

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 : de.backer.daniel1@telenet.be

ACP KARREVELD

Avenue du Karreveld 2
1080 Bruxelles
BCE : 0896.102.826

Compte-rendu de l'Assemblée Générale Statutaire du 11 avril 2022

Sont présents ou représentés :

Le Syndic : Mr DE BACKER.

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

543,5/1000^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 18 heures 40.

L'Assemblée passe d'emblée au point 4.

DIX propriétaires sur 14 sont alors présents ou représentés.

Il est 20 heures 03, [REDACTED] prend congé de l'Assemblée.

NEUF propriétaires sur 14 demeurent jusqu'à la clôture de la séance.

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

[REDACTED] qui accepte, est désignée Présidente de l'Assemblée.

Le Syndic assume la fonction de Secrétaire.

3. Constat d'approbation des comptes-rendus des Assemblées Générales.

L'Assemblée prend acte du fait qu'aucune remarque ou observation n'a été formulée concernant le compte-rendu de l'Assemblée Générale Statutaire (reportée) du 7 octobre 2020 et l'Assemblée Générale Ecrite du 12 février 2021.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 ne s'est pas réunie selon les dispositions de la Loi.

4. Affaire [REDACTED] – Point sur la procédure d'appel - Invitation de [REDACTED]

La parole est donnée à [REDACTED] qui expose :

- **Une date de fixation est attendue ;**
- **La procédure peut durer encore 4 à 5 ans ;**

Un débat a lieu pour faire le point des acquis :

- o Frais engagés par la Copropriété ;

- Troubles de jouissance consécutifs soulignés par [REDACTED] ;
- **Il manque une estimation individuelle des dommages (un résumé est fait des dégâts) ;**
L'Expert Judiciaire a conclu que « tout devait être refait ».
Ce « raccourci » est critiqué même si c'est « un peu » la réalité...
Ainsi, il est en particulier fait mention des dégâts aux 4^e étages qui sont apparus plus importants que ceux dont les autres appartements ont eu à se plaindre.
L'expert judiciaire a fait un calcul équivalent pour chacun, ce qui ne correspond pas à la réalité.
A défaut, il y a lieu de faire mention des factures ou devis.
[REDACTED] signale que cette demande a été faite... Mais le Syndic signale que tous les propriétaires n'ont pas répondu.
A ce sujet il est fait rappel du devis remis par [REDACTED] pour la régularisation des infractions urbanistiques (cheminées ventouses en façade de rue).
L'état des canalisations aux 3^e, 2^e et 1^{er} étages.
Le Syndic mentionne des installations sanitaires aux 3^e et 2^e étages.
(Encore dernièrement, un dégât des eaux s'est produit entre les 3^e et 2^e étages - A).
En outre, plusieurs appartements ont été entièrement remis à neuf.
- **Il est mentionné la création d'une chambre de conciliation qui permet de faire avancer le dossier ;**
Le Syndic confirmerait l'accord de tous les propriétaires pour cette procédure ;
- [REDACTED] répond à la question de [REDACTED] en conseillant la conciliation et insiste sur le fait que tout le monde doit être d'accord.
- **Il rappelle aussi qu'au terme de cette procédure de conciliation, l'accord générale et unanime sera consigné.**

Il est 19 heures 32, [REDACTED] prend congé de l'Assemblée qui le remercie.

Après débats, l'Assemblée demande au Syndic de solliciter l'accord de tous les copropriétaires pour activer la procédure de conciliation conseillée par [REDACTED].

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

Le cours de l'Assemblée reprend alors normalement au point 1 et suivants.

5. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété – Point sur les difficultés et questions.

Le Syndic a remis un rapport écrit aux Copropriétaires.

Les problèmes liés aux travaux dans les parties communes sont soulignés.

Les travaux prévus par SANTOCONO n'ont pas pu être réalisés du fait des mauvaises disponibilités ou de prétextes pour décliner l'accès nécessaire à son exécution.

(Voir point 14.)

Il n'y a pas de question.

Il expose en outre que :

- **Le solde de gestion se monte à : € 245,96 (charges du 4^e trimestre 2021 à la clôture au 31.03.2022).**
- Les avoirs se montent à € 353,23 + € 89,10 + € 64,62
- **Le solde restant dû par [REDACTED] a été ramené à € 0,00.**
- Les avoirs en banques se montent ce jour à ;

- Compte-à-vue : € 4.053,96 ;
- Compte d'épargne : € 4.938,98.

6. Comptabilité 2020 : Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31.12.2020.

- Présentation des comptes et questions des propriétaires.
 - La comptabilité 2020 a été communiquée aux copropriétaires le 6 janvier 2021 et a été ensuite remise pour contrôle à [REDACTED].
 - Le Syndic fait la lecture de ce rapport et répond aux remarques formulées.
 - L'Assemblée remercie [REDACTED] pour son rapport.
- Approbation des comptes et du bilan au 31 décembre 2020.

Le Syndic sollicite l'approbation des comptes.
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

Les comptes pour la période comptable du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 sont approuvés.

