

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 26/04/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 26 avril à 18h00 heures les copropriétaires de la Résidence «BACCARA, avenue Neptune 31, 1190 BRUXELLES» se sont réunis en assemblée générale à FOREST DOMAINE, avenue du Domaine 150, à 1190 BRUXELLES.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, d'un scrutateur;
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	M ^r BURTON	658	0	0
Secrétaire	B. de THIER (syndic)	658	0	0
Scrutateur 1	M ^r ROTSAERT	658	0	0

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance ;

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les¹⁴..... propriétaires présents et valablement représentés sur 23 forment⁶⁵⁸...../1.000èmes de la copropriété.

L'assemblée, régulièrement constituée, est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes ;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

2.1.1.Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2019

Oui	Non	Abstentions
658	0	0

2.1.2.Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2020

Oui	Non	Abstentions

M^r ROTSAERT SE PROPOSE
 DE VERIFIER 2020 & 2021
 & 2022

2.1.3.Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2021

2.2.

Oui	Non	Abstentions

2.3. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet annexe III de la présente)

Réajustement du fonds de roulement si nécessaire . ce n'est pas nécessaire

2.4. Situation des débiteurs : il n'y a plus de débiteur

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

Voir annexe II DEP;

3.2. Travaux décidés mais non réalisés;

Voir annexe IV

3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);

+41
 VILKOS

+39
 SKARD

Voir annexe II DENP

- 3.4. Sinistres en cours ou clôturés;
 Voir annexe IV
- 3.5. Dossiers litigieux et procédures en cours;
 Voir annexe IV
- 3.6. Contrats de fournitures régulières;
 Voir annexe IV
- 3.7. Demande(s) ou observation(s) relatives aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)
 Aucune remarque n'est parvenue au syndic

4. Décharges et quitus à donner;

4.1. **Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale);**

Oui	Non	Abs
717	0	0

4.2 **Au Syndic**

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

4.3 *Vérification aux comptes*

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

5. Elections statutaires:

5.1. **Conseil de copropriété ;**

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Membre 1	MR ROTSAERT	717	0	0
Membre 2	MR BURTON	717	0	0
Membre 3	MR SICARD	717	0	0

5.2. **Commissaire aux comptes;**

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
	MR ROTSAERT	717	0	0

5.3. **Syndic;**

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

5.3.1. Proposition de reconduction de la srl JACQUEMIN SYNDIC

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

+59
 SICARD
 -41
 VILMOS

(Handwritten signatures and marks)

5.3.2. Mandat à Messieurs ROISAERT, SICARD, BURTON pour signer le contrat de type ABSA et ses annexes tarifaires

.....

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

6. Modification de la loi sur la copropriété du 18/06/2018, entrée en vigueur le 01/01/2019 : information :

6.1. **Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.**

Ce ROI contient au moins :

- o Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, §1^{er}, 1^o, d
- o le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel, ainsi que les obligations consécutives à la fin de la mission de son contrat
- o la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires

6.2. Modification des majorités de vote

6.3. Obligation du propriétaire d'avertir son locataire des décisions le concernant (modification ROI)

6.4. Obligation de présenter les travaux extraordinaires à prévoir.

7. Mise à jour des statuts : proposition de faire appel à syndic-support :

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Pour mémoire, Le texte (non approuvé) du notaire NICAISE est sur le site internet

7.1. Pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité jusqu'à présent, nous réalisons la mise en conformité des statuts en 4 semaines et à un tarif très avantageux (à partir de 760 € TTC pour une petite ACP dactylographie incluse). La qualité et l'étendue du travail fournis sont les plus complets du marché, ce qui épargne beaucoup de temps et de soucis au syndic (recherches de documents et service après-vente gratuits, etc. ..).

tarifs pour la mise en conformité :

