

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 05-05-2022

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « 1066 - Residence Liverpool 26 » se sont réunis en Assemblée Générale, le 05-05-2022, en la salle « wfh », Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek.

Les convocations ont été adressées le 20-04-2022.

Quorum des présences :

	Voix	Présent	Mandataire
	92	Présent	
	109	Présent	
	117	Présent	
	115	Présent	
	191	Présent	
	106	Absent	
	178	Absent	
	92	Présent	
	1000	716	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 8

Lots : 23

Voix : 1000

Cop. présents : 6

Lots présents : 13

Voix présentes : 716

Mandataires : 0

Procurations : 0

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Désignation du Président de séance	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
02) Désignation du Secrétaire	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
03) Contentieux avec le promoteur	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
04) Approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
07) Règlement d'Ordre Intérieur	50,00%	716	0	0	716	0,00%	Refusé
08) Evaluation des contrats en cours	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
10) Travaux	66,67%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
11) Augmentation du fonds de roulement	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
12) Budget prévisionnel de l'exercice suivant	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
13) Accroissement du fonds de réserve	50,00%	716	0	716	0	0,00%	Refusé
14) Décharge à donner au Conseil de Copropriété	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
15) Décharge à donner au Commissaire aux Comptes	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
16) Décharge à donner au Syndic	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
17) Election des membres du Conseil de Copropriété	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
18) Election du Commissaire aux Comptes	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté
19) Election du Syndic	50,00%	716	716	0	0	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé

01 - Désignation du Président de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne [REDACTED] en qualité de Présidente de séance.
Celle-ci déclare la séance ouverte à 18h15.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

02 - Désignation du Secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de nommer Cap Sud Syndicoop srl, représentée par [REDACTED] comme Secrétaire de Séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Contentieux avec le promoteur

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'avocat expose la situation du contentieux. La mise en cause de l'architecte et de deux sous-traitants allonge les délais. Les opérations d'expertise n'aboutiront pas avant mi 2023. Un jugement de premier instance n'interviendra pas non plus avant mi 2024.

A titre indicatif, il est estimé des frais de procédure de 10.000,00€ par an.

La procédure concernant le permis d'urbanisme pourrait ajouter une pression sur le promoteur.

L'assemblée demande à l'avocat de se rapprocher du nouvel avocat du promoteur afin d'évoquer les intentions de son client et la possibilité de transiger.

Ces démarches, tout comme la demande de reprise des opérations d'expertise, ne pourront intervenir qu'après le jugement de juin prochain concernant la mise à la cause de l'architecte et des sous-traitants.

Entre-temps, les griefs exposés dans l'expertise de [REDACTED] doivent être actualisés et chiffrés. Les travaux conservatoires doivent être chiffrés également et communiqué à l'expert, notamment pour l'infiltration dans le commerce.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

Connaissance prise des états comptables joints à la convocation et des observations du commissaire aux comptes et du syndic, l'assemblée approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice précédent, allant du 01/10/2020 au 31/12/2021.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Point sur les copropriétaires débiteurs

Pas de vote

06- Paiement des charges communes et recouvrement amiable

Pas de vote

L'Assemblée décide de privilégier le rappel amiable et le dialogue. Sauf mauvaise foi du copropriétaire.

07 - Règlement d'Ordre Intérieur

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

Un point d'information est donné sur l'avancement du ROI.

Un projet de ROI a été adressé aux copropriétaires le jour de la réunion.

En dehors des règles usuelles de vie en commun, il est proposé d'interdire aux copropriétaires de vendre ou de louer un emplacement de parking à une personne non propriétaire d'un lot appartement ou commerce.

Avant de prendre position, l'Assemblée propose de retravailler le texte.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

12 - Budget prévisionnel de l'exercice suivant

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

Il sera proposé à l'Assemblée de maintenir le budget à 9.000,00€ pour l'exercice 2022.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Accroissement du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de ne pas accroître le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

14 - Décharge à donner au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Conseil de Copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Décharge à donner au Commissaire aux Comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Décharge à donner au Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision



Cap Sud – Syndicoop srl
Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles
Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek
Tél : 0497/28 85 82 (Lu-Ve : 9h - 12h30) - @ : syndic.bxl.nord@cap-sud.com
Agence immobilière franchisée, juridiquement et financièrement indépendante
Assurance professionnelle : AXA Belgium - Agréé IPI : 513.390 – Membre CEFIM - BCE 0781.335.988

08 - Evaluation des contrats en cours

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

Un point d'information est donné sur les contrats en cours.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Sinistres

Pas de vote

Un mot d'information est donné sur les sinistres:

- infiltration à la cave: l'assemblée demande au syndic de mettre en œuvre la procédure de médiation avec l'ancienne assurance.
- infiltration appartement Serron: la cause du sinistre a été neutralisée. Il n'y a pas eu de dégâts dans les parties communes.

