

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Carol

Boulevard de Smet de Naeyer n°108
1090 - Bruxelles

KBO / BCE : 0537.580.928

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest

Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Ordinaire du 19/06/
2024 à 17:30

Document signé par :

Alexandra SERAFIN (Président•e) le 19/06/
2024
Dylan Amadori (Secrétaire) le 19/06/2024

19/06/2024

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19/06/2024 à 17:30

Le 19/06/2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :

<https://s3-eu-west-3.amazonaws.com/paraf-prod/document-signe-0bf47c21-5374-461e-a86f-16b50da34487.pdf>

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Carol

Boulevard de Smet de Naeyer n°108
1090 - Bruxelles

KBO / BCE : 0537.580.928

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest

Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 19 juin 2024 à 17:39

Moyens & Supports : Présentiel - Boulevard de
Smet de Naeyer n°108 1090 Bruxelles
Belgique (chez M. et Mme. Serafin)

Cher·e·s copropriétaires,

Le 19 juin 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote - Clé de vote : Clé générale
- 3) Approbation des comptes de la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 31/12/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 4) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 5) Conformités réglementaires
- 6) Régime des assurances et sinistres
- 7) Les Statuts
- 8) Budgets de l'exercice 2024 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 10) Augmentation du patrimoine de l'Association
- 11) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 12) Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 13) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 14) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émise par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : Caers Didier (85) , Efendic - Mulic (105) , M. et Mme. SERAFIN (120) , MALKI Gaklin (115) , Verstraeten - Humeres (95)

Copropriétaires représentés : BERESI Leticia (105) représenté•e•s par M. et Mme. SERAFIN

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 6/11 copropriétaires représentant 625/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Beelen Laurent (95) , HADZIAHMETOVIC - MULIC (105) , HERROELEN (60) , MEHIC-MESAN Dedo (95) , SIPKA Natascha (20)

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont absents et non représentés : 5/11 copropriétaires représentant 375/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. SERAFIN à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. AMADORI Dylan (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes a été annexé aux convocations de la présente Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 31/ 12/2023 Sans vote

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date du 31/12/2023 en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le bilan a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le Syndic informe qu'il n'y pas de contentieux judiciaire en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour se déclarer valablement informée.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5) Décision n°5

Conformités réglementaires Sans vote

5 - 1/4. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de l'installation électrique commune

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Depuis le 1er juin 2023, un nouvel arrêté royal datant du 5 mars 2023 et portant des modifications aux 3 livres du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) est entré en vigueur.

Conformément à cet arrêté, les installations électriques des parties communes d'une copropriété (couloirs, cages d'escalier, parkings, etc.) sont désormais considérées comme des installations non-domestiques.

Ceci implique un changement de la périodicité de la visite de contrôle pour ces installations, qui doit à présent s'effectuer tous les 5 ans et non plus tous les 25 ans.

Le Syndic porte à la connaissance de l'Assemblée Générale qu'après recherche, aucune attestation de conformité datant de moins de 5 ans n'a été retrouvée dans les archives de l'Association.

Rappel :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la séance a voté :

- Electrotechnique Ataya ;
- Kelvin & Watts ;
- Mmelec ;
- Electro domestic ;
- Domotique Her ;
- BR Eletrimek.

Sur les 6 fournisseurs contactés, seulement deux sociétés ont répondu à l'appel d'offre. Les devis ont été joints à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour procéder aux travaux de l'installation électrique commune.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux de mise en conformité de l'installation électrique commune par le biais de la société "Bassel Ataya" selon son offre n° 12042024/1090 pour un montant de 3.765,00 € HTVA.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleures conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/4. Décision à prendre quant à effectuer la mise en conformité et / ou la modernisation de l'installation ascenseur Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Contexte :

L'ensemble des échanges avec la société "Vinçotte", "Kone" et l'Association a été joint aux convocations.

