

BE-syndic
Avenue des Volontaires 88
1040 Etterbeek
Tél. : 02/476.95.04
Numéro BCE : 0769.582.360
N° I.P.I. : 507.791

Etterbeek, le 02 novembre 2023

ACP SAN DOMINGO (N. Entr. : 0840.375.732)
Avenue de Juillet, 29
1200 Woluwe-Saint-Lambert
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Novembre 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	5	sur 8	62.50 %	648.00
Copropriétaires représentés	0	sur 8	0.00 %	0.00
Copropriétaires absents	3	sur 8	37.50 %	352.00
Totaux	8	sur 8	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	5		62.50 %	
AG valide en quotités	648.00		64.80 %	

Le 02 Novembre 2023 à 18:00, 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. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Election d'un président de l'assemblée

Madame Veys se présente.

L'assemblée passe au vote.

Election d'un président de l'assemblée	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

2. Situation de l'immeuble

Madame Santagati prend la parole, elle remarque que la porte d'entrée ne ferme plus bien et grince.

Le syndic enverra un corps de métier afin de régler le problème.

3. Statut des travaux City Façade

CITY-FACADE reconnaît les problèmes de gestion chaotique du chantier et pointe du doigt Monsieur CHOURAK, le gestionnaire qui n'est plus en poste au sein de l'entreprise.

De plus, CITY-FACADE évoque une période de perturbation s'étalant sur plusieurs mois en raison de la succession de syndicats. Ils considèrent que la copropriété mélange la notion de rénovation et de remise à neuf.

Malgré ces points de divergence, CITY-FACADE maintient sa position et ne propose aucune réduction supérieure à 3% du montant restant dû, soit 655,16 € TVAC sur un coût total des travaux de 63.918,00 € TVAC.

Les copropriétaires sont d'accord d'avancer dans ce dossier et d'enlever l'échafaudage. Il est demandé au syndic d'entamer une ultime négociation avec Cityfacade.

Il est également demandé au syndic de se renseigner auprès d'un avocat les tarifs afin d'envoyer une lettre à Cityfacade en ce qui concerne les garanties du chantier. Si l'offre de maître Tordoir ne dépasse pas 750€ tvac, les copropriétaires sont d'accord de le mandaté. La condition la plus importante à indiqué dans la mise en demeure est l'enlèvement de l'échafaudage avant la fin de l'année, il faudrait également intégrer les préjudices suite aux travaux.

Les copropriétaires ne veulent pas entamer une procédure en justice, le but de ceci est la médiation.

Un délai jusqu'au 15/12 est donné.

Statut des travaux City Façade	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

4. Situation du jardin en attendant l'enlèvement des échaffaudages

Il y a 3 passages par an. Suite à l'échafaudage, l'entretien a été mis en standby.

Il n'y a qu'un passage qui ait été effectué, il est demandé au jardinier de réaliser les 2 passages restants.

Il est demandé au syndic de demander plusieurs devis pour l'embellissement du jardin. Le prestataire choisi prendra en charge l'entretien du jardin.

5. Choix du prestataire pour la maintenance de l'ascenseur

AC LIFT : 710€ htva

LAMBERT ASCENSEUR : 550€ htva

Les copropriétaires choisissent de travailler avec Lambert Ascenseur.

Choix du prestataire pour la maintenance de l'ascenseur	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

6. Mise en conformité de l'ascenseur

AC LIFT : 4.180 htva + 7.750 htva pour le remplacement de l'armoire de commande

LAMBERT ASCENSEUR : 7374 htva

KONE : 9.450€ htva

Les copropriétaires souhaitent travailler avec Lambert Ascenseur.

Mise en conformité de l'ascenseur	Oui	648.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

7. Statut plainte frais de The Keys

Voici les griefs transmis par les copropriétaires en ce qui concerne la gestion du syndic The Keys :

- La non-organisation de l'AG 2022 début novembre comme prévu dans les statuts et ce malgré les nombreuses demandes des co-propriétaires via mail ou téléphone. Celle-ci n'a eu lieu qu'en début 2023.
- Non préparation de l'AG par le Syndic. Aucune prise de notes, aucun documents, les comptes 2022 n'étaient pas prêts pour l'AG
- Le suivi des principaux chantiers n'a pas été réalisé (Toiture et Façade)
- Aucune réaction après le sinistre du dégât des eaux au 3ème étage pour engager le courtier.
- Aucune action quand l'ascenseur est tombé en panne
- 7 mois pour envoyer un spécialiste quand une souris a été détectée dans les caves
- la gestion journalière laissait à désirer (absence de communication, ...). Pas de réponse aux mails, pas de réponse par téléphone, décomptes non envoyés
- Gestionnaire de l'immeuble injoignable et souvent absent sans remplacement

Il était question de réclamer 6 mois de gestion. Les copropriétaires souhaitent introduire une plainte auprès de l'IPI suite à leur mauvaise foi. Le syndic enverra un Excel type pour constituer le dossier à introduire auprès de l'organisme.

