

Certifié conforme avec Paraf yousign

Copropriété : ACP / VME CASA BIANCA

Square Hauwaerts 1

1140 - Evere

KBO / BCE : BE0834.521.187

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service

bv

Rue Léopold Peretstraat 48

1090 - Jette

info@actionservice.be | +3224740870

Nature du document signé : Procès-verbal de

l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/02/

2023 à 18:00

Document signé par :

[REDACTED]

21/02/2023

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/02/2023 à 18:00

Le 20/02/2023, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :

[REDACTED]

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.

Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 20 février 2023 à 18h00

Moyens et supports : Présentiel : Bureau du syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090 / Distanciel via visio & audioconférence : <https://us02web.zoom.us/j/88191432429>



Immeuble
ACP / VME CASA BIANCA
Square Hauwaerts 1
1140 Evere

Cher·es copropriétaires,

Le 20 février 2023, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 2) Rapport du Conseil de copropriété
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 et du bilan au 31/12/2022 - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 4) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - Sans vote
- 5) Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 6) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 7) Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 8) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes
- 9) Conformité réglementaire - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 10) Budgets :
- 11) Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 12) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires représentés : [REDACTED] S [REDACTED],

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 5 / 8

copropriétaires représentant 773/1000 quotes-parts.

[REDACTED]
[REDACTED]),

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 3 / 8 copropriétaires représentant 227/1000 quotes-parts.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Sans vote

1 - 1/2. Nomination du Présidence de séance: candidature en cours de séance
Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

[REDACTED]

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

1 - 2/2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale: Action/Service SRL
C/O [REDACTED] Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Action/Service SRL C/O [REDACTED]

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

- pas d'actualité -

3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 et du bilan au 31/12/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Rapport en séance : les comptes sont corrects, il y a une augmentation des frais de syndic (indexation). La consommation de [REDACTED] - compteur bloqué.

==> Demander à [REDACTED] procéder au remplacement de la vanne de compteur eau. Le surplus de consommation des communs (88,67€ sera imputé à leur solde)

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

4) Décision n°4

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 Sans vote

Curage des égouts: Aqua Dp Net
Entretien du jardin: Smart
Fournitures d'énergies: Total Energies

4 - 1/4. Energies: Gaz - Electricité - Mazout Sans vote

Contrat variable

4 - 2/4. Travaux réalisés d'un point de vue technique Sans vote

4 - 3/4. Assurances Sans vote

Assurance incendie & périls connexes: Ethias N° 38146701

Assurance conseil de copropriété: Vivium N° 320151429

==> L'Assemblée Générale mandat [REDACTED] pour valider la souscription d'une assurance ARAG - protection juridique

4 - 4/4. Sinistres Sans vote

==> Réaliser une visite de recherche de fuite concernant le sinistre de [REDACTED] en cours (voir avec l'appartement de [REDACTED])

5) Décision n°5

Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) Sans vote

5 - 1/3. Décharge au Syndic pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> renforcer la barre de la rampe et remettre une protection à la rampe (caoutchouc).

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 603 quote-parts
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 170 quote-parts
[REDACTED]

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

5 - 2/3. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 01/01/2022 au

31/12/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

.....
En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue
.....

5 - 3/3. Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice: 01/01/2022 au 31/12/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

6) Décision n°6

Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

pas d'actualité

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

7) Décision n°7

Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

pas d'actualité

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

8) Décision n°8

Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes Sans vote**8 - 1/2. Rampes d'escalier instable entre rez-de-chaussée et le premier étage (soudre pour certaines barres). Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

==> Un accord de principe est validé pour 300€ HTVA

==> Si le devis est supérieur à 300€ [REDACTED] pourront décider du sort des travaux.

(photos à réceptionner de la part de [REDACTED])

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité des deux tiers

8 - 2/2. De la part de mon voisin locataire, son vélo a été abimé dans le kot. Dépôts de carcasse de vélos. Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Demander qu'on enlève les carcasses des vélos & les encombrants avant le 31/03/23 - (propriétaires - locataires).

==> Rajouter une note sur la propreté et sur les encombrants dans le hall et les parties communes.

==> Les enlèvements seront facturés privativement en cas non respect du ROI.

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

9) Décision n°9

Conformité réglementaire Sans vote

9 - 1/1. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique des communs Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> un devis sera établis pour la prochaine AGO

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

10) Décision n°10

Budgets : Sans vote

Charges ordinaires (voir annexe)

10 - 1/7. Informations sur les paiements et comptes de l'association Sans vote

Les appels de fonds sont projetés sur 2 ans pour être en accord avec votre période comptable. Plus d'explications en cours de séance.

10 - 2/7. Budget ordinaire (provision de charges) : 10 appels mensuels de 615 euros; du 01/03/2023 au 31/12/2023 inclus. répartition en fonction des provisions (voir tableau provision) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

10 - 3/7. Budget ordinaire (provision de charges) : 12 appels mensuels du 01/01/2024 au 31/12/2024 inclus. Répartition en fonction du budget réalisé sur l'exercice 2023. Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Accord de principe. Répartition selon les clés existantes

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

10 - 4/7. Alimentation du fonds de réserve pour : 10 appels mensuels de 416,66 euros; du 01/03/2023 au 31/12/2023 inclus Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Prévoir un contrôle du toit

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

10 - 5/7. Alimentation du fonds de réserve pour : 12 appels mensuels de 416,66 euros; du 01/01/2024 au 31/12/2024 inclus Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

10 - 6/7. Fonds de roulement permanent: pas d'appels proposés sauf avis contraire par l'AG en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

10 - 7/7. Appels frais extraordinaires prévisibles : pas d'appels proposés sauf avis contraire par l'AG en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

11) Décision n°11

Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote

11 - 1/3. Nomination du Commissaire aux Comptes (obligatoire) en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

11 - 2/3. Nomination des membres du conseil de copropriété s'il existe: Mr/ Mme (nomination en cours de séance) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> pas d'actualité

Cette décision est déclarée sans objet

11 - 3/3. Election du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire: Action/Service SRL C/O [REDACTED] 516 080 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Action/Service SRL C/O [REDACTED] IPI 516 080

Sur une base de calcul de : 773 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 773 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

12) Décision n°12

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal sans vote

==> Canalisations : demander d'avoir accès au garage - envoyer un courrier.

==> Faire un curage et demander de changer la dernière partie de décharge.

==> L'Assemblée Générale donne mandat à [REDACTED] pour signer le PV aux noms des copropriétaires présents ce 20/02/23.

==> Signaler le sinistre décharge à tous les occupants pour la sensibilisation.

==> Rappeler la tournante de nettoyage

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:30 .

Fait à : Bureau du syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090

Le Président

Le Secrétaire :

Les présents :

