



DS'Immo

Syndic

Tél. 02/852.74.83

immod@outlook.be

IPI n° 507210
Rue du Dessus 70,
1420 Braine l'Alleud

Diana Gasparon :
Agent Immobilier

Association des Copropriétaires
« ACP CARAVELLE »
Avenue du Domaine 61-63
1190 FOREST
Nr Ent. : 0896.382.938

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
qui s'est tenue le mercredi 18 octobre 2023,
au Tennis club « Le Domaine », avenue du Domaine 150 à 1190 Forest

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée - Quorum - Validité des procurations

Propriétaires présents : 7 / 13
Propriétaires représentés : 4 / 13
Quotités : 862 / 1.000 èmes

**Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.
L'assemblée est ouverte à 18h30**

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

- Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mme Van der Linden

➤ Vote :
POUR : 862/ 862 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- Désignation du Secrétaire de l'Assemblée

Proposition : Le syndic officie en tant que secrétaire

➤ Vote :
POUR : 862/ 862 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

4° Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic

- Travaux effectués durant l'exercice écoulé :
 - Réparation des fissures dans les caves et en chaufferie.

- Remplacement des répartiteurs et compteurs d'eau en location sans système TSS.
- Rénovation et isolation de la toiture. Le montant du devis était de 30.000 € htva, il y a eu un supplément pour une isolation supérieure (de 12 à 14 cm) et pour la rénovation d'une cheminée). Coût total des travaux tvac = 34.852,80 €. L'architecte a coûté 1889 € tvac Dossier prime en cours. Prime espérée : +/- 25.000 € dont 1870 € pour l'architecte
- Installation de panneaux photovoltaïques, raccordement à terminer. Prix payé jusqu'à présent : 13.021 € tvac. Il restera encore +/- 6.000 € à payer en fin de chantier.

Arrivée de Mme GOTTSCHALK, les quotités passent à 933 / 1000èmes

- Travaux effectués récemment en urgence :
 - Remplacement de la serrure de la porte d'entrée avec compatibilité des clés actuelles.
Prix : 1.046 € tvac
 - Remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur.
Suite à une panne (carte mère électronique consommée), 2 solutions se sont présentées :
 1. effectuer le remplacement de la carte mère électronique SCHINDLER – délais : 3 semaines, garantie : 1an. Prix : 6.665 € htva
 2. effectuer le remplacement de l'armoire électronique de commande – délais : 1 à 2 semaines, garantie : 3 ans. Prix : 8.490 € htva

En accord avec le Conseil de Copropriété et les contrôleurs aux comptes, nous avons pensé qu'il était préférable de remplacer l'armoire de commande complète pour la différence de prix minime car si à l'avenir des pièces de cette armoire devaient être remplacées le prix serait beaucoup plus attractif

- Travaux à prévoir :
 - Mise en conformité installation électrique commune (obligation légale). La commande a été faite pour un montant de 2.550 € tvac. Début des travaux le 20/10/2023
- Fibre Proximus
L'accord sur l'installation de la fibre a été donné à Proximus au mois d'octobre. Nous attendons maintenant le passage de Proximus.
- Litige / Sinistre :
Néant
- Fournisseurs – le point sur les contrats en cours
Durant l'exercice écoulé, il n'y a pas eu de changement de fournisseurs.
La seule modification est l'indexation du prix de la société de nettoyage RN Services.
Depuis le 1^{er} septembre 2023, le prix a été augmenté de 10% pour passer de 363,00€ à 399,30€. Ce prix reste toutefois toujours concurrentiel.
Demander des devis de comparaison, mandat au conseil de copropriété pour le choix de la société.

5° Approbation des comptes arrêtés au 30.06.2023

Les vérificateurs aux comptes, Mme Van der Linden et Mme Van Boxmeer font rapport à l'assemblée et attestent que toutes les pièces comptables ont pu être examinées

Remarques : Néant

Proposition : Approbation des comptes, décharge aux vérificateurs aux comptes et au syndic « Ds'Immo » pour la période du 01.07.2022 au 30.06.2023

➤ Vote :

POUR :

933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

6° Rapport financier de l'année écoulée et budget

Le syndic commente son rapport (tableau annexé à la convocation)

Il est rappelé qu'une assurance PJ a été souscrite pour couvrir la copropriété des mauvais payeurs. Un dossier sera transmis à l'avocat pour tout copropriétaire ayant reçu une mise en demeure du syndic et n'ayant pas payé dans les délais convenus.