Voici les éléments importants du dossier :

- Le 27/07/2023, l'Association a reçu un rapport négatif de la part de la société de contrôle "Vinçotte" ;
- De août 2023 à octobre 2023, l'Association a procédé à la levée des différentes remarques (cnv_d4gbl1l) ;
- Le 03/10/2023, l'Association a reçu un rapport négatif de la part de la société de contrôle "Vinçotte". La cause est l'absence d'attestation de régularisation dans le dossier de sécurité ;
- De octobre à février, l'Association a essayé de lever la remarque en ce qui concerne l'attestation de régularisation (après travaux relatifs à l'AR du 09 mars 2003) ;
- Le 26/02/2024, l'Association a reçu un rapport négatif de la part de la société de contrôle "Vinçotte" ;
- De février 2024 à mai 2024, l'Association a essayé de lever la remarque en ce qui concerne l'attestation de régularisation (après travaux relatifs à l'AR du 09 mars 2003). La communication avec les deux sociétés a été si compliquée, que le Syndic a dû organiser un rendez-vous avec un représentant haut placée de chaque société ;
- A la date de l'envoi des convocations, la situation semble avoir été clarifié (l'attestation de régularisation suivant l'AR du 09 mars 2003 a été retrouvée, et l'ascensoriste va la placer dans le dossier de sécurité (pour un prix de 228,12 € HTVA).

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleures conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 3/4. Statut à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes (PC) Sans vote

Région de Bruxelles-Capitale :

Logis-Gest SRL s'inscrit dans une dynamique, long terme, de valorisation de votre patrimoine immobilier tout en prenant en compte les contraintes technique, patrimoniale et économique propre à chaque Association de copropriétaires.

Dans un tel contexte, le Syndic informe l'Assemblée Générale des principes généraux relatifs aux certificats PEB

obligatoires pour 2025.

Quel est la genèse du projet ?

La Région de Bruxelles-Capitale a un grand objectif : atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Du moins, réduire ses émissions de CO2 de 80 à 95%. Pour y parvenir, Bruxelles n'a pas le choix : elle doit améliorer l'efficacité énergétique des logements. La raison ? L'habitat résidentiel est le secteur qui émet le plus de gaz à effet de serre dans la capitale.

Le certificat PEB, jusqu'ici, n'était obligatoire qu'en cas de vente ou de location d'un bien à Bruxelles. En 2025, tous les logements sans exception devront avoir le leur.

Pour Bruxelles-Environnement, le succès passera donc inévitablement par la rénovation des maisons et appartements. Et l'obligation pour tous de détenir un certificat PEB pour les parties communes.

Qu'imposera le certificat PEB obligatoire à Bruxelles ?

Le certificat PEB est la carte d'identité énergétique d'un immeuble. Il est établi, après visite du bien, par un certificateur agréé. Le score, à Bruxelles, va de A++ à G.

Le certificateur agréé évaluera l'Association en procédant à :

- Un audit de l'état physique du bâtiment ;
- Une étude de sa dimension urbanistique et patrimoniale ;
- Une analyse énergétique ;
- Un examen des composantes environnementales ;
- Une prise en compte de l'usage réel du bâtiment.

Le certificat PEB obligatoire en 2025 dressera, outre le score énergétique, une liste de 5 travaux prioritaires à effectuer pour améliorer ledit score.

Parmi ces travaux, on citera, entre autres :

- L'isolation du toit ;
- L'isolation des murs extérieurs et intérieurs ;
- L'isolation des sols ;
- Le remplacement des châssis et fenêtres ;
- Le remplacement de la chaudière ou du système de chauffage ;
- L'installation de panneaux solaires ;
- Etc.

Quand faudra-t-il faire les 5 travaux prioritaires ?.

L'Association devra entamer les travaux, à concurrence d'un tous les 5 ans, au plus tard à partir de 2030. L'objectif étant d'avoir terminé l'ensemble des 5 mesures préconisées pour 2050. Afin d'atteindre au minimum le score énergétique C.

Le certificat PEB ne sera alors plus délivré sous la forme d'un document valable 10 ans mais figurera dans un document dynamique (qui pourra être mis à jour régulièrement et mentionnera chaque travaux effectué) qui prendra la forme d'un « passeport logement » que le Syndic devra maintenir à jour et préserver.

Logis-Gest SRL renseigne à l'Assemblée Générale que l'ensemble de ces mesures impliquent dorénavant l'Association dans un plan d'investissement et de financement stratégique sur le long terme.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

5 - 4/4. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans les mandats ci-dessous.

1). L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à mettre en conformité son installation électrique commune. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera la mise en conformité de l'installation électrique commune, selon les infractions renseignées dans le rapport de l'organisme de contrôle, pour un montant de _____, _____ € HTVA. Ce mandat est conféré jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

2).

Cette décision est déclarée sans objet

6) Décision n°6

Régime des assurances et sinistres Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que selon la loi aucune assurance n'est obligatoire en copropriété excepté celle de la responsabilité du Syndic.

