



BCE: 0811.020.463
RC: AXA 730.390.160

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

→ 2 RUE DE BRUXELLES 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 24 MAI 2023

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 18h00.

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 INDIVIDUEL DU 01/01/21 AU 31/12/2021, DU 01/01/22 AU 31/12/22 ET DU BILAN AU 31/12/2022 ET DÉCHARGE AU SYNDIC ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

A l'unanimité les comptes et les décomptes individuels sur la période du 01/01/2021 au 31/12/2022 et le bilan au 31/12/2022 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

Madame Legrand est élue commissaire aux comptes à l'unanimité.

5 – NOMINATION DU SYNDIC

A l'unanimité, l'assemblée décide de nommer pour syndic la société CALIX sprl représentée par Olivier Schwartz (IPI 507.652) à partir du 25/05/2023 et jusqu'au dernier jour du 3^e mois qui suit la prochaine assemblée générale et mandate M. Lavoratornovi afin de signer le contrat de syndic.

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

A l'unanimité l'assemblée décide de reporter ce point.



BCE: 0811.020.463
RC: AXA 730.390.160

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

→ 2 RUE DE BRUXELLES 7090 BRAINE LE COMTE
102 Bd de l'Humanité. 1190 Bruxelles.

7 – MANDAT À UN ARCHITECTE AFIN DE RÉALISER UNE ÉTUDE DE LA STABILITÉ DE LA FAÇADE ARRIÈRE (POUTRES PORTEUSES), RÉALISER UN CAHIER DES CHARGES (ISOLATION) ET FAIRE UN APPEL D'OFFRE

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'attendre afin de choisir l'architecte qui réalisera la phase « étude » (analyse de la situation, rédaction d'un cahier des charges et soumission + présentation en AG) sur base de l'offre déjà reçue et celle à recevoir et de remettre le choix au vote (via décision unanime écrite) ou via une assemblée générale extraordinaire.

8 – NETTOYAGE DE LA CAVE ET DES COMMUNS

9 – ENLÈVEMENT DES ENCOMBRANTS D'OCCUPANTS PRÉCÉDENTS

10 – TRAITEMENT DU PROBLÈME DE LA PRÉSENCE DE SOURIS ET/OU RATS DANS LA CAVE

A l'unanimité, les copropriétaires décident de vider eux-mêmes la cave pour le 30/06/2023, à défaut le syndic enverra une société vider. Par après une société de nettoyage sera envoyée afin de faire un nettoyage complet de l'immeuble (et de la cave en « profondeur ») – « cleaning one shot ».

Les copropriétaires occupants sont invités à acheter des produits « anti-rongeurs » et à se faire rembourser par le syndic.

11 – LISTE DES GROS TRAVAUX NON URGENT À ENVISAGER

Hydrofugation des façade avant 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.

12 – BUDGET DES DÉPENSES COURANTES PROPOSITION DE FIXER LE BUDGET ANNUEL À 6.000€ AU LIEU DE 4.300€ (PROVISIONS DE 1.500€ TRIMESTRIELS À RÉPARTIR AU PRORATA DES QUOTITÉS)

A l'unanimité, cette proposition est acceptée.

13 – FONDS DE ROULEMENT : 1.400 € - PROPOSITION D'AUGMENTER LE FONDS DE ROULEMENT À 2.000€.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement à 2.000€ via des appels trimestriels de 150€ (4 appels, à répartir selon les quotes-parts de chacun)

14 – FONDS DE RÉSERVE – 3.506,07 €

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir les appels trimestriels de 350 € (à répartir au prorata des quotes-parts de chacun).

15 – 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). | | La séance est levée à 19h30 . |