- a) Sous seing privé: **825 € TTC** jusqu'à 15 lots, plus 15 € TTC par lot supplémentaire, avec un maximum de 1995 € TTC (plus 185 € TTC de frais de dactylo). Donc, pour une copropriété de 25 lots : $825 + 10 \times 15 + 185 = 1160$ € TTC. Pour les petites copropriétés jusqu'à 5 lots, on accorde une réduction de 250 € TTC.
- b) Via notaire, c'est 1300 € TTC de plus pour les honoraires du notaire, auxquels il faut ajouter environ 500 € TTC de frais et droits perçus par l'Etat (droit d'enregistrement, d'écriture, frais de transcription, etc.). Le processus prend environ 2 à 3 mois. Comme vous le savez, l'intervention d'un notaire n'est obligatoire que si, en plus de la mise en conformité, on apporte des modifications à l'acte de base ou au RGC.

..... Sous seing privé

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

8. Contrats :

8.1. A la demande de Mr BURTON : Chauffage : le syndic pourrait-il prévoir de réaliser l'entretien de l'installation en automne plutôt qu'en plein hiver ?

8.2. Proposition de prendre des calorimètres radiofréquence en location, *à condition qu'il n'y ait pas de frais d'installation supplémentaires. La proposition est acceptée.*

Oui	Non	Abstentions
499	218	0

9. Travaux a reaiser – Mode de financement – Planification – Décision

(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

9.1 Terrasse du K5. Nous avons une offre N.M.C. de 39.777,60 € TVAC. Cette offre doit être adaptée.

Nous sommes en contact avec une autre entreprise « RENECO ». *L'AG SOUHAITE FAIRE LES TRAVAUX*

9.2 Ascenseur : une analyse de risque a été effectuée le 03/06/2019.

La mise en conformité doit être faite dans les 3 ans, soit le 03/06/2022.

Devis de Liftinc 15.382 € HTVA

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

9.3 Chauffage :

9.3.1 Proposition de SENEK de placer 10 vannes d'isolement sur l'installation : devis d'un montant de 3.299,33 TVAC

9.3.2 Mise en conformité de l'installation électrique

9.3.3 Mise en conformité de la chaufferie ;

Le chauffagiste SENEK nous a obligé de désamianter.

Proposition de ratifier le désamiantage de la chaufferie pour le montant de 9.858,00€ par SBMI.

LA COPROPRIETE SOUHAITE AVANCER SUR LE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIERE. IL FAUT DEMANDER TROIS OFFRES.

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

9.3.4 Proposition de procéder à la constitution d'un fonds de réserve pour le remplacement de la chaudière ; (diagnostic du système de chauffage-règlementation chauffage PEB)

Oui	Non	Abstentions
717	0	0

6x 10.000 € / trimestre à partir du 1er trimestre 2022

9.4 Hall d'entrée : proposition de repeindre le hall d'entrée suivant le devis de 26/08/18 reçu de Mr Bruggeman : 2.555,66€TVAC

Oui	Non	Abstentions

9.5 Caves : -1 et -2 : proposition de remettre en peinture les sols et les escaliers suivant le devis reçu de Mr Bruggeman : 3.870€ TVAC

Oui	Non	Abstentions

9.6 Problème pigeons : proposition de placer les dispositifs anti-pigeon sur les balustrades des terrasses suivant le devis reçu de Mr BRUGGEMAN : 37.10€/appartement (frais privatifs)-10 propriétaire concernés.

[Handwritten signatures and marks]

PRÉVOIR UNE AGE
 EN SEPTEMBRE 2022
 POUR ÉVALUER LES
 CONTRIBUTIONS AU FONDS DE
 RÉSERVE ET PRÉSENTER LES OFFRES.

Oui Non Abstentions

10 Règlement d'ordre intérieur :

10.1.1 Interdiction formelle de garer des véhicules à l'arrière du bâtiment (sauf pour charger ou décharger)

Oui Non Abstentions

10.1.2 Interdiction de déposer des encombrants ou des bouteilles en verres dans le local poubelles -cela arrive encore trop fréquemment. L'évacuation devrait se faire aux frais du locataire /propriétaire indélicat et pas aux frais de la copropriété !

