

Immeuble à appartements
Rue Washington, 25-31
1050 Bruxelles
Résidence « ABSIDE »
B.C.E. : 0.834.263.148

Bruxelles, le 15 septembre 2020

PROCES – VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 15 SEPTEMBRE 2020 (Nouvelle date suite report AG - Covid-19)

À la maison des associations internationales, salle Washington, 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 6.78.7.../10.000èmes des quotités dans les parties communes de l'immeuble, 2.5 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. Pinoux..... président de l'assemblée et le syndic secrétaire.
3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 mars 2019.
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
- Acomptes habillage cabine ascenseur (déc. AGE 15/05/18) pour des montants de 2.181,48 € et de 1105,58 € prélevés du fonds de réserve ascenseur 31.
- Solde habillage cabine ascenseur (déc. AGE 15/05/18) pour un montant de 727,16 prélevé du fonds de réserve ascenseur 31.
Frais ascenseur 25 Washington
- Acomptes habillage cabine ascenseur (déc. AGE 15/05/18) pour des montants de 2.181,48 € et de 1105,58 € prélevés du fonds de réserve ascenseur 25.
- Solde habillage cabine ascenseur (déc. AGE 15/05/18) pour un montant de 727,16 prélevé du fonds de réserve ascenseur 25.
Frais en 10000èmes
- Réparation toiture côté 25 pour un montant de 4856,08 €.
- Remboursement quote part franchise sur sinistre DE B53 suite recours assurance locataire pour un montant de 253,39 €.
- Achat support vélos 10 places pour un montant de 906,29 €.
- Fourniture et pose 2 lampes LED plafond arcade 25 pour un montant de 530,00 €.
- Franchise sur sinistre tempête arcade 25 pour un montant de 262,59 €.
- Réception, montage et placement support vélos pour un montant de 265,00 €.
- Provisions avocat dossier STEIN pour des montants de 847,00 €, 605,00 € et 726,00 €
Frais en 9778èmes
- Achat 2 poubelles p/ les 2 halls entrée pour un montant de 210,95 €.
- Cristallisation sol cage esc rez->PK (déc. AG 18/3/19) pour un montant de 1.166,00 € (prélevé du fonds de réserve)
- Acompte travaux peinture intérieurs (déc. AG 18/3/19) pour un montant de 8.480,00 € (prélevé du fonds de réserve)
- Fourniture et pose de nouvelles boîtes aux lettres (déc. AGE 15/5/18) pour un montant de 6.270,96 € (prélevé du fonds de réserve)
- Remplacement interphonie/visiophonie (déc. AGE 15/05/18) pour un montant de 12.614,00 € (prélevé du fonds de réserve). Les postes privatifs ont été imputés en privés.
- Réparation étanchéité terrasse au 25 pour un montant de 234,06 €.
- Inspection via caméra tuyau 5^{ème} suite tuyau déboîté au rez chaussée 31 pour un montant de 215,18 €.
- Recherche et réparation fuite colonne eau rez chaussée 31 pour un montant de 1.431,13 €.
- Solde travaux peinture intérieurs (halls entrés + 2 cages escaliers (déc. AG 18/3/19)) pour un montant de 31.622,43 € (prélevé du fonds de réserve)
- Remplacement sonnettes palières pour un montant de 1521,10 € (prélevé du fonds de réserve)
Frais garages : néant.

5. Rapport du commissaire aux comptes. Les Comptes ont été vérifiés par Monsieur Schoentgen, sans remarques.
 * leur information des V. Haux sont enregistre dans un local
6. Etat des procédures judiciaires en cours. Litige ACP / Monsieur Stein (emplacement de parking). élu par Monsieur Stein revendiquant un espace plus grand pour son PK n° 12.
 Après jugement celui-ci a été déboute et doit payer une indemnité de procédure de 720,00 €
7. Comptes :
 a- Approbation des comptes du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019
 Pour accord à l'unanimité
 b- Approbation du bilan au 31 décembre 2019.
 Pour accord à l'unanimité
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.
 La SA Bellemo 49 A Montjorie 1180 Bxl représentée par D. Z. Galée
 à l'unanimité
 b- du conseil de copropriété. Les candidatures éventuelles au conseil de copropriété étaient attendues pour le 15 mars 2020 chez le syndic.
 M^{rs} Praux, M^{rs} Schoentgen et M^{rs} Van dem Berghe
 à l'unanimité
 c- du commissaire aux comptes. Monsieur Schoentgen Raymond
 à l'unanimité
10. Travaux à réaliser et projets de travaux :
 a- Situation sur l'état des toitures.
 Il sera demandé un prix pour le décaissage des toitures
 b- Situation du dossier de création d'emplacements pour les vélos.
 Les emplacements de vélo actuels sont suffisants
 c- Travaux de réfection des joints des terrasses en façades avant et arrière Budget 9000 €
 Pour accord à l'unanimité sauf Monsieur Quado. L'entier devra serent demandé à prélever du Foh Per. Le vote est donné au C.C. à l'unanimité
11. Modification de l'horaire d'ouverture de la porte front de rue côté 31.
 Les décisions sont maintenant à l'unanimité
12. Plan pluriannuel des travaux extraordinaires prévisibles. Nomination d'un bureau d'études.
 A l'unanimité ce point est abandonné

13. Budgets prévisionnels :
 a- Dépenses courantes : 70.000,00 €
 b- Frais exceptionnels : 11.500,00 € (hors point 10a)
 c- Utilisation des fonds de réserves existants
 Pour les jours
14. Fixation des appels de fonds :
 a- Appel de fonds de réserve général : 1150 € trimestriel
 b- Appel de fonds extraordinaire.
 c- Appels de fonds de réserve pour les ascenseurs coté 25 et coté 31 à appeler en fonction des 0 ascenseurs respectives. Appel trimestriel de 625,00 € par ascenseur.
15. Obligation pour les propriétaires de communiquer au syndic les coordonnées d'une personne habitant la région Bruxelloise possédant la clé de son appartement afin de laisser libre accès à son lot en cas de nécessité. Ce point est abandonné.
 Obligation pour les propriétaires habitants ou donnant leur bien en location de communiquer au syndic tout changement d'occupant d'un appartement/garage dans les quinze jours en mentionnant les coordonnées complètes des nouveaux habitants (noms, prénoms, coordonnées téléphoniques et mails).
 A défaut, imputation d'une astreinte qui sera fixée en assemblée générale, à charge des propriétaires n'ayant pas communiqué les informations indiquées supra.
 Il est demandé aux copropriétaires de répondre au syndicat les coordonnées des occupants au plus tard les 30 jours de occupation.
 Une astreinte de 100 € sera complétée par défaut.
16. Adaptation des statuts et du ROI suivant la nouvelle loi du 18/06/2018. Mandat au conseil de copropriété pour choisir la personne qui sera en charge de ce travail.
 Pour accord à l'unanimité.
 Le budget 1500 €
 Le budget sera complété à l'ordre du jour.
17. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.
 Pour accord à l'unanimité.
18. Indemnité forfaitaire annuelle pour le commissaire aux comptes actuel.
 Pour accord à l'unanimité.
 Les honoraires seront de 200 € HT/mois.
19. Points demandés par des copropriétaires :
 a) A la demande de Monsieur Ner : ventilation des frais propriétaires et locataires.
 Un petit L. locataire et L. propriétaire seront placés devant les tableaux à l'unanimité.
 b) A la demande de Monsieur Creis : placement de conteneurs pour les déchets.
 Ce point est abandonné à l'unanimité.

