



BCE: 0811.020.463
RC: AXA 730.390.160

info@rs-syndic.be
02/538.16.64
067/87.85.95

138 Chaussée de Mons, 7090 Braine-le-Comte,
102 Bd de l'Humanité, 1190 Bruxelles.

ACP ALLIÉS 146

ACP située rue des Alliés 146 à 1190 Forest

N° entreprise : 0540.649.096

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2020

La réunion est tenue à distance (de manière digitale) via la plateforme Zoom. Le lien de connexion a été envoyé avec la convocation. La séance est ouverte à 17h00.

1 – VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE

Sont présents : Lavoratornovi-LeGrand (185), Minkowicz-Akselsen (183), Morthier (197) et Tryphon SPRL (435)

Le quorum atteint 1.000 / 1.000^{èmes} pour 4 / 4 propriétaires présents ou représentés.

L'assemblée pourra donc délibérer valablement.

2 – NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Lavoratornovi Davide est élu à l'unanimité pour tenir la présidence de l'assemblée.

Le secrétariat sera assuré par monsieur Schwartz de RS Syndic.

3 – RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, APPROBATION DES COMPTES ET DÉCOMPTE INDIVIDUELS DU 01/01/20 AU 31/12/2020 ET DU BILAN AU 31/12/2020 ET DÉCHARGE AU SYNDIC ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A l'unanimité les comptes et les décomptes individuels sur la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 et le bilan au 31/12/2020 sont approuvés.

A l'unanimité, la décharge est donnée au syndic.

A l'unanimité, la décharge est donnée au commissaire aux comptes.

4 – NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Tryphon sprl est élu commissaire aux comptes à l'unanimité.

5 – NOMINATION DU SYNDIC

A l'unanimité, l'assemblée décide de renouveler le contrat de syndic de la société RS Syndic sprl (BCE 0811.020.463), représentée par Monsieur Olivier SCHWARTZ (IPI 507.652) jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6 – MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS : RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ ET RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

A l'unanimité l'assemblée décide de reporter la mise en conformité des statuts.

7 – AVAL À DONNER SUR LA DÉCISION PRISE PAR LE SYNDIC DE FAIRE RÉPARER LES DÉFAUT DE LA TOITURE DE L'IMMEUBLE (BÂTIMENT PRINCIPAL) SELON OFFRE DE



BCE: 0811.020.463
RC: AXA 730.390.160

info@rs-syndic.be
02/538.16.64
067/87.85.95

138 Chaussée de Mons, 7090 Braine-le-Comte,
102 Bd de l'Humanité, 1190 Bruxelles.

TOITURE DELADRIER D'UN MONTANT DE 6.784€ TTC ET DE L'APPEL DE FONDS DU MÊME MONTANT AFIN DE FINANCER LES TRAVAUX.

Accepté à l'unanimité.

Le syndic enverra un recommandé de mise en demeure à la société ayant rénovée la toiture il y a quelques années.

8 – A LA DEMANDE DE COPROPRIÉTAIRES

8-A – SÉPARATION DE L'APPARTEMENT ET DE L'ATELIER SITUÉS AU REZ-DE-CHAUSSEÉ (TRANSFORMATION DU LOT 1 EN LOT 1 ET LOT 5) – MAJORITÉ DES 4/5^E REQUISE

8-B – MODIFICATION DES QUOTES-PARTS SUITE À LA DÉCISION DE SÉPARATION (SOUS RÉSERVE D'ACCEPTATION DU POINT A) CONFORMÉMENT AU RAPPORT DU GÉOMÈTRE-EXPERT DELVOYE (CFR ANNEXE) – MAJORITÉ DES 4/5^E REQUISE

8-C – MANDAT AU BUREAU DE NOTAIRE ACTALYS (ME ERIC JACOBS) POUR ÉTABLIR UN ACTE DE BASE MODIFICATIF ACTANT LA DIVISION DU LOT 1 (EN LOT 1 ET LOT 5) ET DE LA MODIFICATION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES QUI EN DÉCOULENT – TRAVAIL RÉALISÉ AUX FRAIS DU PROPRIÉTAIRE DU LOT 1

