

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2022**

Le 23 mai 2022 à 18:30, les copropriétaires de la copropriété sise, Résidence MERPA à SINT-STEVENS-WOLUWE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : En visioconférence via ZOOM.

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. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec 8 copropriétaires présents ou représentés sur 23, totalisant 2028 quotités sur 10000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : COLOT-MARIEN (42/10000), MARIEN (175/10000), RALET Olivier (810/10000), ROSSEELS (195/10000), TASSIN (181/10000), VANDERBIST (172/10000), VANHEE-BENOIT (275/10000), WEI-BIALIAYEVA (178/10000)

Sont arrivés au cours de l'assemblée : COLOT-MARIEN (42/10000) (à 18:33, résolution 1- à distance), ROSSEELS (195/10000) (à 19:04, résolution 10- à distance), TASSIN (181/10000) (à 18:34, résolution 1- à distance), VANDERBIST (172/10000) (à 18:39, résolution 5- à distance), WEI-BIALIAYEVA (178/10000) (à 18:48, résolution 8- à distance)

Sont partis au cours de l'assemblée : COLOT-MARIEN (42/10000) (à 19:29, résolution 12), TASSIN (181/10000) (à 19:29, résolution 11)

Liste des absents : CAMPINE - XAYSOMBATH (79/10000), CEMPRO Château d'Ax (1798/10000), CHMIELEWSKI-NOWICZKOW (180/10000), COLLIGNON D. (28/10000), DE PAUW Christian (42/10000), FAMILY CENTER AIRPORT (1792/10000), LESOIER (150/10000), MARIEN-DUMONT (197/10000), MPINGA-MOUSSAOUI (198/10000), SCHRADER Dirk (159/10000), STOCKBROECKX (169/10000), TEGEL CONCEPT (2730/10000), VAN DER ELST - DUMONT (133/10000), VANDEBROEK (158/10000), VEGA (159/10000)

**Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance**

Il est proposé à l'Assemblée de nommer Mr Vanhee comme président(e) de séance.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1483	1483	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance**

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1483	1483	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 et du bilan arrêté au 31/12/2021**

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes IMMOKNR pour l'exercice 2021.

Ce rapport est disponible sur la plate-forme Internet dédiée à la copropriété.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges du 01/01/2021 au 31/12/2021 et du bilan au 31/12/2021 en leur forme, teneur, imputation et répartition.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**



	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1483	1483	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1483	1483	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire IMMOKNR comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2022.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1655	1655	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 6 : Décharge entière et définitive au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait rapport de sa mission.

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au conseil de copropriété.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1655	1655	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 7 : Election du conseil de copropriété

Les personnes ci-dessous se présentent en qualité de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO :

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1655	1655	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 7.1 : Mr Marien

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1655	1655	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 8 : Décharge entière et définitive au Syndic

CRT H

Le Syndic fait rapport de sa mission concernant l'exercice écoulé.

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1833	1833	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 9 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par Mr Roland Moreau de Bellaing (IPI 103396) ou Mme Laurence Ohmann (IPI 512660), jusqu'à la prochaine AGO.

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer la nouvelle Convention de Syndic.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1833	1833	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 10 : Ascenseurs - Contrat d'entretien et mise en conformité : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de mettre un terme au contrat d'entretien et de maintenance des ascenseurs avec la société TKE à sa plus proche échéance.

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un contrat d'entretien de maintenance des ascenseurs avec la société BR ELECTRIMEK, dès fin du contrat TKE, après vérification de certains points auprès de cette société.

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider des travaux de mise en conformité des ascenseurs, suivant l'analyse de risque, afin d'obtenir l'attestation de régularisation, pour un montant maximum de 8.000€.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1860	1860	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 11 : Gestion des poubelles : Informations et décisions

Le Syndic et l'Assemblée expose la problématique dans la gestion des conteneurs poubelles (sortie et entrée selon planning).