Oui Non Abstentions

10.1.3 A la demande de Mr BURTON

La porte vers le parking (à l'arrière) doit être fermée à clé (ce n'est pas toujours le cas)

10.1.4 Ouvrir trop facilement la porte d'entrée à des inconnus qui peuvent alors faire du porte-à-porte dans les étages

Oui Non Abstentions

Reglage ferme porte au -1

Oui Non Abstentions

9. Alimentation du(es) fonds de réserve

Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à ^{FONDS DE RÉSERVE} 4.000 .€ pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à€

(Vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

.....

Oui Non Abstentions Oui Non Abstentions Oui Non Abstentions

717 0 0

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à... 20h30

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)

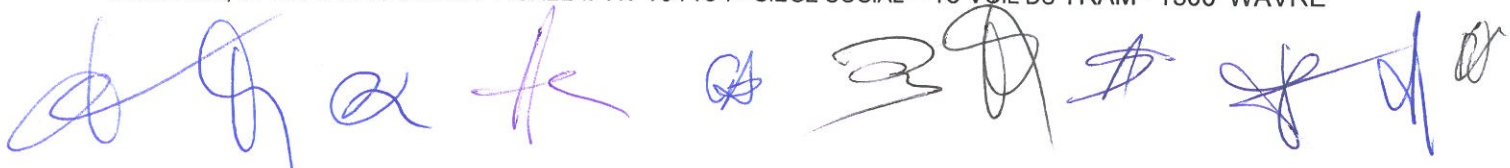
Bruxelles, le 26/04/22



Le président de séance

Le syndic

LE SYNDIC, SPRL JACQUEMIN.- AGREE IPI N°101194 - SIEGE SOCIAL – 15 VOIE DU TRAM– 1300 WAVRE

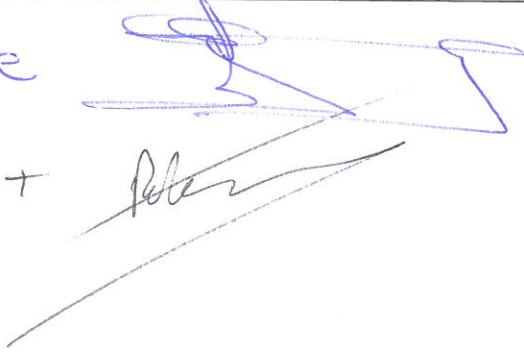


ANNEXES : I, II, II, IV, V

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
JUTH DOUBINEQ			
THORNTON			
Sicaud			
BURTON			
CARRO VALDES			
Giedne Andouba			
Ziegel			
LOTTIU			
Bailey			


 Godenne


 ROTSCHERT

SPRL JACQUEMIN

Gérance de copropriétés
Gestion locative

Membres A.B.S.A

ANNEXE I : RAPPORT SUR LES COMPTES

Je soussigné, Godenne Patrick déclare avoir procédé à la vérification de la comptabilité de la copropriété BACCARA (BAC) et du bilan arrêtés au 31.12.2019, date de clôture de l'exercice et ce pour la période allant du 01 / 01 / 2019 au 31 / 12 / 2019

Toutes les pièces justificatives correspondant aux sorties de fonds m'ont été présentées. Elles ont fait l'objet d'une vérification ~~minutieuse~~ de ma part et sont conformes aux extraits bancaires qui m'ont été présentés. Sérialisation par sondages et preuves la bonne santé financière de la Copropriété

J'ai aussi examiné les rentrées de fonds et je peux dire que les décomptes trimestriels des charges ont été réglés tout à fait normalement par la majorité des copropriétaires. Néanmoins, plusieurs propriétaires sont en retard de paiement et les actions suivantes ont été prises par le syndic :

Nom	Montant dû au <u>31.12.2019</u>	Action posée par le syndic*
<u>SALMI</u>	<u>Suivant Balance . 4145,44</u>	<u>Justice de Paix .</u>

En conclusion, mes vérifications permettent de dire que la comptabilité de l'immeuble est tenue correctement et représente la réalité.

