

A.C.P. Résidence « Régence XII-XIV »

Av des Gerfauts 2-4 – 1170 Watermael-Boitsfort.

Syndic: FIERENS Fabrice
Avenue de la Héronnière, 104 / 45
1160 Auderghem
Tel : 02/771.24.02
Fax : 02/675.84.51
E-mail : fierensf@yahoo.fr

Bruxelles, le 16 octobre 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 NOVEMBRE 2023

1. Introduction – Vérification du quorum – Constitution du bureau

L'AG est ouverte à 19h30. Le quorum est de 611°/00, mais ceci n'est plus un critère de validité vu qu'il s'agit d'une deuxième séance.
est nommé président.

2. Constat d'approbation du PV de l'AG du 27/11/22

Il est constaté l'approbation dudit pv.

3. Rapport du Conseil de copropriété et du Syndic sur l'exercice écoulé, les affaires en cours, les contrats, les travaux exécutés et le contentieux (Immeuble et indivision Beaulieu extension)

En ce qui concerne les travaux, citons: caniveaux, dalles de parking, camera supplémentaire, compteurs garages, état des lieux pour mise en conformité électrique, mise en place de compteurs dans la conciergerie.

4. Relevé des procédures judiciaires et contentieux en cours

Il n'y a pas de procédures judiciaires.

5. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice 2021-2022 et 2022-2023 (Immeuble + parc de Beaulieu extension)

Les documents au 30/04 n'ayant pas encore été reçus, il est impossible de réaliser la vérification et donc d'approuver les comptes des 2 exercices mais aussi du parc de Beaulieu.

6. Transmission du détail de la balance copropriétaires à l'ensemble des copropriétaires

A la majorité, l'AG décide de ne pas envoyer la liste globale, les données sont toujours consultables sur demande.

7. Décharge au Conseil de copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic.

- Au Conseil de copropriété : décharge accordée
- Au Commissaire aux comptes : décharge accordée
- Au syndic : Décharge non accordée

8. Travaux à réaliser

- Isolation de la toiture

L'AG décide de poursuivre l'étude de l'isolation de la toiture

- Placement de panneaux solaires

L'AG décide de poursuivre l'étude du placement des panneaux solaires sur la toiture.

- Etanchéification des bandeaux des terrasses

L'AG avait marqué son accord sur la démarche

Il s'est avéré que les offres de prix adaptées sont beaucoup plus onéreuses.

Il est proposé d'ajourner ce travail

- remise en ordre des plantations communes

Il s'avère nécessaire de revoir certaines plantations aux abords de l'immeuble pour 1 budget de +/- 1800 euro

La décision est ajournée.

Les copropriétaires émettent des suggestions pour l'entretien du parc (bruit souffleurs, utilisation de pesticides).

- Mise en œuvre d'une rampe aux entrées

Il est demandé de mettre en œuvre une pente sur le côté de l'escalier (plan incliné)

- Placement de compteurs de passage avec vannes d'arrêt sur les circuits d'eau chaude et d'eau froide en chaufferie vers les 3 immeubles (6 compteurs);

Le budget pour le placement d'un compteur ECS et EFR sur le circuit à l'entrée de l'immeuble

- Mise en conformité de l'installation électrique des communs.

Le budget pour mettre l'installation en conformité est de 20 000 euro.

L'AG marque son accord sur la démarche

9. Présentation du budget 2023-2024 : Fonds des charges / Fonds de réserve.

Le budget présenté est de

- 248 600 euro au fonds des charges
(67euro/quot/trim pour les appartements et 35euro/quot/trim pour les garages)
- 60 000 euro/an au fonds de réserve

Ces budgets sont adoptés à l'unanimité

10. Election du Conseil de copropriété, de son porte-parole, du Commissaire aux comptes, du responsable du traitement des images caméras et du syndic.

Sont élus à l'unanimité aux différents postes :

- Conseil de copropriété
Commissaires aux comptes

- Porte-parole du conseil
- Traitement des images caméras :
- Syndic

11. Parc Beaulieu extension

- **Mandat à donner au conseil de copropriété et au syndic pour représenter la copropriété auprès de l'indivision du parc de Beaulieu.**

Mandat est donné au conseil de copropriété pour représenter l'immeuble au sein de l'indivision.

- **Convention de gestion de l'indivision**

Il est souhaité qu'une convention soit signée

- **Imputation des factures ISTA non payées au poste « recettes exceptionnelles »**

L'AG approuve cette décision à l'unanimité.

12. A la demande des copropriétaires :

- **Aménagement de locaux/emplacement vélos**

Le local vélo est complet.

L'AG accepte le placement d'arceaux sur l'esplanade côté galerie de garages avant.

- ***Galleries de garages : placement de portes aux entrées et infiltrations côté avant***

- 2 garages sont encore touchés par humidité et vont être traités
- Grilles aux entrées des de garages : une minorité de copropriétaires est intéressée par la solution

- **Respect du ROI (Bruit, poubelles, installations sanitaires, gaz, parc,...)**

Bruit : vu le non-respect des voisins, il est suggéré de redistribuer le ROI.

Il est attiré l'attention des copropriétaires sur le mauvais état des installations sanitaires (tuyauteries). Il est suggéré de remplacer les conduites lors de la rénovation des appartements.

Il est attiré l'attention des copropriétaires sur l'utilisation correcte des poubelles

- **Entretien des espaces verts**

Il est rappelé les souhaits suivants de la part des copropriétaires : la limitation du bruit et de limiter l'utilisation des pesticides.

- **Rénovation des halls d'entrée**

La rénovation des halls d'entrée est ajournée

- **Divers**