



Gestion Com-For scl  
Rue La Haut, 43  
B-1380 PLANCENOIT  
T. 02/6 333 666  
F. 02/6 520 441

**ACP CAP HORN**  
Square des Archiducs 7-7a  
1170 Bruxelles

## **Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 mars 2023.**

**Présents** : Bazelmans, Arpigny, Halflants, Vander Elst, Gewalt, Lane, Kaninda, Germeau et Chappel.

**Représentés** : Bernard et Geldhof.

**Syndic** : Le syndic Gestion Com-For scl est représenté par F. Wanlin.

La séance est ouverte à 17h30.

### **1. Accueil et signature du registre des présences. Remise de procurations.**

Voir liste des présences.

### **2. Validité de l'assemblée générale. Quorum des propriétaires présents et représentés.**

L'assemblée générale est valablement constituée : 8.867 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées et 12 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés. Le double quorum est donc bien atteint, les votes sur les points repris à l'ordre du jour peuvent avoir lieu valablement.

### **3. Nomination d'un président de séance et d'un secrétaire d'assemblée.**

**Président de séance** : Mr Gewelet.

**Secrétaire d'assemblée** : Le syndic assumera la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal.

**4. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2022 et décharge au syndic pour sa gestion** (Vote à la majorité simple).

Le syndic parcourt avec les copropriétaires les différents documents envoyés avec la convocation. Le commissaire aux comptes, Monsieur Lane, atteste de la parfaite régularité de ceux-ci.

Validation des comptes et décharge au syndic :

<b>OUI : 8.867/8.867 (100%)</b>	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : Néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : Néant		

**5. Travaux à réaliser :**

- 5.1. Conformité ascenseur : l'éclairage des paliers doit être adapté et présenter une intensité lumineuse de 50 lux minimum.

<b>OUI : 8.867/8.867 (100%)</b>	NON : 0 quotités	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : Néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : Néant		

**Remarques :**

Les propriétaires présents estiment qu'il n'est pas nécessaire à ce stade de placer de nouveaux luminaires. Un test sera préalablement réalisé en remplaçant les anciennes ampoules par des nouvelles ampoules LED plus puissantes qui éclairent d'avantage les paliers. Le syndic rappelle qu'il faut 50 lux minimum d'intensité lumineuse devant la porte cabine de l'ascenseur (au niveau du sol)

Les nouvelles ampoules qui seront installées ne devront absolument pas dépasser les normes prescrites pour l'appareil en place (ne pas créer de surchauffe)

**6. Analyse et approbation du budget de fonctionnement pour l'exercice 2023, financement par provisions trimestrielles** (Vote à la majorité simple).

Le syndic présente un budget basé sur les frais encourus en 2022 et indexés sur base des critères suivants : 10 % d'indexation de l'ensemble des frais à l'exception de 15% pour les frais d'électricité et d'eau et de 12% d'indexation de la prime d'assurance. (Budget annuel proposé pour les frais de fonctionnement de 26.677,00 EUR).

L'Assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 4.000,00 EUR.

<b>OUI : 8.867/8.867 (100%)</b>	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : Néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : Néant		

**7. Election des membres du Conseil de Copropriété et d'un Commissaire aux comptes** (vote à la majorité simple).

Présidente : Madame Halflants

Assesseur : Messieurs Gewalt et Chappel    Commissaire aux comptes : Monsieur Lane

<b>OUI : 8.867/8.867 (100%)</b>	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : Néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : Néant		

**8. Points soumis par écrit au syndic**

**8.1. Modification de la répartition des frais d'ascenseur** (vote à la majorité des 4/5)

OUI : 1.388/8.867 (15,65%)	<b>NON : 7.476/8.867 quotité</b>	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : Arpigny, Bernard, Halflants, Geldhof, Vander Elst, Gewalt, Lane, Kaninda, Germeau et Chappel.		
Propriétaires ayant voté « ABS » : Néant		

**Remarques :**

Madame Bazelmans souhaite que ce point soit inscrit une nouvelle fois à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

**8.2. Changement de société de nettoyage**

<b>OUI : 8.867/8.867 (100%)</b>	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : Néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : Néant		

**Remarques :**

L'assemblée donne mandat aux membres du conseil de copropriété pour le choix de la nouvelle société de nettoyage.

**8.3. Planning du nettoyage des terrasses :**

- 1<sup>er</sup> semaine du mois de mars : 4<sup>ème</sup> étage
- 2<sup>ème</sup> semaine du mois de mars : 3<sup>ème</sup> étage
- 3<sup>ème</sup> semaine du mois de mars : 2<sup>ème</sup> étage
- 4<sup>ème</sup> semaine du mois de mars : 1<sup>er</sup> étage.

**9. Renouvellement du mandat du syndic Gestion Com-For srl pour une période d'un an (Majorité simple).**

**OUI : 8.867/8.867 (100%)**

NON : 0 quotité

ABS : 0 quotité

Propriétaires ayant voté « NON » : Néant

Propriétaires ayant voté « ABS » : Néant

**10. Points abordés lors de la réunion :**

- 10.1. La réparation qui a été réalisée au niveau de la cour intérieur de l'immeuble semble avoir amélioré l'infiltration d'eau qui avait lieu dans le garage souterrain mais en fonction du niveau de précipitation, une légère infiltration d'eau est toujours présente.
- 10.2. Le syndic communiquera le n° de téléphone de Madame Arpigny à la société KONHEF afin que cette dernière puisse l'avertir à l'avance du passage de son technicien.
- 10.3. Le syndic contactera un serrurier afin de résoudre le problème rencontrés au niveau des deux portes d'entrées. (entrée 7 et 7a)
- 10.4. Le syndic contactera un organisme afin de faire vérifier la qualité de l'eau dans la Résidence.

La séance est levée vers 18h45

Signatures : Voir PV de séance.

F.Wanlin  
Gestionnaire