

Bruxelles, le 07 juin 2023

ACP VIVIER D'OIE 1163D (N. Entr. : BE0664.950.044)
Chaussée de Waterloo, 1163D
1180 Uccle
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 06 Juin 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	2	sur 4	50.00 %	604.00
Copropriétaires représentés	1	sur 4	25.00 %	228.00
Copropriétaires absents	1	sur 4	25.00 %	168.00
Totaux	4	sur 4	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	3		75.00 %	
AG valide en quotités	832.00		83.20 %	

Le 06 Juin 2023 à 16h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Nomination du président et du secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Duruisseau Président de séance et le syndic représenté par Kayboub Nafissa assurera le rôle de Secrétaire de Séance.

Nomination du président et du secrétaire de séance	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

2. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2022

L'Assemblée Générale n'approuve pas les comptes 31/12/2022.

Approbation des comptes clôturés au 31/12/2022	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	832.00	100.00 %	
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI				
NON	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

3. Décharge au commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale ne donne pas décharge au commissaire aux comptes.

Décharge au commissaire aux comptes	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	832.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI				
NON	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

4. Décharge au syndic

L'Assemblée Générale ne donne pas décharge au syndic.

Décharge au syndic	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	832.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI				
NON	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

5. Nomination du Conseil de copropriété

L'Assemblée Générale décide de ne pas nommer de Conseil de Copropriété.

Nomination du Conseil de copropriété	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	832.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI				
NON	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

6. Nomination du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Duruisseau Commissaire aux comptes.

Les comptes seront envoyés au commissaire avant la prochaine AGO. Ceux-ci devront être contrôlés (remarques éventuelles) dans les 10 jours après l'envoi des comptes afin de permettre l'envoi des décomptes individuels aux copropriétaires avant l'Assemblée.

Nous nous permettons de vous rappeler que si les comptes ne sont pas approuvés en Assemblée Générale, les propriétaires qui ont un décompte créditeur ne pourront pas être remboursés et nous ne pourrions poursuivre valablement les propriétaires qui seraient en défaut de paiement.

De plus, des frais administratifs seront portés en compte pour toutes modifications demandées après l'envoi des décomptes qui n'auraient pas été vérifiés par le commissaire.

Nous vous informons également que lors de l'Assemblée Générale, il ne vous sera pas possible de poser des questions comptables. Seule l'approbation des comptes sera à l'ordre du jour. En effet, la personne tenant votre Assemblée n'a pas la formation de comptable.

Si vous avez des questions, nous vous invitons donc à nous contacter.

Nomination du commissaire aux comptes	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

7. Nomination du Syndic

Le syndic informe que Smart Syndic sera remplacé par Easy Syndic.

L'Assemblée Générale décide de nommer EASY SYNDIC jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire statutaire.

Dans un premiers temps, nous vous demandons de continuer d'adresser vos demandes à l'adresse de Smart Syndic : info@smart-syndic.be

Le mandat d'Easy Syndic débutera le 1/07/2023.

L'Assemblée Générale mandate Monsieur Duruisseau pour signer le contrat Easy Syndic.

Nomination du Syndic	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

8. Evaluation et modification des contrats de fournitures et services

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour mettre en place un contrat de nettoyage deux fois par mois.

Evaluation et modification des contrats de fournitures et services	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

9. Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic

L'Assemblée Générale mandate Monsieur Duruisseau (Waterloo invest) pour engager la copropriété via le syndic pour un montant de maximum 500 euros HTVA, pour les cas d'urgence ou les petites dépenses usuelles.

Le mandat est octroyé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote du montant et du mandataire pour lequel un copropriétaire peut engager seul l'immeuble pour des prestations supplémentaires et travaux via le syndic	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

10. Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges

La pluralité de devis sera exigée à partir d'un montant de 2500 euros HTVA.

Fixation du seuil à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

11. Nettoyage des communs/ résiliation du contrat

Voir point "Evaluation et modification des contrats de fournitures et services"

12. Point travaux en cours

Les copropriétaires ont choisi la société Toiture Davaux et le premier acompte a été payé.

