



Procès Verbal de l'Assemblée générale du 16-05-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Colibris & Cygnes » se sont réunis en assemblée générale, le 16-05-2023, en la salle « la salle la salle Mouettes », Av du Chant d'oiseau, 40 à Woluwe St Pierre.
Les convocations ont été adressées le 27-04-2023.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	61	Présent	
	57	Représenté	
	59	Présent	
	66	Présent	
	12	Absent	
	75	Présent	
	78	Présent	
	52	Absent	
	83	Présent	
	66	Représenté	
	42	Présent	
	137	Présent	
	35	Présent	
	6	Absent	
	44	Présent	
	63	Représenté	
	64	Présent	
Copropriétaires : 14 / 14 Lots : 26 / 31	1000	930	
2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir			

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président	50,00%	930	864	0	66	100,00%	Accepté
03) Désignation des scrutateurs	50,00%	930	930	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	930	930	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes des exercices 2019 à 2022	50,00%	930	869	0	61	100,00%	Accepté
07) Approbation du bilan arrêté au 31/12/2022	50,00%	930	869	0	61	100,00%	Accepté

ACP Colibris & Cygnes
22, av des Mugets - 96, av de l'Atlantique
1150 BRUSSEL (SINT-PIETERS-WOLUWE)
0501 997 764

08) Décharge au conseil de copropriété	50,00%	930	869	0	61	100,00%	Accepté
09) Décharge commissaire aux comptes	50,00%	930	869	0	61	100,00%	Accepté
10) Décharge au syndic Ecofac sprl	50,00%	930	869	0	61	100,00%	Accepté
12) Fibre optique dans le bâtiment	50,00%	930	930	0	0	100,00%	Accepté
13) Décompte chauffage 2018	50,00%	930	869	0	61	100,00%	Accepté
14) Compteur de chaleur	50,00%	930	930	0	0	100,00%	Accepté
15) Mise en concordance des statuts et règlement de copropriété avec la loi.	66,67%	930	869	0	61	100,00%	Accepté
16) Nominations des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
17)	50,00%	930	930	0	0	100,00%	Accepté
18)	50,00%	930	930	0	0	100,00%	Accepté
19) Désignation des commissaires aux comptes	50,00%	930	930	0	0	100,00%	Accepté
20) Désignation du syndic	50,00%	930	673	42	215	94,13%	Accepté
21) Remise en état des parties communes après travaux (appart BCD4)	50,00%	930	855	0	75	100,00%	Accepté
22) Usage des locaux communs (locaux poubelles; local électrique)	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
23) Luminaires des communs	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
24) Peinture gouttières du bâtiment	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
25) Aménagements, abattages dans le jardin	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
26) Sécurité incendie : extincteurs emplacements	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
27) Inventaire amiante	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
28) Vidéophonie	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
29) Colibris : peinture cage d'escalier et portes	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
30) Cygnes réparation portes communes, hall & peinture hall ascenseur	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
31) Cygnes porte d'entrée sécurisée	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
33) Budget dépenses courantes	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
34) Budget dépenses extraordinaires.	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
35) Appel fonds de roulement	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
36) Appel fonds de réserve	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé
38) heure de fin	50,00%	930	0	0	930	0,00%	Refusé



Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, procurations

Pas de vote

l'assemblée a le double quorum

02 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

«L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."
L'assemblée désigne Madame de Conninck en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.»

Résultat du vote

864 voix pour, 0 voix contre, 66 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame DE CONINCK GHISLAINE (66)

03 - Désignation des scrutateurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

« L'assemblée désigne Madame Wautelet et Monsieur Maertens en qualité de scrutateurs »

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

Cette proposition est acceptée à l'unanimité et désigne Monsieur Hervé van Rijckevorsel en tant que secrétaire.

La séance est ouverte à 18h45. heures sous la présidence de Madame De Conninck assisté des membres du conseil de copropriété qui forment le bureau de l'assemblée, et du syndic. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Rapport du conseil de copropriété / syndic et commissaire aux comptes

Pas de vote

Rapport par le syndic

Les années 2019, 2020 et 2021 ont été ponctuées par le désordre sanitaire. Toutefois la copropriété a continué à tourner normalement à l'exception des assemblées générales.

