

Copropriété : ACP / VME CASA BIANCA
Square Hauwaerts 1
1140 - Evere

KBO / BCE : BE0834.521.187

Contact : Madame Namèche

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service
bv
Rue Léopold Peretstraat 48
1090 - Jette
info@actionservicesyndic.be | +3224740870

copr au action service bv, -117010147022011870L. Rue Léopold Peretstraat 48, 1090 - JETTE



20/02/2025

Objet : PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 février 2025

Chers copropriétaires,

Veillez retrouver en annexe le PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 février 2025.

Bien à vous,

Action/Service SRL



Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : ACP / VME CASA BIANCA
 Square Hauwaerts 1
 1140 - Evere

KBO / BCE : BE0834.521.187

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service
 bv

Rue Léopold Peretstraat 48
 1090 - Jette
 info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Date de l'AG : 11 février 2025 à 17:50

Moyens & Supports : Présentiel - Bureau du
 syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090 / Distanciel
 - <https://magic.copromatic.com/assemblee/>
 AGB8064F

Cher·e·s copropriétaires,

Le 11 février 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 2) Approbation de la période du 01/01/24 au 31/12/24 et des travaux relatifs à l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 3) Décharges aux organes (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 4) Décision à prendre quant aux sinistres Sans vote - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 5) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 6) Décision à prendre concernant les différentes conformités règlementaires
- 7) Dossier «Isolation et étanchéité de la toiture» — Travaux
- 8) Régime des assurances et sinistres
- 9) Règlement d'Ordre Intérieur Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 10) Les Statuts
- 11) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes
- 12) Budgets de l'exercice 01/01/25 au 31/12/25 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 13) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulière Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 14) Augmentation du patrimoine de l'Association (fonds de roulement permanent et fonds de réserve)
- 15) Nomination des nouveaux organes (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 16) Lecture et signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présenteielle ou été tenue au format numérique pour les séances

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] (Action Service SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 642 quotes-parts :
 ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 642 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Approbation de la période du 01/01/24 au 31/12/24 et des travaux relatifs à l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Rapport du Commissaire aux comptes en séance - [REDACTED] propose d'approuver les comptes. L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification

Sur une base de calcul de 642 quotes-parts :
 ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 642 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 1/1. Approbation du bilan arrêté à la date du 31/12/24 en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le bilan a été joint aux convocations. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 642 quotes-parts :
 ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 642 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est arrivé·e en cours de séance : [REDACTED] représenté·e·s par [REDACTED]
 La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale (sur 1000)", à 791 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 209 quotes-parts absents.

4 - 1/4. Suivi: 4994 0002 Sinistre Lok [REDACTED] 07/23 Sans vote

==> Clôture du dossier au niveau de la copropriété: sinistre : Cause privative - joints défectueux

--> Sinistre privatif

4 - 2/4. Suivi: 4995 0002 - Sinistre police sans vote

==> Clôture du dossier au niveau de la copropriété: indemnités perçues par l'assurance

4 - 3/4. Suivi: 4995 000 4- Sinistre [REDACTED] KD20240159 Sans vote

==> Clôture du dossier au niveau de la copropriété: sinistre : Cause privative - étanchéité de la baignoire du 3A

==> Sinistre privatif

4 - 4/4. Suivi sinistres actifs : 4995 0006 Sinistre 3B - 3A - 2B - 2A Sans vote

==> Réparations faites 2X.

==> Expertise contradictoire à faire

==> 2 recherches de fuite réalisées

5) Décision n°5

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.
 L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

6 - 3/3. Procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes Sans vote

Lien info de Bruxelles
 : <https://view.newsletter.environnement.brussels/?qs=2c7548ac51818660a450c679ad7de1a0cbbae76a64f128a18251ce30c8cba>

7) Décision n°7

Dossier «Isolation et étanchéité de la toiture» — Travaux Sans vote

7 - 1/4. Décision à prendre quant à effectuer les travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

7 - 2/4. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société «Frères Russo» selon son offre n° 111-2024. Attention le devis doit être réactualisé !

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Régime des assurances et sinistres Sans vote
8 - 1/5. Fonctionnement des déclarations de sinistres Sans vote

Le Syndic rappelle les points importants de la gestion des sinistres en copropriété.

