

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

"RESIDENCE RAPALLO"

Avenue de la Basilique 385 à 1081 BRUXELLES - B.C.E. N°

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE BIS **DU LUNDI 15 JANVIER 2024.**

*Lieu : en la Salle MIMOSA sous la Basilique de Koekelberg
Avenue de Berchem-Sainte-Agathe 7 à 1081 Koekelberg.*

PRELIMINAIRES.

Le lundi 15 janvier 2024, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble « Rapallo » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en deuxième séance.

La séance est ouverte à 18 heures 11 , 8 propriétaires sur 20 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 483 des 1000èmes.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

S'agissant d'une deuxième séance par manque de quorum lors de la première assemblée, l'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

ORDRE DU JOUR.

Ordre du jour.

1. Formalités.

a) Nomination du président de séance.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur _____ est sollicité par l'assemblée ; cette candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée élit Monsieur _____ comme Président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Nomination du secrétaire de séance.

Le syndic, représenté par Monsieur _____ propose aux propriétaires que ce dernier rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE/ L'assemblée élit Monsieur _____ comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

Voir plus haut.

2. Exercice 2021-2022.

a) Approbation des comptes de 2021-2022 et du bilan au 30 juin 2022.

Les comptes de l'exercice 2021-2022 ont été réalisés par le Syndic L.I.S. et vérifié par le Commissaire aux Comptes.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires.

Après discussion les copropriétaires unanimes approuvent les comptes 2021-2022.

VOTE / L'assemblée approuves les comptes 2021-2022et le bilan au 30 juin 2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Décharge aux syndic, commissaire aux comptes et conseil de copropriété.

La décharge au syndic, Commissaire aux comptes et au Conseil de Copropriété pour son activité durant l'exercice 2021-2022 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété, au syndic et au Commissaire aux comptes, pour son activité durant l'exercice 2021-2022.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Exercice 2022-2023.

a) Approbation des comptes de 2022-2023 et du bilan au 30 juin 2023.

Les comptes de l'exercice 2022-2023 ont été réalisés par le Syndic L.I.S. et vérifié par le Commissaire aux Comptes.

Ils ont été transmis à tous les copropriétaires.

Après discussion les copropriétaires unanimes approuvent les comptes 2022-2023.

VOTE / L'assemblée approuves les comptes 2022-2023 et le bilan au 30 juin 2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic averti que maintenant que les comptes sont approuvés, il mettra la procédure de rappel en route à l'encontre des défallants. Pour les défallants qui ont déjà reçu des rappels de paiements, ils doivent aussi payer leur dette ou proposé un plan d'apurement raisonnable dans les 15 jours, passé ce délais le dossier de ces propriétaires sera immédiatement transféré à l'avocat.

b) Décharge aux syndic, commissaire aux comptes et conseil de copropriété.

La décharge au syndic, Commissaire aux comptes et au Conseil de Copropriété pour son activité durant l'exercice 2022-2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété, au syndic et au Commissaire aux comptes, pour son activité durant l'exercice 2022-2023.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Elections Statutaires.

a) Attribution des mandats du Conseil de Copropriété.

Après discussion Messieurs _____ et _____ proposent leurs candidatures qui est mise aux votes.

VOTE / L'assemblée confirme les mandats de Messieurs _____ et _____ comme membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Attribution du Mandat de Commissaire aux Comptes.

Après discussion Madame Monsieur _____ se propose comme Commissaire aux Comptes

VOTE / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur _____ au poste de Commissaire aux Comptes jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Attribution du Mandat du syndic.

VOTE / L'assemblée confirme le mandat du syndic LECLUSE IMMO SYNDIC jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

5. Travaux soumis au vote de l'assemblée générale

- Remise en place des couvres mur du jardinet avant

Les couvre-murs du jardinet avant bougent et risquent de tomber si un enfant monte dessus.

La société BUILD TECH a remis une offre pour les refixer pour un montant de 2.213,28 € TVAC.

Il y a aussi les deux entrées garages à modifier car les voitures accrochent leurs bas de caisse.

