

Daniel DE BACKER

Rue Docteur Jacobs 79
1070 BRUXELLES
Téléphone : 02 / 538 94 91
Télécopie : 02 / 521 15 01
GSM : 0474 / 28 12 10
Email : IMMO.DB@telenet.be

ACP KARREVELD

Avenue du Karreveld 2
1080 Bruxelles
BCE : 0896.102.826

Compte-rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2024

Sont présents ou représentés :

Les Copropriétaires :

Le Docteur [REDACTED] S ;

Messieurs [REDACTED],

[REDACTED]
Monsieur [REDACTED] représente Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] représente Monsieur [REDACTED].

Le Syndic : Mr DE BACKER.

1. Vérification des présences et des procurations, et validité de l'assemblée.

631/1000^e sont présents ou représentés.

HUIT propriétaires sur 14 sont présents ou représentés.

Le double quorum est atteint. L'Assemblée est valide.

La séance est déclarée ouverte ; il est 19 heures 45.

(...) SUPPRIME.

2. Constitution du bureau : Election du Président et du Secrétaire.

[REDACTED] qui accepte, est désigné Président de l'Assemblée.

Le Syndic assume la fonction de Secrétaire.

L'Assemblée accueille le nouveau propriétaire, [REDACTED].

Le Syndic répond à ses questions et donne quelques explications générales.

3. Constat d'approbation du compte-rendu de l'Assemblée Générale et rapport.

L'Assemblée prend acte du fait qu'aucune remarque ou observation n'a été formulée concernant le compte-rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 mars 2023.

Le Syndic distribue son rapport écrit aux Copropriétaires qui est alors commenté :

Exécution (ou inexécution) des décisions des AG, initiatives, maintenance, sinistres...

Il n'y a pas de question.

Le Syndic expose en outre que :

- Il y a au compte-à-vue **€ 6.192,41** et **€ 8.675,22** au compte d'épargne.

- Le solde de gestion se monte à **€ 4.815,35** (charges au 31 mars 2024) avec un avoir de **€ 346,45**.

- Toutes les factures et notes sont réglées.

4. Procédure d'appel.

Le Syndic distribue la copie du courrier de [REDACTED] en date du 23 avril 2024 qui est résumé :

- Les parties ne se sont pas accordés pour une conciliation ;

- L'affaire est en état d'être plaidée et la date de fixation est attendue ;
- Audience passée le 18.04.2024 pour organiser les plaidoiries ;
- Fixation les 7 et 14 novembre 2024 à partir de 9 heures 30.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

5. Comptabilité 2023 : Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31.12.2023.

- **Présentation des comptes et questions des propriétaires.**
- La comptabilité 2023 a été communiquée aux copropriétaires le 13 janvier 2024 et a été ensuite remise pour contrôle à [REDACTED].
- Le Commissaire aux Comptes fait rapport oral de sa mission
- L'Assemblée remercie [REDACTED] pour son rapport.

- **Approbation des comptes et du bilan au 31 décembre 2023.**

Le Syndic sollicite l'approbation des comptes.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

Les comptes pour la période comptable du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 sont approuvés ainsi que le bilan au 31.12.2023.

6. Budget 2024 (voir annexe).

Le Syndic expose son projet de budget 2024.

Il analyse les différents postes du document et souligne les indexations, adaptations etc...

Il mentionne les indemnités perçues de l'assurance BALOISE et changement de banque.

Monsieur [REDACTED] propose les services de la femme de ménage de la boucherie lors des vacances de Madame [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] précise que les caméras ne sont plus sous garantie

- L'Assemblée passe alors au vote sur le budget ordinaire 2024 :

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

Le budget ordinaire 2024 est approuvé.

7. Décharges et élections :

Décharges :

A. Décharge au Conseil de Copropriété.

- L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

B. Décharge au Commissaire aux Comptes.

- L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

C. Décharge au Syndic.

- L'Assemblée donne décharge au Syndic.

**Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.**

Elections :

A. Election du Conseil de Copropriété.

- **L'Assemblée reconduit [REDACTED] comme Président du Conseil de Copropriété.
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.**
- **L'Assemblée reconduit Monsieur [REDACTED], comme assesseur.
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.**
- **L'Assemblée désigne Monsieur [REDACTED] qui accepte comme assesseur.
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.**

B. Election du Commissaire aux Comptes.

- **L'Assemblée reconduit [REDACTED] qui accepte la mission de Commissaire aux Comptes contre une rémunération de € 200,00.
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.**

C. Election du Syndic.

- **[REDACTED] est reconduit dans son mandat de Syndic jusqu'au 30.09.2025.
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.**

8. Infiltrations d'eau dans la pharmacie selon devis joint (voir annexe).

Le Syndic rappelle qu'une décision a été déjà prise à ce sujet, tandis que l'entrepreneur a été confronté à des difficultés d'exécution :

Accès aux lieux, plate-forme servant de débarras voire dépotoir...

Ainsi SANTOCONO n'a pas pu exécuter la commande à l'époque...

Il a actualisé sa précédente offre à ma demande... par une hausse substantielle (€ 2.862) tandis que l'offre comparative de la SPRL LECLERCQ se monte à € 2.130,60 (TVAC).