Signature : [Signature] Date : 13.08.2020

*remise du dossier à l'avocat, envoi de rappels/ mise en demeure, mise en place d'un plan d'échelonnement pour apurer la dette.

Type	Libellé	2019	2020	2021	%
DC	Assurances	4 402.82	4 565.78	4 724.63	3.48
DC	Syndic	4 428.08	4 513.72	4 567.84	1.20
DC	Nettoyage	8 477.72	8 712.00	8 712.00	0.00
DC	Containers	78.65	0.00	0.00	
DC	Sel de déneigement	0.00	0.00	0.00	
DC	Frais de maintenance	0.00	30.25	30.25	
DC	Entretien des égouts	286.20	0.00	0.00	
DC	Entretien extincteurs	162.73	178.45	215.88	20.98
DC	Entretien jardin	1 089.00	1 089.00	1 089.00	0.00
DC	Chauffage	15 041.56	10 472.78	15 722.47	50.13
DC	Eau	2 679.86	2 342.93	4 590.28	95.92
DC	Electricité	1 400.81	1 267.66	701.74	-44.64
DC	Ascenseur	1 039.34	1 182.64	1 336.22	12.99
DC	Frais administratifs	137.98	1 316.45	77.44	-94.12
DC	Ampoules	131.30	121.31	129.78	6.98
DC	Appels Fonds Chaufferie	3 000.00	3 000.00	3 000.00	
DC	Appels Fonds de réserve	2 000.00	2 000.00	2 000.00	0.00
Total DC		44 356.05	40 792.97	46 897.53	
DEP	Appels Fonds de roulement			0.00	
DEP	Frais contentieux				
Total DEP				0.00	
DENP	Rempl. Vase d'expansion			3 064.46	
DENP	Vente/achat clé porte entrée			342.84	
DENP	Réparation EF rez/sous-sol			1 166.59	
DENP	utilisation fonds de réserve			-1 166.59	
DENP	Rempl. Conduite évacuation + ECS			3 545.69	
DENP	utilisation fonds de réserve			-3 545.69	
DENP	Franchise sinistre 14/09/2020			265.76	
DENP	Réparation sterput cour			307.40	
DENP	Ascenseur : rempl. Batterie de secours			196.10	
DENP	Chaufferie dépannage 08/02/21			116.60	
DENP	Chaufferie dépannage fuite 22/04/21			538.48	
DENP	contrôle étanchéité citerne			151.25	
DENP	Chaufferie fuite et panne			328.07	
DENP	Chaufferie rempl pièces brûleur			555.89	
DENP	Chaufferie dépannages			375.24	
DENP	Rempl. Manager brûleur			1 268.16	
DENP	Chaufferie dépannages			180.91	
DENP	Désamiantage chaufferie			9 858.00	
DENP	utilisation fonds de réserve			-9 858.00	
DENP	Rempl. Parlophonie et ouvre porte			234.76	
DENP	Rebouchage trou suite recherche de fuite			252.28	
DENP	Rempl. Fusible sonnettes			47.70	
DENP	Rempl. Interrupteur chaufferie			55.01	
Total DENP				8178.2	
Total général				55 178.44	

