

**PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SISE AU 195 DU BLD E. BOCKSTAEI À 1020 BRUXELLES LAEKEN DU VENDREDI 29 JUILLET 2022 À 19H**

La réunion débute à 19H au Café « Le Vieux Laeken », Bdv E. Bockstael.

Suivi de l'ordre du jour :

**1. Liste des présences et vérification des procurations :**

Pour le rdc, LOT 1 : M. [ ] n'est pas présent mais représenté par [ ], voire [ ],  
 par procuration jointe au PV. Soit 309/1000<sup>ème</sup>.  
 Pour le 1<sup>er</sup> étage, LOT 2 : [ ] n'est pas présente. Soit 203/1000<sup>ème</sup>.  
 Pour le 2<sup>er</sup> étage, LOT 3 : [ ] est présent. Soit 190/1000<sup>ème</sup>.  
 Pour le 3<sup>er</sup> étage, LOT 4 : M. [ ] est présent. Soit 190/1000<sup>ème</sup>.  
 Pour le 4<sup>er</sup> étage, LOT 5 : [ ] et [ ] sont présents. Soit 108/1000<sup>ème</sup>.  
 Soit 4 copropriétés sur 5 et 797/1000<sup>èmes</sup> des quotités.

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

M. [ ] et M. [ ] sont respectivement désignés dans ces fonctions.

**3. Reconduction du syndic**

Madame [ ] est maintenue dans cette fonction.

**4. Approbation du budget 2021-2022 et rapport du vérificateur aux comptes**

Cf. mail de monsieur [ ] le 28/07/22.

Monsieur [ ] a terminé la vérification des comptes de la copropriété pour la période juillet 2021-juin 2022, pour être précis, jusqu'au 18 juillet 2022 (extrait Belfius numéro 14).

Le compte courant présente un solde positif de 2494,36 euros, le compte d'épargne un solde positif de 430 euros.

Il souhaite seulement savoir à quoi correspond la dépense de 50 euros le 02/02/2022 chez AXA.

Réponse de madame [ ] : s'agit de l'assurance syndic.

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

Concernant les paiements de chaque copropriétaire, voici le détail :

Lot 1 : Monsieur [ ] est redevable de 247,94 euros

soit 449,42 comme solde de l'année dernière + 67,32 comme participation au fond de réserve - 268,8 comme trop payé sur les mensualités du fond de roulement (108,92 - 86,52 = 22,4 X 12)

Lot 2 : M. [ ] est redevable de 14,8 euros

soit 44,22 comme participation au fond de réserve - 29,42 comme trop payé sur les mensualités du fond de roulement en août et septembre 2021 (71,55 - 56,84 = 14,71 X 2)

Lot 3 : M. [ ] est redevable de 134,16 euros

soit - 143,75 comme avance de l'année dernière + 41,39 euros comme participation au fond de réserve + 236,52 comme régularisation sur les mensualités du fond de roulement (payé 6 fois 66,98 = 401,88 au lieu de 12 fois 53,2 = 638,4)

Lot 4 : Manfred [ ] est redevable de 35,57 euros

soit - 376,25 payé pour l'assurance de l'immeuble le 22/11/2021 + 411,82 comme régularisation sur les mensualités du fond de roulement (8 fois 53,2 = 425,6 - 13,78 comme trop payé en août 2021)

Lot 5 : M. [ ] et M. [ ] ont un bonus de 7,83 euros

soit la régularisation sur la mensualité du fond de roulement en août 2021 (38,07 - 30,24 = 7,83)

Pour simplifier les choses, les montants des charges mensuelles décidés lors de l'assemblée générale précédente ont été pris en compte à partir du mois suivant la dite AG, soit août 2021.

***Les propriétaires ont un mois pour se mettre en ordre à partir de la notification du présent PV.***

**5. Nomination du vérificateur des comptes pour l'exercice 2021-2022**

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

6. **Discussion et vote du budget 2022-2023**

Fonds de roulement

Les copropriétaires présents des copropriétaires décide d'augmenter le budget 2022-2023 à 3510 euros.

Fonds de réserve

La copropriété s'accorde pour augmenter le fonds de réserve à 250 euros.

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	90,38 €/mois	77,25 €
LOT2	59,38 €/mois	50,75 €
LOT3	55,58 €/mois	47,5 €
LOT4	55,58 €/mois	47,5 €
LOT5	31,59 €/mois	27 €

Les montants des charges mensuelles pour chaque copropriété sont à adapter à partir de ce mois de juillet 2021.

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

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

8. **Discussion et décision à propos du nettoyage** : l'Assemblée décide de garder le schéma de nettoyage actuel et rejette donc la nouvelle proposition de Clean & Co

9. **Discussion à propos d'une extension défense en justice**

Madame \_\_\_\_\_ ; a demandé un devis à notre courtier habituel, sans réponse jusqu'à présent.

Monsieur \_\_\_\_\_ va se renseigner de son côté chez Arag et autre.

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

Les problèmes restent les mêmes :

- Problème de la corniche en façade avant - côté rue - qui déborde en cas de pluies abondantes.
- Problème d'infiltration au lot 4 en façade avant (le coin avec le n°193) qui pourrait être imputable au problème cité au point précédent.
- Problème de la corniche, et de la gouttière et de la toiture en façade arrière – côté « jardin » (côté n°193).

Monsieur \_\_\_\_\_ va recontacter l'entrepreneur. Les propriétaires du lot 5 s'engagent à permettre à leurs locataires de donner accès à leur propriété pour les constatations par les experts et entrepreneurs à la condition expresse d'en être informés au préalable par mail et/ou SMS.

Monsieur \_\_\_\_\_, représentant du lot 1, est chargé de trouver quelqu'un pour boucher les canalisations non utilisées passages potentiels pour les rats et autres bestioles et de faire établir un devis. Il lui est également demandé de faire un devis pour mettre une porte à la cave pour empêcher les locataires et ouvriers de se délester de leurs indésirables dans les couloirs et caves communes.