Toutefois, le droit commun s'applique notamment par le biais du Règlement Général de copropriété. Ce pourquoi l'assurance incendie de l'immeuble devient obligatoire.

6 - 1/5. Statut à donner sur le nouveau avenant de la police incendie de l'immeuble Sans vote

Rappel :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire 2023, le Syndic a renseigné à l'Association qu'il serait raisonnable de revoir le contrat d'assurance incendie de l'immeuble, car les primes paraissaient onéreuse.

Ainsi, le nécessaire a été effectué et l'assureur a mandaté une expertise de réévaluation de l'immobilier.

Un avenant au contrat a ainsi été émis et est directement disponible depuis l'extranet.

En voici les éléments importants :

- La suppression de la clause spécifique des dommages causés par la corrosion ou la rouille ;
- L'adaptation des capitaux assurés.

La prime pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 est de 2.656,60 €, contre un montant de 3.583,87 € pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023, soit une économie de 927,87 € pour l'Association.

6 - 2/5. Décision à prendre quant à souscrire à un contrat d'assurance « Protection Juridique » Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

(UNIQUEMENT si l'Association des copropriétaires est chez l'assureur « AG insurance ») SINON demander au courtier une offre d'un assureur externe.

Contexte :

Actuellement, l'Association possède une couverture police incendie chez l'assureur "AG insurance" pour un montant assuré de : 2.125.287,85 €.

Cette couverture n'inclus actuellement pas une Protection Juridique.

Or l'assureur "AG insurance" propose un complément d'objet Protection Juridique à sa couverture incendie, complément appelé produit "Providis".

Le produit "Providis" couvre :

- Le recours envers l'assureur incendie (= si ce dernier ne respectait pas son contrat, l'assureur protection juridique peut le mettre en demeure et/ou prendre en charge les honoraires d'un avocat pour forcer l'assureur à respecter son contrat) ;
- La prise en charge d'un expert personnel (= en cas de sinistre important, on peut demander à l'assureur de protection juridique de prendre en charge les honoraires d'un expert pour aider le sinistré à chiffrer son dommage) ;
- Le recours civil extracontractuel envers un tiers qui cause un dommage au bâtiment (= un voisin fait des travaux et endommage notre bâtiment, par exemple en créant des fissures : l'assureur de protection juridique peut recourir envers ce voisin pour récupérer le dommage)

Important : le produit "Providis" ne limite pas sa garantie aux dommages sur les parties communes, il couvre également les dommages liés aux parties privatives.

L'assureur "AG insurance" propose la souscription complément d'objet Protection Juridique à sa couverture incendie , complément appelé produit "Providis" pour un montant de 0,005 % (du montant assuré) + taxes / année. Soit pour l'Association un montant de +- 200,00 € par an.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour souscrire au produit "Providis" afin d'obtenir une garantie Protection Juridique pour l'Association.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 3/5. Statut à donner quant au fonctionnement des déclarations de sinistres Sans vote

Le Syndic rappelle les points importants de la gestion des sinistres en copropriété.

Liste non-exhaustive :

- Le Syndic est le seul organe de l'Association des copropriétaires habilité à prendre des mesures conservatoires et à procéder aux déclarations de sinistres (ceci afin de filtrer les échanges avec l'aide du courtier de l'Association et ainsi ne pas augmenter la sinistralité du bâti inutilement) ;
- Chaque copropriétaire doit fournir sans retard au Syndic tous les renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites afin de déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre ;
- Le Syndic recherche les devis de réparation des dommages consécutifs dans les parties communes uniquement.

Chaque écrit d'un copropriétaire ou d'un tiers déclarant un sinistre au sein de la copropriété donne lieu au minimum aux 3 actions ci-après :

- Ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association des copropriétaires ;
- Ouverture d'un compte d'attente « sinistre » dans la comptabilité de l'Association des copropriétaires ;
- Déclaration du sinistre à titre conservatoire auprès du courtier en assurance de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'un forfait de 250,00 € est facturé pour l'ouverture d'un dossier sinistre (ce qui correspond aux 3 actions susmentionnées, à l'établissement du décompte final et aux diverses écritures comptables de clôture). Le reste du suivi d'un dossier sinistre se fait au taux horaire des heures de bureaux, c'est-à-dire à 70,00 € / h.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

(cf. clause « i » du contrat de Syndic pour l'ensemble des détails directement accessible via l'extranet).

