

PROCES – VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 22 MARS 2023

À la maison des associations internationales, salle Roma, rue Washington 40 à 1050 Bruxelles
Avec à l'ordre du jour :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.
Toutes les procurations présentées sont reconnues valables. La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de ~~6090~~ 10.000èmes des quotités dans les parties communes de l'immeuble, ~~21~~ copropriétaires sur 39 étant présents ou représentés. Dans ces conditions, l'assemblée étant valablement constituée, elle peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.
A l'unanimité, l'assemblée générale nomme M. Van den Berghe président de l'assemblée et le syndic secrétaire.
3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 mars 2022.
Le syndic n'ayant pas reçu de remarque concernant le procès-verbal, dont question sous rubrique, l'assemblée générale ordinaire constate l'approbation de ce procès-verbal, à l'unanimité.
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic.
Frais ascenseur 31 Washington
- Remplacement armoire de commande + mise en conformité de l'ascenseur (déc. AG 17/03/22) pour un montant de 14.840.00 € (prélevé du fonds de réserve asc.)
- Remplacement unité contrôle + coffret alimentation porte pour un montant de 1.194,20 € (prélevé du fonds de réserve asc.)
Frais ascenseur 25 Washington
- Remplacement armoire de commande + mise en conformité de l'ascenseur (déc. AG 17/03/22) pour un montant de 14.840.00 € (prélevé du fonds de réserve asc.)
Frais en 10000èmes
- Recherche fuite dans les caves pour un montant de 323,30 €.
- Nettoyage et réparation étanchéité toiture 25 pour un montant de 487,60 €.
- Recherche fuite caves + création bac de récupération pour un montant de 874,50 €.
- Mise à niveau des éclairages des paliers pour un montant de 581,09 €.
- Pose d'un plafonnier équipé détecteur proximité au 25 pour un montant de 155,71 €.
- Remplacement détecteur défectueux au 31 pour un montant de 105,06 €.
- Achat support 10 vélos arceau anti-glissement pour un montant de 1.056,43 €.
- Montage et placement rak à vélo pour un montant de 137,80 €.
- Remise en place tuyau DEP suite déchaussement pour un montant de 272,91€.
- Réparation évacuation suite cassure collier (garages) pour un montant de 255,05 €.
Frais en 9778èmes
- Etanchéité terrasse arrière app. B53 pour un montant de 3.487,40 €.
- Pose bac zinc + resserrage étanchéité 25 pour un montant de 604,20 €.
- Pose cornière s/portes au 31 et au 25 pour un montant de 575,90 €.
- Plantations devanture immeubles 25+31 (déc. AG 17/03/22) pour un montant de 1.926,22 €.
Frais garages
- Remplacement de la coiffe moteur pour un montant de 159,00 €.
Travaux prélevés sur fds de réserve
- Placement de clôture (déc. AG 17/03/22) et de portillons pour un montant de 14.474.91 €.
Travaux prélevés sur fonds de réserve caméras :
- Placement de caméras (déc. AG 17/03/2022) pour un montant de 3956.98 €.
5. Rapport du commissaire aux comptes.
Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Schoentgen, qui n'a aucune remarque à formuler. Son rapport de vérificateur aux comptes était joint à la convocation de cette assemblée.
.....
.....
Pour accord et l'unanimité
.....
.....
6. Etat des procédures judiciaires en cours. A ce jour néant.
7. Comptes :
a- Approbation des comptes du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.
.....
.....
Pour accord et l'unanimité
.....
.....

- b- Approbation du bilan au 31 décembre 2022 *Pour accord à l'unanimité*
- c- Augmentation du fonds de roulement pour le porter à 25.000,00 € en lieu et place des 20.000,00 €, en raison de l'augmentation des coûts dont ceux de l'énergie.

