriétaires et/ou des locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans une des « Résidence de l'IRIS, ou être à titre gracieux que par des personnes dont ils répondent. Les chambres ne peuvent être sous-louées. »

REMARQUE : le but de cette démarche est de diminuer le budget commun et faire payer les frais individuels à ceux qui consomment réellement (question légale et morale).

Délibération:

Via constatation d'un huissier de justice si branchements illégaux il ya

La résolution est approuvée.

- Oui: 97.5 % (3155)
- Non: 2.5 % (80)
- Abstention (166)

14. [INFO] Explicatif de la procédure concernant les Assemblées Générales et les documents de la copropriété

Pour information et afin que les copropriétaires soient conscients de la procédure lors des Assemblées Générales, voici une liste (non-exhaustive) des tâches réalisées par votre syndic :

- les Procès-Verbaux (P.V) des Assemblées Générales indiquent de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Avec l'utilisation de notre logiciel pour les Assemblées Générales.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

(WILS ALEXANDRE CARLOS) // HERMANS Floris

ACP IRIS

Bld Louis Mettwie, 73-83
1080 Molenbeek
BCE 0850-147-392

14. [INFO] Explicatif de la procédure concernant les Assemblées Générales et les documents de la copropriété

Pour information et afin que les copropriétaires soient conscients de la procédure lors des Assemblées Générales, voici une liste (non-exhaustive) des tâches réalisées par votre syndic :

- les Procès-Verbaux (P.V) des Assemblées Générales indiquent de façon complète noms, biens et quotités des copropriétaires. Avec l'utilisation de notre logiciel pour les Assemblées Générales.
- les P.V. indiquent clairement le nombre des présents et les nombre de procurations (via la liste de présence et les quotités copropriétaires). Lors de l'AG, nous distribuons aux copropriétaires une télécommande qui sert de vote lors des différents points et qui permet une facilité (pas de dépouillements, vote électronique instantané).
- le logiciel que nous utilisons fonctionne en direct et les documents sont ensuite scannés dans les meilleurs délais et envoyés aux copropriétaires selon les délais légaux en vigueur.

Chez Cadillac Fiskobel, tous les documents relatifs à votre copropriété sont scannés et placés dans un fichier sécurisé nommé "ACP IRIS".

Ils peuvent être consultés sur simple demande de n'importe quel copropriétaire. Cela inclut les documents des assemblées générales, comme fiches des présences, procurations et bulletins de vote.

La consultation sur place (local gérance ou locaux syndics) peut également se faire (sur rendez-vous). Les documents des copropriétaires devront être à libre consultation en ligne (site de la copropriété). Cela garanti ainsi une totale transparence.

En outre, la collaboration avec le Conseil de Copropriété et Commissaire Aux Comptes (choisi par les copropriétaires lors des Assemblées Générales annuelles) peut permettre une gestion optimale pour le suivi tout le long de l'année.

Délibération:

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h37.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 21/09/2023

LE SYNDIC
JEAN-PASCAL COCHET
CADILLAC SA - FISKOBEL

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

