

Concerne – Betreft: *Assemblée Générale- Algemene Vergadering*
Résidence– Residentie: Tower House
Date- Datum: *Jeudi- Donderdag 16/06/2022*
Heure - Uur: *14h – 14u*
Lieu - Plaats: Etude du notaire Mourlon Beernaert
Avenue des Arts 50
1000 Bruxelles

RAPPORT AG 2022

1. *Signature de la liste des présences et contrôle des procurations.*

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Nombre de propriétaires présents ou représentés : 25/39

Nombre de quotités présentes ou représentées : 75940/100000

L'AG peut valablement être tenue et débute à 14h.

2. *Nomination du président de l'assemblée générale.*

Benoeming voorzitter van de algemene vergadering.

L'AG nomme à l'unanimité Monsieur _____ en tant que président.

3. *Nomination du secrétaire de l'assemblée générale.*

Aanstelling secretaris van de algemene vergadering.

L'AG nomme à l'unanimité Madame _____ en tant que secrétaire.

4. *Rapport du conseil de copropriété.*

Toelichting verslag raad van mede-eigendom.

Monsieur _____ n fait lecture du rapport du CDC qui sera joint au procès-verbal de l'AG.

5. *Comptabilité – boekhouding.*

5.1 Rapport du commissaire au compte – rapport commissaris der rekeningen.

Monsieur _____ i, commissaire aux comptes a parcouru les comptes de 2021 et explique que les comptes sont bien tenus.

Pour le nettoyage, l'augmentation des charges provient d'une imputation de 13 factures dans l'exercice 2021 et de 11 factures pour 2020.

Pour l'eau, la diminution des charges provient d'une note de crédit de 3.357,18€ imputée en 2021, mais relative à l'exercice 2020.

Pour le mazout, une augmentation de 5% en consommation et de 29% sur le prix du litre.

5.2 Approbation de la comptabilité 2021 – Goedkeuring boekhouding 2021.

L'AG approuve à l'unanimité les comptes 2021.

5.3 Présentation du budget - voorstelling budget/begroting.

Michel présente le budget 2022. Concernant le mazout, il table sur une dépense de 45.000€ au lieu de 24.000€ en 2021. Il estime que la totalité des charges avoisinera les 145.000€ en 2022 et propose dès lors d'augmenter les appels de fonds de roulement.

A l'unanimité, l'AG décide de porter les appels de fonds de roulement à 40.000€ en avril (déjà appelé), à 40.000€ en juillet (au lieu de 35.000€ habituellement) et à 40.000€ en octobre (au lieu de 35.000€ habituellement). Il restera un solde d'env. 25.000€ à payer en janvier 2023 lors de la régularisation.

6. *Rapport d'évaluation des contrats de services courants.*

Evaluatie rapport syndicus i.v.m. overéénkomsten voor geregeld verrichte diensten.

rappele que le contrat Lampiris pour l'électricité est conclu en fixe jusqu'en avril 2023 sans augmentation de prix sur l'énergie.

Concernant le contrat d'entretien de la chaudière, l'AG décide à l'unanimité de signer le contrat de Collart- Edec pour un montant de 451.17€

Pour le mazout, informe l'AG qu'il a pu obtenir une remise doublée équivalent à 0.04596€/l.

7. *Décharge au syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes.*

Kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en commissaris der rekeningen.

L'AG donne décharge à l'unanimité au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes.

8. *Nominations conseil de copropriété et commissaire aux comptes.*

(Her)benoeming leden Raad van Mede-eigendom en commissaris der rekeningen.

Le conseil de copropriété constitué de Madame , Monsieur et Monsieur sera élargi par la présence de Madame

La mission de commissaire effectuée par Monsieur est reconduite, nous remercions M.

9. Prolongation de la nomination du syndic – Verlenging benoeming syndicus.

L'AG décide à l'unanimité de prolonger le contrat de syndic pour une nouvelle année.

10. Financement 29.127,38€ des travaux réalisés à la nouvelle chaudière placée dans l'urgence le 7 janvier 2022 de marque De Dietrich GT300 d'une puissance de 230KW au mazout.

L'AG décide à l'unanimité de financer les travaux réalisés à la chaudière – soit 29.127,38€ - par le fonds de réserve.

11. Mise en conformité des ventilations haute et basse de la chaudière, financement 9.000€.

L'AG donne son accord pour la dépense et le financement par le fonds de réserve.
Elle donne mandat au conseil de copropriété pour négocier au mieux l'éventuelle actualisation du devis.

12. Isolation des nouveaux tuyaux de chauffage et brides, financement.

L'AG marque son accord pour l'isolation et le financement par le fonds de réserve – budget environ 1.500€.

Tout propriétaire souhaitant renouveler son certificat PEB peut adresser sa demande à :
– info@towerhouse.be 0475/60.51.87.

13. Suite aux travaux de réaménagement du Square du Bastion, des nouvelles portes d'accès à la galerie seront installées à charge de Bastion Tower. Néanmoins, notre installation parlophonie devra être installée, estimation 6.000€.

L'AG marque son accord pour cette dépense estimée à 6.000€ et le financer par le fonds de réserve.

14. Placement de nouveaux extincteurs aux étages.

L'AG décide de renouveler les extincteurs et d'en mettre 2 par étage + 1 dans la chaufferie pour un montant total de 1.868€. Cette dépense sera financée par le fonds de réserve.

15. Financement des travaux réalisés au réseau d'égouttage suite au sinistre du 6 mai 2022.

L'AG décide de prendre la partie non remboursée par l'assurance par le fonds de réserve.

16. Fixation du montant des appels pour le Fonds de réserve (obligatoire).

Vaststelling van het bedrag van de stortingen in het reservefonds (verplicht).

L'AG décide à l'unanimité de porter les appels de fonds de réserve à 10.000€ par trimestre.

17. Etat général du bâtiment et indications sur les travaux prévisibles dans le futur.

Algemene staat van het gebouw en indicaties voor te verwachten toekomstige werkzaamheden.

L'audit de l'immeuble effectué par _____ sera joint au procès-verbal de l'AG.

Les copropriétaires demandent à être avertis lors de gros problèmes dans l'immeuble impactant le confort des résidents (sinistres, problèmes de chauffage, ...). Il est fait remarquer que les occupants sont systématiquement avertis par une note dans l'ascenseur ou autres.

La séance est levée à 16h.

Le syndic remercie les personnes pour leur présence.

Les documents relatifs à cette assemblée générale peuvent être consultés dans les bureaux de l'agence de gestion immobilière pendant les heures de bureau et sur rendez-vous préalable par téléphone.

Cette invitation a été rédigée en tenant compte de la loi modifiée sur la copropriété, applicable à partir du 1er septembre 2010.

De documenten welke te maken hebben met deze algemene vergadering kunnen ten kantore van de syndicus geraadpleegd worden tijdens de kantooruren en mits voorafgaande telefonische afspraak.

Deze uitnodiging werd opgesteld rekening houdend met de gewijzigde wet op de mede-eigendom, van toepassing sinds 1 september 2010