

PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SISE AU 195 DU BLD E. BOCKSTAEEL À 1020 BRUXELLES LAEKEN DU VENDREDI 02 FEVRIER À 19H

La réunion débute à 19H au Café « Le Vieux Laeken », Bdv E. Bockstael. Cette assemblée générale supplée celle du 07/07/2023 qui a été contestée sur le plan de la représentation.

Suivi de l'ordre du jour :

1. Liste des présences et vérification des procurations :

Pour le rdc, LOT 1 : . est légalement représenté par son père

Soit 309/1000^{ème}.

Pour le 1^{er} étage, LOT 2 : : n'est pas présente alors que la date de réunion a une fois de plus été fixée selon ses desiderata. Elle a envoyé sa procuration au dernier moment à

ui n'a pu l'accepter car représentant déjà monsieur , propriétaire du Lot

3. Soit 203/1000^{ème}.

Pour le 2^{er} étage, LOT 3 : est légalement représenté par . Soit 190/1000^{ème}.

Pour le 3^{er} étage, LOT 4 : : est présent. Soit 190/1000^{ème}.

Pour le 4^{er} étage, LOT 5 : et : sont présents. Soit 108/1000^{ème}.

Soit 4 copropriétés sur 5 et 797/1000^{èmes} des quotités. L'assemblée peut donc délibérer valablement puisque plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés au début de l'assemblée, et possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale

sont respectivement désignés dans ces fonctions.

3. Reconduction du syndic

Madame st maintenue dans cette fonction.

4. Approbation du budget 2022-2023 et rapport du vérificateur aux comptes

Cf. mail de du 07/07/23.

Monsieur terminé la vérification des comptes de la copropriété pour la période juillet-août 2022 / juin-juillet 2023, pour être précis, jusqu'au 03 juillet 2023 (extrait Belfius numéro 12).

Le compte courant présente un solde positif de 1.923,91 euros (soit 570 euros de moins que l'année passée à la même époque !!), le compte d'épargne un solde positif de 680,40 euros.

Concernant les paiements de chaque copropriétaire, voici le détail :

Lot 1 : f a un bonus de 0,25 euros

soit 247,94 euros comme solde de l'année dernière + 77,25 euros comme participation au fond de réserve - 325,44 euros de bonus (différence entre les charges mensuelles de 90,38 euros et les paiements de 117,50 euros pendant 12 mois, le paiement de juillet étant considéré comme réalisé, soit 1084,56 - 1410,00).

Lot 2 : en ordre de paiement

Lot 3 : Au 07/07/23, était redevable de 848,62 euros.

Au 15/01/24, il était redevable de 1226 euros. Entretemps, monsieur [redacted] a fait trois paiements de 380,98 € (au 14/01/24), de 134,16 € (au 15/01/24) et de 333,48 € (au 26/01/24) soit 848,62 €. **Il est donc encore redevable de $1226 - 848,62 = 377,38$ € qu'il s'est engagé à payer à la réception du présente PV.**

Lot 4 : en ordre de paiement

Lot 5 : [redacted] et [redacted] ; ont un bonus de 6,48 euros soit le bonus de l'année dernière 7,83 euros - la régularisation sur la mensualité du fond de roulement en août 2022 (31,59 - 30,24 = 1,35 euros)

Nous pouvons considérer que les comptes sont exacts et que la mission du syndic est accomplie.

4 copropriétaires sur 5 sont en ordre de paiement.

La copropriété attend donc que monsieur [redacted] s'acquitte du reste de sa dette dans le cours du mois.

5. Nomination du vérificateur des comptes pour l'exercice 2022-2023

La désignation de [redacted] comme vérificateur des comptes est approuvée à l'unanimité.

6. Discussion et vote du budget 2023-2024

Fonds de roulement

Budget prévisionnel pour les dépenses courantes :

Environ 1800€ pour l'assurance de l'immeuble

Environ 50€ pour l'assurance du syndic

Environ 100€ pour l'électricité des communs

Environ 1400€ pour le nettoyage des communs

+ 250€ pour « les frais de gestion administrative » de Belfius.

Total 3600€ + 400€ pour couvrir les petits frais divers.

Les copropriétaires présents décident donc à l'unanimité d'augmenter le budget 2023-2024 à 4000 euros.

Fonds de réserve

La copropriété s'accorde à l'unanimité pour augmenter le fonds de réserve à 400 euros, étant donné l'augmentation sévère du coût de la vie ces derniers mois.

Calcul des versements mensuels pour le fond de roulement et du versement annuel pour le fond de réserve pour l'exercice 2022-2023 :

	Fond de roulement	Fond de réserve
LOT1	103 €/mois	123,60 €
LOT2	67,70 €/mois	81,20 €
LOT3	63,30 €/mois	76 €
LOT4	63,30 €/mois	76 €
LOT5	36 €/mois	43,20 €

Les montants des charges mensuelles pour chaque copropriété ont été adaptées par la plupart des copropriétaires à partir de ce mois d'août 2023.

7. Nomination du vérificateur des comptes pour l'exercice 2023-2024

La désignation de _____ comme vérificateur des comptes est approuvée à l'unanimité.

8. Discussion à propos d'une extension défense en justice

Madame _____ été approchée par monsieur _____ : chez Invicta. Elle a lui a envoyé la copie du contrat d'assurance et a signé le mandat de placement. Nous attendons son retour.

9. Discussion et décision à propos des infiltrations en façades avant et arrière

Monsieur _____ eu des contacts avec 3 entrepreneurs et nous explique ce que ceux-ci ont conclu de leur inspection.

Monsieur _____ a envoyé le 14 juillet à l'ensemble des copropriétaires un premier devis de E.J.S. Toiture. Il fait remarquer que ce devis comporte deux postes supplémentaires parce que la personne qui est venue faire le devis est montée sur le toit pour constater les problèmes au plus près.

Monsieur _____ devrait recevoir un deuxième devis quand la société Tim toiture aura pu accéder à la terrasse de la voisine du 193 pour mieux apprécier ce qu'il faut faire à cet endroit. _____ a déjà essayé de joindre la dame en question et lui a laissé un message.

Monsieur _____ attend également un troisième devis quand Genek, le polonais qui avait procédé à l'isolation des cheminées sur le rooftop il y a 20 ans, sera rentré de vacances (2ème quinzaine d'août).

Monsieur _____ et _____ s'engagent à collecter des devis pour la pose d'une porte à la cave de l'_____