Le syndic demandera une offre pour rectifier les deux entrées

VOTE / L'assemblée marque son accord sur les travaux à faire, prie le syndic de demander une offre pour modifier les entrées de garages également en plus des couvre-murs. Mandat est donné au conseil de copropriété pour marquer accord sur le devis. La somme maximum pour ces travaux est fixée à 6.000 € HTVA.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Autres

- Recettes de l'immeuble (antennes + loyers)

Les recettes des loyers des antennes sont comme suit :

2021 : 1712,08€ - 227,79€ (dernier trimestre 2021)

2022 : 4 x 1.801,21€ (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2022)

2023 : 2 x 1.992,70€ (1^{er} et 2^{ème} trimestre 2023)

Ce qui fait un total de 12.674,53€

Pour le loyer de la conciergerie :

Le locataire paie chaque mois un loyer de 550€.

En date du 30/06/2023 il y a un montant de 9.361,71€ dans le ce compte.

Le syndic veillera à faire indexer le loyer à la date anniversaire du contrat de bail.

7. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande expresse de copropriétaires et occupants :

A la demande de Monsieur _____ :

- L'accessibilité par voiture au garage -1

Il semble qu'il y a du sable dans la descente du garage et que cela complique la montée de la pente.

Le syndic fera nettoyer les garages et plus particulièrement la pente par la société de nettoyage.

- Le suivi des montants antennes et conciergeries

Ces deux points ont déjà été traité plus haut.

A la demande de Madame _____ :

- Réparation des lumières dans les 4 caves en bas des marches

Le syndic enverra un électricien afin de faire réparer l'éclairage dans les 4 caves en bas des marches.

A la demande de Monsieur _____ :

- Dans le PV signé de l'AG du 29 septembre 2021, il est indiqué que le syndic propose qu'à la prochaine AG soit votée que la facture pour le remplacement du vidéophone du 4^{ème} étage soit payée par la copropriété.

Vote / Après discussion l'assemblée décide que le remplacement du vidéophone du 4^{ème} étage soit payé par la copropriété et remboursé à Mr _____

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Entretien de la rampe d'accès aux garages en sous-sol : présence de sable suite à des travaux effectués pour corriger la pente, rendant l'accès glissant.

Point déjà traité plus haut.

- Remplacement de l'intégrateur du 4^{ème} étage droit, quid ?

L'intégrateur a bien été facturé par le chauffagiste EVRAERT mais il n'y a toujours pas de consommation et il semble que l'index soit le même que celui de l'année dernière ce qui semble confirmer qu'il n'ait pas été remplacé dans la pratique.

Le syndic reprendra contact avec le chauffagiste.

A la demande de Madame _____ :

- Planification annuelle de débouchage des descentes de cuisine et tous les 2 ans des salles de bains et wc. Ce qui était le cas précédemment et évitait pas mal de problèmes.

Le syndic présente la proposition du plombier SANISAR qui propose un contrat d'entretien pour un curage par an et par colonne. Durant son passage il passe par tous les appartements pour passer son furet.

Dans ce cas il assure dans le prix de son contrat d'entretien un service de garde 7 jours sur 7 (mais pas 24h/24h) en journée en cas de bouchon entre les curages annuels. Si le bouchon est d'ordre privatif (dans la partie entre la partie privative et commune) l'intervention est payante. Les réparations de tuyaux ne sont pas comprises dans le contrat d'entretien.

La totalité de ce service complet est proposé à 1.500 € par an qui commencera le 1^{er} janvier 2024.

Vote / Après discussion l'assemblée accepte cette offre et prie le syndic de signer le contrat sans tarder.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Etablir une procédure de visionnage des caméras en cas d'incivilités ou intrusions. Pour le moment ces caméras ne nous servent à rien. Elles auraient été bien utiles cet été pour pouvoir discuter avec les responsables des nuisances mouches et en tout temps pour les dépôts de n'importe quoi, n'importe comment dans le local poubelles.

Point remis à plus tard.