6 - 4/5. Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

En l'absence de clause régissant l'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistre, le Syndic conseille à l'Association d'établir des règles strictes afin d'éviter toute discussion en cas de flou juridique. Ces règles seront incorporées dans le Règlement Général de copropriété.

Concernant les franchises :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer la franchise contractuelle en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause. En cas de franchise majorée, seule la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause, le solde lui sera imputé à l'Association.

Concernant les frais de gestion :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer les frais de gestion en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : les frais des gestions seront imputés à l'initiateur de la cause.

Concernant le solde :

Le solde est surtout à prendre en considération en cas de recours (soit l'assureur, soit l'Association invoque la responsabilité de l'initiateur de la cause).

Ce phénomène apparaît notamment quand l'Association possède une franchise majorée et que les dégâts d'un sinistre sont chiffrés en-dessous du montant de cette franchise. Dans un tel cas de figure, l'Association prend le rôle de l'assureur.

Le solde du compte sinistre peut être constitué par exemple : de la facture de recherche de fuites, de la facture de réparation de la cause, de la facture de réparation des dommages consécutifs à la cause, etc.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer le solde du compte sinistre en fonction de la cause et de la responsabilité de l'initiateur de cette cause :

- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur n'est pas invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur peut être invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'initiateur de la cause.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

6 - 5/5. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance, mais dont le montant évalué serait inférieur ou trop proche de la franchise, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale. Et par conséquent, autorise le Syndic à ne pas déclarer les dits sinistres visés auprès de l'assureur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer le montant en-dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 1.000,00 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour autoriser le Syndic à ne pas déclarer tout dommage inférieur au montant susmentionné.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

7) Décision n°7

Les Statuts Sans vote

Explication / vulgarisation :

Les Statuts sont des documents officiels, appelés "Actes authentiques", qui doivent être rédigés au moment de la création d'une copropriété.

Pour notre copropriété, le 18/05/1964 le notaire s'était assuré que les clauses renseignées étaient :

- Légales et correspondant à l'espace du bâti ;
- Opposables aux tiers par le biais de la transcription.

Or depuis l'année 1964, le temps s'est écoulé et de nombreuses législations ont changées notamment celle sur la copropriété dont la dernière modification a été apportée en date du 04/02/2020.

Également depuis la naissance de la copropriété, plusieurs décisions ont été prises lors des différentes Assemblées Générales sans avoir été rapportées dans les Statuts.

Il est important de noter que, bien que la copropriété ait développé ses propres règles internes au fil des années lors des séances, ces règles ne sont pas opposables à des tiers tant qu'elles n'ont pas été enregistrées par un notaire.

Par conséquent, les règles fondamentales qui régissent la copropriété ne s'appliquent actuellement pas aux locataires par exemple. De même, les copropriétaires qui aurait acheté leur bien après une décision d'Assemblée Générale qui les impacterait ne seraient pas dans l'obligation de respecter ladite décision.

7 - 1/2. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et transcription auprès de l'Administrat Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour procéder à mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et pour transcrire l'Acte authentique auprès de l'Administration de la documentation patrimoniale.

Concernant le travail de mise en conformité et de transcription, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour donner mission d'y procéder à l'étude notariale « Regis Dechamps Notaire-Notaris » pour un montant de 3.290 € HTVA.

Ce montant correspondant au devis détaillé ci-après :

- 3.140 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots ;
- + 25 € TVAC par lots supplémentaires au-delà de 15 lots jusqu'à 100 lots (soit un maximum de 5.265 € TVAC pour les ACP de 100 lots et plus) ;
- + 150 € TVAC par acte de base modificatif éventuel à intégrer.

Ce prix sera facturé à l'Association en partie par la société « SyndicSupport » (pour l'élaboration d'un avant-projet) et en partie par le notaire Régis Dechamps et sera entièrement payable à l'ouverture du dossier.

Cette mission comprend :

- La dactylographie des Statuts existants ;
- La mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012, 2018 et 2020, par voie d'adaptation du texte des statuts existants, avec suivi des modifications ;
- L'examen des procès-verbaux d'assemblées générales des 3 dernières années en vue d'intégrer les décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au Règlement d'Ordre Intérieur selon le cas ;
- La nouvelle numérotation du Code Civil ;
- Toutes les taxes et frais propres à un acte authentique (droits d'enregistrement (50 €), droit d'écriture (100 €), la transcription (230 €), la TVA, etc, sous réserve de modification légale desdits frais).

