

## Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2022

ACP ROME

BCE 0820.173.107

Rue de Rome, 43

1060 Saint-Gilles

L'an 2022, le 21 juin, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaire de la résidence « ROME » se sont réunis en assemblée générale ordinaire, en présentiel.

Les convocations ont été adressées par le syndic, Sycoplus SPRL, suivant la lettre/mail du 4 juin 2022.

La séance est ouverte à 18h30, M. Grégory MOERMAN, gérant Sycoplus sprl, assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 7 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 10 forment 730 / 1.000 de la copropriété. Le double quorum a été atteint, les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée Générale prend les décisions suivantes :

1. **Nomination du président de séance** - vote majorité simple  
A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme M. Renard en qualité de président de séance.
2. **Approbation des comptes clôturés au 31.12.2021 tels qu'envoyés par le syndic le 30.03.2022 – pour rappel : BILAN au 31.12.2022 annexé à la convocation et repris dans le PV.** - vote majorité simple

### 043 - ACP ROME - BILAN AU 31.12.2021

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 4			Classe 1	
4101	Copropriétaires débiteurs	12.623,03	100	Fonds de roulement	5.315,22
	Aharchi	2.346,17	1601	Fonds de réserve général	
	Dureuil	714,95		- Ouverture	298,09
	Castroviejo	1.488,61		- Appels	1.000,00
	Fuentes	825,38		Fonds de réserve général	1.298,09
	Desmet	1.148,76		Total Classe 1	6.613,31
	Leclercq - Chavigny	975,73			
	Molenkamp	557,29		Classe 4	
	REDASCO SPRL	2.581,49	440	Fournisseurs	9.617,69
	Rose	1.029,75		AG Assurance	2.300,50
	Theuwissen	954,90		BALCAEN	2.706,39
	Total Classe 4	12.623,03		BK CONSTRUCT	455,91
				Clean & co	439,47
	Classe 5			Engie	170,16
550	BE96 0882 5657 5705 (Compte épargne réserve)	1.298,09		KONE	2.718,26
551	BE14 0688 9523 8083 (Compte courant)	2.309,93		Sycoplus sprl.	827,00
	Total Classe 5	3.608,02	499	Compte d'attente	0,05
				Total Classe 4	9.617,74
	Total	16.231,05		Total	16.231,05

Sycoplus sprl  
av. Coghen 181  
1180 Bruxelles

BCE 665.682.591  
RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium  
(numéro de police : 730.390.160)

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes clôturés aux 31.12.2021 (voir bilan au-dessus).  
L'assemblée générale émet une réserve quant à la perception et l'introduction de la demande de prime pour les travaux effectués en toiture.

Le syndic actuel interrogera Madame Mastrollili quant à savoir auprès de quel organisme la demande de prime a été introduite.

### 3. Décharges au 31.12.2021 :

1. **Commissaire aux comptes** - vote majorité simple  
A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes.
2. **Conseil de copropriété** - vote majorité simple  
A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété.
3. **Syndics** - vote majorité simple  
A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge à Madame Mastrollili à l'exception du dossier de demande de prime toujours en cours.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic Sycoplus pour la gestion entre la reprise et la clôture annuelle au 31.12.2021.

### 4. Nominations statutaires :

1. **Commissaire aux comptes** - vote majorité simple  
A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne M. RENARD comme commissaire aux comptes.
2. **Conseil de copropriété** - vote majorité simple  
A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété :
  - Mme Lelcercq
  - Mme Desmet
  - M. Renard

L'Assemblée générale fixe l'enveloppe budgétaire mise à disposition du Conseil de Copropriété pour des travaux d'amélioration et/ou d'embellissement non urgent à 2.000€ an.

3. **Syndic** - vote majorité simple  
A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de prolonger le contrat de syndic aux mêmes conditions jusqu'au 30.06.2023.

### 5. Situation des sinistres :

1. **Sinistre en cave provenant d'une fuite d'eau sur les canalisations adductives d'eau froide situées en chappe dans le hall d'entrée commun. (sinistre en cours)**

- point d'information

La compagnie d'assurance a marqué son accord pour une réparation en nature et à passé commande pour une recherche de fuite destructive.

