

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 04/05/2022**

**1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote.**

	<u>Quotités</u>	<u>Propriétaires</u>
Total Copropriété :	84,00	44
Présents :	34,00	5
Procurations :	11,00	9
Absents :	39,00	30
<b><u>Total Quorum :</u></b>	<b><u>45,00</u></b>	<b><u>53,57%</u></b>
		<b><u>14</u></b>
		<b><u>31,82%</u></b>

L'assemblée est valablement constituée étant donné que le double quorum est atteint.  
Le 04 Mai 2022 à 16h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Les copropriétaires ARCQ- JACOBS détiennent 28 quotités sur les 45 présentes lors de cette assemblée générale, il convient dès lors d'abaisser leurs quotités à 22,5 quotités sur 45.

**2) Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée**

Président : Monsieur ARCQ

Secrétaire : Le Syndic IGS

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /




### 3) Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice écoulé

Le conseil de copropriété fait son rapport à l'assemblée générale. Le point est habituel, il y est fait référence aux encombrants, aux pannes électriques côté MARCONI, au vandalisme relatif à l'électricité. Madame Arcq signale aussi que le propriétaire du rez-de-chaussée de l'immeuble (Claude Vanopstael) n'avait toujours pas entretenu son jardin.

### 4) Comptes du 01-01-2021 au 31-12-2021

#### a. Rapport du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, Madame Arcq, fait son rapport à l'assemblée en indiquant que des liquidités sont disponibles mais que les fonds présents dans le fonds de réserve seront vite épuisés.

#### b. Approbation des comptes du 01-01-2021 au 31-12-2021 et de leurs répartitions (majorité absolue)

Approbation des comptes arrêtés au 31-12-2021 et de leurs répartitions

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

#### c. Approbation du bilan au 31-12-2021 (majorité absolue)

Approbation du bilan au 31-12-2021

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

5) Décharges pour la période du 01-01-2021 au 31-12-2021 :

a. Au conseil de copropriété (majorité absolue)

Le conseil de copropriété était composé de Monsieur Arcq et Monsieur Druart.

Approbation de la décharge à Monsieur Arcq pour sa mission lors de l'exercice 2021.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

b. Au commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la décharge à Madame Arcq pour sa mission lors de l'exercice 2021

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

c. Au syndic (majorité absolue)

Approbation de la décharge au syndic IGS pour sa mission lors de l'exercice 2021

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /



6) Travaux à réaliser :

a. Conformité électrique des communs – Choix de l'entrepreneur (majorité absolue)

Choix du fournisseur : Proposition du devis de HP ELEC pour un montant de 2.178,30€ TVAC.

Le financement de ces travaux est exécuté par le fonds de réserve.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

b. Infiltration dans l'immeuble – travaux de réparation à prévoir (majorité des 2/3)

Proposition de stopper les infiltrations dans l'immeuble voisin en procédant à la réfection du joint de dilatation de la pente de garage après recherche dans un budget maximal de 3.000,00€ TVAC. Au niveau Alsemberg, dans la pente descendante, il faudrait enlever les plantes qui poussent et refaire les étanchéités abimées.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

c. Point sur les véhicules électriques – Marche à suivre

Quelques principes de prévention destinés aux usagers.

La presse relate régulièrement des cas d'incendies de véhicules électriques. Le cas des voitures est relativement bien connu, mais quid des petits engins équipés de batteries lithium-ion de plus en plus courants ? Si les scooters et trottinettes publiques sont normalement parkés à l'extérieur sur la voie publique, les propriétaires d'engins privés préfèrent les garer et les recharger en sécurité à l'abri dans un garage, une cave ou autre local intérieur.



Certains n'hésitent pas à les recharger dans leur bureau, ou dans leur salon. Ils ignorent souvent que la batterie peut s'échauffer et prendre soudainement feu.

Ce type de foyer est très virulent, les flammes peuvent se propager rapidement. Sans oublier que, comme ces moyens de locomotion sont utilisés la journée, ils seront souvent rechargés la nuit, aussi pour certains par souci d'économie puisque le tarif de nuit est plus avantageux. D'une part, la réglementation est, pour le moment, de peu de secours pour les gestionnaires d'immeubles et conseillers en prévention face à ces nouveaux risques d'incendie. De l'autre, les usagers rarement informés des dangers « cachés » des batteries, doivent être mieux sensibilisés et respecter quelques règles de base.

Ne sous-estimez pas le risque ! La batterie lithium-ion de votre vélo, trottinette, hoverboard ou scooter électrique peut prendre feu soudainement. Le foyer sera intense et pourra rapidement dégénérer en un incendie difficilement maîtrisable avec les moyens d'extinction domestiques classiques.

Les gaz de pyrolyse libérés pendant ces incendies sont toxiques et ne sont, la plupart du temps, pas entièrement brûlés. La présence soudaine d'oxygène (vitre qui éclate) peut engendrer un phénomène de flash over souvent inattendu qui conduira à l'embrassement généralisé et très rapide des locaux concernés.

Soyez attentifs aux batteries ayant subi un choc ou étant endommagées. Une réaction exothermique est susceptible de se déclencher avec un effet retard dont la durée est parfois inattendue (heures) !