- Faire le point de la situation pour l'appartement 6D de Madame _____

L'appartement est actuellement en vente et on arrive à la fin du processus de vente. Le curateur et le syndic suivent le dossier de près. La copropriété devrait prochainement pouvoir retoucher les provisions et décomptes impayés à ce jour.

- Faire le point concernant la réparation du tableau de sonnettes de la première porte d'entrée à front de rue.

Point déjà traité plus haut.

- Détailler les divers loyers et le suivi des indexations.

Point déjà traité plus haut.

A la demande de Madame

- Remettre en état le système de parlophonie afin que la fermeture automatique de la porte de rue de 22h à 06h refonctionne automatiquement.

Le syndic demandera l'intervention de l'électricien pour remettre l'installation en bon état de fonctionnement.

- Procéder à la réparation et la fixation des pierres bleu des murets longeant les sorties des garages (il y a des enfants qui grimpe sur les murets et pourrais tomber, nous sommes responsables des éventuel accidents) arranger la descente vers les garages au 2^{ème} sous-sol.

Point déjà traité plus haut, sauf le travail dans la descente des garages ou les voitures accrochent avec le bas de caisse. La société Build Tech propose de faire un bosselage afin d'éviter que les voitures ne touchent encore. Les travaux s'élèvent à la somme de 2.133,78 € TVAC.

Voir décision prise plus haut dans le PV

- Désigner une personne qui fasse régulièrement le tour du bâtiment et des installations diverses afin de s'assurer de leur bon état et bon fonctionnement.

Le syndic propose de ne pas faire porter cette responsabilité par une seule personne, mais plutôt comme cela se passe déjà maintenant, chaque propriétaire qui remarque quelque chose averti le syndic, soit directement par téléphone, soit par mail.

- J'aimerais également afin obtenir le remboursement de la facture (dont je vous joint une copie, copie que je vous avais déjà fait parvenir un exemplaire précédemment) d'Avocat que Mme _____ et moi-même avons consulté pour les problèmes que nous avons avec B Smart.

Vote / Après discussion l'assemblée marque son accord sur le remboursement de cette facture (reçue en annexe à la convocation) d'avocat pour la défense des intérêts de la copropriété. Le syndic fera le versement sans tarder. Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Exercice 2023-2024

a) Fonds de roulement.

Le fonds de roulement s'élève à la somme de 60.549,16 € et s'avère suffisant pour les besoins de l'immeuble.

b) Fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à la somme de 44.716,01€.

L'année comptable de l'immeuble a coûté :

T3 2022 :	17.481,22€
T4 2022 :	13.861,44€
T1 2023 :	21.084,44€
T2 2023 :	22.393,04€

Donc un montant total de 74.820,04€ pour l'année.

Vote / L'assemblée souhaite que les loyers des antennes sur le toit et les loyers de la conciergerie soient affectés au Fonds de Réserve en guise d'épargne. Ce vote est acquis à l'unanimité.

c) Budget 2023-2024 (72.000€)

Le budget basé sur les frais de l'année écoulée légèrement majorée est fixé à la somme de 72.000 €, mais s'agissant ici de décompte trimestriel, cela donne une indication pour les frais de l'année mais sans autre conséquence.

d) Financement des travaux éventuellement votés

Vote / Les travaux de remise en place des couvres mur du jardinet avant et des pentes de garage décidé plus haut seront financés par le Fonds de Réserve.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

e) Affectation des éventuelles recettes

Les recettes des loyers des antennes et de la conciergerie de l'année écoulées seront versées au profit du Fonds de Réserve.

Cette décision concerne les années 2021-2022 et 2022-2023.

Le syndic propose de nettoyer le bilan comptable en enlevant l'ensemble des vieilles écritures, il y a un montant total de 5.259,36€ que le syndic propose de verser sur le fonds de réserve également.

L'ordre du jour étant épuisé à 20H15, le Président invite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

Le Président,



Le Secrétaire



Les propriétaires



Rédigé à Bruxelles, le 15 janvier 2024.

Le syndic,