

PV Assemblée générale - ACP Chasse Royale - 09 janvier 2023

La séance commence à 20h40

**1. Présences**

Nicole, Sophie, Sébastien, Laurence

**2. Nomination d'un président de séance**

Laurence est nommée présidente de séance

**3. Rapport de Laurence sur l'exercice écoulé de l'année 2022**

Laurence présente les comptes

Les 4 copropriétaires sont exempts de dettes à date de l'assemblée générale

La facture Vivaqua de régularisation du mois d'octobre n'est toujours pas arrivée.

Le rapport de l'exercice écoulé est validé à l'unanimité

**4. Travaux – Réflexions sur travaux (réfection et isolation de la façade arrière)**

- a. Choix d'un architecte avec mission complète : établissement du cahier des charges, suivi et contrôle du chantier, réception des travaux, gestion dossier primes
- b. Choix d'une entreprise / devis
- c. Budget
- d. Rappel des modalités de financement de ces travaux - via fonds de réserve provisoirement depuis 05/2020 en vue de faire ces travaux à la façade arrière (cf. AG du 22/01/2020) : 500 € par mois à répartir au prorata des quotités de chaque copropriétaire
- e. Modalité de suivi des travaux – souscription d'une assurance tous risques chantiers ?
- f. Dossier primes – mandat à accorder à l'architecte pour le constituer et l'introduire

Il est décidé à l'unanimité que les travaux de la façade arrière n'auront pas lieu en 2023. La réflexion sur les travaux est remise à la prochaine assemblée générale.

Nicole attire l'attention sur le fait que, légalement, la demande de divers devis est conditionnée au fait que les sommes nécessaires se trouvent sur le compte.

Tout le monde marque son accord sur le fait que lorsque la décision d'effectuer les travaux sera prise, il sera fait appel à un architecte pour établir le cahier des charges entre autres actions.

Nicole se renseigne sur l'assurance "tout chantier" auprès de notre courtier Vanhuffel

Nicole et Sébastien souhaitent que l'on passe à 500€ par mois comme montant dans le fond de réserve. Sophie et Laurence proposent 300€. Décision sera prise sur le montant après confirmation légale de la majorité nécessaire requise pour ce type de décision. Nicole se renseigne et chacun qui le souhaite.

## 5. Infractions urbanistiques auprès de 3 appartements sur les 4

- a. État du dossier de chacun des trois copropriétaires concernés (rez-de-chaussée, 2<sup>e</sup> étage, 3<sup>e</sup>-4<sup>e</sup> étage) (point d'information).
- b. Financement des dossiers de régularisation : chaque copropriétaire finance les frais de régularisation propres à son lot privatif (à la décharge des autres copropriétaires)

Nicole demande où en est la situation de chacun. Chacun s'est occupé et/ou s'occupe de son côté de la régularisation de son lot. Les frais de régularisation appartiennent à chacun des copropriétaires. Laurence a régularisé de son côté. Sébastien régularise urbanistiquement en 2023 son étage pour faire coïncider le droit avec le fait. Sophie retourne à l'urbanisme pour régler son dossier urbanistique dès que possible. Sophie informe qu'elle remet son appartement en vente en 2023 et prévient que si la vente ne fonctionne pas à cause du 3ème étage qui ne sera pas repris comme appartement, elle fera appel à son avocat, Thomas Ryckalts.

## 6. Situation financière de l'ACP

- a. Etat des 2 comptes en banque (fonds de roulement et de réserve)
- b. Budget 2023
- c. Rapport du commissaire aux comptes
- d. Approbation des comptes de l'association de l'année 2022 (pour la période allant du 25/01/2022 au 31/12/2022)
- e. Fixation des appels de provision pour charges courantes

Nicole propose que les appels de fond du compte courant pour les "petites dépenses" (électricité, extincteur, ampoule,...) soient divisés en 4. Tout le monde marque son accord.









Nicole lit en séance son rapport du commissaire aux comptes et nous envoie celui-ci.  
Merci Nicole pour le rapport

Les comptes sont approuvés à l'unanimité

#### **7. Factures courantes et contrats : Vivaqua, Engie, protection juridique, RC Syndic, Incendie**

Chaque modification de contrat sera envoyée à l'ensemble des copropriétaires

#### **8. Décharges**

- a. Décharge à donner à Laurence quant à sa gestion (des comptes)
- b. Décharge et reconduction du commissaire aux comptes (Nicole)

Décharge est donnée à Laurence quant à la gestion des comptes

Décharge est donnée à Nicole et reconduction en tant que commissaire aux comptes

#### **9. Quotités : fonds de réserve et fonds de roulement**

Voir plus haut

#### **10. Gestion de l'ACP**

- a. Discussion sur un syndic externe à prendre ou reprise par l'un des copropriétaires - Recherche et proposition de syndic externe à soumettre aux copropriétaires
- b. Nomination d'un syndic professionnel (cf. **devis en annexe** émis par Mr Stéphane KIRKOVE (IPI 102.646), spécialisé en gestion de petite copropriété sur Auderghem) – mandat à donner pour la signature du contrat de syndic

Sébastien propose de reprendre la gestion de l'ACP pour un an et de remettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de 2024 la question de la gestion par un syndic ou un copropriétaire. Nicole marque son refus sur cette proposition parce qu'elle souhaite un syndic professionnel.

La gestion, conformément à la loi, comprend entre autres: le paiement des factures au nom de l'ACP, l'envoi aux copropriétaires des montants à payer, l'organisation de l'assemblée générale, les décomptes Vivaqua, l'envoi des documents comptables au commissaire aux comptes, les relations éventuelles avec le courtier, etc...

*AB*  
*LB*  
*PO*  
*JL*  
*DJ*

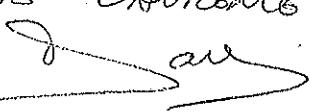
Nicole souhaite prendre un syndic pour éviter des décisions illégales notamment lors de l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2022 au cours de laquelle Nicole a marqué son désaccord et également le correctif du PV de cette dite assemblée envoyé en avril 22.

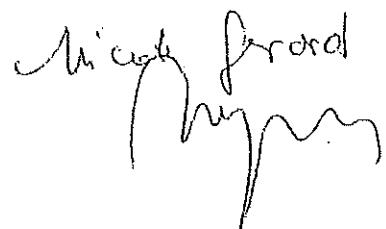
Laurence, Sophie et Sébastien marquent leur accord pour cette proposition de reprise de gestion de l'ACP pour un an, à savoir pour l'année 2023. Cette décision est validée.

Ce pv est envoyé immédiatement à la fin de la séance, en version PDF

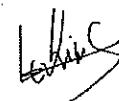
Fin de séance à 23h40

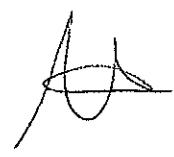
P.O. Sophie Bouvier

  
DANS LA SÉANCE  




Laurence







P.O.  
