

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14/07/2023

Bruxelles, le 14/07/2023

Les copropriétaires ont été appelés à se réunir en assemblée générale le 14/07/2023 à 20h00 afin de délibérer des points ci-après. La réunion s'est tenue à la RÉSIDENCE MIRAFLORES, Avenue Charles-Quint 406, 1082 Bruxelles, apt 4B.

PROCÈS VERBAL

1. Validité de l'assemblée générale

Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille des présences (voir annexe).

- sont présents ou représentés : 9/10 propriétaires.

- sont présents ou représentés : 9 145 / 10 000 millièmes de quotités.

Le double quorum est atteint, l'assemblée générale est valablement constituée pour les points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 20 h 15.

2. Désignation du Président et du Secrétaire de l'assemblée

DÉCIDE :

est désigné en qualité de président de séance.

désignée en qualité de secrétaire de séance.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

3. Rapport de l'année écoulée

- rapport du syndic : travaux exécutés, sinistres*, affaires judiciaires, etc.

- état des lieux pour les parties communes de l'immeuble (il faut le faire prochainement)

- contrôle du nettoyage partie commune (y compris le placard d'électricité et les escaliers du cabanon d'ascenseur)

- contrôle du nettoyage du trottoir par l'occupant du RDZ

- dossier d'ascenseur (en panne 11/4 soir, mise en conformité + modernisation 26/4-5/5, BTV contrôle 23/5 et 2/6, surchauffe 11/6 et 13/6, Verolift 13/6)

- dossier électricité (vidéophonie, coupole)

- détecteurs de fumée

- nettoyage du débarras (travaux plombier)

- cabine d'arrivée d'eau et des compteurs

- nettoyage de la toiture

- réparation du bardage du cabanon d'ascenseur

- visite ACEC ACIT chauffage (privative)

- changement de société de recherche de fuite

- communication avec les copropriétaires (sinistres, etc.)

- communication avec les syndic voisins (façade/cloison/mur mitoyen)

- renseignement auprès des communes

- numéro urgent

- consommation privative de l'eau des communs par le penthouse en 2020 n'a pas encore été communiquée, ni remboursée

- rapport du conseil de copropriété

- témoin du curage des égouts, 3 grands sacs de cheveux provenant du salon de coiffure.

- assistance des experts dans les interventions dans l'immeuble.

- visite chez le fournisseur d'ascenseur.

- rapport du commissaires aux comptes

Pour rappel, les copropriétaires ont refusé la décharge de B PARTNER pour sa gestion et ses comptes de 01/01/2021-30/06/2022 lors l'AG de 2022. La reprise de gestion de B PARTNER n'est pas facile, à cause des documents manquants et des dépenses fautives. La révocation de l'approbation des comptes de B PARTNER n'a pas résolu le problème, mais à bloquer la continuation de la comptabilité de l'ACP.

- bilans et comptes

DÉCIDE :

- de reporter la validation des bilans et des comptes à octobre 2023.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

- comptes ING

DÉCIDE :

- de transférer le solde des comptes ING vers les comptes BELFIUS.

- de clôturer les comptes ING.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

4. Décharges

DÉCIDE :

- de décharger [REDACTED] membres du conseil de copropriété.

- de décharger [REDACTED] pour sa gestion de syndic.

- de décharger [REDACTED] pour la tenue des écritures comptables.

- de décharger [REDACTED] commissaire aux comptes et secrétaire du syndic.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité et les mandataires sont remerciés pour leur travail.

5. Nominations et mandats

[REDACTED] ne pose plus sa candidature comme commissaire aux comptes.

DÉCIDE :

- de réélire [REDACTED] comme membres du conseil de copropriété.

- de réélire [REDACTED] comme syndic.

- d'élire [REDACTED] comme commissaire aux comptes.

- d'élire [REDACTED] comme secrétaire du syndic.

- d'accorder au secrétaire du syndic une assurance durant sa mission et lui donner les pouvoirs administratifs pour la gestion de l'immeuble, sous la supervision et la responsabilité du Syndic.

- de désigner Maître de ROY comme avocat de la copropriété pour tout litige judiciaire.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

Le président et le secrétaire de séance ont procédé à la signature du contrat de Syndic au nom de l'ACP.

6. Points inscrits par les copropriétaires

- état des lieux des parties communes

Le point est reporté à la prochaine AG.

- sécurité des accès au rez-de-chaussée (porte blindée, CCTV)

Il y a eu une effraction le 26/06/2023 dans le garage de l'immeuble. Un vélo électrique a été volé, un autre vélo a été cassé. Malheureusement l'immeuble n'est pas assuré contre le vol et les dommages au contenu. Les propriétaires de contenu ou d'objets abîmés ou volés sont invités de faire une déclaration à la police et conserver une copie du PV.

