



Gestion Com-For srl
Rue La Haut, 43
B-1380 PLANCENOIT
T. 02/6 333 666
F. 02/6 520 441

Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 octobre 2022

Présents :

[REDACTED]

Représenté :

[REDACTED]

Syndic :

La société Gestion Com-For srl, représentée par O. Van den Abbeele

La séance est ouverte à 18h00 en la salle Rossignol du CCCO.

1. Accueil et appel des présences (*majorité simple*).

6 propriétaires sur 12 sont présents (pour 526 quotités / 1.010) et 3 propriétaires sur 12 sont représentés (pour 290 quotités / 1.010). Soit un total de 9 propriétaires présents ou représentés et 816 quotités / 1.010. L'Assemblée Générale est donc valable, le double quorum est atteint et les votes sur les points à l'ordre du jour peuvent être délibérés.

Mme Freché est désignée Présidente d'Assemblée, M. Van den Abbeele (syndic Gestion Com-For srl) assumera le rôle de secrétaire.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

2. Rapport concis du syndic (changement de fournisseur de gaz, suivi travaux des garages, menues réparations en toiture, tableau électrique des communs,...)

Le syndic explique avoir pu intégré la copropriété dans son contrat cadre à tarif fixe ENGIE pour la fourniture de gaz. Ceci vu la flambée des prix du contrat variable TOTAL. L'économie est très substantielle.

Le syndic a fait procéder à des petites réparations au niveau de l'étanchéité du cabanon de la machinerie de l'ascenseur en toiture et signale à l'Assemblée que la mise en conformité du tableau électrique des parties communes n'a pas été terminée. L'électricien en charge désigné a été sollicité mais, malgré plusieurs rappels, n'a pas donné de suite.

Les travaux des garages, décidés par une Assemblée supervisée par la précédent syndic et conclu avec une entreprise inconnue du syndic actuel ont donné lieu à quelques discussions.

Ne s'étant absolument pas chargé de la demande de devis, le syndic actuel s'en est remis à la décision de réceptionner lesdits travaux par le Conseil, qui a donné quitus à l'entrepreneur.

3. Rapport concis du Conseil de copropriété.

Le Conseil n'a pas de commentaires particuliers.

4. Fournisseurs en cours : Techem, Cleaning Dorsy Services, Total, Engie, Vivaqua, AIB vinçotte, liftinc. (pas de vote).

La liste des fournisseurs est reprise dans le point ci-avant.

5. Présentation et approbation des comptes au 31 mai 2022. Rapport du Commissaire aux comptes en annexe. (majorité simple).

Le Commissaire aux comptes a vérifié la comptabilité de l'exercice écoulé et propose à l'AG d'approuver les comptes. L'Assemblée valide les comptes au 31 mai 2022 à l'unanimité.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

6. Présentation et approbation d'un budget pour les frais de fonctionnement 2022-2023 + provisions en découlant (majorité simple).

Le syndic a fait parvenir un budget avec la convocation aux présentes. À l'unanimité, l'Assemblée approuve le budget et demande au syndic d'adapter les provisions mensuelles à 200€ par mois au lieu de 150€ (pro rata pour le RDC Gauche).

Le Fonds de Réserve sera quant à lui alimenté à hauteur de 50€ par mois (pro rata pour le RDC Gauche).

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

7. Décharges : Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes & syndic (majorité simple).

L'assemblée donne à l'unanimité quitus au Conseil de copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

8. Élection des membres du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes (majorité simple).

Assesseurs : Mme Freché, M. Fockede, M. Keyaerts.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

Commissaire aux comptes : M. Keyaerts.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

9. Ascenseur ; offre SQ-014075 de Liftinc pour pallier aux remarques de l'organisme de contrôle Vinçotte asbl. Voir annexe. (majorité des 2/3).

Les copropriétaires présents et représentés donnent tous leur accord sur le devis de Liftinc dont question ci-avant. Le financement se fera par prélèvement sur le fonds de réserve existant.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

10. La Loi du 18-6-2018 applicable au 1-1-2019 prévoit une adaptation du ROI par le syndic (avec le concours éventuel d'un juriste, notaire ou avocat). La modification du ROI entraîne de facto une adaptation des statuts dans leur ensemble (glissement de dispositions d'un règlement à l'autre). Or, toute modification à l'acte de base ou au règlement de copropriété requiert un acte authentique, et donc des coûts importants... Le syndic invite la copropriété à se positionner. (*majorité simple*).

L'Assemblée demande explicitement au syndic de ne pas mettre à jour le ROI, et ce jusqu'à nouvel ordre.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

11. Renouvellement du mandat du syndic Gestion Com-For scrl pour une période d'un an. (*majorité simple*).

L'Assemblée valide à l'unanimité le renouvellement du mandat du syndic.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

12. Passage à des calorimètres à radio-fréquence (*unanimité*).

Bien que non inscrit à l'ordre du jour mais validé à l'unanimité, l'Assemblée décide de remplacer les anciens calorimètres actuels par des modèles à radio-fréquence et à mémoire. Le syndic est chargé de passer la commande pour un changement au plus vite en fonction des disponibilités du fournisseur TECHEM.

POUR : 816 quotités (100%)

CONTRE : 0 quotité (0%)

Personne(s) ayant voté contre : NA

La séance est levée vers 19h45.

Signatures : voir PV original de séance disponible sur demande.