Il est proposé à l'Assemblée de résilier le contrat de location et d'enlèvement des conteneurs avec la société RENEWI, et d'appliquer une gestion privative des déchets domestiques, par dépôt des sacs communaux sur la voirie, selon le planning communal de collecte.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1847	1847	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

#### Point n° 12 : Mise en conformité des statuts : Informations et décisions

Le Syndic informe l'Assemblée que les statuts n'ont pas été mis à jour.

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver la mise en conformité des statuts, ainsi que sa traduction en français, via une étude de notaire pour un budget de maximum 4.000 €.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

En outre, le Syndic informe l'Assemblée qu'il entreprend le nécessaire pour obtenir des plans de la copropriété auprès du service communal urbanistique de Zaventem.

Chaque copropriétaire détenant le moindre plan est invité à transmettre une copie de celui-ci auprès du Syndic.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1805	1805	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 13 : Fixation de la quinzaine officielle pour la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : Informations et décisions**

Il est proposé à l'Assemblée de fixer la 2ème quinzaine du mois d'Avril comme quinzaine officielle pour la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1805	1805	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 14 : Audit technique de l'immeuble (art. 557-8§4.18 du Code Civil)**

Depuis la modification législative intervenue le 18 juin 2018, le syndic est tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire la question des travaux extraordinaire à prévoir les années à venir. La disposition nouvelle invite le syndic à attirer l'attention des copropriétaires sur l'état général de l'immeuble. Pour que les copropriétaires puissent se prononcer en toute connaissance de cause, il est nécessaire de leur présenter un rapport complet précisant les travaux à envisager à court, moyen et long terme ainsi qu'un estimatif de leurs coûts.

L'établissement d'un tel rapport ne relève toutefois pas des compétences du syndic. Celui-ci devra donc faire appel, avec l'accord de l'assemblée générale, à des tiers spécialisés.

Il est proposé à l'assemblée générale de ne pas mandater de tiers spécialisés afin d'établir un tel rapport mais d'alimenter son fonds de réserve en conséquence.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1805	1805	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 15 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve**

Le fonds de réserve est, à ce jour, de 11.385,56€.

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 30.000 € au FDRS Général, en 4 appels trimestriels.

Il est proposé à l'Assemblée de constituer un fonds de réserve "Eau & Ascenseurs" pour subvenir aux frais d'ascenseurs, et d'appeler, pour se faire, 10.000€ au FDRS "Eau & Ascenseurs" au trimestre suivant l'Assemblée.

Ces appels commenceront le trimestre qui suit l'Assemblée Générale. Le montant appelé devra être payé sur le compte d'épargne de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1805	1805	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

**Point n° 16 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent**

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 20.891,25 €

Le Syndic informe l'Assemblée que ce montant est suffisant.

Il est proposé à l'Assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

**Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

CRU H.

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1805	1805	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

### Point n° 17 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

Ascenseur voiture - ATELIER DUMONT  
 Ascenseurs - TKE  
 Ascenseurs Contrôle - VINCOTTE  
 Adoucisseur - EURODYNAMICS  
 Assurance bâtiment - ETHIAS  
 Assurance PJ - ARAG  
 Courtier - CONCORDIA  
 Eau - FARYS  
 Energie - TOTAL GP  
 Protection incendie - HELP FIRE  
 Jardin - VERT-TIGE  
 Nettoyage - CLEAN AND CO  
 Portes garages - L DOOR NASSAU  
 VMC - ABC TECHNICS  
 Poubelles - RENEWI  
 Clés et serrures - CYCLOSERRURIER  
 Syndic - EUROFA

<b>Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés</b>
---

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	1805	1805	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à **19 heures 53 minutes**.

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :

**EUROFA**  
 Syndic - Vente - Gestion - Conseil  
 Rue Gustave Jean Leciercq 9 Bte A  
 1160 Bruxelles (Auderghem)  
 www.eurofa.be - info@eurofa.be