

Résidence CARLTON

BCE 0630.801.193

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire (2^{ème} séance)

25.01.2023

1. Validité de l'Assemblée Générale

La séance est ouverte à 18h45, salle « NEKKERSDAL » Av. Em. Bockstael 107 à 1020 Bruxelles. Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de cette assemblée générale.

Propriétaire présents et représentés

Total : 7/16

Quotités présentes et représentées

Total : 528/991

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer.

2. Désignation du président et du secrétaire

Présidente : Madame Malki

Secrétaire : R. HENRY (syndic)

3. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2022

Les comptes ont été vérifiés par Mr. Goossens

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Approuvés

4. Décharge à donner au commissaire aux comptes

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

5. Décharge à donner au conseil de copropriété

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

6. Décharge à donner au syndic

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Acceptée

7. Retards de paiement

L'assemblée générale donne mandat à Me De Santis de mettre en œuvre la procédure de recouvrement pour les propriétaires défaillants.

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Accepté

8. Remplacement de la chaufferie

En août 2022, la chaudière mazout a été mise à l'arrêt par la société HELIOS GROUP. Cause : Rendement CO2+02 non conforme.

La société HELIOS GROUP a remis un devis pour remplacement de celle-ci par une chaudière à condensation GAZ. Montant 60316,76€.

Le syndic a demandé à HELIOS GROUP de trouver une solution en attendant. Il n'avait pas de solution. L'ACP CARLTON était sans eau chaude et sans chauffage.

Pour rappel, le syndic doit dans le cadre de ses pouvoirs liés à l'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire, réaliser des travaux urgents pour mettre un terme aux troubles qu'ils occasionnent et éviter ou limiter les dommages que les copropriétaires ou des tiers pourraient subir.

Le syndic a fait appel à plusieurs chauffagistes afin de trouver une solution. Le chauffagiste ELAERTS a pu trouver une chaudière mazout en attendant l'assemblée générale. La société ELAERTS a remplacé également des vases d'expansion. Cette chaudière en remplacement est facturée 1060€/Mois en attendant le vote de remplacement par une chaudière à condensation GAZ.

OUI : 0/528

NON : 528/528 (Bouzouf, Goossens, Jaaboub, Kopliku, Malki, Reinitz, Tison)

ABS. : 0/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Refusé

9. Travaux toiture

Le syndic reprend le point 7 de l'assemblée générale du 27/10.2021. Le montant estimé est de 63500 € + TVA 6%.

En respectant les normes en vigueur pour les étanchéités et surtout les isolants qui permettent actuellement de bénéficier d'une prime de la région bruxelloise estimée à 30% de la facture à produire.

Le syndic insiste que ces primes pourraient varier à la baisse suite à la situation économique de la région. Après consultation des entrepreneurs qui feraient l'objet d'un appel d'offres à venir et avec l'augmentation des matières premières, le montant estimé à ce jour est de +/- 68.200 € + TVA.

Le syndic précise que les informations seront données au fur et à mesure au conseil de copropriété pour une assemblée générale extraordinaire à convoquer dans les règles régissant les copropriétés.

10. Remplacement des colonnes WC et cuisines

Le syndic reprend le point 8 de l'assemblée générale du 27.10.2021 avec le point de la situation sur les colonnes de décharges des eaux usées.

Actuellement il n'a été relevé aucune fuite au niveau des colonnes restantes.

Le syndic propose d'attendre pour la suite éventuelle de ces remplacements en surveillant de très près ce problème et ce pour éviter des sinistres.

11. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

| | |
|-------------------------|---------------|
| Assurance incendie | AG |
| Electricité des communs | Engie |
| Entretien ascenseur | Kone |
| Contrôle ascenseur | Konhef |
| Nettoyage des communs | JD Cleaning |
| Mazout | Elaerts |
| Syndic | Delchevalerie |

12. Mise en conformité du règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur doit être mis à jour. Le syndic va faire les modifications et l'envoyer à tous propriétaires.

13. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

14. Mandat du conseil de copropriété

Se présente : Madame Tison

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

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

15. Mandat du commissaire aux comptes

Se présentent : Messieurs Goossens Kopluku

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Elu à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

16. Mandat du syndic – Détail des prestations complémentaires

La SRL DELICHEVALERIE se représente

Imputée en commun – 90,05€/H TTC

Prestations concernant ;

- L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)
- La gestion des dossiers litigieux et contentieux
- L'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)
- La gestion concernant la reprise et l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9° C. Civ.
- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)
- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)
- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

Imputée en privatif

Prestations concernant ;

- La gestion des récupérations de créances :
-Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 33.20€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 228€ TTC (Art. 3.94, §1)
- Non-respect du règlement intérieur – 33.20€ TTC / Courrier
- Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

La société Delchevalerie est élue à partir de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

17. Budget ordinaire 2022-2023

Montant annuel : 35.000 €

OUI : 528/528

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Montant accepté

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée.

18. Fonds de réserve 2022-2023

Montant annuel : 10.000 €

OUI : 377/528

NON : 151/528 (Jaaboub, Kopliku)

L'Assemblée accepte de voter à main levée

Montant accepté

Montant appelé trimestriellement jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée

19. Financement des travaux décidés

Pas de financement.

20. Divers

Le syndic va demander des devis pour le remplacement de la deuxième porte d'entrée avec un système sécurisé pour la prochaine assemblée générale.

Il y a des encombrants dans les communs. Mr. Goossens va s'occuper de les évacuer.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de déposer des encombrants dans les parties communes.

La séance est levée à 20h40

Signatures des propriétaires encore présents lors de la vérification du présent procès-verbal, du président de séance et du secrétaire ;