Le devis concerne la mise en conformité des statuts d'une copropriété avec les nouvelles lois ; il ne comprend pas les éventuelles modifications statutaires que la copropriété souhaiterait effectuer (par exemple, rectification de quotes-parts par rapport aux actes notariés officiels, modification d'une clé de répartition de charges par rapport aux actes

notariés officiels, modification de la description des lots privatifs, etc.). Le cas échéant, celles-ci feront l'objet d'un devis spécifique.

Frais de gestion facturés par le syndic :

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter au notaire sont forfaitisés à 800,00 €, hors frais de copies, diffusion des textes (projet et définitif) et signature des Actes authentiques.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour financer la mise en conformité par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 2/2. Décision à prendre quant à rajouter au Règlement Général de copropriété une clause pénale en matière de recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Explication :

Une clause pénale est une clause qui spécifie une indemnité forfaitaire en cas de non-respect du contrat.

Une proposition de clause pénale établie par un avocat a été annexée aux convocations.

L'objectif est double : d'une part, instaurer une mesure de "pénalité" pour les copropriétaires en retard dans le paiement de leurs charges, et d'autre part, motiver l'ensemble des copropriétaires à régler leurs charges de copropriété à temps afin d'éviter d'encourir ces frais supplémentaires.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer une indemnité équivalente à 12% de la somme impayée. En outre, les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 8% l'an à dater de leur échéance.

En cas de mise en application, seul l'avocat de l'Association sera compétent pour calculer les indemnités liées à la clause pénale.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8) Décision n°8

Budgets de l'exercice 2024 Sans vote

8 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 10.810,00 €

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 2/2. Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le Syndic informe l'Assemblée Générale d'un appel inquiétant qu'il a reçu le 12/06/2024 de la part de la société "Cozie" (chauffagiste qui s'occupe des travaux privatifs sur la chaudière individuelle du 2ème étage chez M. Caers). Le Chauffagiste durant l'appel a mentionné un "risque d'intoxication au monoxyde de carbone" pour les habitants (cause liée à l'utilisation de la chaudière du 1er étage chez le locataire de Mme. Herroelen)..

Immédiatement, le 12/06/2024, le Syndic a effectué une diffusion à l'ensemble des copropriétaires pour les prévenir et a contacté Mme. Herroelen afin de lui demander de mettre sa chaudière hors service en attendant l'Assemblée Générale Ordinaire du 19/06/2024).

La Société a renseigné au Syndic (courriel du 13/06/2024) :

"Comme expliqué par téléphone, dans le cadre du remplacement de la chaudière de Mr Caers au deuxième étage, nous avons pris connaissance de la situation du système d'évacuation des gaz de combustion de la colonne commune.

La cheminée existante est de type shunt avec à son origine des chaudières de type atmosphérique (tirage naturel).

La chaudière du 5em étage a été remplacée par une chaudière à condensation. Un nouveau passage toiture a été réalisé. Elle n'est donc plus sur le conduit commun.

La chaudière du 4em a été remplacée par une chaudière à condensation. Mais l'installateur qui a réalisé l'installation a placé un tube de 80mm en PP dans le conduit commun. Ceci est évidemment totalement interdit car le conduit principal de 200mm sur 200mm se retrouve complètement obstrué.

C'est une situation dangereuse pour Mr Caers et l'occupant du 1er étage qui possède toujours une chaudière de type atmosphérique.

La chaudière de Mr Caers est démontée et ne représente plus de danger mais nous vous conseillons de mettre la chaudière du 1er étage à l'arrêt par sécurité.

La chaudière du troisième étage a été remplacée par une chaudière à condensation mais l'évacuation des gaz de combustion a été réalisée par l'installateur avec un passage mural par le mur de mitoyenneté. Ceci est également interdit et non-conforme.

En résumé, pour mettre les installations en ordre, il est nécessaire de réaliser une nouvelle cheminée commune pour les chaudières à condensation de type CLV.

Cette cheminée en inox ou en PP devra servir pour le raccordement de l'évacuation des gaz mais aussi l'amenée d'air des chaudières à condensation du 4em étage, du 3em étage qui est actuellement non conforme, du deuxième chez Mr Caers mais également du premier étage qui devra par conséquent changer de chaudière par une nouvelle à condensation.