10 - Travaux

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 477,33 sur 716,00

Décision

*Il est proposé d'actualiser la liste des travaux gratuits ou petits budget. Chacun des copropriétaires pourra indiquer son ordre de priorité.
Il est approuvé la mise en place d'un bras de porte à la porte d'entrée de l'immeuble.*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Augmentation du fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

Il est proposé aux copropriétaires d'augmenter le fonds de roulement à 3.500,00€, soit une augmentation de 874,97€

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.

Résultat du vote

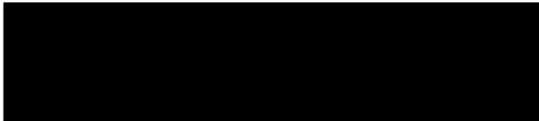
Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Election des membres du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale élit individuellement les membres suivants :



Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Election du Commissaire aux Comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale décide d'élire [REDACTED] en qualité de Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2022.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Election du Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 359,00 sur 716,00

Décision

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Cap Sud Syndicoop srl en qualité de syndic pour une durée d'une année courant du 05/05/2022 au 04/05/2023 et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pouvant se tenir.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

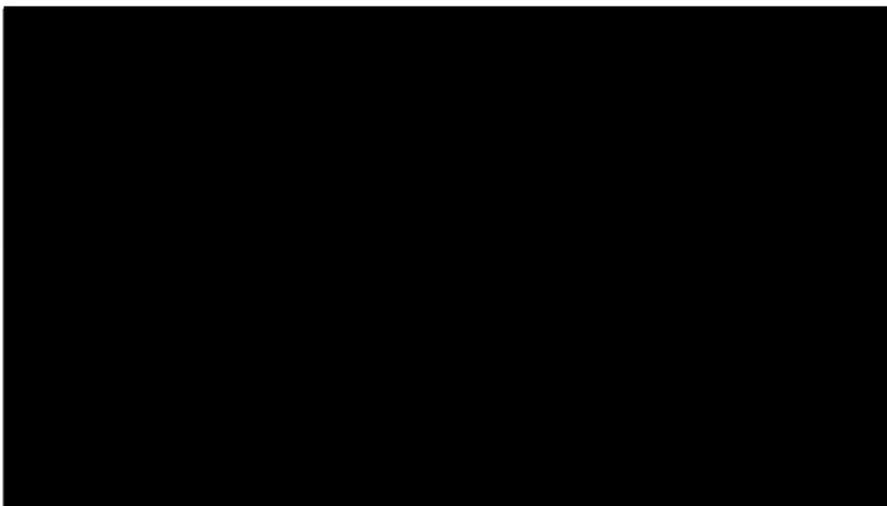


L'ordre du jour étant épuisé, le Syndic remercie les copropriétaires présents et représentés à l'Assemblée Générale et déclare la séance levée à 21h38.

Fait à wfh , le 05-05-2022

Président de séance

Copropriétaires encore présents



Feuille de présence

Assemblée générale du 05-05-2022

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
	92			1
	109			2
	117			3
	115			4
191		5		
106		6		



Residence Liverpool 26
Rue de Liverpool 26
1080 Molenbeek-Saint-Jean
0734.587.532

[REDACTED]	178	[REDACTED]	7
	[REDACTED]		
[REDACTED]	92	[REDACTED]	8
	[REDACTED]		

Les membres du bureau soussignés certifient exacte la présente feuille de présence faisant apparaître que sont présents ou représentés.

Nombre de propriétaires présents :6.....

Nombre de propriétaires représentés :

Fait à wfh (Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek), le 05-05-2022

Le Président de Séance :

[REDACTED]

LES Copropriétaires :