Liste non-exhaustive :

1° Le Syndic est le seul organe de l'Association des copropriétaires habilité à prendre des mesures conservatoires et à procéder aux déclarations de sinistres (ceci afin de filtrer les échanges avec l'aide du courtier de l'Association et ainsi ne pas augmenter la sinistralité du bâti inutilement) ;

2° Chaque copropriétaire doit fournir sans retard au Syndic tous les renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites afin de déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre ;

3° Le Syndic recherche les devis de réparation des dommages consécutifs dans les parties communes uniquement. Chaque écrit d'un copropriétaire ou d'un tiers déclarant un sinistre au sein de la copropriété donne lieu au minimum aux 3 actions ci-après :

- 1) Ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association des copropriétaires ;
- 2) Ouverture d'un compte d'attente « sinistre » dans la comptabilité de l'Association des copropriétaires ;
- 3) Déclaration du sinistre à titre conservatoire auprès du courtier en assurance de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'un forfait de 200,00 € est facturé pour l'ouverture d'un dossier sinistre (ce qui correspond aux 3 actions susmentionnées, à l'établissement du décompte final et aux diverse écritures comptables de clôture). Le reste du suivi d'un dossier sinistre se fait au taux horaire des heures de bureaux, c'est-à-dire à 75,00 € / h.

Procédure:

1. Envoyer les photos ou vidéos au syndic par WhatsApp et/ou par e-mail.
2. S'informer auprès de ces voisins proches si l'origine vient de l'extérieur de votre appartement
3. Recherche de la cause (peut nécessiter l'intervention d'un expert) - via le syndic
4. Stopper la cause du sinistre
5. Si sinistre privatif - c'est au propriétaire de gérer le sinistre
6. Si sinistre commun - le syndic s'occupera de la gestion du sinistre avec la collaboration des occupants
7. Déclaration auprès de l'assurance du bâtiment + assurance privatif (si besoin)
8. Expertise à la demande de l'assurance
9. Remise en état des lieux
10. Transfert des indemnités et des coûts (privatifs)
11. Écritures comptables

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance, mais dont le montant évalué serait inférieur ou trop proche de la franchise, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer le montant en-dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 4000 € HTVA. (franchise 2.477,79)

Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 4/5. Décision à prendre quant au nombre de devis qu'il faut réaliser avant les indemnisations Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> 1 devis par le propriétaire et un devis par le syndic

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 5/5. Assurance de la copropriété Sans vote

- Assurance Incendie : ETHIAS N° de police 38 174 551
- RC Conseil de copropriété et commissaire aux comptes : Vivium N° de police 320151429
- Protection Juridique : ARAG N° de police 1886449
- Courtier : Meuwèse & Gulbis

9) Décision n°9

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

==> vote postposé

Cette décision est déclarée sans objet

10 - 2/2. Recouvrement de charge et mandat au syndic Majorité des quatre cinquièmes

- Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Les recouvrements de charges se feront via le bureau IURIS-LINK et la copropriété donne mandat au syndic pour mettre à jour le règlement de copropriété.

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des quatre cinquièmes

11) Décision n°11

Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes Sans vote

11 - 1/6. Changement des boites aux lettres Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Point 2024

Commentaires :

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale

Cette décision est déclarée sans objet

11 - 5/6. Prendre contact avec le syndic lors de problèmes et non

Sans vote

11 - 6/6. Déneigement des trottoirs: Rôle des résidents ou contrat Majorité absolue

- Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Tous les résidents est invités à déneiger les trottoirs. Le sel est dans l'armoire de la cave.

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Budgets de l'exercice 01/01/25 au 31/12/25 sans vote

12 - 1/1. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 14098.0

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Total général 1174.50 €

Clé commune 979€/mois

Clé eau 195,50€/mois

205.53 €

Lot Garage 5 - garage 37.17 €

Lot 2A - appartement 168.36 €

37.17 €

Lot Garage 4 - garage 37.17 €

Cette décision est déclarée sans objet

14) Décision n°14

Augmentation du patrimoine de l'Association (fonds de roulement permanent et fonds de réserve) Sans vote

14 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le montant présent sur le fonds de roulement au 31/12/24 est de 2 339,47€. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 14 098.00€ multiplié par 5/12ième soit 5 874€. (B)

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente.

Par différence, une augmentation de 3 535€ est nécessaire au minimum afin de permettre au Syndic de payer l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour continuer à augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 75€ par le biais d'appels de fonds exigibles en début de mois

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14 - 2/3. Augmentation du fonds de réserve pour 12 appels mensuels de _____ euros du 01/01/25 au 31/12/25 pour un montant annuel de _____ Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 2/2. Décision à prendre quant à élire le Syndic Action Service SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Action Service SRL comme Syndic pour un mandat de 3 ans.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour marquer son accord sur le contrat de Syndic, signature en fin de séance.

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

16) Décision n°16

Lecture et signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance, le secrétaire, Monsieur Vandersleyen afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal ainsi que l'approbation du contrat du syndic, envoyé avec la convocation, qui ne peut pas être signé manuellement (car réunion en visio-conférence) au nom de tous les copropriétaires présents et représentés. (= tenue à distance).

Sur une base de calcul de 791 quotes-parts :
 ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 791 quotes-parts

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:33 .

Fait à : Bureau du syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