Pour accord à l'unanimité sur appel de 500 € versé fait au 1^{er} Trim 2023

8. Décharges :

- a- au syndic : à l'unanimité.
- b- au conseil de copropriété : à l'unanimité.
- c- au commissaire aux comptes : à l'unanimité.

9. Nominations

a- du syndic.

SA Belhanna N. Montjane 49 M80 Bad représentée par D & S Galloo à l'unanimité

b- du conseil de copropriété. Les candidatures éventuelles au conseil de copropriété étaient attendues pour le 20 mars 2023 chez le syndic.

Madame Péraux et Monsieur Von den Berghé à l'unanimité

c- du commissaire aux comptes *A nommer ultérieurement*

10. Travaux à réaliser et projets de travaux :

a- Infiltrations dans trois caves rue Washington en provenance de la toiture jardin : réfection de l'étanchéité- réparations.

Le dernier est en cours mais complexe à solutionner définitivement.

b- Toitures – nettoyage façades – rénovation des garde-corps.

1. Vérification des toitures à versants avec nacelle. Renouvellement des parties en zinc et plomb plus remplacement des tuiles si nécessaire
2. Même travail avec démoissage des tuiles et traitement
3. Même travail que 1 et 2 avec nettoyage des façades (pas de nacelle nécessaire car mise en place d'un échafaudage)
4. Remplacement des garde-corps ou remplacement parois en PVC. Vu l'intervention sur les garde-corps, vérification auprès de l'urbanisme pour le changement de matériau. Echafaudage nécessaire
5. Renouvellement des toitures à versants plus nettoyage des façades.
6. Nomination d'un architecte/bureau d'études.

Pour accord à l'unanimité sur

- Nettoyage des façades et petites réparations si nécessaire

- Démoussage du toit et traitement

- Vérification toiture (ardennes - zinc - plomb)

- Remplacement vitres garde-corps

Mandat au conseil de copropriété

△ Pour information Primas : Site RENOVATION :

Il y avait 50 € / m² façades Avant 30 / m² façades Arrières et latérales

c- Pose d'un enduit pur châssis en bois.

Pour rappel le Tenle etant disponible
chez le syndic cfr art 16 f

d- Complément clôture (2 mètres linéaires) autour des bâtiments pour empêcher la présence de personnes extérieures

Pour accord à l'Unanimité

e- Plantations de lierre sur les clôtures.

Ce point est reporté à l'Unanimité

f- Arrosage jardins et plantes.

Pour accord à l'Unanimité de Mai à septembre
seul M. Rodrigo (330 €)

g- Pose de miroirs sur les paliers des étages.

Ce point est abandonné à l'Unanimité

h- Placement de goulottes angle mur et plafond pour cacher la pose câble fibre optique.

Ce point sera reporté après le placement des
câbles fibre optique à l'Unanimité

i- Placement de panneaux protecteurs en bois dans les halls côté boîtes aux lettres

Pour accord au 15 à l'Unanimité

Le Hall du 31 sera reporté à l'Unanimité

j- Achat de deux bancs à placer dans les jardins.

Ce point est reporté à la moisité

k- Peinture des halls boîtes aux lettres. Peinture des cornières dans la même couleur que les portes.

Pour accord à l'Unanimité seul M. Ibn Cutrem
(249 €)
Voir point 10 i

11. Budgets prévisionnels :

a- Dépenses courantes : 75.000,00 €

Pour accord à l'Unanimité

b- Frais exceptionnels budgets estimatifs htva :

Point 10 a : en régie

Pour accord à l'Unanimité

Point 10 b :

b 1 : travail en régie : budget une semaine de travail deux hommes avec nacelle

b 2 : 25 €/m² => +/- 30.000,00 €

b 3 : 180.000,00 €

b 4 : 450.00/500.00 €/m² => +/- 120.000,00 €

b 5 : 500.000,00 €

b 6 : +/- 7 à 8 % du montant des travaux htva

10 b. Budget de l'arbre 260.000 € pour
Jacqueline, garde-côtes et traitement
tortue

