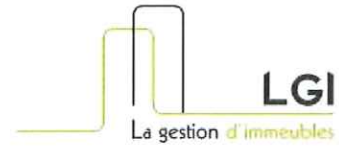


Association des Copropriétaires

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 ORDINAIRE DU 22 MAI 2024

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 22 mai 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CARLOO II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle du centre Boetendael sise Rue du Doyenné 96 à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 07/05/2024.

La séance est ouverte à 18H20. Monsieur CIONI représente La gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés 37 forment 1.110/2.000èmes 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.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise, de nommer comme Président de séance M. LEFEBVRE.

Votes pour : 1.075 / 1.110 (96,85 %).

Votes contre : 35 / 1.110 (3,15 %) - KIRAKOSYAN (35).

2. Présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architectes MEDORI concernant la réfection de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière à 18h.

L'architecte informe l'Assemblée Générale que le permis d'urbanisme concernant la réfection et l'isolation du pignon et de la façade arrière a été accordé par la commune. Ce permis restera valide jusqu'en 2027.

L'architecte fait ensuite un exposé sur son étude concernant la réfection de l'étanchéité des parkings arrières. Le budget de ces travaux est de ± 560.000 € pour toute la surface (Carlo I & II).

Lorsque les travaux seront lancés, l'architecte informe qu'il est conseillé d'utiliser une bâche sur les voitures stationnées dans les box et de ne pas circuler dans les garages pendant les gros travaux de démolition.

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

18h25 : Arrivée de M. et Mme TOBY-MIGEOTTE (84) portant le double quorum à 22 copropriétaires pour 1.194/2.000 émes.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

3. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

4. Examen des comptes arrêtés au 31/12/2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

Votes pour : 1.159 / 1.194 (97,07 %).

Votes contre : 35 / 1.194 (2,93 %) - KIRAKOSYAN (35).

5. Décharges à donner

5.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

5.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

5.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme MERKLINE
- Assesseur 2 : M. LEFEBVRE
- Assesseur 3 : Mme KIMBA

6.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction M. LEFEBVRE et Mme KIMBA

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

7.1. Information à donner et décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité des parkings du côté de la façade arrière (Annexe 1).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité des parkings pour un budget ne pouvant dépasser 230.000 €.

L'assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, d'opter pour une finition Klinkers et donne mandat au Conseil pour le choix de l'entrepreneur et pour la sélection des éléments tels que finitions, terrasses, couleurs,....

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve.

7.2. Information à donner quant à la demande de permis d'urbanisme pour la réfection et l'isolation du pignon gauche et de la façade arrière (Annexe 2).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée (cfr point 2).

7.3. Décision à prendre quant à mettre en place un partage d'énergies renouvelables au sein du bâtiment (Annexe 3).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mettre en place le partage d'énergie produite par les panneaux photovoltaïques via la société WE SMART au tarif social.

Le syndic enverra un courrier d'information pour que tous les propriétaires introduisent la demande de remplacement de compteur simultanément, et en informant si la convention doit être signée avant ou après l'installation du compteur.

7.4. Décision à prendre concernant le marquage des emplacements de parking du côté de la façade avant (Annexe 8).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le conseil pour l'étude d'une solution via une peinture dans la masse.

7.5. Information à donner et décision à prendre quant au remplacement des châssis privatifs.

Le syndic enverra une lettre aux copropriétaires pour le remplacement des châssis privatifs.

7.6. Décision à prendre quant au remplacement des vitres de séparation de terrasses qui sont cassées.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de remplacer les vitres cassées.

Une lettre sera envoyée par le syndic en vue d'obtenir des photos des vitres cassées pour identifier les vitres qui devront être remplacées.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve.

7.7. Information à donner concernant la coupure annuelle de chauffage afin de permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux privatifs dans leur appartement.

Le syndic informe qu'une coupure de chauffage sera réalisée en vue de permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux privatifs sur leur installation de chauffage. La période de coupure annuelle de chauffage est du 20 juin au 10 juillet.

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

7.8. Information à donner concernant le ramonage des conduits de cheminée et décision à prendre quant à l'installation de chapeaux anti-refoulement.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

8. A la demande de Mr LEFEBVRE : « Considérant que :

1. Les camions utilitaires occupent plus d'espace que les véhicules personnels standards, ce qui réduit la disponibilité des places de parking pour les résidents.
2. La présence fréquente et prolongée de camions utilitaires (parfois) non attribués aux résidents entraîne des nuisances visuelles et sonores, perturbant ainsi la tranquillité de la copropriété.
3. Des camions utilitaires sont parfois abandonnés sur le parking, créant un encombrement inutile et une gêne pour la circulation et l'usage régulier des résidents.

Il est proposé que :

1. Le stationnement des camions utilitaires sur le parking de l'immeuble soit restreint aux seules activités temporaires telles que les livraisons et les travaux nécessitant leur utilisation.
2. Des sanctions soient appliquées en cas de non-respect de cette règle, incluant mais ne se limitant pas à des astreintes financières et/ou à la mise en fourrière du véhicule concerné au frais du propriétaire.. »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'envoyer une mise en demeure avec demande de réaction sous huitaine. Sans retour de la part du propriétaire concerné, le véhicule sera enlevé à ses frais.

9. A la demande de Mme KIMBA : « Décision à prendre concernant les voitures et motos immobilisées à long terme dans le parking. »

Cfr point 8.

10. Information à donner concernant la création d'un piétonnier public entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets et la signature de l'acte d'échange y afférent.

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

11. Information à donner concernant la prime J2 reçue concernant le renouvellement de l'installation de chauffage et décision à prendre quant à son affectation (Annexe 5).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'affecter le montant de la prime au fonds de réserve.

12. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

12.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 16.650 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 16.650 €.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

12.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 71.022,19 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 71.022,19 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 75.000€ à financer par 7 appels de 6.855,89 € à lancer au 15/06 (5 appels de 5.401,76 € ayant déjà été réalisés pour un montant total de 27.008,8 €).

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

13. Présentation du budget de l'exercice 2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget (Annexe 6).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 115.050 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

ALL ACCESS - Entretien porte de garage
SGS - SECT ascenseurs
MEUWESE & GULBIS – Courtier
ORONA - Maintenance ascenseur
AXA – Assurance accident du travail
ETHIAS – Assurance Incendie
BRUXELLES PROPLETE - Location conteneurs
CURNET - Entretien des égouts et canalisations
EURODYNAMICS – Maintenance adoucisseur
GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
GREEN GRASS - Jardinier
VIVAQUA - Eau
PLAQUETTES EXPRESS - Plaquettes privatives
ISTA - Compteurs et calorimètres
ENGIE – Electricité
ENGIE - Gaz
Mme ELSKENS - Concierge
MATEC - Chauffagiste
PH CLEAN - Entretien des communs
PROXIMUS - Téléphone
SAFE & SOUND - Protection incendie
SECUREX - Secrétariat social

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

Le syndic se chargera de faire la demande l'enlèvement des encombrants par la société de nettoyage PH Clean.

15. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

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

16. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale 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 21h50.

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 22 mai 2024.

Laurent LEGROS
Administrateur


Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

Nicola Cioni
Gestionnaire