La recherche destructrice entrainera inévitablement une coupure d'eau et de gaz dans les appartements côté de Rome. Entre 1 jour et 1 semaine.

La date de l'intervention sera confirmée par le syndic dès que possible, mais elle est prévue pour le 4 juillet.

Le syndic et le courtier s'assureront que les tuyaux dans le périmètre de la fuite seront réparés et/ou remis en service dès que possible.

M. Renard (nouveau courtier) demandera confirmation à la compagnie d'assurance afin de s'assurer qu'elle couvre les dommages esthétiques.

**2. Sinistre au 3<sup>ème</sup> étage droit provenant d'une fuite sur l'installation de chauffage de cet appartement. (en cours – information)**

- point d'information

Le dossier sinistre est en cours auprès de la compagnie mais il est mis en suspens vu la faible ampleur de la fuite. Le locataire signale cependant qu'il doit remettre un peu d'eau une fois par mois dans l'installation de chauffage.

Le mur de la cage d'escalier devra être remis en état dans le cadre des dommages consécutifs aux recherches de fuite et au sinistre du 3<sup>ème</sup>.

**3. Sinistre dans la chambre du 5<sup>ème</sup> étage provenant de la toiture. Origine du sinistre neutralisée. Demande d'indemnisation de Mme Rose, propriétaires, suivant devis de remise en état (1630€ HTVA)**

**Attention : le mur a bien séché, mais vu la configuration des lieux, si on ne chauffe pas dans la chambre, il se forme un point de rosée à l'angle entre le mur côté pignon et le mur de façade côté rue de l'Hôtel des Monnaies.**

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide une indemnisation forfaitaire de 1300€ TTC, ce que Mme ROSE accepte dans le cadre de ce sinistre. La copropriété prend en charge l'indemnisation via le fonds de réserve.

**4. Sinistre dans le couloir de l'appartement du 5<sup>ème</sup> étage. Date et origine du sinistre indéterminée. Nous ne savons pas si l'origine est neutralisée. Demande d'indemnisation de Mme Rose, propriétaires, suivant devis de remise en état (1454€ HTVA).**

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide une indemnisation de 200€ TTC forfaitaire. La copropriété prend en charge l'indemnisation via le fonds de réserve.

**5. Sinistre dans la cuisine 4<sup>ème</sup> étage droit provenant des éléments structurel des raccords d'étanchéité commune de la terrasse du 5<sup>ème</sup> étage. (sinistre clôturé sans intervention de l'ACP concernant les dommages occasionnés). Travaux de remise en état effectué par le propriétaire sans demande d'indemnisation.**

- point d'information

6. Sinistre sur le mur de la chambre (côté pignon) au 4<sup>ème</sup> étage gauche. Le syndic a assisté à la visite de l'expert mandaté par M. Theuwissen. Il ressort que le mur est sec en profondeur. Une armoire/rideau a été placé contre le mur par les précédents locataires ce qui a généré de la condensation et dégradé le mur pendant plus de 10 ans. (sinistre clôturé sans intervention de l'ACP)

- point d'information

6. Problématique relative à l'adaptation des cheminées communes en vue de permettre le remplacement des anciennes chaudières atmosphériques par des chaudières à condensation.

Article intéressant : <https://www.energuide.be/fr/questions-reponses/puis-je-raccorder-ma-nouvelle-chaudiere-a-condensation-sur-une-cheminee-collective/2062/>

- point d'information

1. Mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic afin de décider avec l'expert consulté par le syndic de la solution technique à mettre en œuvre dans l'immeuble.

- vote majorité 2/3

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour décider de la solution technique à mettre en œuvre et du phasage des travaux.

2. Mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour le choix du fournisseur qui raccordera les chaudières à condensation existantes ainsi que les nouvelles chaudières à condensation, et qui effectuera les travaux nécessaires à l'adaptation des cheminées ou au placement de nouveaux tubages communs.

- vote majorité 2/3

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour décider du choix du fournisseur et commander les travaux.

