



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

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 16-05-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Residence Liverpool 26 » se sont réunis en Assemblée Générale, le 16-05-2023, en la salle « Syndicoop », Rue de Birmingham 12
1080 Molenbeek.

Les convocations ont été adressées le 27-03-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	92	Présent	
	109	Représenté	
	117	Présent	
	115	Représenté	
	191	Absent	
	106	Présent	
	178	Représenté	
	92	Présent	
Copropriétaires : 7 / 8 Lots : 21 / 23	1000	809	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Quorum des présences :

Copropriétaires : 8

Lots : 23

Voix : 1000

Cop. présents : 7

Lots présents : 21

Voix présentes : 809

Mandataires : 1

Procurations : 3

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Syndicoop srl - BCE 0781.335.988 ; Grégoire Bestaux - IPI 513.390

Assurance professionnelle : SA AXA Belgium n°730.390.160

Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles ; Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek

Tél : 02 / 675 55 62 (Lu-Ve ; 9h - 12h30) ; Tél urgence : 0497 / 92 97 22 ; Email : info@syndicoop.be



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

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%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
02) Désignation du Secrétaire	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
03) Approbation des comptes de l'exercice écoulé	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
07) Evaluation des contrats en cours	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
08) Travaux	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
09) Travaux d'installation de bornes anti-stationnement devant le garage	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
10) Travaux d'étanchéité toiture	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
11) ROI	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
12) Budget prévisionnel de l'exercice en cours	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
13) Création du fonds de réserve	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
14) Décharge à donner au Conseil de Copropriété	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
15) Décharge à donner au Commissaire aux Comptes	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
16) Décharge à donner au Syndic	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
17) Election des membres du Conseil de Copropriété	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
18) Election du Commissaire aux Comptes	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté
19) Election du Syndic	50,00%	1384	1384	0	0	100,00%	Accepté

Syndicoop srl - BCE 0781.335.988 ; Grégoire Bestaux - IPI 513.390

Assurance professionnelle : SA AXA Belgium n°730.390.160

Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles ; Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbe

Tél : 02 / 675 55 62 (Lu-Ve : 9h - 12h30) ; Tél urgence : 0497 / 92 97 22 ; Email : info@syndicoop.be

Procès verbal détaillé

01 - Désignation du Président de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne [REDACTED] en qualité de Présidente de séance.
La séance est déclarée ouverte à 17h45.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

02 - Désignation du Secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de nommer le syndic, représentée par [REDACTED] comme secrétaire de séance.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

Connaissance prise des états comptables et des observations du Commissaire aux comptes, l'assemblée décide d'approuver les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2022, allant du 1er janvier au 31 décembre 2022, tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

Sur les conseil du commissaire aux comptes, l'assemblée demande un audit de la consommation d'eau qui est excessive ainsi que la consommation d'énergie.

Au besoin, le syndic demandera aux fournisseurs une régularisation si nécessaire.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04- Point sur les copropriétaires débiteurs

Syndicoop srl - BCE 0781.335.988 ; Grégoire Bestaux - IPI 513.390

Assurance professionnelle : SA AXA Belgium n°730.390.160

Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles ; Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek

Tél : 02 / 675 55 62 (Lu-Ve : 9h - 12h30) ; Tél urgence : 0497 / 92 97 22 ; Email : info@syndicoop.be



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

Pas de vote

05- Paiement des charges communes et recouvrement amiable

Pas de vote

L'assemblée demande la mise en place d'un rappel général 30 jours après l'envoi des appels provisionnels.

06- Litiges

Pas de vote

Un mot d'information est donné sur la procédure en justice et l'expertise ainsi que la transaction aux parkings. Le syndic adressera une communication sur les procédures en cours.

07 - Evaluation des contrats en cours

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

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

Un nettoyage extraordinaire pourra être organisé pour:

- le garage
- les murs des communs

Un devis sera demandé par le syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Travaux

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

Le syndic passe en revue l'offre de Doorsystems.

L'assemblée décide de mettre en œuvre les travaux de remplacement du moteur de la porte du garage avec option clavier à code selon devis Doorsystems. Il est toutefois demandé un passage de l'installateur Doorsystems afin de confirmer le bon modèle de moteur compte tenu de la porte et son poids.

Un appel extraordinaire sera adressé aux copropriétaires.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Syndicoop srl - BCE 0781.335.988 ; Grégoire Bestaux - IPI 513.390

Assurance professionnelle : SA AXA Belgium n°730.390.160

Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles ; Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek

Tél : 02 / 675 55 62 (Lu-Ve : 9h - 12h30) ; Tél urgence : 0497 / 92 97 22 ; Email : info@syndicoop.be

09 - Travaux d'installation de bornes anti-stationnement devant le garage

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

L'assemblée décide de ratifier la mise en œuvre des travaux d'installation de bornes anti-stationnement devant le garage. Ces travaux ont été pris en charge par les propriétaires des emplacements de parking.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Travaux d'étanchéité toiture

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

La situation des étanchéités au patio et à la toiture principale se dégrade fortement et engendre de graves dégâts:

- corrosion aux poutres IPE

- infiltration en toiture principale et altération de la structure en bois de la toiture.