Type	Libellé	2020	2021	2022
DC	Assurances	4 565.78	4 724.63	4889
DC	Syndic	4 513.72	4 567.84	4613.51
DC	Nettoyage	8 712.00	8 712.00	8712.00
DC	Containers	0.00	0.00	0
DC	Sel de déneigement	0.00	0.00	0
DC	Frais de maintenance	30.25	30.25	30.25
DC	Entretien des égouts	0.00	0.00	250
DC	Entretien extincteurs	178.45	215.88	230.00
DC	Entretien jardin	1 089.00	1 089.00	1089.00
DC	Chauffage	10 472.78	15 722.47	15722.47 20.000
DC	Eau	2 342.93	4 590.28	3466.6
DC	Electricité	1 267.66	701.74	1000
DC	Ascenseurs	1 182.64	1 336.22	1469.84
DC	Frais administratifs	1 316.45	77.44	77.44
DC	Ampoules	121.31	129.78	120
DC	Appels Fonds chaufferie	3 000.00	3 000.00	3000.00 60.000
DC	Appels Fonds de réserve	2 000.00	2 000.00	2000.00
Total DC		40 792.97	46 897.53	46 670.11
DEP	Frais contentieux			
DEP	Mise en conformité règlement copropriété			1000
DEP	Proposition de peindre le hall d'entrée			2555.66
DEP	Peinture cave -1 et -2			3870
DEP	Installation vannes isolement			3299.33
DEP	Isolation de toiture			43936.00
DEP	Travaux renforcement balcon 4ème étage			39777.6
DEP	Installation de piques pour pigeons			
DEP	Mise en conformité ascenseur			15207.82
DEP	Contrôle étanchéité citerne			151.25
Total DEP				109 797.66
Total général				156 467.77

ASSEMBLEE GENERALE
26/04/2022

3.2 Travaux décidés à l'AG 2019 mais non réalisés:

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

Tempête du 14-09-2020 -> bout de pierre est tombé de la toiture -> dégâts apt L5

Franchise	265.76
Dégâts L5	343.44
Pertes indirectes	7.77

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:

dossier SALMI : l'entièreté de la dette a été payée, ce dossier est donc clôturé.
Madame SALMI n'a par contre pas encore payé les charges du 4ème trimestre 2021.

3.6 Contrats de fournitures:

		Date début	durée	résiliation
NETTOYAGE	MONSIEUR MARC	09-01-12	CDI	non précisé
ASCENSEUR	LIFTINC	01-11-16	1 an, tacite reconduction	recommandée 3 mois avant échéance
CONTRÔLE ASCENSEUR	AIB VINCOTTE			
MATERIEL INCENDIE	ANSUL			
COLLECTE DECHET	BXL PROPRETE			
ELECTRICITE	ELECTRABEL	01-01-10	1 an, tacite reconduction	recommandée 1 mois avant échéance
CHAUFFAGE	SENEC	01-06-10	CDI	recommandée 30 jours avant date anniversaire
JARDIN	HORTUS	01-10-08	1 an, tacite reconduction	
ELECTRICITE	LUMINUS	01-11-20	31-12-23	recommandée 3 mois avant échéance
ASSURANCE	FORTIS	29-10-04	1 an, tacite reconduction	recommandée 3 mois avant échéance

Fonds de Réserve
au 31/12/2021

Produits		2 819.50
Intérêts bancaires		0.00
Appels de fonds		2 000.00
Dépens jugement affaire SALMI		819.50
Charges		7 070.28
Réparation fuite alim. EF cave	1 166.59	
Rempl. conduite évacuation + ECS	3 545.69	
Utilisation fonds pour désamiantage	2 358.00	
	Solde	-4 250.78

	Affectation	
Report 31/12/2020		24 443.46
Résultat de l'exercice		-4 250.78
A reporter		20 192.68

**Fonds de Réserve chauffage
au 31/12/2021**

Produits			
Intérêts bancaires	0.00		5 358.00
Appels de fonds	5 358.00		
Charges			
Désamiantage chaufferie	9 858.00		9 858.00
		Solde	-4 500.00

	Affectation	
Report 31/12/2020	6 000.00	
Résultat de l'exercice	-4 500.00	
A reporter	1 500.00	