3. Financement des travaux communs par la copropriété. Pour des raisons technique et de sécurité, le raccordement des chaudières privatives installées irrégulièrement et le raccordement des nouvelles chaudières à condensation sera commandé par le syndic et compté en frais privatifs aux copropriétaires des appartements concernés.

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée décide que les travaux seront financés par le fonds de réserve. L'alimentation du fonds de réserve sera voté en point 6.4 & 9.3.

Le remplacement des chaudières individuels sera financé privativement, mais il est préférable de les commandé auprès du même fournisseur.

4. Mandat au syndic, en concertation avec le Cdc, pour appeler les fonds nécessaires à la réalisation de ces travaux.

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour appeler les fonds nécessaires aux travaux si le fonds de réserve ne présente pas au un solde suffisant (minimum 10.000€) au 15 août 2022.

## 7. Rénovation de la porte d'entrée

- vote majorité 2/3

A l'unanimité, l'Assemblée Générale demande au syndic de commander un nouveau cylindre, vérifier le bras de retour, régler la porte vitrée, et commander 30 clefs.

Les clefs seront facturées à l'unité, et livrées 15 jours avant le remplacement du cylindre.

L'Assemblée Générale demande à ce qu'à chaque propriétaire prenne contact avec le syndic en cas de changement d'occupant. Le syndic se chargera d'harmoniser la signalétique extérieur.

## 8. Situation relative au dysfonctionnement de la sonnette du palier dans l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage gauche, propriétaire M. & Mme Fuentes.

- vote majorité 2/3

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide une indemnisation forfaitaire de 100€ TTC pour Madame Fuentes.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide une indemnisation forfaitaire de 100€ TTC pour Monsieur Aharchi.

Les fonds seront prélevés sur le fonds de réserve.

## 9. Budget :

### 1. Approbation du budget provisionnel annexé à la convocation (charges courantes)

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide le budget joint à convocation.

### 2. Proposition de passer de décomptes trimestriels à des appels de provisions trimestriels avec une régularisation annuelle au 31/12.

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de passer à une comptabilité annuelle avec une clôture au 31.12.

#### i. Si point 5.2. est approuvé : Fixation du montant des appels de provisions trimestriels.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale fixe les appels de fonds trimestriel à 3000€ par trimestre. Le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 seront appelés simultanément le 1<sup>er</sup> juillet.

Le 3<sup>ème</sup> trimestre sera appelé le 1<sup>er</sup> septembre.

Le 4<sup>ème</sup> trimestre sera appelé le 15<sup>er</sup> octobre.

### 3. Fixation des appels de fonds de réserve

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'appeler 6000€ au 1<sup>er</sup> juillet.

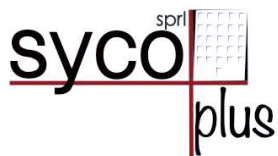
A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic et aux conseil de Copropriété pour appeler jusqu'à 6000€ supplémentaire au 1<sup>er</sup> août en fonction des travaux de tubage approuvés par le Cdc.

## 10. Mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour résilier, prolonger ou souscrire tout contrat d'entretien réguliers n'excédant pas la durée de son mandat.

- vote majorité simple

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide le mandat au syndic.

## 11. Divers & réponses aux questions écrites posées au moins 5 jours avant la tenue de l'AG.



**DIVERS / DOSSIER ASSURANCE :** A L'UNANIMITE, L'ASSEMBLEE GENERALE VALIDE LE CHANGEMENT DE POLICE D'ASSURANCE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2022 AVEC FEDERALE ASSURANCE.

La séance est levée à 21h35.

Tous les documents relatifs à la gestion de votre copropriété sont consultables, par e-mail, sur demande à l'adresse [gregory.moerman@sycoplus.be](mailto:gregory.moerman@sycoplus.be).

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Sycoplus sprl – Syndic  
Grégory MOERMAN  
IPI 511.728

M. Renard  
Président de séance

Autres copropriétaires :

Mme Desmet

M. Aharchi

Mme Rose

Mme Leclercq

M. Melin