

Résidence CONDOR

BCE 0850.258.349

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

08.11.2021

1. Validité de l'Assemblée Générale

La séance est ouverte à 19h, représentant les Nouveaux Etablissements Delchevalerie assure le secrétariat de la séance. Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de cette assemblée générale.

Propriétaire présents et représentés

Total : 55/106

Quotités présentes et représentées

Total : 5258/10000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale est valablement constituée et peut délibérer. Les décisions prises à cette assemblée générale seront d'application après quatre mois sauf urgence.

2. Constitution du bureau : Désignation du président, du secrétariat et du ou des de scrutateur(s)

Président : M. P. Declerck

Secrétaire : R. HENRY (syndic)

Scruteurs : M. Dechamps et M. Spruyt

3. Rapport du conseil de copropriété.

: fait un résumé du rapport qui a été envoyé à tous les propriétaires.

4. Etat des contrats en cours liant la copropriété

Engie – Electricité des communs

Otis – Ascenseurs

Vinçotte – Contrôle ascenseurs

Thierry Van Eerdewegh - Jardins

Delchevalerie – Syndic

Vivaqua – Eau

Portomatic – Porte de garage

Baloise – Assurances

5. Approbation des comptes clôturés au 31.03.2020 et au 31.03.2021 et décharge à donner au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic

Présentations et explications des comptes par le comptable du syndic Delchevalerie

OUI : 5126/5192

NON : 121/5192 (B4)

ABS. : 66/66 (E5)

L'assemblée accepte de voter à main levée

Les comptes sont approuvés et décharge est donnée

6. Retards de paiements

La liste des propriétaires en retard de paiement est présentée à l'Assemblée. Les procédures de recouvrement continueront après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

7. Peinture des communs

Le syndic donne les explications sur les devis reçus.

OUI : 3034/5258

NON : 2224/5258 (B2,M4,M1,L8,C4,D3,H6,A2,E8,J4,L4,J6,REZW,G8,J1,A1,B7,REZN,B4,A3,C6,D8,B3)

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Refusé

8. Remplacement des portes de garages

Entrepreneur : Portomatic (pas de portes sectionnelles)

Montant :

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

9. Remplacement du jardinier

L'assemblée générale décide de remplacer la société qui s'occupe actuellement de l'entretien du jardin et nomme la société O'Green sprl.

Un courrier sera envoyé au jardinier actuel

pour mettre fin à son contrat.

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

10. Chauffage – Cogénération

Les travaux pour le remplacement des chaudières et le placement de la cogénération ont été effectués par la société

Pour information, la chaufferie est sous contrôle 24h/24 par un système à distance par la société Watt Matters. Toutes déficiences sont détectées et traitées dans les plus brefs délais.

Le syndic est tenu au courant également des pannes éventuelles afin de pouvoir faire le suivi.

Il est précisé que l'économie d'énergie entre gaz et mazout est de l'ordre de +/- 15%.

En ce qui concerne le retard pour le remplacement des vannes, voici les explications du chauffagiste de l'immeuble

Je suis désolé pour la situation, mais voici les raisons concernant les délais de livraison, on est dessus, mais le souci est d'avoir les bonnes vannes, car les vannes Giacomini ne sont pas bonnes pour cette installation, quand on met de vannes Giacomini les radiateurs restent chauffés, lors du relevé nous avons pu le constater chez différents résidents qui avaient des vannes Giacomini récentes, soit les vannes ne ferment pas, soit le passage du by-passe monotube est suffisant pour faire chauffer le radiateur et empêche une gestion de la température, amenant aux résidents d'ouvrir la fenêtre, car ils ont trop chaud.

Nous avons donc du commandé en direct chez le fabricant des vannes IVAR - BG-Tube on attend la livraison depuis le mois d'avril, aucun grossiste ne les a en stock c'est un modèle qui n'est plus suivi vu l'ancienneté du système, le fabricant ne fabrique que sur commande et que quand ils ont une commande suffisamment importante pour pouvoir lancer la chaîne de production, on espérait les avoir en septembre, mais le grossiste nous informe qu'il n'a pas encore reçu validation de l'usine IVAR, en plus avec les conjonctures actuelles de pénurie de matière première, ça n'aide pas. On vous tient bien entendu informé, si on n'arrive pas à avoir les IVAR, on peut se rabattre sur les Giacomini, mais on voudrait vraiment éviter, car on sait que les résidents vont rouspéter que ça reste chauffé ou que ça ne chauffe pas bien. Dans l'espoir d'avoir répondu à vos questions. Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

11. Déclaration caméras à la police

L'assemblée générale désigne _____ pour le visionnage des caméras.

