

---

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE TENUE LE LUNDI 15 MAI 2023**

**CERTIFICAT DE TENUE DE LA REUNION**

---

Le lundi 15 mai 2023 à 16:00 heures s'est tenue de l'Assemblée générale ordinaire de la Association de copropriétaires - Sogis VONDEL , à 1080 Molenbeek 18/9 Rue du Serpolet. Après avoir vérifié les conditions de validité de la réunion, celle-ci a été appelée à statuer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

**ORDRE DU JOUR**

**1 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale**

[REDACTED] 12

[REDACTED] 11

[REDACTED] est nommé Président de la séance.

Le syndic est nommé Secrétaire de séance.

A la majorité de 78,60% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

**2 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO**

[REDACTED] 12

[REDACTED] 12

[REDACTED]

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois d'avril.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **Jedi 04/04/2024**, même endroit, à 16h00.

[Signature]

Si le double quorum ne devait pas être atteint, la seconde séance est fixée au 18/04/2024, même endroit, même heure.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **3 - Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**

Le syndic informe l'assemblée générale des actions prises depuis sa prise en charge du dossier:

- - commande des travaux de mise en conformité des ascenseurs
  - - envoi du courrier concernant les chaudières auprès de [REDACTED]
  - - problématique des parlophones [REDACTED] propose de changer à nouveau les hauts-parleurs et micro du module à rue. Si les problèmes devaient persister, le syndic fera réaliser 3 devis pour le remplacement des parlophones ou visiophone.
  - - gestion des places de parking: le syndic rappelle que le permis d'environnement est délivré pour le nombre de garages existants. Les voitures ne peuvent stationner devant les garages, il n'y a pas d'emplacement extérieur prévus.
- gestion de encombrants: les espaces communs ne sont pas des espace de stockage des vieux meubles, matériel électro etc...

### **4 - Rapport du Commissaire aux Comptes**

Le rapport du Commissaire aux comptes réalisé par ACP Conseil, a été transmis en même temps que la convocation à l'AG. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan du 01/01/2022 au 31/12/2022.

### **5 - Approbation de la répartition des charges et du bilan (Période du 01/01/2022 au 31/12/2022)**

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **6 - Nettoyage des postes ouverts au bilan**

A la demande du service comptabilité, il est demandé à l'assemblée générale, d'approuver les nettoyages suivants:

- - compte 4991 - compte d'attente débiteur - 252,46€. Ce montant date d'avant la reprise de 2018, montant déjà présent à l'époque au bilan. Aucune information disponible sur ce montant
- - compte 4993 - arrondis débiteurs - 0.02€
- - compte 4994 - arrondis créditeurs - 0.04€

Après délibération, l'assemblée générale approuve le nettoyage de ces postes au bilan.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## 7 - Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée générale qu'à la clôture au 31/12/2022, il y a un arriéré de 4.227€, réparti sur l'ensemble des copropriétaires, à l'exception de [REDACTED]

La procédure de rappel est activée pour les copropriétaires débiteurs. Les arriérés sont très limités.

## 8 - 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.

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

**9 - Dossier** travaux effectués sans accord préalable de la copropriété et non conformes

### 9.1 - Décision quant à l'introduction d'une procédure judiciaire

Le syndic informe l'assemblée générale qu'un courrier a été adressé à madame [REDACTED] en date du 26/02/2023 par le cabinet VJN, concernant les installations de chaudières réalisées aux 4° et 5° étages (cfr pièce jointe).

En date du 27/04/2023, le conseil de la copropriété a transmis la réponse du conseil de madame [REDACTED] s'appuyant sur un rapport réalisé par un expert (Gewelt, cfr document joint).

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il est convenu que tous les frais impliqués soient à charge de l'adversaire.

[REDACTED]

VMM [REDACTED] installation should be done as soon as possible. 49-15806-1

[REDACTED]

11- [REDACTED] 2

Ayant pris connaissance de la réponse de madame [REDACTED] par le biais de son avocat Maître Jardinot, l'assemblée générale décide de faire effectuer une contre-expertise avec l'expert de son choix.

