

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 27/09/2022

PROCÈS VERBAL

Les copropriétaires de la résidence « Miraflores » se sont réunis en assemblée générale, à la demande du syndic, le 27/09/2022 à 19 h à la Résidence Miraflores, Avenue Charles-Quint 406, 1082 Bruxelles, appt 4B. Les propriétaires ont eu la possibilité d'y assister par vidéoconférence.

1. Vérification des présences, des procurations et droits de vote (pas de vote)

Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille des présences.

1. 9 propriétaires sur 10 sont présents ou représentés.
2. Le total des quotités est de 9 145 sur 10 000 millièmes.

L'assemblée générale est valablement constituée. La séance est ouverte à 19 h 30.

2. Désignation du président et du secrétaire de séance

DÉCIDE :

1. [REDACTED] désigné président de séance.
2. [REDACTED] est désignée secrétaire de séance.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

3. Comptes annuels

[REDACTED]

À l'unanimité, l'ACP approuve le rapport du commissaire aux comptes du 12/09/2020.

Dossier de gestion de B PARTNER incomplet (mail du 19/08/2022) :

- manquent tous les documents comptables de ACTION/SERVICE d'avril à décembre 2020.
- manquent les COMPTES DE RÉSULTATS et les annexes de B PARTNER.
- manquent toute la CORRESPONDANCE de B PARTNER avec les fournisseurs et les copropriétaires.
- manquent tous les RAPPORTS D'INTERVENTION sur l'ascenseur, les attestations, les contrats, etc.

Problèmes de gestion de B PARTNER :

- facturation de 450 EUR pour la gestion des sinistres, mais aucun dossier clôturé.
- commande de travaux privatifs sans les réclamer aux frais privatifs (plus de 1 400 EUR).
- erreurs dans la communication de la situation de compte des copropriétaires, etc.

DÉCIDE :

1. d'approuver et voter le rapport du Commissaire aux comptes du 12/09/2022.
2. de révoquer l'approbation des comptes de B PARTNER du 07/06/2022.
3. de révoquer la décharge de B PARTNER pour sa gestion et ses comptes pour l'exercice jan-mars 2021 et avr 2021-mars 2022.
4. de mettre en demeure B PARTNER de transmettre son dossier de gestion complet.
5. d'introduire une plainte à l'IPi si le dossier complet n'est pas transmis dans les 30 jours.
6. de reporter l'approbation des comptes à la prochaine AG ordinaire.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

4. Période de l'exercice comptable

DÉCIDE :

1. de clôturer l'exercice en cours le 31/12/2022.
2. de fixer la période de l'exercice comptable à l'année civile à partir du 01/01/2023.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

5. Période l'assemblée générale ordinaire

DÉCIDE : de fixer la période de l'assemblée générale ordinaire à la deuxième quinzaine de mars.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

6. Règlement d'ordre intérieur (ROI)

DÉCIDE :

1. d'adopter le texte complet du ROI de la version du 27/09/2022.
2. de reporter les amendements à la prochaine AG ordinaire.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

7. Travaux

**POUR VERSER VOTRE PROVISION POUR LES TRAVAUX, VEUILLEZ UTILISER LE NOUVEAU COMPTE BELFIUS :
BE21 0689 4638 7803**

Le solde du fonds de réserve A et compte courant n'est pas suffisant pour financer tous les travaux / contrats décidés le 07/06/2022.

Le placement de détecteurs de fumée dans les paliers pose question point de vue responsabilité et maintenance.

Actuellement, l'inflation atteint 10 % depuis quelques mois, et par conséquent, les prix postérieurs des travaux (de plus de 6 mois) ne peuvent pas être maintenus.

DÉCIDE : de révoquer tous les points concernant les travaux et contrats du PV du 07/06/2022.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

Électricité

Un contrôle de conformité est à réaliser tous les 25 ans pour les parties communes.
Une partie des installations est vétuste. Le schéma de position électrique est perdu.

DÉCIDE :

1. de constituer un **fonds de réserve « électricité »** à alimenter par les appartements, parkings et débarras.
2. d'appeler 3 000 EUR au fonds en 3 mois à partir du 01/10/2022 pour la conformité électrique.
3. de donner plein pouvoir au syndic de négocier et choisir parmi les offres reçus.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

Ascenseur

Un dossier complet de 5 offres, ainsi qu'un comparatif des offres a été communiqué aux copropriétaires avant l'AG.

DÉCIDE :

1. de constituer un **fonds de réserve « ascenseur »** à alimenter par les appartements.
2. d'appeler 22 000 EUR en fond en 12 mois à partir du 01/01/2023 pour moderniser l'ascenseur.
3. d'attribuer le marché à la société VEROLIFT, pour un montant de 22 117 EUR (modernisation) + 592 EUR/an (maintenance), TVA 6 % comprise, sous réserve d'adaptation des prix à l'inflation.
4. de donner plein pouvoir au syndic de négocier et de verser l'acompte des marchandises afin de fixer le prix des travaux et négocier le plan de paiement.

- de donner plein pouvoir au syndic de négocier les clauses des contrats de maintenance et de modernisation avant signature.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

Pour info, la porte d'ascenseur au 5^e étage qui donne l'accès directement à la partie privative du penthouse, il faut installer une double porte coupe-feu par la loi. Le propriétaire du penthouse au 5^e étage assume ce coût extra pour cette porte spéciale et usage exclusive. Le syndic va demander un devis.
Le propriétaire du penthouse assure l'accès à la porte palière d'ascenseur du penthouse pour le contrôle et pour la maintenance d'ascenseur.

7.3. Vidéophonie

DÉCIDE : de reporter le choix de l'offre et l'appel de fonds à la prochaine AG.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

8. Nomination du syndic

DÉCIDE :

- de reconduire [REDACTED] comme syndic du 1er octobre 2022 pour une période d'un an jusqu'au 30 septembre 2023 selon les modalités du contrat.
- de donner mandat à [REDACTED] pour la tenue des écritures comptables, sous la supervision et la responsabilité du syndic.
- de donner mandat à [REDACTED] pour le secrétariat et pour la gestion des comptes bancaires, sous la supervision et la responsabilité du syndic.
- de donner mandat à [REDACTED] pour la signature du contrat du syndic.

L'assemblée générale approuve le point à l'unanimité.

9. Divers – assurance et sinistres

Pour info, l'assurance des véhicules dans le garage n'est pas compris dans la police d'assurance incendie. La franchise spéciale pour les dégâts d'eaux est à 480 euro par sinistre depuis 01/07/2021 .

Pour le certificat PEB pour un bâtiment construit avant 2008, comme Miraflores (1991) :

- la certification se fait lot par lot ;
- lors de la vente ou d'un nouveau bail ;
- ne concerne pas les parties communes (ni le syndic).

Certains appartements affrontent un souci de la fermeture des fenêtres, l'infiltration d'eau dû au bac à fleur, etc.
Situation à surveiller.

Les propriétaires du penthouse au 5^e étage n'ont pas encore donné un devis pour clôturer le sinistre d'infiltration d'eau de fenêtre, ainsi que les preuves de la consommation d'eau commune en privatif durant la rénovation de sa propriété en 2020.

Le sinistre de l'infiltration d'eau dans le garage causé par l'appt 1B, il y a des coûts des recherches. Les frais de matériels et amélioration ne sont pas à charge de la copropriété. Le syndic va les lui réclamer.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 h 30.

Fait à Bruxelles, le 27 septembre 2022.

Signature du président

Signature du secréta