

**PROCES-VERBAL de L'Assemblée Générale ordinaire du jeudi 21 février 2019**

**ACP Prince Baudouin 46**

**Copropriété sise Rue Prince Baudouin, 46 à 1090 Jette**

En date du 21 février 2019 à 18h30;

Une assemblée générale ordinaire s'est réunie;

L'assemblée est présidée par monsieur [REDACTED] et le secrétaire est monsieur [REDACTED]  
[REDACTED]

Étaient présents madame [REDACTED] ayant procuration pour représenter madame [REDACTED] (Lot 2: 191/1000), madame [REDACTED] (Lot 3: 191/1000), monsieur [REDACTED] (Lot 4: 191/1000), monsieur [REDACTED] (Lot 5: 191/1000) et monsieur [REDACTED] (lot 6: 59/1000)

Était absent [REDACTED] (Lot 1: 177/1000)

Le nombre de voix est ainsi de 823/1000

Monsieur le Président déclare alors que l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer et prendre des décisions à la majorité requise

## **PREMIERE RESOLUTION**

### **Comptabilité 2018 et 2019 – Compte Courant**

Les comptes arrêtés au 31/12/2018 sont approuvés et la décharge est donnée au Syndic pour la comptabilité 2018

La situation des différents lots au 31/12/2018 est la suivante (exprimé en €):

|          |          |
|----------|----------|
| - Lot 1: | + 79,24  |
| - Lot 2: | + 544,79 |
| - Lot 3: | + 79,35  |
| - Lot 4: | - 249,92 |
| - Lot 5: | - 26,16  |
| - Lot 6: | + 80,53  |

Le montant des provisions mensuelles à payer pour l'année 2019 (exprimé en €):

|          |        |
|----------|--------|
| - Lot 1: | 50,00  |
| - Lot 2: | 50,00  |
| - Lot 3: | 50,00  |
| - Lot 4: | 100,00 |
| - Lot 5: | 50,00  |
| - Lot 6: | 10,00  |

Le compte courant présentait au 31/12/2018, un solde positif de 3.702,29 €

Le compte "travaux" présentait au 31/12/2018, un solde positif de 1.405,80 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

## DEUXIEME RESOLUTION

### Comptabilité 2018 et 2019 – Compte de Réserve

Le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2018 à 1.699,18 €

Au 31/12/2018, voici la situation de chaque lot (somme à devoir en €):

- Lot 1: 0,00
- Lot 2: 180,00
- Lot 3: 180,00
- Lot 4: 0,00
- Lot 5: 0,00
- Lot 6: 0,00

Les lots 2 et 3 seront régularisés via le compte courant de la copropriété

Comme prévu par la réforme de la copropriété, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, une **contribution au fonds de réserve** est également rendue obligatoire afin que les investissements importants et nécessaires dans le bâtiment puissent être pris en charge financièrement : chaque copropriétaire doit constituer un capital de réserve d'au moins 5% du montant qu'il verse pour les charges ordinaires (travaux d'entretien)

Donc, voici les contributions mensuelles pour chaque lot (exprimées en €):

- Lot 1: 10,00
- Lot 2: 10,00
- Lot 3: 10,00
- Lot 4: 10,00
- Lot 5: 10,00
- Lot 6: 2,50

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

### **TROISIEME RESOLUTION**

#### **Renouvellement du Syndic**

Il a été demandé à monsieur [REDACTED] de continuer en tant que Syndic pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 mars 2020

La période de 1 an a été prolongée de un mois afin d'éviter les soucis avec la banque Argenta

Durant cette période, le Syndic percevra une indemnité de 50 euros par mois

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

### **QUATRIEME RESOLUTION**

#### **Composition du conseil de copropriété et du Commissaire aux comptes**

Le conseil de copropriété se compose de madame [REDACTED] et de monsieur [REDACTED]

Le Commissaire aux comptes est monsieur [REDACTED]

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

## **CINQUIEME RESOLUTION**

### **Sinistre au niveau des caves**

Pour l'historique, voir PV précédents

Le Syndic signale qu'il a réceptionné un courrier recommandé durant le mois de septembre 2018 de la part de l'IBGE

Ce courrier était composé de deux documents: "Reconnaissance de l'état du sol: Déclaration de conformité" et "Etude détaillée: Déclaration de conformité"

Ces courriers signalaient qu'un projet d'assainissement est nécessaire et qu'une étude doit parvenir à l'IBGE endéans les 90 jours à partir du 11 septembre 2018

Cette étude étant à charge de Comfort Energy et de l'ACP Astrid

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

## **SIXIEME RESOLUTION**

### **Travaux cage d'escalier/porte entrée/façade**

Il a été décidé de ne pas privilégier les travaux de peinture mais de changer la porte d'entrée

Il a été demandé au Syndic d'établir des devis pour changer la porte d'entrée et demander des devis pour changer également le parlophone

Concernant la porte d'entrée et le parlophone, une assemblée générale extraordinaire devra être convoquée par le Syndic afin de prendre une décision collégiale

Il a été évoqué d'effectuer des travaux d'électricité au niveau des communs, c'est-à-dire changer les luminaires et les interrupteurs pour installer des lumières d'ambiance qui resteraient allumées constamment et ne plus dépendre de la minuterie

Il a été évoqué d'effectuer une rénovation de la façade

Concernant les travaux d'électricité et de la façade, ils ne sont pas prioritaires, dans un premier temps, il est prévu de demander des renseignements

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

## **SEPTIEME RESOLUTION**

### **Entretien des communs**

Pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2019 au 31 mars 2020,

Le nettoyage des communs sera effectué par la locataire de monsieur [REDACTED]

Une indemnité de 100 euros par mois est prévue pour l'entretien des communs

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

## **HUITIEME RESOLUTION**

### **Situation du lot 1**

Le lot 1 est en vente et le Syndic a été contacté en date du 2 janvier 2019 par l'étude du notaire [REDACTED] afin de répondre aux questions d'usage en cas de vente

Le Syndic a répondu à toutes les questions en date du 15 janvier 2019

La copropriété souligne que le lot 1 n'est toujours pas en règle par rapport à la commune/urbanisme de Jette

En effet, le commerce a été agrandi au niveau des caves sans aucun permis et le lot 1 n'est pas en ordre SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale)

La copropriété demande au Syndic de prendre toutes les mesures nécessaires afin de régulariser au plus vite cette dangereuse situation

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents, c'est-à-dire 823/1000

Aucune autre question n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 20h00

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal, signé par le président

Le Président [REDACTED]