Le syndic demandera des offres pour une porte blindée (sas) ou d'autres solutions.

- traitement de l'humidité mur du hall

Le point est reporté à la prochaine AG.

- bacs à fleur

Il est rappelé de vider l'eau des bacs à fleurs.

- respect du ROI et avenant

DÉCIDE :

- d'amender le ROI :

6.1 Mise en concurrence des marchés et des contrats

La mise en concurrence des marchés et des contrats est obligatoire à partir de de 2 500 € HTVA.

7.1 Occupation

En « bon père de famille » sera désormais remplacé par « personne prudente et raisonnable ».

7.5 Esthétique

pas de modification, pas de pots de fleurs, ni plantes ou autre objet encombrant aux balcons.

7.8 Animaux

En cas de doute sur les « autres animaux domestiques » comme les serpents, l'autorisation de l'assemblée générale est requise.

Il est rappelé que les bailleurs doivent communiquer le ROI à leurs locataires.

- bruits nocturnes

Il est rappelé les articles 7.1 et 7.2 du ROI : il faut éviter les bruits importants après 22 h et le dimanche. Les travaux bruyants sont interdits avant 8 h, après 18 h, le week-end et les jours fériés.

Il est rappelé que le salon doit fermer ses tentes solaires chaque jour.

- poubelles*

Il est rappelé l'article 7.3 : tous les sacs doivent être sortis le mardi soir ^{de} après 18 h ~ 21 h

- humidité petite chambre appt 3B

Pour info, c'est un problème général de construction ^{et condensation} Pas d'ouverture de sinistre.

- porte coulissante penthouse et fissure living appt 4A

Point reporté.

- coupole 5e étage

Le syndic va analyser le problème. Une boîte à clef sera installé au 5^e pour accéder au toit et au RDZ pour le débarras.

- remboursement aux copropriétaires

Point reporté à la prochaine AG.

- frais du 2e curage au propriétaire du magasin de salon coiffure

Le curage annuel n'est pas suffisante en raison des activités du salon de coiffure.

DÉCIDE :

- de répartir les frais pour le 2ieme curage entièrement à charge du propriétaire du magasin pour l'année 2023.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

- question sécurité installation des boilers du salon

Le salon de coiffure va installer une porte coupe-feu. Il doit engager un expert pour certifier ses installations.

- question sécurité surchauffe machinerie de l'ascenseur

L'aération du cabanon d'ascenseur doit être améliorée.

7. Statuts

- clause indemnitaire et intérêts de retard

- clause de solidarité des codébiteurs

- service et administration de l'immeuble

- répartition des charges

- gérance

DÉCIDE :

- d'ajouter la clause suivante au règlement de copropriété :

1. Toutes sommes réclamées par le Syndic pour compte de la copropriété sont payables dans les trente jours suivant l'envoi du décompte ou de la demande de provision.
En cas de non paiement à l'échéance, le Syndic, après avoir adressé rappel et mise en demeure, restés sans suite, pourra transmettre le dossier à un avocat en vue de recouvrement judiciaire.
Les sommes dues seront majorées de plein droit d'un intérêt de retard de 5 % par mois, ainsi que d'une somme forfaitaire égale à 15 % du montant dû, avec un minimum de 150 €.
2. Les intérêts de retard seront mis dans le fonds de réserve générale de la copropriété.

- d'ajouter la clause suivante au règlement de copropriété :

1. En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et indivisiblement, envers la copropriété, de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester, étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

- de mandater le syndic et sa secrétaire d'enregistrer ces modifications chez le notaire.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

Le syndic demandera une offre de prix pour la mise en conformité des statuts avec la législation.

8. Finances

- travaux à prévoir (vidéophonie, façade, etc.)

DÉCIDE :

- de créer un fonds de réserve Vidéophonie à alimenter par les propriétaires d'appartement.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

La décision d'alimenter ce fonds sera prise en mars 2024.

- budget annuel

DÉCIDE :

- de maintenir le budget à 15 000 euros pour l'année 2023.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

- appel de fonds, fonds de roulement, fonds de réserve, fonds « sinistres »

DÉCIDE :

- de maintenir l'appel de fonds de roulement à 15 000 euros pour l'année 2023.

L'assemblée générale a approuvé ces points à l'unanimité.

- changement de contrats et de fournisseurs

La recherche de fuite est maintenant confiée à 

Le syndic regardera pour changer de fournisseur d'électricité et d'assurance incendie.

Tous les points à l'ordre du jour étant épuisés, l'assemblée générale est clôturée à 22 h 30.