7. Comptabilité 2021 : Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31.12.2021.

- Présentation des comptes et questions des propriétaires.
 - La comptabilité 2021 a été communiquée aux copropriétaires le 13 janvier 2022 et a été ensuite remise pour contrôle à [REDACTED].
 - Le Syndic fait la lecture de ce rapport et répond aux remarques formulées.
 - L'Assemblée remercie [REDACTED] pour son rapport.
- Approbation des comptes et du bilan au 31 décembre 2021.

Le Syndic sollicite l'approbation des comptes.
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

Les comptes pour la période comptable du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 sont approuvés(.).

8. Budget 2021 à évoquer et budget 2022 à approuver (voir annexes).

- Le Syndic propose de passer immédiatement au vote du budget 2021 car ce document ne nécessite pas de débats :
- L'Assemblée passe alors au vote sur le budget 2021 :
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.
- Le Syndic expose son projet de budget 2022 et répond aux questions.
- L'Assemblée passe alors au vote sur le budget ordinaire 2022 :
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

9. Frais d'électricité : Participation de la boucherie.

- L'Assemblée regrette l'absence d'un représentant de la boucherie (lot 2).

Elle débat de la situation et de l'utilisation intensive de l'éclairage dans la cave commune par les préposés de la boucherie

Après débats, elle fixe forfaitairement à € 30,00 la participation trimestrielle du lot 2 aux frais d'électricité.

Ce forfait pourrait être rectifié au vu de circonstances futures.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

10. Consommation d'eau pendant les travaux City Façade – Indemnisation.

L'Assemblée regrette l'absence d'un représentant de la boucherie (lot 2).

Après débats, l'Assemblée estime forfaitairement l'indemnité à € 30,00.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

██████████ prend congé de l'Assemblée Générale.

11. 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.

12. Elections :

A. Election du Conseil de Copropriété.

- L'Assemblée reconduit ██████████ comme Président du Conseil de Copropriété.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

- L'Assemblée désigne ██████████, comme assesseur.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

- L'Assemblée reconduit ██████████ comme assesseur.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

B. Election du Commissaire aux Comptes.

- L'Assemblée reconduit ██████████ 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 30.09.2023.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

13. Adaptation du Règlement de Copropriété et du ROI à la nouvelle Loi.

Les circonstances n'ont pas permis au Conseil de Copropriété d'accomplir la mission à lui confiée par l'AGS (reportée) du 7 octobre 2020.

Il est fait rappel des dispositions votées par l'AGS du 4 février 2019 se rapportant aux incivilités qui seront intégrées dans le RC et le ROI.

Par ailleurs, Monsieur [REDACTED] interroge l'Assemblée au sujet des effets ou mobiliers encombrant les étages.

Après débats, l'Assemblée renouvelle le mandat au Conseil de Copropriété pour préparer la mise en concordance des Statuts et ROI de l'ACP.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

14. ROI : Encombrants - Travaux dans les parties communes - Accès pour travaux.

La vidéo-surveillance a été installée selon mandat donné par l'AG au Conseil de Copropriété.

Plusieurs propriétaires expriment leur satisfaction en constatant l'évolution positive dans le hall d'entrée et dans les caves.

Mais l'Assemblée exprime son indignation à propos des travaux intempestifs réalisés par un entrepreneur engagé par le lot 2.

Elle demande au Syndic de faire application des dispositions votées lors de l'AGS du 4 février 2019.

En outre, le Syndic se réfère à l'article 29 du RC : Il s'agit d'une disposition concernant les servitudes relatives aux travaux.

Le Syndic a informé l'Assemblée qu'il fera l'application qui convient de cette disposition.

Il s'agit de mener à bien comme de droit aux travaux selon l'offre de SANTOCONO.

Le Syndic prendra contact avec les occupants et propriétaires des lots 2, 3 et 5.

15. Installation d'un adoucisseur et d'un compteur VIVAQUA pour les communs.

[REDACTED] expose sa proposition qui avait déjà été évoquée auparavant.

Le Syndic souligne qu'il sera nécessaire d'installer un compteur général en amont des autres compteurs, ce qui peut être une solution judicieuse (notamment pour le nettoyage).

Ce point avait été évoqué (mais reporté) lors de l'AGS du 4 février 2019. Coût : € 674,80.

Après débats, et vu la nécessité d'approfondir le sujet, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour prendre une décision sur ce projet d'environ € 3.000,00.

Le Conseil à mandat pour prendre décision ou de convoquer une AGE

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

16. Réparation des soupiroux selon devis (voir annexe).

Le Syndic résume la situation et expose les devis remis pour y remédier.

2 devis ont été remis pour le remplacement des 6 soupiroux en tôle perforée, son cadre plus la chaine (le tout galvanisé).

Le devis le plus intéressant est celui de [REDACTED] pour le montant de € 3.000,00 HTVA.

Après débats, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour passer commande du remplacement de 2 ou 3 soupiroux selon les nécessités.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

17. Appels pour le fonds de réserve.

Le Syndic propose de poursuivre les appels trimestriels pour le fonds de réserve pour un montant de € 1.000,00 répartis en quotités.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

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

La Présidente 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 22 heures.

Fait le lundi 18 avril 2022.

[REDACTED]