L'exercice 2019 a vu principalement la clôture de la procédure De Hennin se clôturer.

L'exercice 2020 il y a eu une fuite du côté cygnes (salle de bain- cuisine 3ème étage) et le remplacement d'un circulateur en chaufferie.

L'exercice 2021 il y a eu une importante fuite dans les canalisations du chauffage au sol au Colibris et l'achat de poubelles noirs imposés par la commune (notification d'infraction).

Le rapport du commissaire aux comptes sera lu en séance.

06 - Approbation des comptes des exercices 2019 à 2022

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

*« L'assemblée prends connaissance des états comptables des observations du commissaire aux comptes, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2019-2022 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite »
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

Résultat du vote

869 voix pour, 0 voix contre, 61 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame CONSTANTIN CRISTINA (61)

07 - Approbation du bilan arrêté au 31/12/2022

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

l'assemblée décide de valider le bilan

Résultat du vote

869 voix pour, 0 voix contre, 61 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame CONSTANTIN CRISTINA (61)

08 - Décharge au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. **Clé :** Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

L'assemblée décide de donner décharge à l'unanimité au conseil de copropriété

Résultat du vote

869 voix pour, **0** voix contre, **61** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame CONSTANTIN CRISTINA (61)

09 - Décharge commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. **Clé :** Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

L'assemblée décide de donner décharge à l'unanimité aux commissaires aux comptes

Résultat du vote

869 voix pour, **0** voix contre, **61** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame CONSTANTIN CRISTINA (61)

10 - Décharge au syndic Ecofac sprl

Majorité : 50% + 1 Voix. **Clé :** Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

L'assemblée décide de donner décharge à l'unanimité au Syndic

Résultat du vote

869 voix pour, **0** voix contre, **61** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame CONSTANTIN CRISTINA (61)

11- État des procédures judiciaires en cours

Pas de vote

Point d'information il n'y a pas de procédure judiciaires en cours

12 - Fibre optique dans le bâtiment

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

L'assemblée décide à l'unanimité de donner un mandat au conseil de copropriété et / ou au syndic afin de vérifier le meilleur chemin que ce soit le plus esthétique possible. L'assemblée de donner un mandat au syndic et au conseil de copropriété afin de signer le schéma technique d'implantation.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Décompte chauffage 2018

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

L'assemblée décide à l'unanimité de réaliser un décompte en tenant compte du delta entre le relevé 2018 et 2020

Résultat du vote

869 voix pour, 0 voix contre, 61 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame CONSTANTIN CRISTINA (61)

14 - Compteur de chaleur

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

L'assemblée décide à l'unanimité de donner le renon a ISTA et de passer commande chez Aquatel pour le remplacement de tous les compteurs eaux froides et chaudes ainsi que les calorimètres, ceux-ci devront être à radio fréquence d'urgence.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Mise en concordance des statuts et règlement de copropriété avec la loi.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 620,00 sur 930,00

Décision

L'assemblée décide à l'unanimité réaliser cette mise en concordance par madame Doffagne pour un montant maximum de 1000€ et l'assemblée mandat le Conseil de copropriété pour réaliser le suivi et le respect des spécificités des bâtiments. Cette mise en concordance sera soumis a un vote lors de la prochaine assemblée.

Résultat du vote

869 voix pour, 0 voix contre, 61 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame CONSTANTIN CRISTINA (61)

16 - Nominations des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 1000 abstentions

Proposition rejetée

Détail du vote

Abstentions : Baronne DE BONHOME MICHÈLE (57); Madame DE CLIPPELE PATRICIA (59); Madame DE CONINCK GHISLAINE (101); Mr et Mme FONTAINE - DELOOZ ROBERT (75); GESTION CALEA (78); Madame LE DOCTE GODELIEVE (83); Monsieur LECLERC Pierre (66); Mr et Mme LEENS - FERRARD

(42); Monsieur MAERTENS DE NOORDHOUT ADRIEN (137); Madame VINOIS - DECAMPS ISABELLE (44); Monsieur VON WINTERSDORFF GUILLAUME (63); Madame WAUTELET LAETITIA (64)

17-

Décision

L'assemblée décide de nommer Madame de Clippele comme membre du conseil de copropriété

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18-

Décision

L'assemblée décide de nommer Madame Wautelet comme membre du conseil de copropriété

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Désignation des commissaires aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00.