Au sein des parkings privés, disposant de plus de 10 emplacements de parking, le placement de bornes de recharges est soumis à une demande de permis d'environnement. Il convient donc avant toute installation de procéder à une demande au sein de l'assemblée générale, par écrit au syndic et cela avant l'ag. L'idéal serait de réaliser une étude préalable pour déterminer la mise en place des mesures à prendre au sein de l'ACP pour l'installation de ce type de bornes. Nous

rappelons que les bornes de recharges rapides sont strictement interdites. Les copropriétaires indiquent qu'un garage recharge déjà sa voiture électrique et dispose de son compteur perso. Le syndic va interpellier le propriétaire de ce box pour savoir si sa prise est conforme aux réglementations du Siamu en vigueur. Le syndic vérifiera où se trouve les extincteurs et demandera à SICLI de faire les photos des extincteurs lorsqu'ils les placent.

**7) Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir**

- Conformité électrique permis d'environnement
- Révision des statuts suivant entité juridique distincte pour les garages que pour les appartements
- Travaux visant à supprimer les infiltrations mitoyennes
- Toiture des garages – il est demandé de fournir des offres d'entretien pour la toiture, et de prévoir le nettoyage des évacuations afin de limiter les feuilles à concurrence de 3x/an ainsi que des crépines au niveau des évacuations et des grilles sur les cheminées.
- Esplanades
- Entrée Marconi, la descente d'eau pluviale de la voisine coule, le syndic doit lui signaler.
- Madame ARCQ demande au syndic à ce que le plombier vérifie la pompe de relevage.

**8) Approbation du budget du 01-01-2022 au 31-12-2022 (majorité absolue)**

Les charges de l'exercice 2021 se sont élevées à 20.525,77€ euros.

Sur base de cela, le syndic suggère un budget de 38.000,00€ euros en un seul appel pour l'exercice 2022 comme les années précédentes à payer pour le 20/06/2022.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %



**9) Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement (majorité absolue)**

La copropriété n'a pas constitué de fonds de roulement.

Le montant du fonds de réserve au 31-12-2021 s'élevait à 9.299,44 euros.

Approbation de l'alimentation au fonds de réserve général à hauteur de 2.100,00 euros par an en un seul appel jusqu'à la prochaine AGO à payer pour le 20/06/2022.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

**10) Etat des procédures judiciaires en cours**

Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours.

**11) Evaluation des contrats fournitures régulières**

<u>Syndic</u>	<u>IGS</u>
<u>Location extincteurs</u>	<u>SICLI</u>
<u>Assurance de l'immeuble</u>	<u>AG INSURANCE</u>
<u>Electricité</u>	<u>ENGIE</u>
<u>Portes de garage</u>	<u>PORTOMATIC</u>
<u>Syndic Immeuble</u>	<u>IMMO HOESSEN</u>
<u>Entretien allées</u>	<u>MARCO Maintenance</u>

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

Le syndic demandera à Monsieur TAIBI s'il est possible de nettoyer les cages d'escaliers de temps en temps. L'assemblée générale n'est pas contente de MARCO MAINTENANCE pour lesquels nous ne sommes pas informés des passages. Il est demandé que deux fois par an les couloirs d'escaliers avec les deux portes de garages soient nettoyés.

a. Mandat au conseil (majorité des 2/3)

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

## 12) Nominations :

a. Du conseil de copropriété (majorité absolue)

Approbation du renouvellement du mandat de Monsieur Arcq comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO accompagné de Monsieur PHAM en écollage au sein du conseil de copropriété cette année-ci.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /



Approbation du renouvellement du mandat de Monsieur Druart comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

b. Du commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation du renouvellement du mandat de Madame Arcq comme commissaire aux comptes jusqu'à la prochaine AGO.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

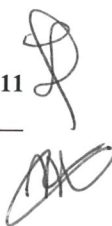
c. Du syndic (majorité absolue)

Approbation du renouvellement du mandat du syndic IGS jusqu'à la prochaine AGO.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /





**13) Points demandés par les copropriétaires**

- a. Demande de Mesdames Kühne – « mettre au moins 3 valves à l'arrière, côté rue Marconi, pour location ou vente garages, si possible plus grands que du côté Alseberg, car les affiches " types" à louer, ne rentrent pas sans devoir les découper » - Majorité des 2/3

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

**14) Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre, avec l'accord du conseil de copropriété, des dépenses relevant de l'intérêt général. (Majorité absolue)**

Fixation d'un plafond de 2.000€ comme montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
45	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

**15) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 577-7, § 1er, 1° et art 577-8, §4, 13°) (Information)**

Article 577-8, §4, 13°: Fixation du seuil à 2.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis.



**Quinzaine légale de tenue de l'assemblée générale ordinaire/date de la prochaine AGO**

**(Information)**

**1ere quinzaine de mars / La prochaine AG aura lieu le jeudi 9 mars 2023 à 17h00.**

Pour rappel, les copropriétaires ont toute l'année pour envoyer par écrit au syndic les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale et ce jusqu'à maximum trois semaines avant le 1<sup>er</sup> MARS chaque année. Les copropriétaires ont donc chaque année jusqu'au 7 février inclus pour transmettre leurs points. Passé ce délai, les points sont automatiquement reportés à l'assemblée générale ordinaire suivante, soit généralement un an plus tard.

**16) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.**

La séance est levée à 17h45.



Laura LEQUEUX  
Gestionnaire

Monsieur ARCQ  
Président de séance