Le syndic prendra contact avec le toiturier pour la facturation des prochaines tranches des travaux qui sera financé par un appel de fonds exceptionnel.

Le syndic fera un appel d'offre pour la réparation de la toiture plate.

Personne de contact pour l'accès : Versluyt Stéphanie

Point travaux en cours	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

13. Financement travaux

Les travaux seront financés par un appel de fonds exceptionnel.

Pour rappel, les travaux ne seront commandés auprès du prestataire UNIQUEMENT quand le syndic sera en possession de la totalité des fonds sur le compte de la copropriété.

Financement travaux	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

14. Recouvrement de charges et procédures judiciaires

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

Recouvrement de charges et procédures judiciaires	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

15. Vote du budget

L'Assemblée Générale approuve le budget de 5000 € pour l'exercice 2023.

Vote du budget	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

16. Appel de provisions

Le syndic explique que l'appel de provisions trimestriel sera envoyé une seule fois pour l'année.

Les copropriétaires doivent prévoir le paiement de leur trimestrialité et ce en début de trimestre. Attention aux rappels de paiements, cela engendre des frais privatifs.

Il est demandé également aux copropriétaires de payer le premier trimestre de l'exercice comptable à savoir 01/01/2024 – 31/03/2024. Ils feront une compensation entre les paiements déjà effectués et la somme due à ce jour.

Une fois l'exercice terminé, il est important de continuer à payer les provisions jusqu'au prochain appel de provisions.

ATTENTION : BIEN VERSER LE MONTANT DES PROVISIONS SUR LE COMPTE DE LA COPROPRIETE ET NON SUR LE COMPTE D'EASY SYNDIC

17. Fonds de roulement

Au 31/12/2022 le fonds de roulement est de 1500 €

L'Assemblée Générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

Fonds de roulement	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

18. Fonds de réserve

Au 31/12/2022 le fonds de réserve est de 4.14 €

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la copropriété est dans l'obligation depuis le 01/01/2019 de constituer un fonds de réserve d'un montant de minimum 5% des dépenses de l'exercice précédent.

L'Assemblée Générale décide d'appeler 2000 € par an pour le fonds de réserve.

Fonds de réserve	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

19. Refus de la copropriété d'alimenter ou de constituer un Fonds de réserve

Refus de la copropriété d'alimenter ou de constituer un Fonds de réserve	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 4/5
	Non	832.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI				
NON	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

20. Fixation de la date de l'Assemblée générale ordinaire

La date de l'Assemblée Générale Ordinaire est fixée au 4 juin 2024 à 17h00 en présentiel.

Les copropriétaires qui désirent voir certains points à l'ordre du jour devront faire parvenir au Syndic au plus tard 1 mois avant la date de la tenue de l'AG. Aucun avis ne sera envoyé avant la convocation officielle.

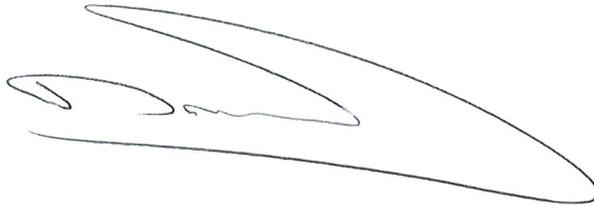
Les copropriétaires transmettront copie du présent PV à leurs locataires et/ou occupants afin qu'ils puissent transmettre au syndic des points à rajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG et dans le but qu'ils prennent connaissance des décisions prises dans le présent PV.

Fixation de la date de l'Assemblée générale ordinaire	Oui	832.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	832.00	-	
	Abstention / Absents	168.00	-	
OUI	BUISSET HIGH TECH srl , VAN DER ELST Victor, WATERLOO INVEST SA c/o DURUISSEAU Jean			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	NOLLET-WATTENBERGH Thierry et Valérie			

21. Tour de table / Divers

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h15.

Président de séance :



Secrétaire de séance :