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

12. Adaptation et modifications du ROI – Nouvelle loi sur la copropriété du 18.06.2018

Tous les copropriétaires ont reçu une copie du ROI afin de faire les remarques éventuelles.

OUI : 4986/4986

NON : 0/5258

ABS. : 272/272 (E5, L4, M2)

L'assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

13. Dates fermeture et ouverture chauffage

Le chauffage sera fermé à partir du 15 juin jusqu'au 15 septembre.

14. Travaux toiture

Il est proposé de faire des réparations ponctuelles à la toiture du côté 78

Entrepreneur :

Montant : 466,40 € TVAC

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

Pour les travaux de la toiture complète, il est proposé de voter pour une étude et la réalisation d'un cahier spécial des charges.

Etude :

Montant : 2087,86€ TVAC

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

15. Obligation de soumettre des travaux non-urgents/non-nécessaires à l'approbation des copropriétaires

Ce point a été discuté et clarifié lors assemblée générale.

16. Puisque la majorité des habitants se dirige constamment vers le local poubelle près de la porte du garage ou les conteneurs débordent chaque semaine, pourquoi ne pas faire un local poubelle jaune, un bleu, un noir et un local verre ? Ne serait-ce finalement pas plus simple aussi pour la concierge ?

Cela n'est pas possible.

17. Mise en conformité des boîtes aux lettres (ajout des plaquettes nominatives et remplacement des serrures défectueuses à charge des propriétaires concernés. Idem pour les sonnettes. Eventuellement reloukking des hall d'entrée

Le syndic va faire encore un rappel aux propriétaires concernant les noms pour les sonnettes et boîtes aux lettres. En ce qui concerne les serrures des boîtes aux lettres, celles-ci sont privatives. Chaque propriétaire est dans l'obligation d'avoir des noms indiqués sur les sonnettes et boîtes aux lettres conforme et identique (même lors de la location). Chaque boîte aux lettres doit avoir une serrure. Après ce rappel, une astrenite sera comptabilisée au propriétaire défaillant comme indiqué dans le ROI.

18. Mandat du conseil de copropriété

Se présentent :

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

M. | sont élus à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

OUI : 4934/4934

NON : 0/4934

ABS. : 324/324 (B8,H3,H2)

L'assemblée accepte de voter à main levée

est élu à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

19. Mandat du commissaire aux comptes (bureau externe)

Se présente

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Le commissaire aux comptes est élu à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

20. Mandat du syndic

La Sprl DELICHEVALERIE se représente

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

La société Delchevalerie est élue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

21. Budget ordinaire 2021-2022

Montant annuel : 240.000 €

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS. : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Montant accepté

Montant appelé trimestriellement

22. Fonds de réserve 2021-2022

Montant annuel : 40.000 €

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Montant accepté

Montant appelé trimestriellement

23. Financement des travaux décidés

Sera prélevé du fonds de réserve.

OUI : 5258/5258

NON : 0/5258

ABS : 0/5258

L'assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

24. Rappel de certains points du règlement d'ordre intérieur

- Interdiction de déposer des encombrants dans les parties communes
- Il est demandé aux occupants de respecter la propreté de l'immeuble (ascenseur, hall d'entrée, garage).
- Les copropriétaires qui donnent leur bien en location doivent s'assurer que leurs locataires ont bien contracté une assurance « risques locatifs » et de fournir la preuve à leurs propriétaires.
- Nuisances/bruits respect des voisins.
- Interdiction de faire sécher du linge sur les terrasses
- Interdit de déposer des encombrants sur les terrasses
- Il est interdit de déménager par l'ascenseur.

La séance est levée à 22 h 05

Signatures des propriétaires encore présents lors de la lecture du présent procès-verbal ;

Signature du président de séance ;

Signature du secrétaire ;