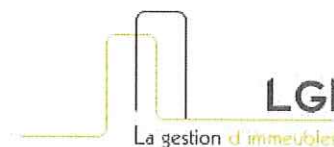


Association des Copropriétaires

Résidence « CARLOO II »
Sise rue Jean Benaets 91-93
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.539



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 24 Février 2022

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 24 Février 2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au Collège Saint Pierre sise Avenue Coghén 205 à 1180 UCCLE.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 15 Février 2022.

La séance est ouverte à 18h12. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A. et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 20 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 38 forment 1.120/2.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr LEFEBVRE.

18H12 Arrivée de Mme FELDBERG et Mr VAN HOOFF portant le double quorum à 22 copropriétaires présents et/ou représentés sur 38 et formant 1.216/2.000èmes.

2. Adaptation éventuelle du fonds de réserve.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

2.1. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 103.821,09€.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

18H18 Arrivée de Mr DESTERBECQ portant le double quorum à 23 copropriétaires présents et/ou représentés sur 38 et formant 1.299/2.000èmes.

3. Travaux, entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

- 3.1. Information à donner concernant le remplacement en urgence du réseau d'égouttage dans les sous-sols et garages du 91. Ce travail a été réalisé par la firme Sani Vg pour un montant de 8.341,26€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.2. Information à donner en ce qui concerne le remplacement de la porte de garage par la société All Access pour un montant de 3.733,21€ soit 3/5ème pour Carloo I (2.239,93€) et 2/5ème pour Carloo II (1493,28€). Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

18h23 Arrivée de Mme KIRAKOSYAN portant le double quorum à 24 copropriétaires présents et/ou représentés sur 38 et formant 1.334/2.000èmes.

- 3.3. Information à donner concernant les pannes récurrentes au niveau de la chaufferie. Décision à prendre quant à procéder à la rénovation complète de la chaufferie. 2 offres ont été demandées auprès de chauffagistes compétents et vous seront présentées le 24 février 2022. Décision à prendre quant au financement de ces travaux.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser la rénovation de la chaufferie pour un montant ne devant pas excéder 95.400,00€ TVAC pour la partie chaufferie. L'Assemblée Générale décide également d'installer une chaudière provisoire durant les travaux de rénovation. L'Assemblée Générale envisage éventuellement de profiter de l'installation de la cogénération pour acheminer les chaudières au dernier étage en vue d'économiser des frais d'installation. La location par jour ne doit pas excéder celle annoncée par le chauffagiste.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.4. Information à donner sur les primes maximum exigibles lors de la rénovation de la chaufferie :

C1 : (Remplacement chaudières) = 3000€ selon une estimation calculée sur le site de l'IBGE en date du 15/2/2022. Ces montants sont susceptibles d'évolution.

C3 : (Régulation thermique) = 100€ selon une estimation calculée sur le site de l'IBGE en date du 15/2/2022. Ces montants sont susceptibles d'évolution.

Les vannes thermostatiques génèrent également une prime de 30€/vanne. Les vannes de la conciergerie seront remplacées à cette occasion.

Il est à noter que pour l'obtention de la réception des travaux de chaufferie, tous les radiateurs doivent être pourvu de vannes thermostatiques.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

3.5. Décision à prendre sur la mise en place d'une unité de cogénération de 15 kw couplée à une pompe à chaleur par le tiers investisseur NOVEN (sans coûts pour la copropriété) moyennant le paiement à la copropriété d'une rente annuelle de 9.000,00 € qui permettrait de financer le projet de remplacement de la chaufferie. Le tiers investisseur bénéficie, quant à lui, des revenus engendrés par les certificats verts et la revente de l'électricité.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'installer une unité de cogénération couplée à une pompe à chaleur à condition que l'installation ne soit pas coûteuse pour la Copropriété. La cogénération ne pourra pas occasionner plus de bruit que celui perceptible à l'heure actuelle.

1.326 / 2000^{ème} pour.
8 / 2000^{ème} contre, (M EVERAERT – DECLERCK 8 quotités)

3.6. Décision à prendre sur la mise en place d'une unité de cogénération de 15 kw couplée à une pompe à chaleur par le tiers investisseur NOVEN (sans coûts pour la copropriété) moyennant le paiement unique à la copropriété d'un montant de 51.685.00 € qui permettrait de financer partiellement le projet de remplacement de la chaufferie. Le tiers investisseur bénéficie, quant à lui, des revenus engendrés par les certificats verts et la revente de l'électricité.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour étudier cette possibilité.

3.7. Décision à prendre en vue d'autoriser le Syndic à facturer les prestations complémentaires qu'il se devra d'assumer dans le cadre de la gestion de ce dossier, pour un montant forfaitaire en régie de 60€/heure. Ce montant sera pris en charge par la société NOVEN, à concurrence de 3.000€.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition à condition que les honoraires soient pris en charge par le tiers investisseur.

4. Décision à prendre quant à fixer un budget de 3.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

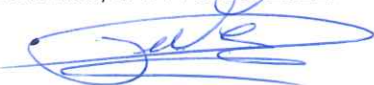
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h01.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 24 Février 2022.



Romain Peeters
Gestionnaire



Laurent Legros
Administrateur

