

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2022

Présents : M. Kermarrec, M. Positano, M. et Mme Pattyn – Vandewynckele, Mme Tapio, M. Drèze, Mme Wespes.

Représentés : Mme Baeyens, Mme Stévaux, M. et Mme Madsen – Kayembe, M. Putman.

Syndic : La Société Gestion Com-For srl représentée par O. Van den Abbeele.

La séance est ouverte à 18h10 chez M. Drèze.

1. Validité de l'AGO, désignation du Président & du secrétaire d'Assemblée

L'assemblée générale est valablement constituée : 767 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées et 10 propriétaires sur 15 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.

M. Pattyn est désigné président de l'assemblée. Le syndic assumera la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal.

2. Approbation des comptes de l'exercice 2020. Rapport du Commissaire aux comptes (majorité simple) :

Le commissaire aux comptes atteste de la régularité des comptes de 2020. L'assemblée décide de valider lesdits comptes.

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

3. Approbation des comptes de l'exercice 2021. Rapport du Commissaire aux comptes (majorité simple) :

Le commissaire aux comptes atteste de la régularité des comptes de 2021. Une erreur d'encodage a été relevée et corrigée entre-temps. L'assemblée décide de valider lesdits comptes.

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

4. Décharges (Conseil de copropriété, Commissaire aux comptes, syndic). (Majorité simple).

Conseil de Copropriété :

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Commissaire aux comptes :

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Syndic :

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

5. Élection d'un Conseil de Copropriété et d'un Commissaire aux comptes (majorité simple).

Assesseurs : M. Kermarrec, M. Pattyn, M. Drèze et Mme Wespes.

Commissaire aux comptes : Mme Vandewynckele.

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

6. Budget 2022 : vu la date avancée dans l'année et la présence de contrats fixes pour l'énergie (gaz et électricité), le syndic propose de proroger le budget actuel et de maintenir les provisions mensuelles actuelles jusqu'à nouvel ordre (majorité simple) :

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

7. Mise en concurrence pour l'assurance de l'immeuble ; présentation d'autre(s) offre(s) (majorité simple).

Le syndic a interrogé 2 importants courtiers bruxellois qui proposent habituellement des conditions particulières plus étendues. Une offre Vivium via Meuwèse & Gulbis a été reçue et envoyée aux copropriétaires. Concordia a envoyé son offre actualisée ce jour même (Allianz) ! ; il s'agit de la même qu'en 2020 mais à indexer... L'Assemblée décide à la majorité qualifiée de choisir Vivium.

Concordia - Allianz : 192 quotités (Mme Wespes, M. Kermarrec, Mme Stevaux)

Meuwèse & Gulbis - Vivium : 575 quotités (tous les autres copropriétaires)

8. Ascenseur (Majorité des 2/3) :

8.1. Point sur la situation actuelle et solutions :

Malgré différents rappels et tentatives de contact, Schindler ne réagit plus. D'après leurs techniciens présent sur place, Schindler serait incapable de remonter correctement les nouveaux contacteurs. M. Schoolemeesters d'ABC lift confirme cette hypothèse et pourrait solutionner cela en montant une nouvelle armoire de commande (8.000€ htva cf offre complète pour la modernisation).

Voir point 8.2. -> L'Assemblée décide à l'unanimité de valider le devis complet de mise en conformité. L'armoire de commande sera commandée en urgence et ABC lift reprend le contrat de maintenance avec effet immédiat.

8.2. Devis indicatif d'ABC lift.

L'Assemblée décide de valider le devis d'ABC lift (avec nouveau système de traction) soit 36.595€ htva, pour exécution asap. Le financement se fera intégralement sur le fonds de réserve existant.

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

9. Pose d'une porte sécurisée entre les caves et la descente extérieure venant du trottoir (devis). (Majorité des 2/3).

L'Assemblée décide de déléguer la décision au Conseil de Copropriété pour un budget de 4.000€ tvac maximum. Les caractéristiques requises sont énumérées : double tôle, ferme-porte, ouverture vers l'extérieur et badges identique à la porte d'entrée.

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

10. Rapport de Leak Expert (façade arrière) et recommandation pour la nomination d'un architecte en vue de suivre les travaux qui s'imposent. Délégation du choix d'un architecte et budget. (Majorité des 2/3).

Le syndic a interrogé différents architectes pour cette mission. Les corps de métiers interrogés ne sont soit pas disponibles avant 2023 soit pas intéressé par la demande...

L'Assemblée décide de déléguer la décision de désignation d'un expert pour rédiger un état des lieux au Conseil de Copropriété pour un budget de 7.500€ tvac maximum.

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

11. Chauffage de l'eau sanitaire. Rapport & devis du chauffagiste Diltiens. (Majorité des 2/3).

Le syndic a reçu ce 13 juin au soir deux devis du chauffagiste Diltiens... L'un pour le remplacement des plaques de l'échangeur, l'autre pour le remplacement complet de la chaudière.

L'Assemblée décide de valider l'offre pour le changement des plaques de l'échangeur pour 4.850€ htva. Le chauffagiste appelé par téléphone pense qu'un « débouchage » des tuyaux pourrait s'avérer utile en complément.

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

12. Renouvellement du mandat du Syndic Gestion Com-For scrl pour une période d'une année (majorité simple) ?

OUI : 767 quotités (100%)

NON : 0 quotités

La séance est levée vers 21h00.

Signatures : voir PV original de séance disponible sur demande.