

Daniel DE BACKER

Rue Docteur Jacobs 79
1070 BRUXELLES
Téléphone : 02 / 538 94 91
Télécopie : 02 / 521 15 01
GSM : 0474 / 28 12 10
Email : de.backer.daniel1@telenet.be

ACP KARREVELD

Avenue du Karreveld 2
1080 Bruxelles
BCE : 0896.102.826

Compte-rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 mars 2023

Sont présents ou représentés :

Les Copropriétaires :

Le Syndic [REDACTED]

1. Vérification des présences et des procurations, et validité de l'assemblée.

620/1000^e sont présents ou représentés.

HUIT propriétaires sur 14 sont présents ou représentés.

Le double quorum est atteint. L'Assemblée est valide.

La séance est déclarée ouverte ; il est 19 heures 20.

2. Constitution du bureau : Election du Président et du Secrétaire.

[REDACTED] qui accepte, est désigné Président de l'Assemblée.

Le Syndic assume la fonction de Secrétaire.

3. Constat d'approbation du compte-rendu de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée prend acte du fait qu'aucune remarque ou observation n'a été formulée concernant le compte-rendu de l'Assemblée Générale Statutaire du 11 avril 2022.

4. Affaire [REDACTED] – Point sur la procédure en appel.

Le Syndic rapporte le contenu de son entretien téléphonique, il y a 15 jours, avec [REDACTED] qui alors « n'avait pas de nouvelle des parties adverses et de la procédure de conciliation ». Il s'est alors employé à les « relancer ».

Le Syndic fait aussi mention de sa promesse d'envoyer un rapport de la situation.

L'Assemblée demande de savoir « où nous en sommes » ?

Elle s'étonne de l'inaction d'une partie adverse qui propose la conciliation et reste inactive...

Pourquoi ? Dans quel but ? Organiser son insolvabilité ?

Quelles propositions concrètes envisage-t-il de formuler ?

A défaut, peut-on escompter une date de fixation prochaine ?

Le Syndic fait mention de son expérience en matière de procédure judiciaire en appel.

Enfin, l'Assemblée lui demande de questionner formellement [REDACTED] à ce sujet

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

5. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété – Point sur les difficultés et questions.

Le Syndic a remis aux Copropriétaires un rapport écrit avec la convocation.

Il détaille les circonstances de la panne d'ascenseur.

Il exprime aussi ses regrets car il a parfaitement conscience de la situation que vit Mme [REDACTED] et d'autres personnes dans l'immeuble.

[REDACTED] demande au Syndic ce qu'il en est du devis de [REDACTED]

Le Syndic reprendra ce dossier selon les précisions qui lui ont été communiquées.

Il est demandé une intervention contre les souris dans les caves.

Il n'y a pas de question.

Il expose en outre que :

- Il y a au compte-à-vue € 702,30 et € 5.928,98 au compte d'épargne.

- Le solde de gestion est de € 678,77 (charges au 31.12.2022) avec un avoir de € 45,43.

- Toutes les factures et notes sont réglées.

6. Comptabilité 2022 : Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31.12.2022.

- Présentation des comptes et questions des propriétaires.

- La comptabilité 2022 a été communiquée aux copropriétaires le 4 janvier 2023 et a été ensuite remise pour contrôle à [REDACTED]

- Le Syndic fait la lecture de son rapport et répond aux remarques formulées.

Il répond positivement aux remarques du Commissaire aux Comptes qui souhaite une lecture plus aisée des documents comptables (notamment les factures électroniques). Mais, il souligne qu'il ne peut être réduit à imprimer gracieusement les documents que les fournisseurs pour quelle que raison que ce soit se contentent maintenant de communiquer par email.

Par ailleurs, il partage le même avis concernant les frais bancaires prélevés par KBC.

Cependant, il confirme que l'avaloir qui a fait l'objet d'un débouchage ne reçoit pas les décharges provenant de la boucherie.

- L'Assemblée remercie [REDACTED] pour son rapport.

- L'Assemblée après débat demande au Syndic de clôturer les comptes KBC et de s'adresser à FORTIS.

- Approbation des comptes et du bilan au 31 décembre 2022.

Le Syndic sollicite l'approbation des comptes.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

Les comptes pour la période comptable du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 sont approuvés.