Proposition Fonds de roulement : Maintien du Fonds de Roulement actuel

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

Proposition Fonds de réserve général : Appels trimestriels de 2.500 € (actuellement 5.000 €) avec l'appel de janvier 2024

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

7° Conseil de Copropriété

Le conseil sortant est composé de Mrs Pauwels et Bendagou

Proposition : Mr Pauwels

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

Proposition : Mr Bendagou

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

Proposition : Mr Kha-Mouh

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

8° Commissaire aux comptes

Election du/des candidat/s pour le prochain exercice

Proposition : Mmes Van der Linden et Van Boxmeer

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

9° Election du Syndic
Proposition : Ds' Immo sprl, propose le renouvellement de son mandat pour l'exercice 2023-2024 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

10° Report AG 2022 : Réfection du dallage de l'entrée
Pour rappel, la décision 2022 était de demander un devis de comparaison avec option suppression d'un potelet.
Les propositions de 'Vimar' et de 'Concept Avenue' étaient annexées à la convocation.

Proposition : Report du point à une prochaine Assemblée Générale

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

11° Demande d'un copropriétaire : Modification du ROI selon la proposition suivante : « Les boites aux lettres de complaisance ne sont pas autorisées dans l'immeuble, chaque boite est rattachée à l'appartement ou commerce auquel il se rapporte ». « Toute personne physique ou morale ne peut avoir sa résidence principale ou son siège social dans l'immeuble s'il n'y réside pas ou s'il n'y exerce pas son activité réellement ».

Le syndic explique qu'une demande a été envoyée à la société Bruveri pour qu'elle agisse en ce sens.

La réponse du gérant de 'Bruveri' est lue en séance.

Proposition : Modification du ROI selon la proposition ci-dessus

➤ Vote :
POUR : 343 / 899 èmes
CONTRE : 556 / 899 èmes
ABSTENTIONS : 34 / 933 èmes

Ont voté pour : Mrs Pauwels, Bendagou et Mme Zouaoui

Se sont abstenus : Bruveri

La proposition N'est PAS approuvée à la majorité requise

12° Installation d'une serrure électromagnétique sur la porte d'entrée principale

Propositions – devis annexées à la convocation

Décision sur travaux et mode de financement

Proposition : Si un évènement extérieur oblige le changement de la serrure, mandat au conseil de copropriété et aux réviseurs aux comptes pour le choix de la société et l'installation d'une serrure électromagnétique

➤ Vote :
POUR : 728 / 933 èmes
CONTRE : 205 / 933 èmes

Ont voté contre : Abri Europe, Mme Van der Linden, Mr Ndayishimiye-Ngongo

La proposition est approuvée à la majorité requise

13° Peinture porte arrière accès garages
Rapport du syndic- devis annexé à la convocation

Proposition : Repeindre la porte arrière accès garage selon le devis de CD Travaux, annexé à la convocation

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

14° Installation de minimum deux caméras dans le hall, avec enregistreur d'images datées et écran de visualisation installés dans le local "chaufferie"
2 devis étaient annexés à la convocation : CSNI et Techpro security
Rapport du syndic et du conseil

Proposition : Installation des caméras

➤ Vote :
POUR : 343 / 933 èmes
CONTRE : 590 / 933 èmes

Ont voté pour : Mrs Pauwels, Bendagou et Mme Zouaoui

La proposition N'est PAS approuvée à la majorité requise

15° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. 2024

Proposition : Mercredi 09 octobre 2024 à 18h30

➤ Vote :
POUR : 933 / 933 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

16° Questions générales

- Faire déclarer les panneaux photovoltaïques
- Faire réouvrir le local poubelle

17° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h35.

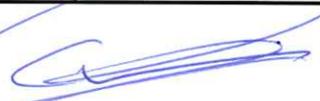
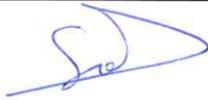
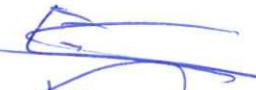
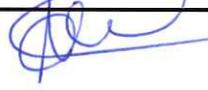
Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.

Signatures pour ratification :



ACP "CARAVELLE"

ASSEMBLEE GENERALE 18 octobre 2023

NOM	LOT	NBR	QT	SIGNATURE	PRESENT	REPRESENTE
ABRI EUROPE pour FLAMANT G.	7G	1	71			
BENDAGOU - MESSAOUDI Saïd & Khadija	5G	1	71			X
BRUVERI	COM	1	34		X	X
DURDU - WEYERS	7D	1	67		X	
GOTTSCHALK - KRYGIER Michel- Karine	4G	1	71		X	
KHA-MOUH - AHNIFI	1G	1	71		X	
MALIKIAN Silva	4D	1	67			
NDAYISHIMIYE - NGONGO Medi	6D	1	67		X	
PAUWELS André	3D-2D-2G	1	205		X	
SHOSHAN - KRYGIER Ehud - Joelle	6G	1	71		X	
VAN BOXMEER Anne-Laure	3G	1	71		X	
VAN DER LINDEN Wendy	1D	1	67		X	
ZOUAOUI Najia	5D	1	67			X
TOTAL Quotités		13	1000		0	0