8-D – MANDAT AU SYNDIC AFIN DE SIGNER L'ACTE DE BASE MODIFICATIF

8-E – PROPOSITION DE MODIFICATION DU MODE DE RÉPARTITION DES CHARGES : L'ENSEMBLE DES FRAIS LIÉS AU LOT 5, C'EST-À-DIRE : GROS ŒUVRE, TOITURE, ETC... SONT À LA CHARGE DU LOT 5 EXCLUSIVEMENT, EN CE Y COMPRIS L'ENTRETIEN DE LA COUR (SERVITUDE DE PASSAGE) ET L'ENSEMBLE DES FRAIS LIÉS AU BÂTIMENT AVANT SERAIENT RÉPARTIS SELON LES QUOTES-PARTS SPÉCIFIQUES DU BÂTIMENT AVANT PRÉVUE DANS LE RAPPORT DU GÉOMÈTRE-EXPERT DELVOYE. A L'EXCEPTION DE LA PORTE D'ENTRÉE ET DU PASSAGE DEPUIS LA RUE VERS LA COUR DONT L'ENSEMBLE DES FRAIS LIÉS À CETTE PARTIE (PEINTURE, SOL...) SERAIENT RÉPARTIS SELON LES QUOTES-PARTS GÉNÉRALES (TELS QUE DÉFINIES AU POINT B) – MAJORITÉ DES 4/5^E REQUISE – CETTE DISPOSITION SERAIT AJOUTÉE À L'ACTE DE BASE MODIFICATIF EN CAS D'ACCEPTATION

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ces points à une future assemblée générale. Afin que le géomètre revérifie le calcul des surfaces des appartements car certaines erreurs ont été soulevées et qu'il précise les coefficients de pondération utilisés.

Avant de convoquer une assemblée générale sur le sujet, une réunion d'information et de discussion sera organisée afin que le géomètre puisse présenter et expliquer son projet.

9 – DEMANDE DU SYNDIC D'AJOUT AU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ (À AJOUTER À L'ACTE DE BASE MODIFICATIF LE CAS ÉCHÉANT) QUE TOUT MONTANT (DÉCOMPTE, PROVISION, APPEL DE FONDS,...) IMPAYÉ DANS LES 15 JOURS DE LA DATE D'ENVOI PAR LE SYNDIC FERA L'OBJET D'UN RAPPEL DONT LES FRAIS SERONT PORTÉS À CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT SELON LES TARIFS PRÉVU DANS LE CONTRAT DE SYNDIC. A DÉFAUT DE PAIEMENT DANS UN DÉLAI DE 15 JOURS APRÈS CE PREMIER RAPPEL, LE SYNDIC ENVERRA UNE MISE EN DEMEURE PAR RECOMMANDÉ DONT LES FRAIS SERONT PORTÉS À CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT SELON LES TARIFS PRÉVU DANS LE CONTRAT DE SYNDIC OCTROYANT UN ULTIME DÉLAI DE 8 JOURS POUR EFFECTUER LE PAIEMENT DU MONTANT. L'ENVOI DE LA MISE EN DEMEURE PAR LE SYNDIC GÉNÈRERA DE PLEIN DROIT UNE INDEMNITÉ FORFAITAIRE DE 10% DU MONTANT DÛ AINSI QU'UN INTÉRÊT DE 12% L'AN EN



BCE: 0811.020.463
RC: AXA 730.390.160

info@rs-syndic.be
02/538.16.64
067/87.85.95

138 Chaussée de Mons, 7090 Braine-le-Comte,
102 Bd de l'Humanité, 1190 Bruxelles.

FAVEUR DE LA COPROPRIÉTÉ. PASSÉ CE DÉLAIS, LE SYNDIC CONFIERA À L'AVOCAT DE SON CHOIX LE RECOUVREMENT PAR VOIE JUDICIAIRE. LES FRAIS DE DOSSIER PRÉVUS ÉVENTUELLEMENT PAR LE CONTRAT DE SYNDIC POUR LA GESTION ET LE SUIVI DE LA PROCÉDURE SERONT EXCLUSIVEMENT À CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT

Ce point est reporté

10 – LISTE DES GROS TRAVAUX NON URGENT À ENVISAGER

10-A – *Hydrofugation des façades et renouvellement des joints : à envisager dans le futur afin de prévenir des infiltrations par les façades.*

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Le syndic demandera une offre à une société spécialisée.

11 – BUDGET DES DÉPENSES COURANTES PROPOSITION DE MAINTENIR LE BUDGET ANNUEL DE 4.300€ (APPELÉ ¼ TRIMESTRIELLEMENT AU PRORATA DES QUOTITÉS)

A l'unanimité, cette proposition est acceptée.

12 – FONDS DE ROULEMENT : 1.400 €

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas modifier le Fonds de Roulement

13 – FONDS DE RÉSERVE

Avec une majorité de 565/1000, l'assemblée décide de faire des appels trimestriels de 500 € (à répartir au prorata des quotes-parts de chacun).

Contre : Tryphon SPRL (435)

14 – LISTE DES CONTRATS DE FOURNITURE

Baloise	Assurance incendie	Courtier : Coficré
Total-Lampiris	Fourniture d'électricité	

A l'unanimité, l'assemblée mandate de syndic afin de contracter la distribution de l'électricité auprès du fournisseur de son choix (contrat-cadre).

Nettoyage des communs : il est rappelé que chacun doit faire ce nettoyage tour à tour.

La séance est levée à 18h30.

Olivier Schwartz

Lavoratornovi Davide