



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 14.06.2022 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP PARADISO »
SISE CHAUSSE DE STOCKEL 231 À 1200 BRUXELLES
BCE 0826.105.448**

L'an deux mille vingt-deux, le 14 juin, les copropriétaires de l'ACP « **PARADISO** » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **25 Mai 2022**.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **6** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **11**, représentant **653** quotités sur les **1.000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18H25 sous la présidence de Madame FASSIN suite au vote à main levée ;

Le syndic « OP », représenté par Monsieur MANTEGNA assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



2. Présentation Monsieur DRABBE – Manger OP BRUSSELS EST

Monsieur DRABBE effectue la présentation du bureau en séance.

3. Rapport du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait état de son rapport oralement en séance.

- Réunion rattrapage octobre 2021
- Remarques sur l'organisation du bureau, à savoir :
 - Fournisseurs non-payés. (Jardinier, société de nettoyage – à remédier)
 - Trop de changement de gestionnaire. (Plus de changement tolérer)
 - Manque de réactivité aux mails. (Période début 2022)
- A l'initiative du CDC un procès a été intenté à Mme VARLEZ, concernant 2 points :
 - Enlèvement de 2 voitures ainsi que d'un arriéré de paiement. (Jugement rendu en faveur de l'ACP PARADISO)

4. Travaux – Majorité des 2/3

a. Remplacement compteur et réducteur de pression

i. Examen des devis

A ce jour, le syndic a reçu un devis de la part de la société AKL SERVICES pour un montant de 13.629,00€ TTC

Ainsi que la société OKDO pour un montant de 4.769,71€.

ii. Choix de l'entreprise et mode de financement / délégation au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise (majorité 2/3)

Après un tour de table, l'Assemblée Générale désire recevoir plus amples informations quant aux prestations de la société OKDO.

En complément, le syndic a effectué des demandes d'offres complémentaires auprès de 3 fournisseurs.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve.



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

b. Réfection dalle entrée immeuble – Situation et mesure à prendre

*A ce jour, seule la société OKDO a remis offre pour remplacement et refixation dalle.
L'Assemblée Générale désire passer commande auprès de la société OKDO.*

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

c. Etat terrasse immeuble – Situation et mesure à prendre

i. Situation des terrasses

*A ce jour, des devis ont été demandés pour la réfection de l'étanchéité des terrasses.
CITY FACADE et OKDO ont remis offre.
Sur cette base Messieurs font une brève exposé de la situation.
En expliquant que les dalles commencent à bouger désire conscientiser la copropriété.*

ii. Etude faite chez Mr Van Dieren et Goffinet : résultats

Le passage de ces 2 sociétés a été effectué au niveau des appartements de Messieurs GOFFINET et VAN DIEREN.

Le syndic n'a reçu aucune contestation concernant des problèmes d'infiltration au niveau des appartements.

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



iii. *Décision de travaux ou non*

*Afin de décider de la réalisation des travaux.
Le syndic budgétisera le coût des travaux.*

iv. *Décision remise en état terrasses Van Dieren et Goffinet après étude*

Comme mentionné ci-dessus, le syndic effectuera un appel d'offre auprès de plusieurs architectes.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Ces travaux seront financés via les charges courantes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

d. *Travaux à prévoir et/ou à réaliser*

- *Budgétiser création local poubelle en extérieur*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



- *Budgétiser enlèvement poubelle via la société de nettoyage*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- *Offre pour la réfection du parking arrière au niveau du revêtement.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- *Bouchon arrêt à remettre au niveau de la porte à Rue*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



- Réparation de plusieurs interrupteurs dans la copropriété

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- Demander à la société PARISSE pour réglage au niveau de l'adoucisseur.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

5. Approbation des comptes – Majorité absolue

- Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2019-2020 arrêté au 30/09/2020, approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic*

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur VAN DIEREN.

Suite à la vérification des comptes, le commissaire propose à l'assemblée d'approuver les comptes.

Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 30/09/2020 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, le bilan et les décharges sont données au commissaire aux comptes et au syndic.

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- b. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2020-2021 arrêté au 30/09/21, approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic*

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur VAN DIEREN.

Suite à la vérification des comptes, le commissaire propose à l'assemblée d'approuver les comptes.

Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 30/09/2021 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, le bilan et les décharges sont données au commissaire aux comptes et au syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



c. *Nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes pour l'exercice 2021-2022*

Monsieur VAN DIEREN est nommé en qualité de vérificateur aux comptes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

d. *Etablissement du budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles.*

Description	REALISE 2018-2019	REALISE 2019-2020	REALISE 2020-2021	BUDGET 2021-2022
ADMINISTRATION	4.490,19 €	4.530,72 €	4.572,03 €	4.700,00 €
FRAIS DE COPROPRIETE	3.098,02 €	172,01 €	305,73 €	1.500,00 €
ASSURANCES	2.634,00 €	2.724,07 €	2.823,74 €	3.000,00 €
ASCENSEURS	3.056,09 €	1.863,71 €	2.207,57 €	2.300,00 €
FACTURE EAU	1.454,10 €	2.500,31 €	1.108,13 €	2.700,00 €
CONSOMMATION PRIVATIVE	1.883,30 €	2.841,42 €	2.890,18 €	3.000,00 €
ELECTRICITE	1.288,80 €	1.201,21 €	987,05 €	1.800,00 €
ENTRETIEN/DEPANNAGE	7.867,29 €	8.135,01 €	12.393,52 €	8.500,00 €
TRAVAUX	0,00 €	0,00 €	238,50 €	1.500,00 €
	25.771,79 €	23.968,46 €	27.526,45 €	29.000,00 €

Le budget de 29.000,00€ est approuvé.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



6. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales visées à l'article 577-5§3 Cciv

a. Situation au 31/09/2021 du fonds de réserve

Actuellement l'ACP PARADISO appelle 5.000,00€/an.
Le minimum légal pour cet immeuble est de 1.400,00€/an.
Sur le fonds de réserve, il y a actuellement 37.665,82€.

b. Décision sur la modification éventuelle des prélèvements pour le fonds de réserve

Après un tour de table, l'Assemblée Générale décide d'appeler 5.000,00€/an réparti en appel trimestriel.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

7. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Rubrique	Nom fourn	Total N-1	Total N	Objet contrat
1	JF CLEANNING	5.777,16 €	5.956,95 €	NETTOYAGE
1	LE CHEMISTE	202,51 €	298,82 €	MATERIEL INCENDIE
1	ARTS & PLANTATION	797,93 €	1.192,60 €	JARDIN
1	ENGIE	1.201,21 €	987,05 €	ELECTRECITE
2	OTIS	1.757,00 €	1.768,07 €	ASCENSEUR
2	AIB	213,42 €	332,79 €	SECT
4	AXA	2.724,07 €	2.823,74 €	ASSURANCES INCENDIE
5	PARISSE	119,78 €	201,40 €	ADOUCISSEUR
5	Hydrobru - VIVAQUA	2.841,42 €	2.890,18 €	EAU

a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat

Après un tour de table, l'Assemblée Générale décide de continuer avec les fournisseurs actuels.

Les copropriétaires demandent à ce que le syndic régularise la situation auprès des fournisseurs en défaut de paiement.

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

8. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Décharge est donnée au conseil de copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct

i. Présentation des candidats

1. Vote et nomination distinctes des membres

a. Monsieur VAN DIEREN

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



b. Monsieur GOFFINET

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

9. Mandat du syndic — Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

Décharge est donné au syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

b. Reconduction OP BRUSSELS EST pour l'exercice 2021-2022

Le mandat d'OP BRUSSELS EST est reconduit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	653	100
NON		
TOTAL	653	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160




DIVERS :

- Certains occupants de l'ACP PARADISO ne sont pas satisfaits suite aux manques de respect de certains occupants qui vivent dans l'immeuble quant aux règles de savoir vivre et d'hygiène. Afin de remédier à cela, le syndic émettra un avis sur les règles de savoir vivre. (Une page reprenant les points essentiels)
- Contacter l'immeuble voisin au niveau de la Chaussée de Stockel afin de limiter l'envahissement de la végétation dans le parking. (Les arbres ne sont pas à la limites réglementaires)

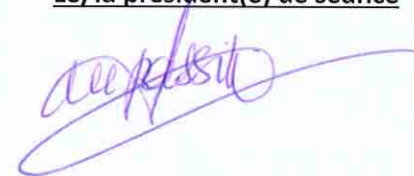
L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à **20H35**.

Le présent procès-verbal, rédigé le **14 juin**, et après lecture, comporte **12 pages**.

Vincenzo Mantegna
Gestionnaire




Le/la président(e) de séance




Nicolas Drabbe
Manager

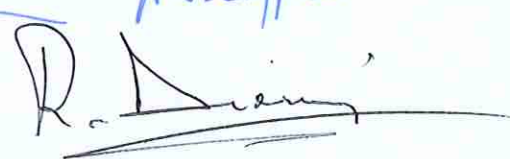
Les copropriétaires :



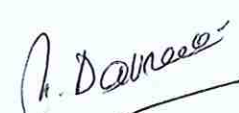
N. Drabbe



N.S. Goffinet



R. Diering



A. Dalmace

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assumant la responsabilité.
Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160