8. Protection contre les pigeons au niveau de la cour arrière du bâtiment

Le syndic contactera One shot afin de remettre une solution.

Il est rappelé au locataire d'enlever les nids de pigeon qui pourrait s'installer sur les terrasses. Il est également rappelé de nettoyer les terrasses régulièrement.

9. Placement d'un système de vidéophonie

Il est demandé au syndic de récolter plusieurs devis pour installer un système de vidéophonie.

Les propriétaires font également remarquer qu'il faudrait placer un avis afin de rappeler de ne plus laisser entrer n'importe qui dans l'immeuble.

Placement d'un système de vidéophonie	Oui	648.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

10. Repeindre la cage d'escalier

Il est demandé au syndic de demander plusieurs offres auprès de sociétés concernant la mise en état de la cage d'escalier.

Repeindre la cage d'escalier	Oui	648.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

11. Dossier sinistre et remboursement de l'assurance - détail du montant du paiement reçu le 6/10/2023

Monsieur Morleghem prend la parole. Il explique qu'il manque un remboursement au niveau du poste de la porte d'entrée touchée.

Le syndic fera le nécessaire pour effectuer le remboursement.

12. Révision des contrats et prix des différents prestataires pour la copropriété afin d'optimiser le service et les coûts

Les copropriétaires ont choisi Lambert Desbiens pour la maintenance de l'ascenseur.

Il est demandé au syndic de réévaluer les contrats actuels (nettoyage, livraison de mazout, jardinage, entretien de la chaudière). Mandat est donné au conseil de copropriété.

Révision des contrats et prix des différents prestataires pour la copropriété afin d'optimiser le service et les coûts	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

13. Situation des comptes des charges 2022-2023 (et en complément la clôture du compte des charges de mon locataire précédent - Mr C. Medina)

Le syndic a récupéré les décomptes de Techem. Il fera le nécessaire.

14. Commentaires éventuelles suite à la révision des comptes 2021-2022 et 2022-2023

Monsieur Vereerstraeten n'a pas pu vérifier les comptes de 2021-2022 et ne peut remettre un avis en rapport circonstanciel.

En ce qui concerne 2022-2023, Monsieur Vereerstraeten a vérifié la comptabilité. Le syndic répondra aux éventuels commentaires en cours repris en annexe.

15. Examen et vote - Budget

Le budget de 2022-2023 s'élève à environ 33.340,65€.

Il y a eu des frais exceptionnels supplémentaires, les copropriétaires s'accordent d'appeler un budget de 30.000€/an.

Le fond de réserve est validé pour un montant de 10.000 annuellement.

Examen et vote - Budget	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

16. Examen et vote - Approbation des comptes

L'assemblée générale valide les comptes sous réserves des vérifications supplémentaires de concert par le syndic et les copropriétaires.

Examen et vote - Approbation des comptes	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

17. Décharge du commissaire aux comptes pour sa mission

Décharge est donnée à Monsieur Vereerstraeten.
L'assemblée passe au vote

Décharge du commissaire aux comptes pour sa mission	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

18. Election du commissaire aux compte pour sa mission

L'assemblée demande à Madame Santagati de vérifier les comptes pour l'année 2023

L'assemblée passe au vote.

Election du commissaire aux compte pour sa mission	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

19. Election du conseil de copropriété

Décharge est donnée au conseil.

Il se compose de :

- Madame Santagati

- Madame Veys

Election du conseil de copropriété	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

20. Examen et vote - Contrat en cours

Assurance : Axa

Eau : Vivaqua

Électricité : Total energie

Nettoyage des communs : Face-art

Curage des égouts : Karkan

Entretien de la chaudière : Miratherm

Entretien du jardin : Pro Arbo

Maintenance de l'ascenseur : Kone

Contrôle de l'ascenseur : Socotec

Entretien des extincteurs : Sidi

Mandat est donné au conseil de copropriété pour la réévaluation des contrats.

Examen et vote - Contrat en cours	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

21. Décharge au syndic pour sa mission

L'assemblée maintient le fait de ne pas donner décharge au syndic The Keys pour sa mission (2021-2022)

Décharge est donnée au syndic actuel pour sa mission sous réserve de l'approbation des comptes par les copropriétaires.

L'assemblée passe au vote.

Décharge au syndic pour sa mission	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

22. Mandat du syndic pour la copropriété

Mandat est donné au syndic pour une nouvelle année.