7. Budget 2023 (voir annexe).

Le Syndic expose son projet de budget 2023. Il n'y a pas de question.

- L'Assemblée passe alors au vote sur le budget ordinaire 2023 :

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

Le budget ordinaire 2023 est approuvé.

8. Décharges :

A. Décharge au Conseil de Copropriété.

- **L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

B. Décharge au Commissaire aux Comptes.

- **L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

C. Décharge au Syndic.

- **L'Assemblée donne décharge au Syndic.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

9. Elections :

A. Election du Conseil de Copropriété.

- **L'Assemblée reconduit [REDACTED] comme Président du Conseil de Copropriété.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.
- **L'Assemblée reconduit [REDACTED] comme assesseur.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.
- **L'Assemblée reconduit [REDACTED] comme assesseur.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

B. Election du Commissaire aux Comptes.

- **L'Assemblée reconduit [REDACTED] qui accepte la mission de Commissaire aux Comptes contre une rémunération de € 200,00.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

C. Election du Syndic.

- **[REDACTED] est reconduit dans son mandat de Syndic jusqu'au 30.09.2024.**
Vote contre : NEANT.
Abstention : NEANT.

10. Adaptation du Règlement de Copropriété et du ROI à la nouvelle Loi.

Le Syndic a soumis une proposition de ROI qu'il a « nettoyée ».

Il interrogera son organisation professionnelle à propos de la mise en concordance du RC qui nécessiterait alors une démarche via notaire.

Après discussion l'Assemblée décide de passer à l'élaboration du ROI.

Pour débiter ce processus, le Syndic mettra un document travaillé en ligne.

Les avis et remarques sont attendues pour le 31.12.2023.

Vote contre : Néant.

Abstention : Néant.

11. Respect : Encombrants et état des parties communes – Nettoyage de la cave.

[REDACTED] (ayant rejoint l'Assemblée) se plaint de la présence des poussettes à l'entrée : Souvent 3, parfois plus.

Elle évoque l'état de propreté et d'hygiène de la cave du fait de restes de sang, graisse, etc. provenant de la boucherie.

Le Syndic regrette le départ de [REDACTED] qui se sentait mal...

Après débat, l'Assemblée décide que le service de nettoyage de l'ACP sera sollicité pour une intervention urgente dans le cas où de pareilles circonstances viendraient à se reproduire...

Il est fait également mention de déchets alimentaires...

Le Syndic prendra expressément contact avec [REDACTED] en lui précisant que ces frais de nettoyage supplémentaires seront portés exclusivement à sa charge.

En outre, il est décidé d'élargir la mission de nettoyage confiée à [REDACTED]

Il lui sera demandé son offre pour le nettoyage de la cave une fois par mois.

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour gérer ces questions.

Les résolutions ci-dessus sont alors mises au vote :

Vote contre : Néant.

Abstention : Néant.

12. Pose d'un compteur VIVAQUA en tête de cascade selon devis (voir annexe).

Le Syndic a remis le devis actualisé de VIVAQUA pour l'installation d'un compteur en tête de cascade pour la somme de € 784,40.

Après débats, l'Assemblée passe au vote sur ce projet.

Vote contre : Néant.

Abstention : Néant.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour que soit posé un robinet pour le nettoyage et pour la gestion de l'eau.

Vote contre : Néant.

Abstention : Néant.

13. Traitement de l'eau calcaire selon devis.

Après débats, et vu la nécessité d'approfondir le sujet, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour prendre une décision sur ce projet connu.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

14. Proposition d'installer un détecteur de mouvement.

Le Syndic a repris une ancienne proposition de [REDACTED]

L'Assemblée demande à [REDACTED] de finaliser son offre, tandis que [REDACTED]

[REDACTED] sollicitera une offre comparative.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour prendre décision.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

15. Proposition de rafraîchir la cage d'escalier.

Le Conseil de Copropriété a proposé d'évoquer ce projet.

L'Assemblée demande que soit remis des devis.

16. Appels pour le fonds de réserve.

Le Syndic propose de poursuivre les appels trimestriels pour le fonds de réserve pour un montant de € 1.000,00 répartis en quotités.

Vote contre : NEANT.

Abstention : NEANT.

17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Le Président fait la lecture du P.V. des décisions qui est alors imprimé et signé par les propriétaires restés sur place.

La séance est levée : il est 22 heures 10.

