

Association des Copropriétaires « FONTAINEBLEAU »
Numéro d'entreprise : 850.179.264
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 Bruxelles
Tél. 02/410 71 13
Fax 02/410 81 25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 503363 - 507643

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 MAI 2019

Le Syndic ouvre la séance à 19h35 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.
L'Assemblée Générale Ordinaire est tenue dans les bureaux du Syndic.

1. Vérification des présences et procurations

L'Assemblée du 25 avril 2019 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été re-convoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que 3.920/10.000 quotités - 14/44 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée :

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée :

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic détaille l'exercice écoulé, les rubriques de frais de l'exercice ainsi que le bilan.

4. Rapport des Commissaires aux Comptes

Madame _____ ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice.

Ils n'ont pas de remarques.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/01/2018 au 31/12/2018

L'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6.2. approbation du bilan au 31/12/2018

L'Assemblée approuve le bilan à l'unanimité.

6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir le fonds de roulement à 15.500 €.

7. Décharges

7.1. au Syndic

A l'unanimité décharge est donnée au Syndic.

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. aux Commissaires aux Comptes

A l'unanimité décharge est donnée aux Commissaires aux comptes.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8.2. du Conseil de Copropriété

Sont réélus à l'unanimité

- ste de Président
- au poste d'assesseur
- te d'assesseur

8.3. des Commissaires aux Comptes

sont réélus à l'unanimité.

9. Nouvelles normes concernant les chaudières privatives

Ce point a déjà été débattu lors de précédentes assemblées.

Le Syndic rappelle que de nouvelles normes sont d'application lors du remplacement des chaudières.

Sur base de la décision de la précédente assemblée générale, une étude a été réalisée par le bureau Deplasse.

A ce stade, un cahier des charges n'a pas été établi car il s'agit d'une mission complémentaire à l'établissement du rapport.

Cependant, différentes offres ont été demandées.

A ce jour, seule une offre a été réceptionnée.

Le syndic présente en détail l'offre de la firme Deccuber.

Certains propriétaires dénoncent des problèmes de fonctionnement de leur chaudière.

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier une fois celui-ci complété par d'autres offres.

Le Syndic rappelle que tout propriétaire qui voudrait renseigner un chauffagiste peut transmettre ses coordonnées pour demande d'offre.

Le Syndic rappelle également que pour que les chaudières fonctionnent correctement, une arrivée d'air frais suffisante est nécessaire.

Des problèmes ont déjà été rencontrés dans l'immeuble pour les appartements dans lesquels les chaudières sont installées dans des armoires / débarras non suffisamment ventilés et/ou avec des châssis très étanches à l'air.

Il est rappelé à tous les propriétaires qu'aucun travail à des fins privatives ne peut être réalisé dans les parties communes sans préalablement avoir demandé l'autorisation de la copropriété.

10. Etanchéité de la toiture et des plateformes arrière des penthouses

Tel que signalé lors de précédentes Assemblées Générales, la membrane d'étanchéité de la toiture commence à laisser apparaître des traces d'usures.

Pour l'instant, aucune infiltration d'eau n'a été dénoncée dans les appartements penthouses.

Le Syndic attire l'attention des propriétaires sur le fait que les travaux de rénovation de la toiture devront être réalisés à courte échéance.

Le Syndic présente en détail le dossier.

Le Syndic rappelle également qu'en 2009, lors des travaux de rénovation de l'étanchéité des terrasses penthouses, seuls les terrasses en façade avant avaient été rénovées.

A l'époque, les plateformes arrière n'avaient pas été traitées.

Celles-ci sont intégrées dans le dossier actuel.

L'assemblée retient à l'unanimité l'offre de la firme DSB avec l'option relative à l'isolation de la toiture principale et au traitement des plateformes arrière (41.642,24 € hors tva).

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité de mandaté le bureau Primes Services pour la demande de prime.

11. Entretien des terrasses

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de différents propriétaires.

Il est demandé à chacun d'entretenir sa terrasse en bon père de famille.

12. Eclairage des sous-sols - proposition de rénovation

Suite à une précédente décision, le remplacement de l'éclairage des paliers a été réalisé.

Certains propriétaires demandent que l'éclairage des caves et des garages soit également rénové. Le syndic présente en détail l'offre de la firme Jeleco.

L'assemblée décide à l'unanimité de rénover l'éclairage des sous-sols.

L'assemblée retient à l'unanimité l'offre de la firme Jeleco.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via les charges courantes.

13. Demande de rénovation de la cage d'escalier et des paliers

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de différents propriétaires.

Le syndic présente en détail les différentes offres reçues.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas rénover la cage d'escalier pour l'instant.

14. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur

Il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir vivre en copropriété et notamment en ce qui concerne :

- le bruit,
- l'entretien des parties communes,
- l'abandon d'objets encombrants dans les parties communes,
- l'abandon de bouteilles en verre.

Il est également rappelé que le placement de parabole visible depuis la rue est totalement interdit et ce tant par le règlement de copropriété que par le règlement communal de police.

En cas de problème, l'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Syndic pour entamer les démarches nécessaires au retrait de la parabole.

15. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

Sur base du budget établi pour l'exercice, le Syndic propose de maintenir les provisions trimestrielles actuelles.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

16. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve

L'Assemblée décide à la majorité de contribuer à raison de 10.000 € pour le Fonds de Réserve.

Il est décidé à l'unanimité de maintenir les contributions trimestrielles à 400 € pour le Fonds de Réserve Ascenseurs.

17. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'Assemblée.

Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

18. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

Le Syndic explique la nouvelle loi entrée en vigueur début 2019.

L'Assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à la prochaine assemblée.

19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 21h00.

Le Syndic
S. ESTIEVENART

5