L'assemblée générale approuve la réalisation de cette contre-expertise pour l'ensemble de la copropriété, afin d'avoir une vue claire sur les conduits existants pour chacun des lots, et confirmation de leur conformité.

En cas de non conformité de tubage pour l'un ou l'autre lot, l'assemblée générale décide que la mise en conformité sera exigée pour des questions de sécurité.

L'assemblée générale reporte donc la décision de procédure judiciaire à une AG ultérieure, si les adaptations de tubage devaient ne pas avoir été mises en ordre.

A la majorité de 78,60% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

#### 9.2 - Mandat au syndic pour le choix de l'avocat représentant la copropriété

[REDACTED]

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

### 10 - Sinistres

#### 10.1 - Etat des sinistres en cours

#### 10.2 - Détermination des imputations des frais (franchise/frais de dossier)

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défailants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

[REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 10.3 - Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.





A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **14 - Election des membres du Conseil de Copropriété**

A la majorité requise, les membres suivants sont élus :



A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **15 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes**

À la majorité requise, l'Assemblée marque son accord pour faire vérifier les comptes 2023 par la société ACP Conseil (ex-Immo KNR).

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**16 - Budget Prévisionnel (CC Art. 577-854, 18°)** Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif. L'Assemblée générale en prend acte.

#### **17 - Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions**

L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 30.000€ Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de juin 2023 suite à l'envoi du document d'appel de provision.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **18 - Fixation du fonds de réserve**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 28.552

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter mensuellement le fonds de réserve de € 416.66 à partir du mois de juin 2023, ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **19 - Fixation du fonds de roulement permanent**

En date du 31/12/2022 le fonds de roulement s'élevait à € 7530.71



Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 27434€, soit €8230.

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

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**20 - Contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 3.86§3/12°)** L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours. Les contrats actuellement en cours sont les suivants: Assurance bâtiment : Electricité : Chauffage : Entretien des communs :

L'Assemblée Générale décide de poursuivre la collaboration avec les fournisseurs actuel de fournisseur concernant le poste..

L'assemblée générale demande d'être mise au courant du tarif du contrat cadre pour les énergies lors du changement de contrat cadre. à juin 2023.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **21 - Inscription contrats 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.

Les Copropriétaires **donnent mandat au Syndic** pour signer un contrat cadre.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **22 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété**


Les Copropriétaires **donnent mandat** au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **23 - Reconduction du mandat du Syndic**

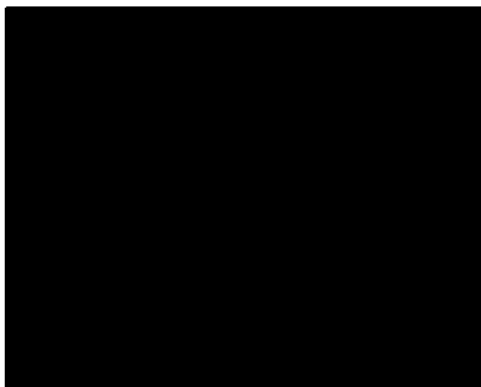
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu sous contrat 16-40 pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, pour un montant de 640€/mois.



Le contrat est signé en séance par messieurs 

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

La réunion a été levée à 18:30 heure. Le Président a invité les participants à la réunion qui le souhaitent à signer le procès-verbal.





SIGNATURE(S)

Nom	Date	Commentaire	Signature
	15/05/2023 18:33		
	15/05/2023 18:33		

LISTE DES PRÉSENCES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE TENUE LE LUNDI 15 MAI 2023

Nombre d'actions	Mandataire et représentant	Signature
1 680		
995		
945		
510		
510		
510		
510		

	10 000 / 10 000				

[Redacted Signature]

Président

Secrétaire

Scrutateur(s)