Ainsi après débats, l'Assemblée passe au vote sur l'offre de la SPRL LECLERCQ.

Par ailleurs, elle rappelle qu'il est interdit de déposer des effets ou des objets en tout genre sur la plate-forme qui surplombe la cour et ses éléments périphériques.

Le fonds de réserve interviendra pour le financement de ces travaux.

**Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.**

Il est 21 heures, [REDACTED] demande de prendre congé de l'AG.

**Il donne sa procuration à Monsieur [REDACTED]
([REDACTED] n'est dès lors plus représenté).**

9. Inspection des canalisations par caméra et des infiltrations dans l'appartement 1C.

Le Syndic se réfère aux propos sur les problèmes de débordements dans l'appartement 1B qui provoquent des infiltrations dans la boucherie.

Ainsi et avant tout travaux aux briques de parement en façade le Syndic propose de réaliser une mission de recherche et diagnostic des installations sanitaires de l'appartement en question, ainsi que des décharges auxquelles elles sont raccordées.

L'Assemblée suggère d'étendre les recherches à tous les appartements type B.

Le Syndic propose que cette mission soit confiée à l'entreprise SOGETECH.

Après débat, l'Assemblée passe au vote sur cette proposition :

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

10. Contrats ENGIE.

Le Syndic fait un rapport des démarches au cours de l'année 2023.

L'Assemblée suggère d'examiner la question au mieux des intérêts de l'ACP.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

11. Installation d'un Climatiseur sur le Toit de l'Appartement 4B : Autorisation Requise.

Monsieur [REDACTED] expose sa demande mais signale que la demande peut intéresser [REDACTED].

Il détaille la nature des travaux.

Après débat, l'Assemblée exprime sa préférence pour fixer l'appareil au mur intérieur.

Pour le surplus, elle donne mandat au Conseil de Copropriété pour prendre les dispositions définitives.

A noter que la responsabilité des dégâts à la toiture découlant de cette installation incombe au propriétaire de l'installation.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

12. Situations conflictuelles (salubrité-tranquillité-nuisances sonores).

Du fait de l'installation prochaine de [REDACTED] dans l'appartement 3C, l'Assemblée compte sur une nette amélioration.

Un préavis légal de 6 mois a été donné à l'actuelle occupante qui devra libérer les lieux.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

13. ROI (nouveau ROI) – Amendes incivilités – tapage nocturne et diurne.

Le projet de ROI n'a pas encore été finalisé.

Du fait de l'installation prochaine de [REDACTED] dans l'appartement 3C, l'Assemblée compte sur une nette amélioration.

L'Assemblée rappelle que les responsables de tapage nocturne après 22 heures peuvent faire l'objet de plainte aux autorités.

Vote contre : Néant.

Abstention : Néant.

14. Libération des Espaces Communs : Réaffirmation des Règles. Dernier Avertissement.

L'Assemblée débat longuement de la situation.

Pendant une bonne heure, les propriétaires présents expriment tour à tour leur vision de la question :

- Le principe de la confirmation des règles (les décisions s'y rapportant) est confirmé.
- Cependant, l'encombrement des communs, en particulier du hall d'entrée, par les voitures d'enfants et autres objets, est le sujet d'appréciations divergentes.

Ainsi un consensus unanime ne peut pas être atteint...

L'Assemblée (...) **passé au vote sur la résolution suivante :**

- « **Interdiction d'abandonner sa poussette dans les parties communes. »**

Vote contre : [REDACTED].

Abstention : [REDACTED]

Vote pour : [REDACTED]

[REDACTED] a reçu les procurations de [REDACTED] et [REDACTED]

Ainsi par 407 voix POUR, 73 voix CONTRE et 84 voix d'abstention, la décision est adoptée.

L'Assemblée demande au Syndic de faire son travail et appliquer les décisions des AG.

15. Sensibilisation à l'Isolation Sonore : Respect Mutuel et Bonne Cohabitation.

REPORTE.

16. Gestion du Bruit de la Boucherie : Collaboration pour une Solution.

Monsieur [REDACTED] expose les plaintes concernant les coups de haches. Il est demandé d'assourdir le bruit si c'est possible.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

Il est 23 heures 22, le Docteur [REDACTED] demande de prendre congé de l'AG.

17. Embellissement des Espaces Communs : Rénovation, Réparation et Décoration.

REPORTE.

Il est 23 heures 25, [REDACTED] demande de prendre congé de l'AG.

18. Protocole d'Utilisation des Caméras : Clarification et Autorisation.

[REDACTED] est chargé de la gestion des caméras sur demande du Syndic.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

19. Appels pour le fonds de réserve.

Le Syndic propose de poursuivre les appels trimestriels pour le fonds de réserve pour un montant de € 500,00 répartis en quotités.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

Il est 23 heures 30, [REDACTED] quitte l'Assemblée au levé de la séance.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Le Président fait la lecture du P.V. des décisions qui est alors imprimé et signé par les propriétaires restés sur place.

La séance est levée : il est 23 heures 30.

Fait le lundi 20 mai 2024.

D. DE BACKER – Syndic.