Reparation Tert environ 10.000 €

Point 10 c : 27.000,00 €

Point 10 d : 1.000,00 €

accord 100%

Point 10 e : 1.500,00 €

NON

Point 10 f : 50,00 €/mois de +/- avril à septembre

accord mai-septembre

Point 10 g : 400,00 €/miroir

NON

Point 10 h : 6.000,00 à 7.000,00 €

NON

Point 10 i : 2.500,00 € 1300 pour le 25 et 400 pour le 31
Point 10 j : 1.000,00 € N.A.N
Point 10 k : 1.600,00 € à verser de Budget semble beaucoup.

c- Utilisation des fonds de réserves existants

N° Appel Fon. de Réserve pour les Travaux
30000 €

12. Fixation des appels de fonds :

a- Appel de fonds de réserve général 30000 € en 4 Trimestre
75.000 au 1^{er}, 2nd, 3rd et 4th Trimestre 2023.

b- Appel de fonds extraordinaire.

c- Appels de fonds de réserve pour les ascenseurs coté 25 et coté 31 à appeler en fonction des Q
ascenseurs respectives. Appel trimestriel de 625.00 € par ascenseur.

Zero à l'Unanimité

13. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur à la nouvelle loi, document qui était joint in extenso à la convocation de l'assemblée de 2022, rédigé par Maître Pierre Zorn.

Ce point est réglé à l'Unanimité

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Lu et approuvé

15. Pour rappel : comme décidé lors de la précédente AG les détenteurs de bornes de recharge individuelles qui auraient été autorisés par l'assemblée générale, à en installer une sur leur emplacement, seront réputés votant pour la pose d'un système commun à soumettre à un vote lors d'une prochaine assemblée le jour où se présentera la question de basculer vers un système de recharge commun pour la copropriété. Ce vote positif est associé à la propriété du bien et se transfère d'un propriétaire au suivant.

Pour Rappel

16. Points demandés par des copropriétaires :

a) A la demande de Monsieur Vandenberghe :

- Placement d'une borne de recharge électrique pour voiture sur son emplacement (en conformité avec les conditions édictées lors des octrois d'autorisations similaires lors des AG de 2021 et 2022).

Ce point est réglé à l'Unanimité

b) A la demande de Monsieur et Madame Lattes :

- demander un devis pour une boîte à colis pour prévenir les vols de colis et faciliter la réception en cas d'absence

Ce point est abandonné à l'Unanimité
(Sauf M. Rodiege 330 q)

c) A la demande de Madame Giusti (app A54 au 31) :

- Fermeture du local poubelles.

Ce point est abandonné à l'Unanimité

d) A la demande de Madame Vasso (locataire B14 au 25) :

- Pose de cornières (profil antifraude) sur les portes intérieures au 31 et au 25, comme celle posées sur les portes front de rue.

Ce point est refusé à l'Unanimité
Sauf M. Vasso Non Présente, Sauf M. Rodiege 330 q

- e) A la demande de Monsieur Davier (B53 au 25) :
 - Passage supplémentaire du service d'entretien (trois au lieu de deux actuellement).

L'Assemblée envisage de changer de service
 d'entretien mandatée c.c. de l'Onomumite

- f) A la demande de Madame Long (app. A11) :
 - Remplacement des châssis. Modifications profils (ventilations supérieures)
 - Teinte du vernis. Sikkens Cetol Filter 7 teinte : teak (déc. AG 2003)

Pour accord de l'Onomumite et est donné
 que le type de ventilation actuel
 n'existe plus
 David H. Rodière 3302

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

NOM.....SIGNATURE.....
 NOM.....SIGNATURE.....

MV

Lc Syndic,
 SA BELIMMO
 C/o Ch. GALLEE
 Av. Montjoie 49
 1180 Bruxelles
 Tél. : 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52
 Email: belimmosa@belimmosa.be