

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2023

Présents : M. et Mme Madsen – Kayembe, M. Kermarrec, M. et Mme Gonzales, Mme Baeyens, Mme Vandewynckele, Mme Wespes, M. Putman, M. Drèze, Mme Zaborowska.

Représentés : Mme Tapio, Mme Stevaux, M. Positano.

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

La séance est ouverte à 17h15.

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

L'assemblée générale est valablement constituée : 849 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées et 12 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. Drèze 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 2022. Rapport du Commissaire aux comptes (majorité simple) :

Le décompte a été envoyé à tous les copropriétaires très anticipativement aux présentes. Le commissaire aux comptes atteste de la régularité de ceux-ci. L'assemblée décide de valider lesdits comptes.

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

3. Décharges : Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes, syndic (majorité simple) :

Conseil de Copropriété :

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

Commissaire aux comptes :

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

Syndic :

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

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

Assesseurs :

Mme Wespes, M. Kayembe, M. Pattyn, M. Drèze.

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

Commissaire aux comptes :

Mme Vandewynckele.

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

5. Budget 2023 : 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) :

L'assemblée décide à l'unanimité de proroger le budget 2022 jusqu'à nouvel ordre. Le Fonds de réserve demeure alimenté pour 20.000€/an

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

6. Changement de la société de nettoyage ? Devis indicatif. (Majorité simple).

L'Assemblée décide de changer de société de nettoyage et valide l'offre de JF Cleaning. Mme Zaborowska et M. Kermarrec auraient souhaité avoir 3 offres de collaboration à la prochaine AG.

OUI : 700 quotités (86,21%)

NON : 112 quotités (13,79%)

Personnes ayant voté « NON » : Kermarrec, Zaborowska.

M. Positano (37 quotités) s'abstient.

7. Remplacement du paillason dans le hall. Devis avec 2 alternatives. (Majorité des 2/3).

L'Assemblée décide de choisir le tapis coco 28 mm à 663,40€ htva (devis) avec budget max de 800€ htva en cas d'indexation du prix.

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

8. Remplacement de l'adoucisseur. Devis du chauffagiste de l'immeuble. (Majorité des 2/3).

L'Assemblée décide de valider le devis du chauffagiste Dieltiens pour 3.650,00€ htva. Le financement se fera sur le Fonds de réserve. L'Assemblée mandate le Conseil pour décider si l'adoucisseur doit être également relié au circuit d'eau froide.

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

9. Ascenseur. (Majorité des 2/3).

Est-ce que l'ACP se tient à l'analyse de risque actuel en connaissance de cause et avec les solutions proposées par ABClift (+ choix portes standard ou portes avec supplément) OU si nouvelle analyse avec les 'risques' que de nouvelles contraintes se rajoutent, mais qui permettrait peut-être d'autres aménagements ? À noter, une nouvelle analyse de risque sera de toute façon obligatoire en 2024...

L'Assemblée décide de procéder ASAP à une nouvelle analyse de risque méthode Kinney. Le choix du SECT (**S**ervice **E**xterne pour les **C**ontrôles **T**echniques) est délégué au Conseil.

M. Drèze souhaite quant à lui continuer les travaux basés sur l'analyse de risque actuelle.

Nouvelle analyse de risque : 617 quotités (76,55%)

Travaux sur base de l'analyse actuelle : 189 quotités (23,45%)

M. Putman (43 quotités) s'abstient.

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

L'Assemblée décide de valider l'offre de Comes et octroie un budget de 4.500€ tvac afin d'obtenir la peinture d'usine comprise. À l'exception de M. Gonzales qui souhaiterait du blanc, l'Assemblée valide une couleur gris ciment.

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

11. Suivi du point 10 de l'AG du 16 juin 2022 : État des lieux d'un expert désigné par le Conseil de Copropriété. -> Rapport en annexe. Résumé des conclusions et actions possibles (cf devis indicatif) de Vimar en séance.

Le syndic traduit en séance les conclusions du rapport de l'expert, qui est en NL : « *Le bâtiment présente des dommages qui sont la conséquence de son âge. Les dégâts importants causés par l'humidité de ces dernières années ont été bien réparés. Nous n'avons identifié que des dommages consécutifs anciens. La plupart des dégâts constatés sont dus au grand nombre de ponts thermiques présents dans le bâtiment. Ces ponts thermiques, combinés aux nombreuses fissures dans le revêtement, font que de nombreux murs sont humides. Les possibilités de réparation sont décrites dans notre avis. Nous concluons que nous n'avons pas identifié de dommages indiquant un d'un défaut de stabilité.* »

L'Assemblée décide à l'unanimité d'envisager les travaux nécessaires à terme et souhaite obtenir 3 devis d'architecte pour établir un cahier de charges et suivre les éventuels travaux.

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

L'Assemblée délègue le choix de l'architecte (sans limite de budget puisqu'il s'agira d'un % du montant des travaux) au Conseil de Copropriété.

OUI : 620 quotités (73,03%)

NON : 229 quotités (26,97%)

Personnes ayant voté « NON » : Mme Baeyens, Mme Tapio, M. Kermarrec qui souhaitent que le choix de l'Architecte se fasse en Assemblée Générale.

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

OUI : 849 quotités (100%)

NON : 0 quotités

Personnes ayant voté « NON » : NA

La séance est levée vers 19h15.

Signatures : voir PV original de séance disponible sur demande.