L'assemblée passe au vote

Mandat du syndic pour la copropriété	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

23. Montant plafond pour les interventions sans mise à concurrence

Le montant plafond pour les interventions sans mise en concurrence est évalué à 2500 €.

L'assemblée passe au vote.

Montant plafond pour les interventions sans mise à concurrence	Oui	648.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	648.00	-	
	Abstention / Absents	352.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEYEN - NEOU Eric - Serei, KOUDMANI Fouad, MINGUILLON-CUYVERS			

Les points à l'ordre du jour étant épuisés, l'assemblée est levée à 21h25.

Les copropriétaires

Le syndic

Kohu Alina

Sylvie Veys

Vanessa Santagati

Alain MORLEGAUD

Luc Jekemom

Najet Khelil

Feuille de présence

Assemblée générale du 08/11/2023 à 18:00
Avenue des Volontaires 88 1040 Bruxelles

**ACP SAN DOMINGO (N. Entr. : 0840.375.732) Avenue de
Juillet, 29 1200 Woluwe-Saint-Lambert 01/07/2023 -
30/06/2024**

BE-syndic

Avenue des Volontaires 88 1040 Etterbeek Tél. : 02/476.95.04 / Fax : Numéro BCE : 0769.582.360

Copropriétaire	Quotités	Signature	
FEYEN - NEOU Eric - Serei	105 (APPARTEMENT 3D) 12 (GARAGE G3) Total : 117	Présent	Procuration
KOHN Alina	12 (GARAGE G2) 130 (APPARTEMENT 2G) Total : 142	Présent 	Procuration
KOUDMANI Fouad	105 (APPARTEMENT 2D) Total : 105	Présent	Procuration
MINGUILLON-CUYVERS	130 (APPARTEMENT 3G) Total : 130	Présent	Procuration
MORLEGHEM Alain	130 (APPARTEMENT 1G) 12 (GARAGE G1) Total : 142	Présent 	Procuration
VEKEMANS - MARTIN	105 (APPARTEMENT 1D) 12 (GARAGE G5) Total : 117	Présent 	Procuration

VEREESTRAETEN-SANTAGATI Yannick - Vanessa	130 (APPARTEMENT 4G) 12 (GARAGE G4) Total : 142	Présent 	Procuration
VEYS Sylvie	105 (APPARTEMENT 4D) Total : 105	Présent 	Procuration
Totaux :	1000.000	8	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,


Sylvie Veyss

Be-Syndic - Info

De: Yannick Vereerstraeten <yannick.vereerstraeten@gmail.com>
Envoyé: samedi 14 octobre 2023 17:25
À: Be-Syndic - Info
Cc: Vanessa Santagati
Objet: Re: 059 - SAN DOMINGO - Commissaire aux comptes

Bonjour,

Comme convenu, nous avons vérifié les comptes de la copropriété pour les deux derniers exercices. Avant de valider les comptes, nous avons néanmoins les questions ci-dessous:

1. Exercice 2021-2022: ces comptes n'ont pas été approuvés lors de la dernière AGO car nous n'avons pas reçu les pièces relatives à la comptabilité (classeur The Keys)
2. Exercice 2022-2023:
 - Nous n'avons pas trouvé la facture de BE Syndic correspondant au paiement de 750 EUR (facture 2T 2023 ?)
 - Factures reçues mais non payées au 30/06/2023. Pourquoi une telle situation?
 - CityFacade
 - Comfort Energie (payé en 2023-24)
 - Karkan
 - Enomia (payé en 2023-24)
 - FaceArt
 - Kone
 - Pro Arbo
 - Sanisar
 - Techem (payé en 2023-24)
 - Autres questions:
 - Nous n'avons pas trouvé le relevé de Techem
 - Axa (Sinistre): paiement reçu de 13kEUR, mais versements aux copropriétaires de 11kEUR. Quid du solde?
 - Pourrions-nous obtenir un relevé des factures pour chaque compte, notamment les comptes 61200 (redevances), 642 (charges diverses) et 643 (frais privatifs). Cela nous permettra de vérifier que les factures relatives à des frais privatifs ont bien été réparties (exemple: factures Sanisar -> devrait être privatif et non commun)

Bien cordialement,

Yannick Vereerstraeten

Le jeu. 21 sept. 2023 à 18:32, Be-Syndic - Info <Info@be-syndic.be> a écrit :

Bonjour Monsieur Vereerstraeten,

Sauf erreur de notre nous n'avons toujours pas reçu de réponse à notre mail.

Je vous propose d'organiser une réunion en présentiel ou par Teams pour une révision ensemble et des éventuelles questions ou remarques.