Décision

L'assemblée décide de nommer Madame de Clippele comme commissaire aux comptes

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Désignation du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

Le syndic donne sa démission, l'assemblée donne mandat au commissaire aux comptes pour signer le nouveau contrat avec la société Srl L3M Belgium Ipi 509535 chaussée de Tervuren 112 a 1160 Auderghem.

Le transfert se fera au 31 mai et le décompte du 1e trimestre sera distribué.

Résultat du vote

673 voix pour, 42 voix contre, 215 abstentions

Proposition acceptée (94,13% Pour - 5,87% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Mr et Mme LEENS - FERRARD (42)

Abstentions : GESTION CALEA (78); Monsieur MAERTENS DE NOORDHOUT ADRIEN (137)

21 - Remise en état des parties communes après travaux (appart BCD4)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

Le syndic explique la situation. Le propriétaire de BCD4 a réalisé des travaux dans les parties communes sous les combles sans l'autorisation de la copropriété ni de l'assemblée. Ses travaux ne sont pas conformes aux statuts et ont abîmé la couche d'isolation de la sous-toiture, afin d'éviter les recours coûteux en justice.

L'assemblée décide à l'unanimité de demander au propriétaire incriminé de réaliser le remplacement des couches de laines de verre qui ont été abîmées par le passage des corps de métier +/-10m² dans les 4 mois et de prévenir le syndic de la date et heure d'intervention. Si d'aventure le travail ne serait pas réalisé dans le délai impartie le syndic fera réaliser les travaux en charge privative.

Au jour du remplacement de la toiture le propriétaire actuel ou futur devra prendre en charge les frais afférent à la sortie en toiture de l'évent en aluminium à double paroi avec epdm ainsi que la liaison droite, le toiturier fera le travail à la charge du propriétaire en charge privative.

Résultat du vote

855 voix pour, 0 voix contre, 75 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Mr et Mme FONTAINE - DELOOZ ROBERT (75)

22 - Usage des locaux communs (locaux poubelles; local électrique)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

Proposition rejetée

Détail du vote

Abstentions : Baronne DE BONHOME MICHÈLE (57); Madame DE CLIPPELE PATRICIA (59); Madame DE CONINCK GHISLAINE (101); Mr et Mme FONTAINE - DELOOZ ROBERT (75); GESTION CALEA (78); Madame LE DOCTE GODELIEVE (83); Monsieur LECLERC Pierre (66); Mr et Mme LEENS - FERRARD (42); Monsieur MAERTENS DE NOORDHOUT ADRIEN (137); Madame VINOIS - DECAMPS ISABELLE (44); Monsieur VON WINTERSDORFF GUILLAUME (63); Madame WAUTELET LAETITIA (64)

23 - Luminaires des communs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

24 - Peinture gouttières du bâtiment

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

25 - Aménagements, abattages dans le jardin

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

26 - Sécurité incendie : extincteurs emplacements

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

27 - Inventaire amiante

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

28 - Vidéophonie

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

29 - Colibris : peinture cage d'escalier et portes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

30 - Cygnes réparation portes communes, hall & peinture hall ascenseur

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

31 - Cygnes porte d'entrée sécurisée

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

32- Rapport des fournisseurs

Pas de vote

33 - Budget dépenses courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

34 - Budget dépenses extraordinaires.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

35 - Appel fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

36 - Appel fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 466,00 sur 930,00

Décision

sans objet ceci devra être repris pas le nouveau syndic

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

37- Rappel des règles d'application dans la copropriété

Pas de vote

ACP Colibris & Cygnes
22, av des Mugets - 96, av de l'Atlantique
1150 BRUSSEL (SINT-PIETERS-WOLUWE)
0501 997 764

L'ordre du jour étant épuisé, madame de Conninck remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à .

Fait à la salle la salle Mouettes , le 16-05-2023

Pour le syndic

Secrétaire

//

/

HP