L'Assemblée demande le positionnement expresse de l'expert judiciaire sur l'état des toitures, les responsabilités établis et son aval sur la mise en œuvre de travaux de réparation.

Une fois le positionnement de l'expert obtenu, l'Assemblée approuve la mise en œuvre des travaux d'étanchéité au patio et à la toiture principale avant la fin de la procédure en justice.

Une nouvelle Assemblée Générale sera réunie pour décider de la solution à mettre en œuvre.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - ROI

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

Le syndic propose de finaliser le ROI et de le mettre en concordance à la loi. Cette prestation est estimée à 2h de travail qui seront facturées au taux horaires de 80,00€.

Les copropriétaires sont invités à communiquer au syndic leurs observations dans les 2 mois suivant la présente réunion.

Les copropriétaires approuvent le ROI en l'état. La version finalisée sera communiquée aux copropriétaires et ratifiées à la prochaine Assemblée Générale l'approbation du ROI.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



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

12 - Budget prévisionnel de l'exercice en cours

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de reconduite le budget de 9.000,00 € pour l'exercice en cours. Le budget pourra faire l'objet d'une augmentation selon les circonstances et l'augmentations des coûts. L'augmentation du budget en cours d'exercice ne peut excéder 10% sans l'organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Création du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

L'Assemblée Générale décide de ne pas créer de fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Décharge à donner au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

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 693,00 sur 1384,00

Décision

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Syndicoop srl - BCE 0781.335.988 ; Grégoire Bestaux - IPI 513.390

Assurance professionnelle : SA AXA Belgium n°730.390.160

Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles ; Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek

Tél : 02 / 675 55 62 (Lu-Ve : 9h - 12h30) ; Tél urgence : 0497 / 92 97 22 ; Email : info@syndicoop.be



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

16 - Décharge à donner au Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

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 693,00 sur 1384,00

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 693,00 sur 1384,00

Décision

L'Assemblée Générale décide d'élire [redacted] en qualité de Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

19 - Election du Syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 693,00 sur 1384,00

Décision

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Grégoire Bestaux IPI 513.390, gérant de la sri Syndicoop, en qualité de syndic pour une durée d'une année courant du 16/05/2023 au 15/05/2024 et/ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pouvant se tenir.

Résultat du vote

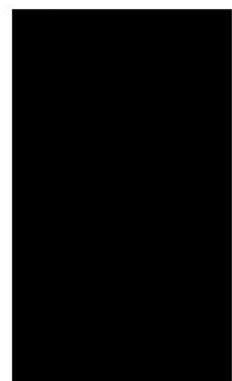
Vote Pour à l'unanimité

Syndicoop srl - BCE 0781.335.988 ; Grégoire Bestaux - IPI 513.390

Assurance professionnelle : SA AXA Belgium n°730.390.160

Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles ; Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek

Tél : 02 / 675 55 62 (Lu-Ve : 9h - 12h30) ; Tél urgence : 0497 / 92 97 22 ; Email : info@syndicoop.be

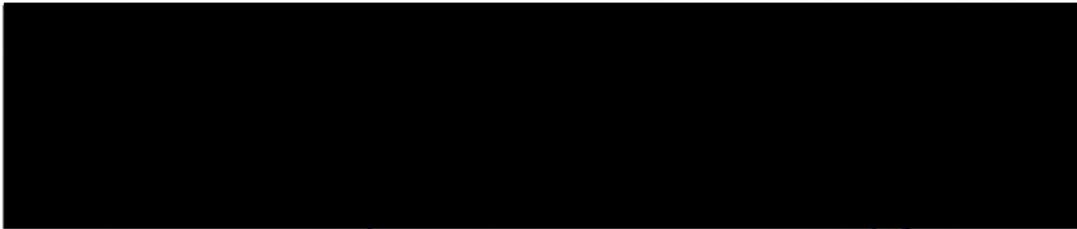




Residence Liverpool 26
Rue de Liverpool 26
1080 Molenbeek-Saint-Jean
0734.587.532

L'ordre du jour étant épuisé, le Syndic remercie les copropriétaires présents et représentés à l'Assemblée Générale et déclare la séance levée à 20h.

Fait à **Syndicoop** , le **16-05-2023**



Syndicoop srl - ECE 0781.335.988 ; Grégoire Bestaux - IPI 513.390
Assurance professionnelle : SA AXA Belgium n°730.390.160

Siège social : Quai du Commerce 12/4 à 1000 Bruxelles ; Siège d'exploitation : Rue de Birmingham 12 à 1080 Molenbeek
Tél : 02 / 675 55 62 (Lu-Ve : 9h - 12h30) ; Tél urgence : 0497 / 92 97 22 ; Email : info@syndicoop.be

8