Nous pouvons, bien sûr, vous faire des offres pour le placement du CLV, le remplacement de la chaudière du premier étage et les modifications de raccordement de cheminées des deux autres, si vous le souhaitez."

Concernant cette situation urgente, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer les démarches suivantes :

- Recueillir rapidement au minimum un devis en ce qui concerne la mise en conformité de l'évacuation commune (si

- possible une pluralité) ;
- Organiser et tenir une Assemblée Générale Extraordinaire afin de voter les travaux de mise en conformité de l'évacuation commune ;
 - Le cas échéant, organiser et tenir une Assemblée Générale Extraordinaire afin de citer en justice les copropriétaires (propriétaires de chaudières atmosphériques) afin de les contraindre à effectuer le remplacement des installations par des chaudières à condensation conforme aux normes en vigueur et ce, sous peine d'astreintes (= risque d'intoxication au monoxyde carbone en cas d'utilisation de chaudière atmosphérique avec évacuation dans un conduit non conforme).

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

10 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Rappel :

Le fonds de roulement représente la somme qui être doit versé sur le compte courant de l'Association et qui va permettre au Syndic de payer les charges ordinaires (=périodiques) tout au long de la vie de la copropriété.

Chaque copropriétaire doit verser sa quote-part dans le fonds de roulement dès son entrée dans la copropriété. Il récupérera cette quote-part lors de la vente de son bien (= le fonds de roulement appartient au copropriétaire !).

En théorie, la quote-part d'un copropriétaire dans un fonds de roulement ne doit être versé qu'une seule fois. Toutefois, en pratique, plusieurs facteurs peuvent affectés le besoin en fonds de roulement ce qui entraine dès lors son augmentation :

- Le pouvoir d'achat a fortement augmenté (= importantes inflations successives, crises, etc.) ;
- L'Association possède de nombreuses créances envers ses copropriétaires (= présence de nombreux copropriétaires endetté) ;
- L'Association possède de nombreux comptes d'attente (= compte sinistre, compte de régularisation, etc.).

Le besoin en fonds de roulement est calculé par le Syndic selon un calcul précis et à chaque fois que l'analyse financière le justifie. L'approbation de l'augmentation se fait par l'Assemblée Générale.

Pour comprendre le calcul du BFR (= besoin en fonds de roulement), voir l'annexe « Association des copropriétaires Harmonie 12 » annexée aux convocations de la présente Assemblée Générale Ordinaire.

Pour notre Association, le montant présent sur le fonds de roulement au 31/12/2023 (= date de la dernière clôture des comptes) est de 5.550.00 €. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 10.810,00 € multiplié par 5/12ième soit 4.504,17 €. (B)

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 31/12/2023 (= date de la dernière clôture des comptes) à 6.132,40€, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente : 0,00 € (C)

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 10.636,57 € (D)

Par différence (D - A), une augmentation de 5.086,57 € est nécessaire afin de permettre au Syndic de payer

l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 5.086,57 €.

Toutefois, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 2.000,00 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour déresponsabiliser le Syndic des éventuelles conséquences liées à la non-augmentation du fonds de roulement (frais de rappels, mise en demeure, etc.)

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 18.889,30 €

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, *voir infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de _____, _____ € par le biais de X appels de fonds trimestriels d'un montant de _____, _____ € chacun exigibles aux dates suivantes : XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX.

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Cette décision est déclarée sans objet

10 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des quatre cinquièmes

11) Décision n°11

Décharges aux organes Sans vote

11 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Nominations des nouveaux organes Sans vote

12 - 1/3. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater M. Serafin à la fonction de membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12 - 2/3. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. Serafin comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12 - 3/3. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Rappel :

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire 2023, la séance avait voté pour des honoraires ordinaires à 300,00 €. Cette augmentation n'a pas été appliquée pour l'année 2023 et la moitié de l'année 2024.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL comme Syndic de l'Association (mandat + contrat) jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13) Décision n°13

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 19/06/2025 à 17h30 sous format virtuel ou hybride.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essaiera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14) Décision n°14

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal. (= tenue à distance).

Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès-Verbal (= tenue physique ou hybride).

Sur une base de calcul de 625 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 625 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:18 .

Fait à : Boulevard de Smet de Naeyer n°108 1090
Bruxelles Belgique (chez M. et Mme. Serafin)

.....

Le Président :

.....

Le Secrétaire :

.....

Les présents :

.....

.....

.....

.....